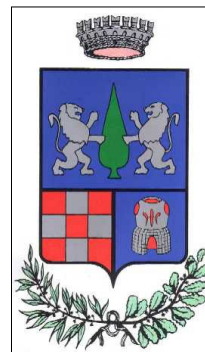


COMUNE DI GORLA MINORE
(PROVINCIA DI VARESE)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOC. N° 2 - PIANO DEI SERVIZI (2014 – 2018)
VARIANTE DI ADEGUAMENTO

MODIFICATO in accoglimento Pareri / osservazioni

ADOZIONE	N°	DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI	N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°	DEL

IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA

02 Aprile 2014

LEGENDA:

1	- RIFERIMENTI GENERALI	Pag.	5
1.1.	- Contesto territoriale	Pag.	5
1.2	- Contesto legislativo	Pag.	6
1.3	- Contesto normativo	Pag.	8
2	- VERIFICA DELL'OFFERTA ESISTENTE DI AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE	Pag.	10
2.1	- Popolazione	Pag.	10
	- Grafico andamento demografico dal 1991 al 2006	Pag.	10
2.2	- Standard: aree ed attrezzature	Pag.	12
	- Tabella 1 - Aree e attrezzature standard esistenti	Pag.	13
	- Tabella 2 - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico -esistenti	Pag.	14
	- Tabella 3 - Verifica standards scolastici: S.I.p.	Pag.	15
	- Tabella 3a - Verifica standards esistenti – Attrezzature comunali	Pag.	16
	- Tabella 4 - Aree e attrezzature standard esistenti	Pag.	17
	- Planimetria A1 - Asilo nido (privato)Via Trieste	Pag.	18
	- Planimetria A2 – Attrezzature religiose S. Carlo	Pag.	17
	- Planimetria A3 – Scuola dell'Infanzia e Asilo Nido	Pag.	20
	- Planimetria A4 - Scuola Elementare Parco Durini	Pag.	21
	- Planimetria A5 - Scuola Media Via Diaz	Pag.	22
	- Planimetria B1 - Municipio Parco Durini	Pag.	23
	- Planimetria B2 - Circolo di Prospiano Via Monte Grappa	Pag.	24
	- Planimetria B3 - Edificio a carattere civico	Pag.	25
	- Planimetria B4 - Biblioteca Civica Via Vitt. Emanuele	Pag.	26
	- Planimetria B5 - Auditorium Comunale Via V. Veneto	Pag.	27
	- Planimetria B6 - Centro Amicizia per portatori di handicaps mentali	Pag.	28
	- Planimetria B7 - Sede della Banda Comunale Piazzale dello Sport	Pag.	29
	- Planimetria B8a-Chiesa e Oratorio Vi S. Lorenzo	Pag.	30
	- Planimetria B8b-Chiesa SS. Nazaro e Celso Via Raimondi	Pag.	31
	- Planimetria B8c-Chiesa Madonna dell'Albero Via Colombo	Pag.	32
	- Planimetria B9 - Caserma dei Carabinieri Parco Durini	Pag.	33
	- Planimetria B10-Centro per anziani R.S.A. Va Matteotti	Pag.	34
2.3	- Domanda esistente	Pag.	35
2.4	- Domanda prevedibile	Pag.	36
2.5	- Obiettivo per la domanda di servizi	Pag.	37
3	- CENSIMENTO DELL'OFFERTA ESISTENTE DEI SERVIZI	Pag.	38
3.1	- Premessa	Pag.	38
3.2	- Amministrazione	Pag.	38
3.3	- Enti e Associazioni	Pag.	40
3.4	- Conclusioni	Pag.	41
4	- DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI DI QUALITA'	Pag.	42
4.1	- Premessa	Pag.	42
4.2	- Qualità ambientale	Pag.	42
4.3	- Qualità urbana	Pag.	43
4.4	- Qualità dei servizi	Pag.	46
5	- DETERMINAZIONE DELLE INIZIATIVE DA ASSUMERE PER RIQUALIFICARE, DIFFERENZIARE, INCREMENTARE L'OFFERTA DEI SERVIZI	Pag.	47
5.1	- Premessa	Pag.	47
5.2	- Progetti	Pag.	47

6	- COMPUTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA DEL P.G.T. E DEL FABBISOGNO DI STANDARD	Pag.	57
6.1	- Premessa	Pag.	57
6.2	- Calcolo del fabbisogno vani abitabili	Pag.	57
6.3	- capacità insediativa teorica di P.G.T.	Pag.	58
6.4	- Fabbisogno degli standards urbanistici relativi agli insediamenti residenziali	Pag.	59
6.5	- Fabbisogno degli standards urbanistici relativi agli insediamenti industriali e di servizio	Pag.	59
6.6	- Fabbisogno complessivo	Pag.	59
7	- STANDARDS DI PROGETTO	Pag.	63
	- Tabella 7 - Aree e attrezzature standard esistenti e di progetto	Pag.	64
	- Tabella 10 - Verifica della dotazione esistente e di progetto di urbanizzazioni primarie e secondarie per insediamenti prevalentemente residenziali	Pag.	65
	- Tabella 11 - Verifica della dotazione esistente e di progetto di urbanizzazioni primarie e secondarie per insediamenti artigianali e produttivi	Pag.	67
	- Tabella 12 - Aree e attrezzature standard esistenti e di progetto per insediamenti per servizi	Pag.	69
8	- DETERMINAZIONE MOTIVATA DELLA TIPOLOGIA DEI SERVIZI	Pag.	71
9	- REITERAZIONE E PROPOSTA DEI VINCOLI URBANISTICI	Pag.	74
9.1	- Premessa	Pag.	74
9.2	- Vincoli	Pag.	74
9.3	- Reiterazione dei vincoli	Pag.	74
	- Tabella - Standard in progetto: reiterati o individuati all'interno di P.A. o Permessi di costruire convenzionati	Pag.	76
9.4	- Vincoli interni ai P.A.	Pag.	77
9.5	- Vincoli di P.G.T.	Pag.	77
9.6	- Procedure per l'acquisizione	Pag.	77
9.7	- Conclusioni	Pag.	78
9.8	- Indennità	Pag.	79
10	- INTERVENTI PROGRAMMATI	Pag.	80
10.1	- Premessa	Pag.	80
10.2	- Piani, progetti ed opere	Pag.	80
11	- QUADRO ECONOMICO	Pag.	81
11.1	- Premessa	Pag.	81
11.2	- Standard qualitativo	Pag.	81
11.3	- Standard	Pag.	81
11.4	- Realizzazione delle opere	Pag.	81
11.5	- Capacità di spesa del Comune	Pag.	81
11.6	- Contributi	Pag.	81
11.7	- Bilancio	Pag.	82

AII. n°. 1 – MONETIZZAZIONE STANDARD QUALITATIVO	Pag.	83
---	------	----

XXXXXX testo modificato dopo 2° Conferenza V.A.S. al 6 novembre 2013

1 - RIFERIMENTI GENERALI

1.1 - CONTESTO TERRITORIALE

Il Comune di Gorla Minore è classificato dal P.T.C.P. come Comune in forte crescita della popolazione, del patrimonio abitativo e del sistema economico.

Gorla Minore con i Comuni con le stesse caratteristiche, sono collocati nell'area urbana circostante Varese, Gallarate – Busto Arsizio e lungo la direttrice dell'Olona, con una crescita / stabilità del numero di addetti e l'avvio di importanti processi di terziarizzazione del sistema economico, con un ottimo livello di standard residenziali.

Essi formano nel contesto provinciale, il sistema della direttrice del Sempione con i poli attrattivi di Gallarate – Busto – Castellanza (conurbati con Legnano), densamente urbanizzato e interessato dalla concentrazione di funzioni strategiche quali l'hub di Malpensa, i centri di intermodalità delle merci e l'università.

In particolare Gorla Minore partecipa al sub – sistema della Valle Fluviale dell'Olona.

I servizi di carattere generale di questo sistema sono previsti in parte nella stessa di Gorla Minore ed in Olgiate Olona ma risultano maggiormente concentrati a Castellanza, con la sede universitaria dell'Insubria ed il distretto di Istruzione superiore.

Per questo sistema il P.T.C.P. assegna i seguenti indirizzi specifici per il Governo del Territorio

- potenziare le relazioni tra l'Ambito della S.S. 527 e l'ambito della Valle Olona, onde favorire il rapporto tra i servizi di livello sovracomunale e la fruizione del verde territoriale;
- confermare il ruolo di eccellenza del polo di Castellanza per le funzioni sovracomunali legate all'istruzione e alla cultura;
- recuperare il patrimonio industriale dismesso per funzioni di servizio e per l'insediamento di attività economiche qualificate, generando effetti sinergici di riqualificazione ambientale ed idraulica della valle;
- definizione di un sistema di polarità diffuse lungo l'asta dell'Olona strettamente correlato alla costruzione di un sistema di collegamenti ecosostenibili (pista ciclopedonale dell'Olona, recupero della ferrovia della Valmorea), che valorizzi il corridoio fluviale quale fondamentale connessione ecologica.

Poli attrattori

Le principali polarità urbane di riferimento provinciale sono con Varese, Gallarate, Busto Arsizio e Saronno, essendo questi ultimi tre assai prossimi a Gorla Minore.

La polarità di riferimento per il sistema di appartenenza e per Gorla Minore in particolare, risulta però Castellanza, che svolge un ruolo di servizio nei confronti del sistema urbano di riferimento.

All'interno di questo sistema Gorla Minore si caratterizza per la dimensione del pendolarismo che lo interessa, oltre che per il suo sistema produttivo anche per i servizi di natura sovracomunale previsti

- per l'istruzione superiore di "peso medio" per il P.T.C.P.
- per la R.S.A. (servizi socio – sanitari) di "peso basso"
- per il centro sportivo (cultura e tempo libero) di "peso basso".

1.2 - CONTESTO LEGISLATIVO (art. 9 L.R. n°12/2005)

1. I Comuni redigono e approvano il Piano dei Servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.
2. 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.
3. Il Piano dei Servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui al comma 2, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal Documento di Piano di cui all'articolo 8, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante. Il Piano dei Servizi individua, altresì, la dotazione di

servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a).

4. Il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.
5. Nei Comuni aventi caratteristiche di polo attrattore individuato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, in relazione al flusso di pendolari per motivi di lavoro, studio e fruizione di servizi e nei Comuni caratterizzati da rilevanti presenze turistiche, il Piano dei Servizi contiene la previsione di servizi pubblici aggiuntivi, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante. Nei Comuni aventi caratteristiche di polo attrattore devono, altresì, essere previsti i servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione. Nelle zone montane i Comuni tengono conto delle previsioni dei piani di sviluppo socio-economico delle comunità montane.
6. Per i Comuni con popolazione inferiore ai ventimila abitanti il Piano dei Servizi può essere redatto congiuntamente tra più Comuni e condiviso a livello operativo e gestionale.
7. Il Piano dei Servizi deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione di cui all'articolo 8. comma 2, lettera e), con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.
8. Il Piano dei Servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), di cui all'articolo 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).
9. Al fine di garantire una adeguata ed omogenea accessibilità ai servizi a tutta la popolazione regionale, la Regione incentiva il coordinamento e la collaborazione interistituzionale per la realizzazione e la gestione dei servizi.
10. 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.

11. Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.
12. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del Piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'Ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta Comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.
(comma dichiarato illegittimo, in combinato disposto con l'articolo 11, comma 3, dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 129 del 2006, nella parte in cui non prevede l'obbligo di procedure ad evidenza pubblica per tutti i lavori, da chiunque effettuati, di importo pari o superiore alla soglia comunitaria)
13. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
14. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
15. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, comporta l'applicazione della procedura di variante al Piano stesso.

1.3 - CONTESTO NORMATIVO

- Art. 12 – delle N.T.A. del Documento di Piano

“Le prescrizioni del Piano dei Servizi prevalgono sulle previsioni del D.d.P.

In fase attuativa il Piano dei Servizi si attiene alle indicazioni normative del Documento di Piano e del Piano delle Regole per quanto riguarda gli aspetti morfologici, mentre può variare le indicazioni localizzative ed eventualmente gli indici e parametri edilizi urbanistici ed ambientali definiti dal D.d.P. e P.d.R.

Il Piano dei Servizi definisce tutti i servizi pubblici (standards) e privati, compresi gli standard

qualitativi di cui al Documento di Piano e ne può attribuire altri alle singole aree di trasformazione.

Per l'acquisizione delle aree a standard e per la realizzazione dello standard qualitativo, il Piano dei Servizi si avvarrà, per quanto possibile, dei meccanismi di perequazione e compensazione di cui al precedente articolo 7.

Il Piano dei Servizi privilegerà la realizzazione dello standard qualitativo per quanto riguarda

- il sistema scolastico (Palestra della Scuola Elementare)
- i servizi alle persone (Centro Anziani e Giovani)
- l'ampliamento del Municipio
- il sistema della mobilità (rotonde, piste ciclopedonali, adeguamenti stradali, Sistema Viabilistico Pedemontano)
- il sistema ambientale (fognature, arredo urbano, attuazione dei P.L.I.S. e dei Varchi)
- il sistema insediativo (edilizia convenzionata e sovvenzionata)",

- N.T.A. del Piano delle Regole

art. 7 – opere di urbanizzazione primaria e secondaria

7a - urbanizzazione primaria (U1),

7b - urbanizzazione secondaria (U2)

7c - opere di urbanizzazione per allacciare gli insediamenti ai pubblici servizi

7d - urbanizzazioni primarie e secondarie

art. 39 - Ambito F di pubblico interesse (standard)

art. 40 - Ambito F1 servizi sovracomunali

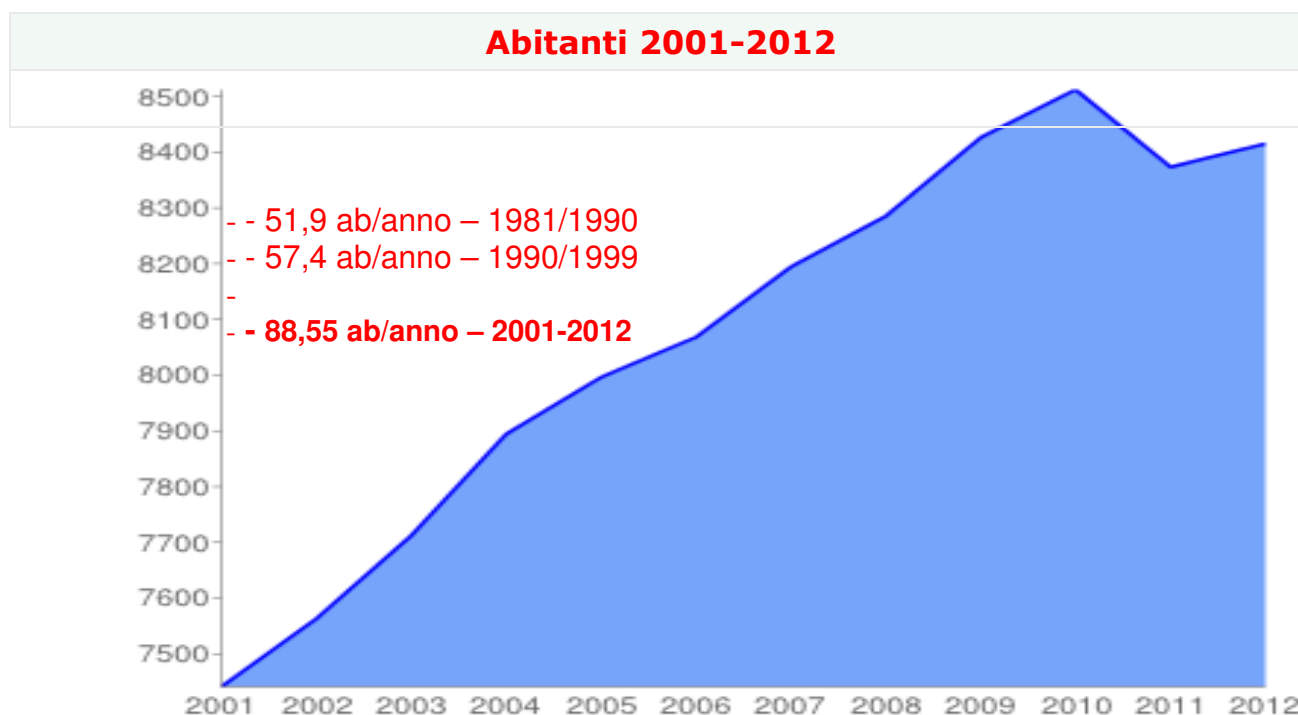
2 - VERIFICA DELL'OFFERTA ESISTENTE DI AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

2.1 - POPOLAZIONE

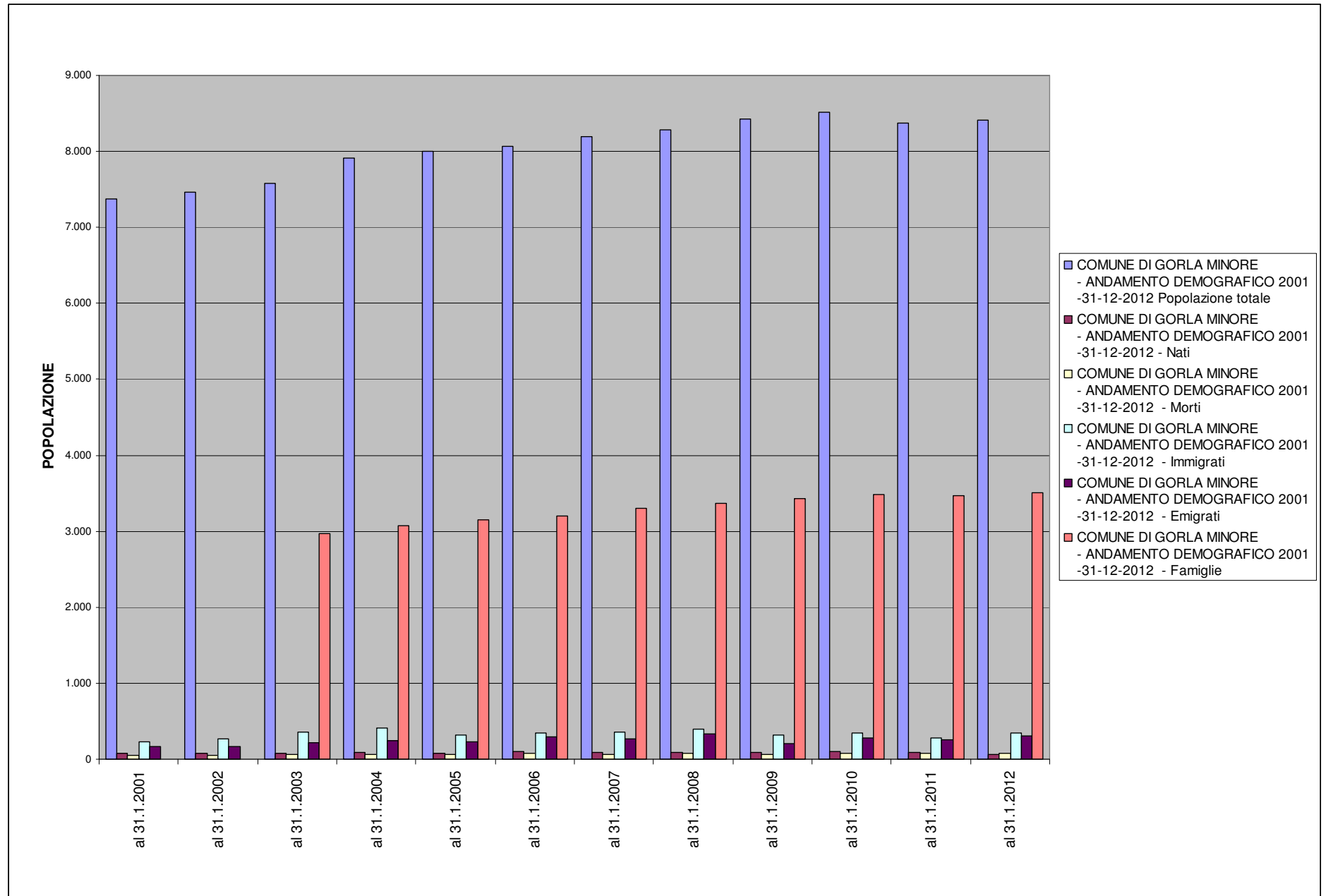
Tab. n. 1 – Incremento demografico analizzato dal 2001 al 2012

Anno	Residenti	Variazione	Famiglie	Componenti per Famiglia	%Maschi
2001	7.441				
2002	7.563	1,6%			49,4%
2003	7.712	2,0%	2.971	2,60	49,4%
2004	7.894	2,4%	3.075	2,57	49,2%
2005	7.996	1,3%	3.145	2,54	49,4%
2006	8.068	0,9%	3.200	2,52	49,6%
2007	8.194	1,6%	3.300	2,48	49,8%
2008	8.285	1,1%	3.369	2,45	49,8%
2009	8.426	1,7%	3.436	2,45	49,8%
2010	8.512	1,0%	3.478	2,43	49,7%
2011	8.373	-1,6%	3.471	2,40	49,5%
2012	8.415	0,5%	3.513	2,00	49,6%

Grafico n. 1 - Incremento demografico e media annuale



Fonte rielaborata: GORLA MINORE – Comuni italiani.it



2.2 - **STANDARD: AREE ED ATTREZZATURE**

Il Comune di Gorla Minore dispone di uno standard molto elevato in aree già in proprietà comunale e privata, di 299.289,34 mq. (+ 40.874,00 di U1 (= 340.163,34 > di 325.440,49 mq del P.d.S. del P.G.T. vigente)) di cui

- 204.991,00 mq. di tipo residenziale + 18.749,00 mq. di S.l.p. = 223.749,00 mq.
 - 73.925,00 mq. di tipo produttivo + 1.690,00 mq. di S.l.p. = 75.615,00 mq.
 - 20.373,34 mq. per servizi + 2.625,00 mq. di S.l.p. = 23.025,50 mq.
- = 299.289,34 mq.

così come risulta dalla Tabella 1 - Aree e Attrezzature Standard esistenti.

Il Comune dispone inoltre di uno standard in attrezzature per una Superficie Lorda di Pavimento (S.l.p.) pari a

- 12.507,00 mq. di cui
- 6.787,00 mq. di attrezzature scolastiche
- 5.720,00 mq. di attrezzature di interesse comune

così come risulta dalla Tabella 1 e dai suoi allegati.

Analogamente anche la Parrocchia dispone di attrezzature per una Superficie Lorda di Pavimento (S.l.p.) pari a

- 6.242,00 mq. di cui
- 2.336,00 mq. di parco gioco e sport
- 2.045,00 mq. di istruzione inferiore
- 1.861,00 mq. di interesse comune

così come risulta dalla tabella 1.

Lo standard residenziale risulta pertanto pari a mq. (204.991,00 + 12.507,00 + 6.242,00 =) 223.749,00.

Nelle tabelle non sono quantificate le aree (= mq. 52.554,00) e le attrezzature dell'Ospedale Raimondi, del Collegio Rotondi e della Casa di Riposo, che pur svolgendo servizi anche locali nel settore socio – sanitario e scolastico, si qualificano tuttavia per i servizi offerti prevalentemente a livello sovracomunale.

In quanto tali esse sono definite dall'art. 4.5 del D.M. 2 aprile 1968 come attrezzature pubbliche di interesse generale e non come spazi pubblici di cui all'art. 3 dello stesso Decreto e svolgono quindi il ruolo di servizi intercomunali qualificando Gorla Minore come effettivo polo attrattore.

AREE E ATTREZZATURE STANDARD ESISTENTI						Tabella 1					
ZONA STANDARD F						ZONA Fp - PRODUTTIVO		Fs - SERVIZI	U1^	ZONA F1 -	ZONA F2 -
N.	Parco gioco e sport	Edilizia Residenziale Pubblica ERP	Istruzione inferiore	Interesse comune	S.I.p. esistente	Industriali parcheggio	Industriali altro	Servizi	Parcheggi verde pubblico		
	Esistente	Esistente	Esistente	Esistente		Esistente	Esistente				
	m q.	m q.	m q.	m q.	m q.	m q.	m q.	m q.	m q.	m q.	m q.
1				15.964,00					791,00	14.133,00	7.058,00
2							784,00			20.677,00	3.598,00
3								6.778,84	350,00	17.744,00	578,00
4								92,00	1.498,00		//
5	825,00					8.688,00					1.636,00
6		1.348,00				5.480,00					2.237,00
7		1.161,00				4.467,00			1.041,00		//
8						5.731,00			682,00		# 6.430,00
9	929,00					1.610,00					# 44.467,00
10	2.058,00					1.220,00			141,00		# 15.674,00
11		250,00			250,00	21.036,00			1.193,00		# 8.007,00
12					1.690,00	23.109,00			676,00		404,00
13		791,00									119,00
14	360,00				384,00						1.156,00
15											1.754,56
16	907,00								1.444,00		27,16
17	1.797,00										818,66
18									342,00		
19									2.366,00		
20											
21	2.089,00										
22						1.800,00		4.992,50			
23									998,00		
24									1.790,00		
25	11.566,00										
26									1.841,00		
27					** 390,00						
28									1.342,00		
29									521,00		
30	653,00										
31									1.458,00		
32	2.586,00				223,00						
33	12.268,00										
34	5.477,00										
35	4.707,00			4.707,00	440,00						
36			2.745,00		672,00						
37	795,00										
38											
39									1.308,00		
40	486,00										
41	746,00				* 382,00						
42				720,00	943,00						
43	651,00										
44	4.106,00								3.265,00		
45			14.276,00								
46	1.225,00										
47				1.577,00							
48	19.350,77		9.085,07	5.633,17	5.312,65						
49									2.297,00		
50	432,00										
51				2.473,00	684,00						
52					2.625,00			4.562,00			
53	1.273,00				250,00						
54			5.650,00		3.106,00						
55		2.278,00			543,00						
56			3.531,00		630,00						
57				3.488,00	1.250,00						
58	9.352,00			774,00	1.630,00						
59								466,00			
60								1.592,00			
61	303,00										
62				750,00	550,00						
63	1.188,00										
64	1.290,00										
65									471,00		
66	7.705,00										
67									625,00		
68									2.985,00		
69	572,00										
70	332,00										
71	1.788,00										
72									873,00		
73								1.890,00			
74	548,00								177,00		
75									3.104,00		
76									251,00		
77											
78									730,00		
79	1.706,00								4.249,00		
80	1.093,00								1.435,00		
81									630,00		
82	2.861,25			953,75	171,00						
83	15.794,00										
84											
85											
86											
87					** 706,00						
88				7.017,00							
89											
Totali parziali	119.819,02	5.828,00	35.287,07	44.056,92	22.831,65	73.141,00	784,00	20.373,34	40.874,00	52.554,00	93.964,38
	204.991,00				22.831,65	73.925,00		20.373,34		146.518,38	
Totale aree	299.289,34								40.874,00	146.518,38	
#	Attrezzature sportive e di tempo libero private						Totale aree esistenti F e U1			299.289,34	40.874,00
	Proprietà della Parrocchia										
	Standard in zona di Centro storico										
22.831,65	S.I.p. esistente di cui 2.625,00 destinato a servizi e 1.690,00 a produttivo						Totale attrezzature S.I.p. esistenti			22.831,65	
*	Attrezzature scolastiche e di interesse comune per le quali si considera la sola S.I.p. (vedi Tab.2 Attrezzature pubbliche e di interesse Pubblico - Realizzate						Totale aree e attrezzature esistenti e Totale U1			322.120,99	40.874,00
	I dati sopra elencati sono stati elaborati dall'aerofotogrammetrico e tratti dal PIANO DEI SERVIZI dicembre 2002 - Determinazione dell'offerta di servizi esistenti: ricognizione dei servizi esistenti e previsti - SINTESI										
N.B. -	QUANTITATIVA - QUADRO D'INSIEME -										

ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO - ESISTENTI							Tabella 2	
	Descrizione	n.° piani	S.I.p. parziale	S.I.p. complessiva	Superficie fondiaria mq.	Proprietà		
A	ISTRUZIONE INFERIORE - ATTREZZATURE SCOLASTICHE							
A1	Asilo nido - Via Trieste - "La Chiocciola" - zona B1/R n. 20 bambini (rif. Sma01)*			390	748	privata		
A2	Asilo nido - via Trzagli - Gorla Minore n. - sezioni - n. 14 alunni -				329,10	pubblica		
A3	Scuola dell'infanzia - Via Don Milani - Gorla Minore n. 9 sezioni - n. 230 alunni capienza max 250 alunni				1.902,40	pubblica		
A4	Scuola primaria - Parco Durini -area pertinenza =parte 34.067 mq corpo nord corpo ovest n. 16 classi - n. 319 alunni -area pertinenza ca. 9.929,00 mq		1.242 1.383	2.625	9.085,07	pubblica		
A5	Scuola secondaria - Via Diaz S.I.p. scuola media S.I.p. palestra n. 9 classi - n. 177 alunni TOTALE PARZIALE		1.890 1.216	3.106	5.650,00	pubblica		
B	INTERESSE COMUNE			6.121,00	8.629,50			
B1	Municipio - Parco Durini (rif. Cc01b)* -area pertinenza =parte 34.067 mq - S.I.p. per il Municipio mq. 1.443 - S.I.p. per ampliamento aree amministrative mq. 1.478		1.433 1.478	1.433 1.478	24.983,93 1.577,00	pubblica pubblica		
B2	Cricolo Prospiano e Monumento ai caduti - (rif. Cc02b)* - S.I.p. - v. Monte Grappa		550	550	750	pubblica		
B3	Edificio a carattere civico - v. V.Veneto (rif. Cc02b) - S.I.p.		250	250	1.273,00	pubblica		
B4	Biblioteca di Gorla Minore - v. V. Veneto (rif. Cc03b)* - S.I.p.		684	684	2.473,00	pubblica		
B5	Auditorium comunale - v. V. Veneto - (rif. Cc04b)* - S.I.p. - n° 250 posti - zona B1/R		382	382	432,00	pubblica		
B6	"Centro Amicizia" - v. Battisti e v. Rotondi (rif. Cc05b)* Centro per portatori di handicap mentali		943	943	1.006,00	privata		
B7	Piscina e termario - p.le dello sport (rif.Cc08b)* - S.I.p.		1.977	1.977		pubblica		
B8	Attrezzature di culto Chiesa e oratorio maschile - p.zza S. Lorenzo (rif. R07)* Oratorio femminile - p.zza S. Lorenzo (rif. R06)* Area ricreativa - p.zza S. Lorenzo-v. S.G. Bosco (rif.R08)* Chiesa Madonna dell'Albero - v. Colombo (rif. R09)* Chiesa SS Nazaro e Celso - v. Raimondi (rif. R03)* Attrezzature religiose - Via Vallazze - Prospiano		1.183 672 171 1.250	1.183 672 171 1.250	9.414,00 2.745,00 3.815,00 3.488,00 630 3.531	privata privata privata privata privata privata		
B9	Caserma dei Carabinieri di Gorla Minore - v. S. Martino (rif.Cc07b)*		683	683	550	pubblica		
B10	Centro Anziani e Giovani. - Via Matteotti - (rif. Se01)* TOTALE PARZIALE		2625	2.625	4.561,00	pubblica		
C	IMPIANTI SPORTIVI			13.478,43	41.092,00			
	"Palestra Cittadella" - p.le dello sport (rif. Cs01b/02b)* - S.I.p. - Palestra		1.690	1.690	79.160,00	pubblica		
	Impianto sportivo - v. Formentini (rif. Cs03b)* - Pista motocross				15.790,00	pubblica		
	Oratorio S. Luigi - v. Raimondi - p. zza Marconi (rif. R01)* - S.I.p.		1.630	1.630	10.126,00	privata		
	Impianto sportivo - v. D'Acquisto (rif. R05)* - Struttura a servizio del Collegio Rotondi				11.986,00	privata		
	Fitness Club - v. V. Veneto-v. Montello - (rif. Cs01)* zona B1/R TOTALE PARZIALE			706	1.473,00	privato		
				4.026,00	118.535,00			
ATTREZZATURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE - REALIZZATE							Tabella 2	
	Descrizione	n.° piani	S.I.p. parziale	S.I.p. complessiva	Superficie fondiaria mq.	Proprietà		
D	ISTRUZIONE SUPERIORE - ATTREZZATURE SCOLASTICHE							
D1	Collegio Rotondi - P.zza XXV aprile (rif. R04)* n. 7 sezioni - n. 600 alunni - aule n. 27			13.266	20.725,00	privata		
E	ATTREZZATURE SANITARIE -							
E1	Ospedale Raimondi - v. Raimondi-Volta (rif. A01)* - S.I.p. n. 93 posti letto - per n. 62 posti - Riabilitazione geriatrica per n. 31 posti - Reparto Socio Assistenziale		5.208	5.208	18.745,00	privata		
E2	Residenza Gonzaga - v. Garibaldi (rif. A01b)* - S.I.p. - Residenza per anziani - ZONA B3/S TOTALE PARZIALE		9.069	9.069	14.132,00	privata		
				27.543,00	53.602,00			

I dati sopra elencati sono stati tratti dal PIANO DEI SERVIZI dicembre 2002 - Determinazione dell'offerta di servizi esistenti: ricognizione dei servizi esistenti e previsti - SINTESI QUANTITATIVA - QUADRO D'INSIEME - SCHEDE ANALITICHE - realizzato a cura del prof. Arch. S. Crotti & dott. arch. E. Invernizzi - studio associato - dott. ing. D. Vanetti.

VERIFICA STANDARD SCOLASTICI: S.I.p.				Tabella 3			
	Asilo nido privato	**		Elementare	Media		
A	S.I.p.	max.		S.I.p.	S.I.p.		
	min.			min.	min.		
	6,06	7		max.	max.		
- S.I.p./alunno teorico - secondo D.M. n° 29 del 18/12/1975 *				6,68	~	8,06	11,02
B	S.I.p.			S.I.p.	S.I.p.		
	390,00			2.625,00	3.105,00		
- S.I.p. totale attrezzature esistenti - S.I.p./alunno - esistente							
B/A	numero alunni			numero alunni	numero alunni		
	min.			min.	min.		
	64	56		max.	max.		
- Alunni ammissibili - secondo D.M. N° 29 *				393	~	385	282
Alunni iscritti nel periodo 2006/2007	20			319	177		
	numero alunni			numero alunni	numero alunni		
Alunni al 2016 (Incremento - previsto e teorico - per 9.500 ab.)							
	24			376	209		
	Alunni previsti al 2016						
Alunni teorici al 2016 - Circolare n° 3930	95	190		760	~	475	570
	S.I.p.			S.I.p.	S.I.p.		
	min.			min.	min.		
C - S.I.p. Attrezzature previste al 2015	145,44	168,00		max.	max.		
- fabbisogno da soddisfare per alunni previsti				2.511,68	~	1.684,54	2.303,18
B - C							
	244,56	222,00		327,64	~	1.421,46	802,82
	Saldo attrezzature per alunni previsti			113,32	~		

* "Norme per l'edilizia scolastica" - e Legge, n.º 23 del 11/01/1996

390 S.l.p. - asilo nido privato - n. 20 iscritti nel periodo 2005/2007

630 S.l.p. - scuola materna parrocchiale - n. 177 iscritti nel periodo 2006/2007

	Asilo nido			Elementare		Media
Dimensionamento delle attrezzature scolastiche - Circolare n°. 3930 del 29 settembre 1984						
Alunni per 100 abitanti	1,00	~	2,00	8,00	~	5,00
Alunni per 9500 abitanti	95	~	190	760	~	475
						570

Contradetto	0,00
-------------	------

VERIFICA STANDARD ESISTENTI - Attrezzature comunali - Tabelle 3a			
S.I.p. ATTREZZATURE SPORTIVE ESISTENTI		S.I.p.	S.I.p.
Attrezzature Sportive parrocchiali			
	Oratorio S. Luigi - v. Raimondi - p. zza Marconi	1.630	1.630
		1.630	
Attrezzature Sportive comunali			
	"Palestra Cittadella" - p.le dello sport		1.690
	- S.I.p. - Palestra	1.690	
		1.690	
S.I.p. totale delle attrezzature sportive esistenti			3.320

S.I.p. ATTREZZATURE SCOLASTICHE ESISTENTI		S.I.p.	S.I.p.
Asilo nido - Gorla Minore - via Terzaghi			
	n. - sezioni - n. 14 alunni - Asilo di Gorla Minore	0	0
Scuola dell'infanzia - Via Don Milani			
	n. 9 sezioni - n. 230 alunni	0	0
Scuola primaria - Parco Durini -area pertinenza =parte 34.067 mq			
	corpo nord	1.242	2.625
	corpo ovest	1.383	
	n. 16 classi - n. 319 alunni -area pertinenza ca. 17.033,50 mq	2.625	
Scuola secondaria - Via Diaz			
	S.I.p. scuola media	1.890	3.106
	S.I.p. palestra	1.216	
	n. 3 classi - n. 177 alunni -	3.106	
S.I.p. totale delle attrezzature scolastiche esistenti			5.731

S.I.p. ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE ESISTENTI		S.I.p.	S.I.p.
Attrezzature di culto			
	Chiesa e oratorio maschile - p.zza S. Lorenzo (rif. R07)*	440	2.533
	Oratorio femminile - p.zza S. Lorenzo (rif. R06)*	672	
	Chiesa Madonna dell'Albero - v. Colombo (rif. R09)*	171	
	Chiesa SS Nazaro e Celso - v. Raimondi (rif. R03)*	1.250	
		2.533	
Municipio - Parco Durini (rif. Cc01b)* -			
	- S.I.p. per il Municipio mq. 1.443	1.433	1.433
	- S.I.p. per ampliamento aree amministrative mq. 1.478	1.478	1.478
Cricolo Prospiano e Monumento ai caduti - (rif. Cc02b)*			
	- S.I.p. -v. Monte Grappa	550	550
Edificio a carattere civico - v. V.Veneto (rif. Cc02b)			
	- S.I.p.	250	250
Biblioteca di Gorla Minore - v. V. Veneto (rif. Cc03b)*			
	- S.I.p.	684	684
Auditorium comunale - v. V. Veneto - (rif. Cc04b)*			
	- S.I.p. - n° 250 posti - zona B1/R	382	382
"Centro Amicizia" - v. Battisti e v. Rotondi (rif. Cc05b)*			
	Centro per portatori di handicap mentali	943	943
Sede della Banda comunale - p.le dello sport (rif.Cc08b)*			
	- S.I.p.	312	312
Caserma dei Carabinieri di Gorla Minore - v. S. Martino (rif.Cc07b)*			
		683	683
Centro Anziani R.S.A. - Via Matteotti - (rif. Se01)*			
	S.I.p.	2.625	2.625
		2.625	
S.I.p. totale delle attrezzature di interesse comune esistenti			11.873

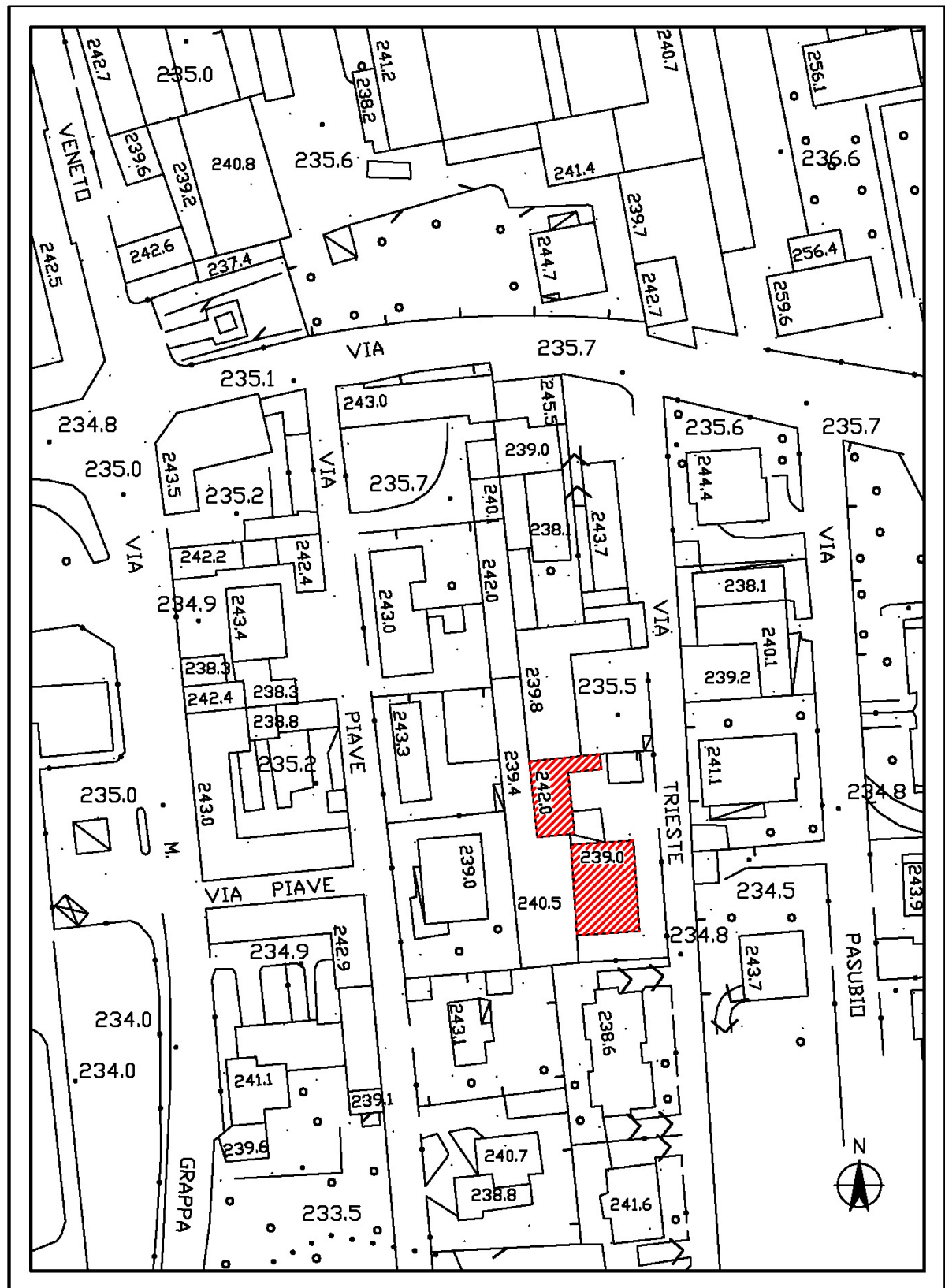
I dati sopra elencati sono stati tratti dal PIANO DEI SERVIZI dicembre 2002 - Determinazione dell'offerta di servizi esistenti: ricognizione dei servizi esistenti e previsti - SINTESI QUANTITATIVA - QUADRO D'INSIEME - SCHEDE ANALITICHE - realizzato a cura del prof. Arch. S. Crotti & dott. arch. E. Invernizzi - studio associato - dott. ing. D.Vanetti.

*

Sulla base dei **204.991,00** mq. di standard residenziale in aree e dei **18.749,00** mq. in attrezzature e dei **8.415** abitanti residenti nel **2012** ed in riferimento alla dotazione di **(26,5 - 3,00 =) 23,50** mq per abitante e delle quote di standard da destinare alle singole funzioni, risulta la seguente dotazione di standard comunale.

VERIFICA DELLA DOTAZIONE ESISTENTE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE						Tabella 2	05/12/2013	
INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI								
STANDARDS - Numero abitanti al 31-12-2012 - 8.415								
Descrizione	Dotazione richiesta per abitante ex L.R. 1/2001	Richiesti per 8.415 abitanti	Esistenti			Totale area e attrezzature esistenti	Differenze (Aree + attrezzature) - standard richiesti	Esistente
			Area	Tabella attrezzature pubbliche	Tabella attrezzature parrocchia			
	mq./ab.	mq.	mq.	s.l.p.	s.l.p.	mq.	mq.	mq/ab.
Parco gioco e sport	15,00	126.225,00	119.819,02	0,00	2.336,00	122.155,02	-4.069,98	14,52
Istruzione inferiore (compresa s.l.p. esistente)	4,50	37.867,50	35.287,07	6.787,00	2.045,00	44.119,07	6.251,57	5,24
Interesse comune (compresa s.l.p. esistente)	4,00	33.660,00	44.056,92	5.720,00	1.861,00	51.637,92	17.977,92	6,14
Edilizia Residenziale Pubblica ERP			5.828,00			5.828,00		0,69
TOTALE	23,50	197.752,50	204.991,00	12.507,00	6.242,00	223.740,00	25.987,50	26,59
URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) - ESISTENTI								
Parcheggi e Verde pubblico	6,00	50.490,00	40.874,00			40.874,00	-9.616,00	4,86
Verifica dotazione urbanizzazioni secondarie riferite alla ex L.R. 01/2001				(8.415	ab. X 23,50	mq/ab.=)	197.752,50
Verifica dotazione urbanizzazioni primarie (parcheggio) - ex L.R. 01/2001				(8.415	ab. X 6,00	mq/ab.=)	50.490,00

COMUNE DI GORLA MINORE	ASILO NIDO (privato) - via Trieste	1 PIANO	A1
	ALUNNI n°. 20	S.l.p. 390 mq.	



ASILO NIDO

1:2000

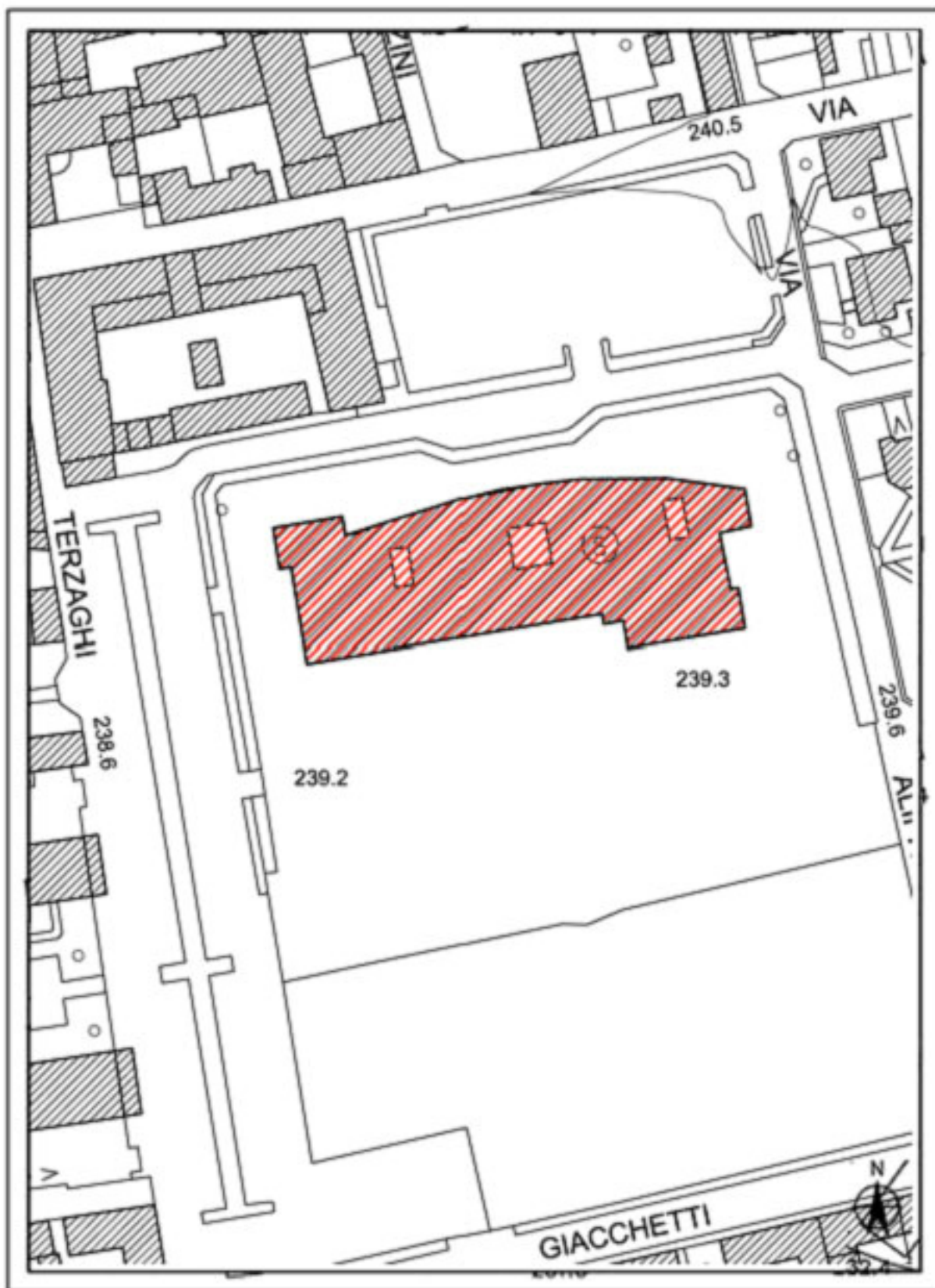
COMUNE DI
GORLA MINORE

SCUOLA DELL'INFANZIA E ASILO NIDO - Gorla Minore
Via Don Milani e Via Terzaghi

1 PIANO

A2

S.l.p. complessiva 171 mq.



SCUOLA DELL'INFANZIA E ASILO NIDO 1:2000

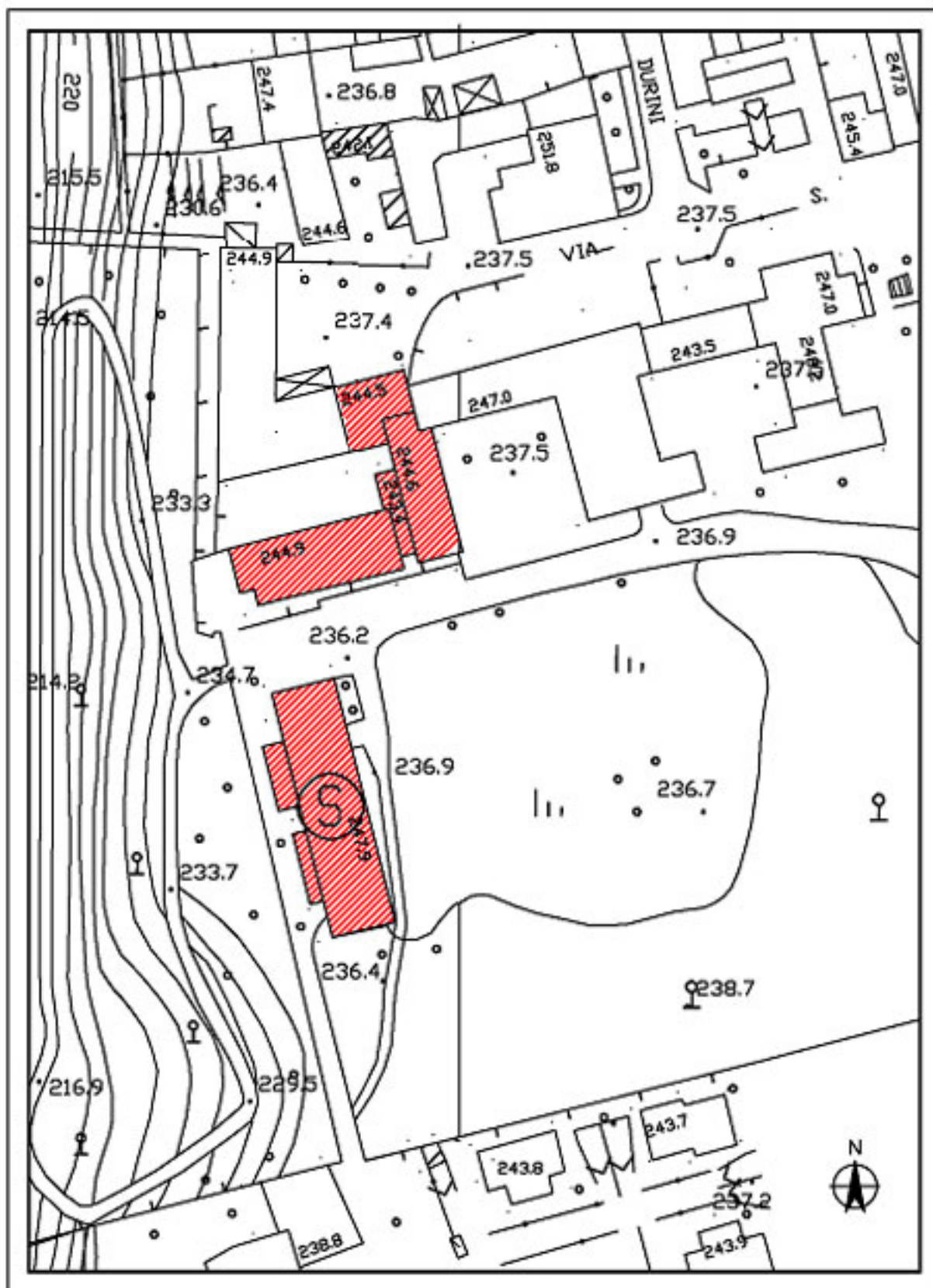
COMUNE DI
GORLA MINORE

SCUOLA ELEMENTARE - Parco Durini corpo nord - e corpo ovest 3 PIANI

A4

ALUNNI n° 319

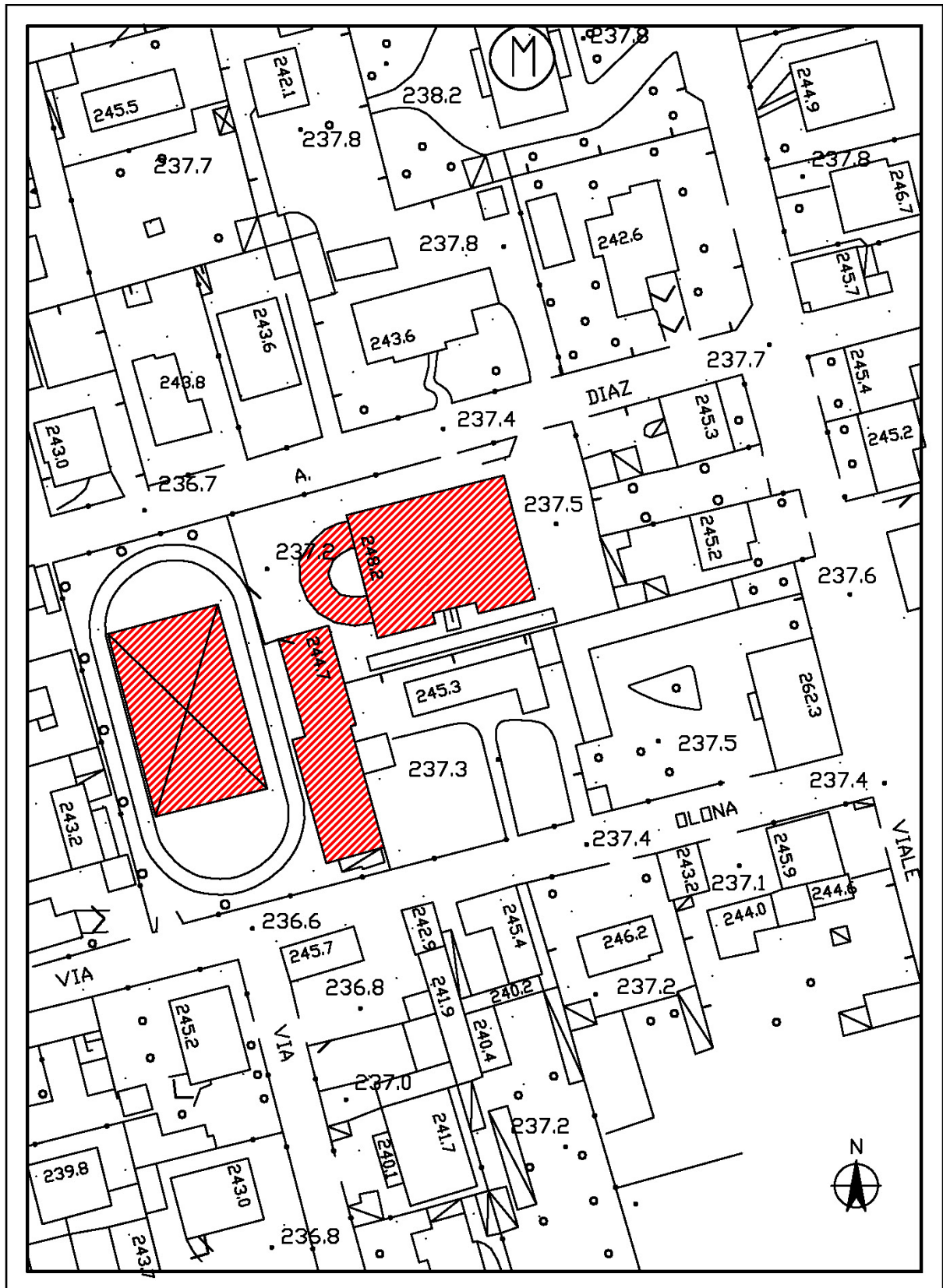
S.l.p. 2.625 mq.



SCUOLA ELEMENTARE

1:2000

COMUNE DI GORLA MINORE	SCUOLA MEDIA - via Diaz	3 PIANI	A5
	ALUNNI n°. 177	S.l.p. 3.106 mq.	



SCUOLA MEDIA

1:2000

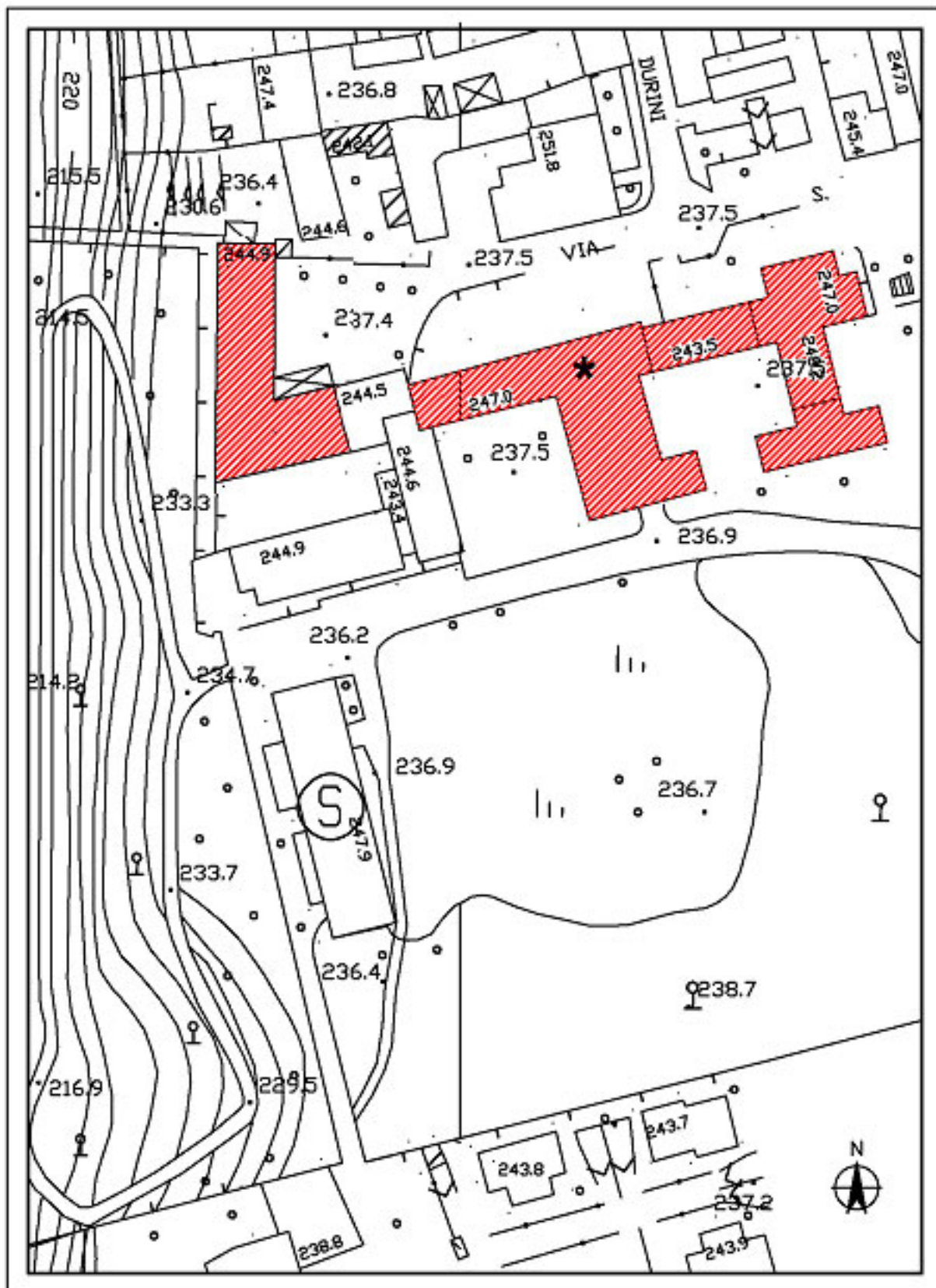
COMUNE DI
GORLA MINORE

MUNICIPIO - Parco Durini

3 PIANI

B1

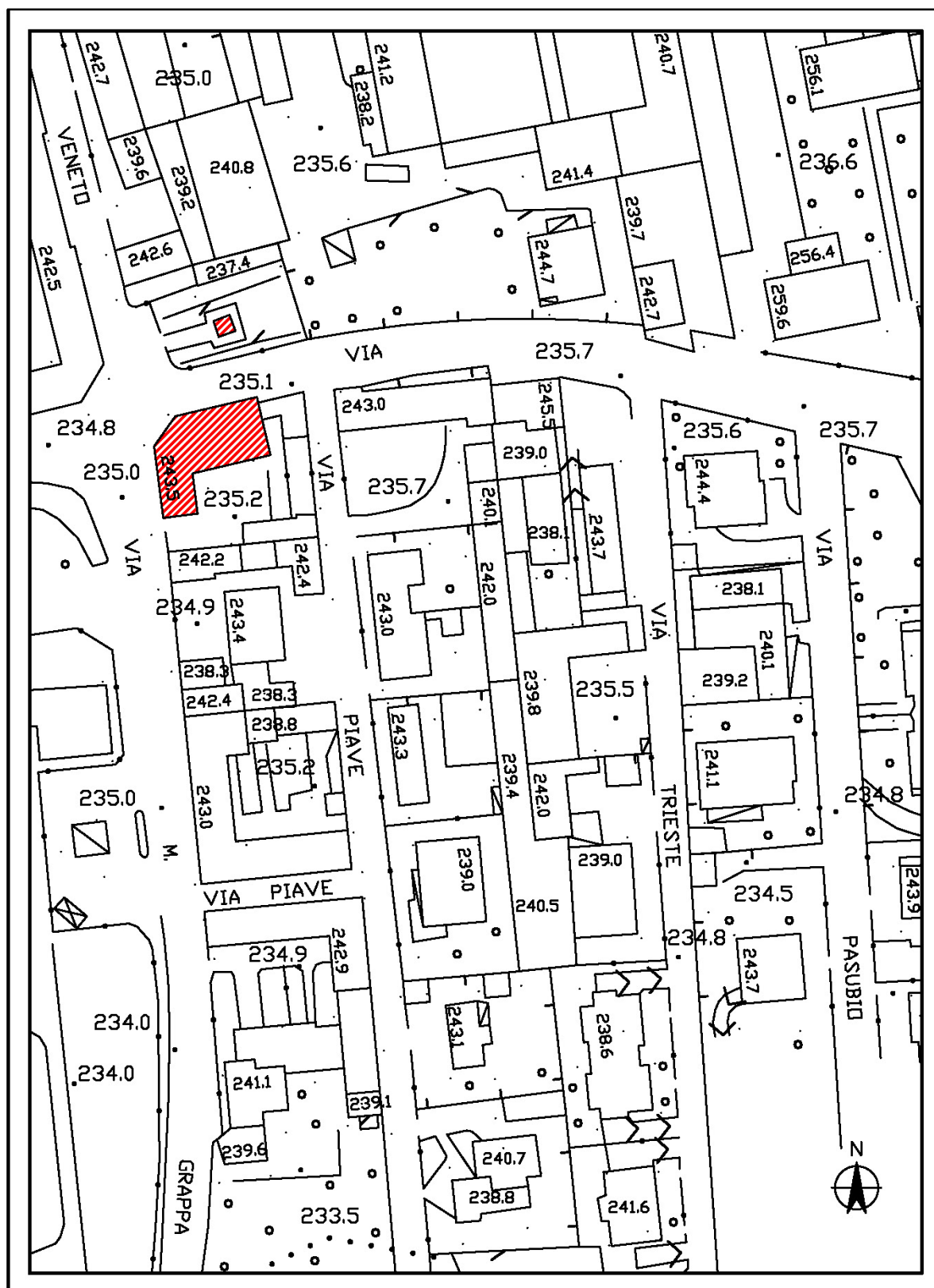
S.l.p. 4.751 mq.



MUNICIPIO

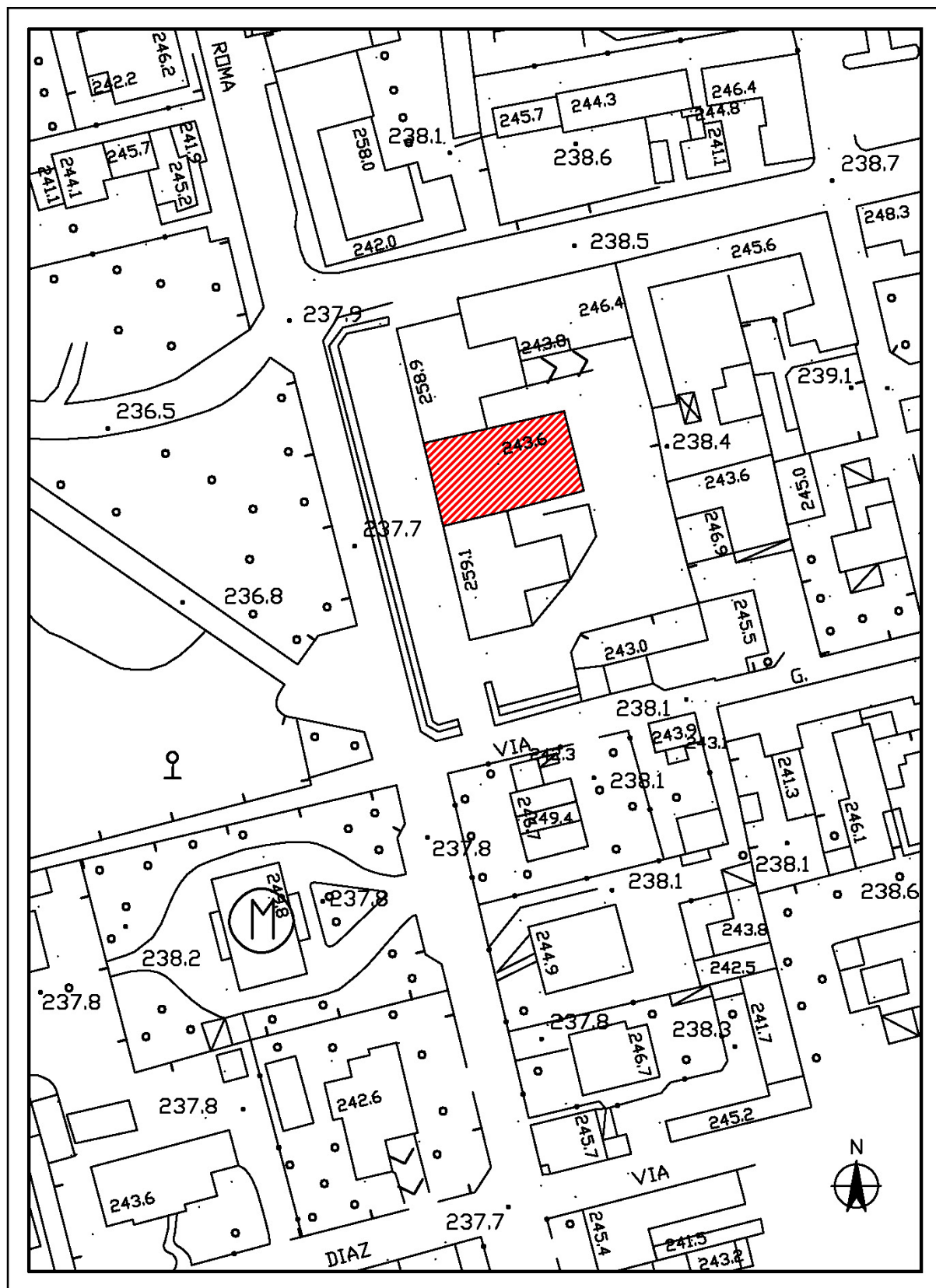
1:2000

COMUNE DI GORLA MINORE	CIRCOLO DI PROSPIANO - via Monte Grappa - Prospiano	1 PIANO	B2
	ALUNNI n°. 15	S.l.p. 550 mq.	



CIRCOLO PROSPIANO 1:2000

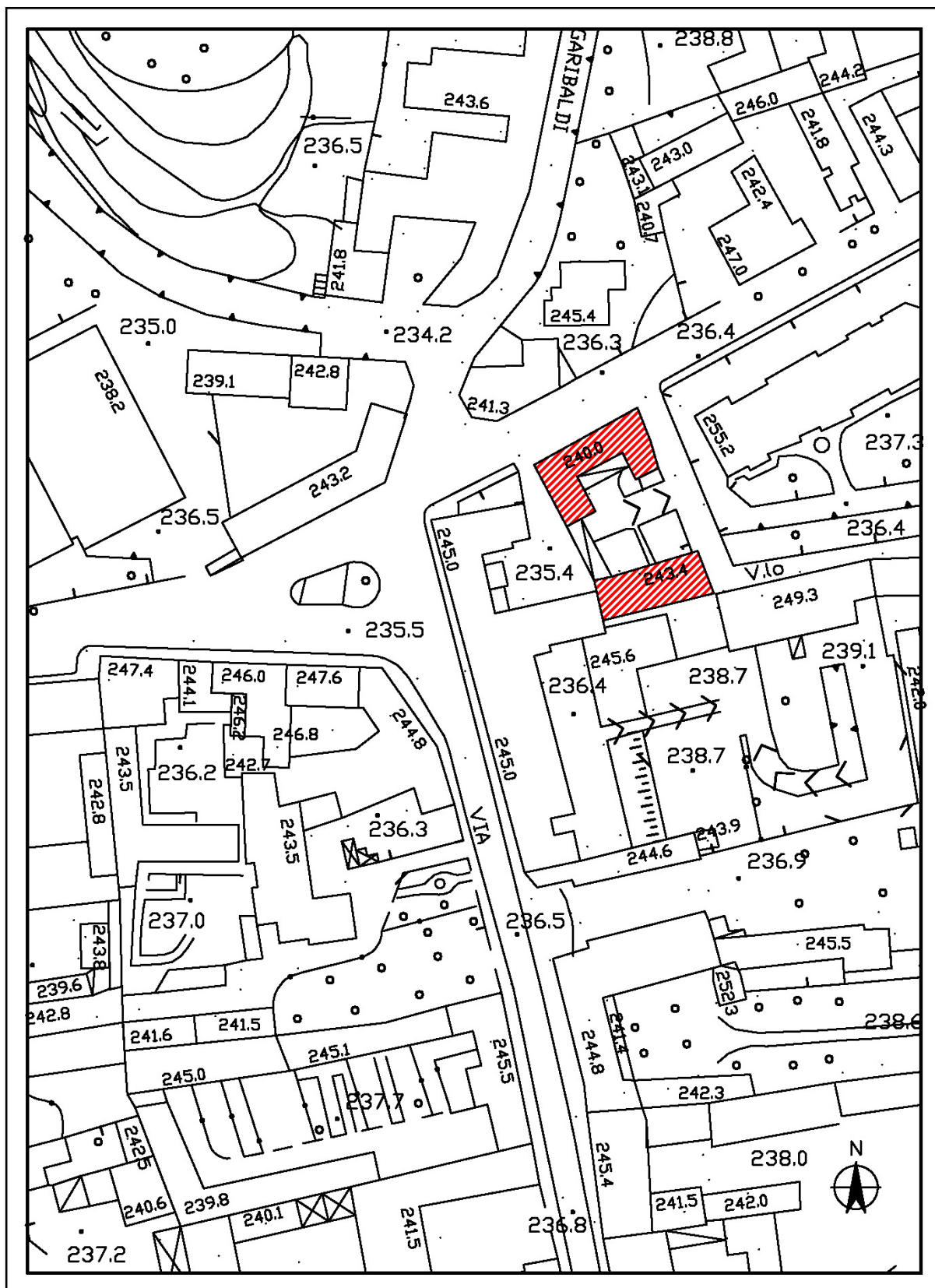
COMUNE DI GORLA MINORE	AUDITORIUM COMUNALE - via V. Veneto	1 PIANO	B5
	S.l.p. 382 mq.		



AUDITORIUM COMUNALE 1:2000

COMUNE DI GORLA MINORE	"Centro Amicizia" per portatori di handicap mentali 1 PIANO	B6
	- v. Battisti - Rotondi	

S.l.p. 943 mq.



EDIFICIO CIVICO
ASSISTENZA SANITARIA

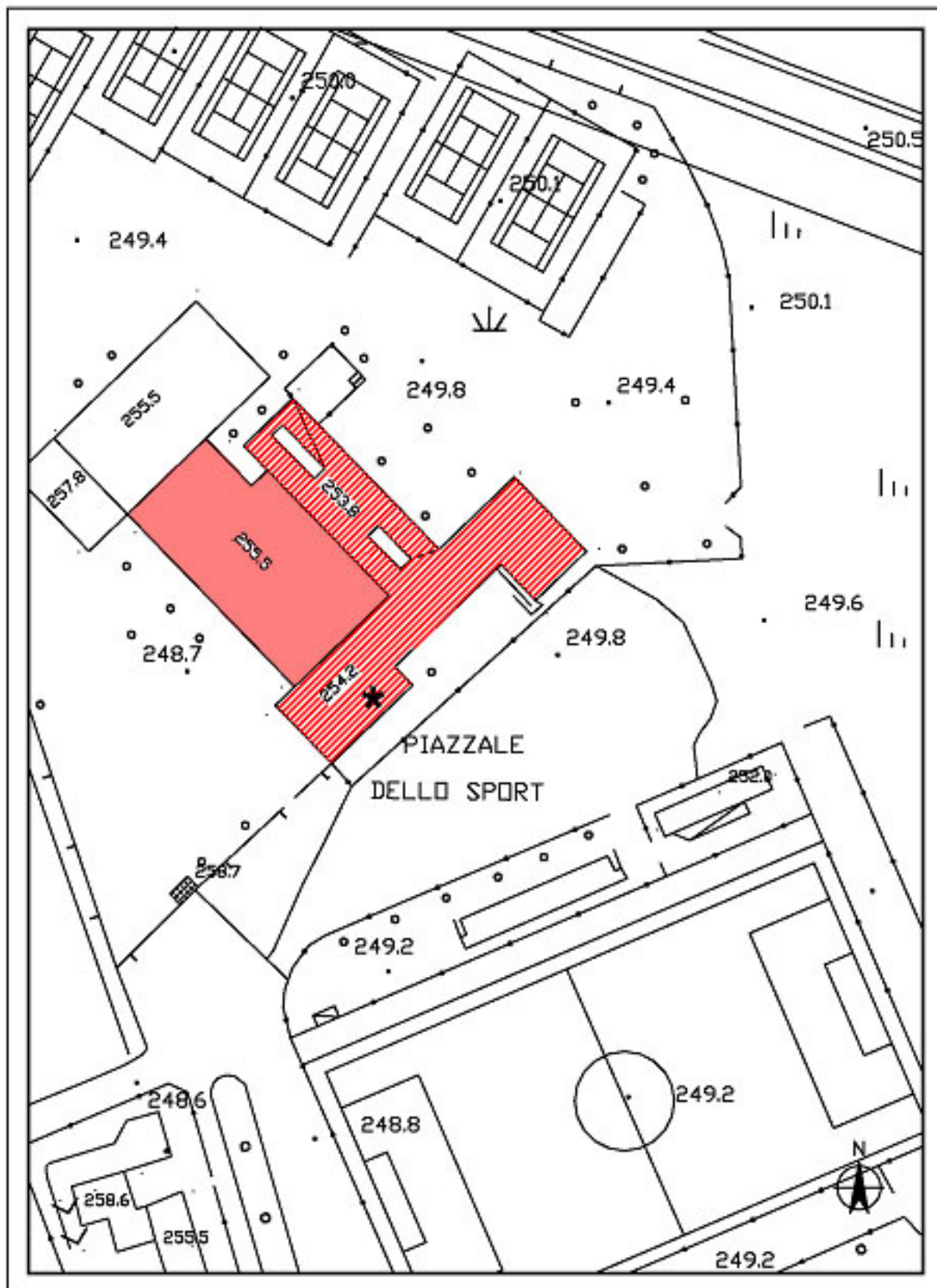
1:2000

COMUNE DI
GORLA MINORE

Piscina e Sede della Banda Comunale - p.zza dello Sport 1 PIANO

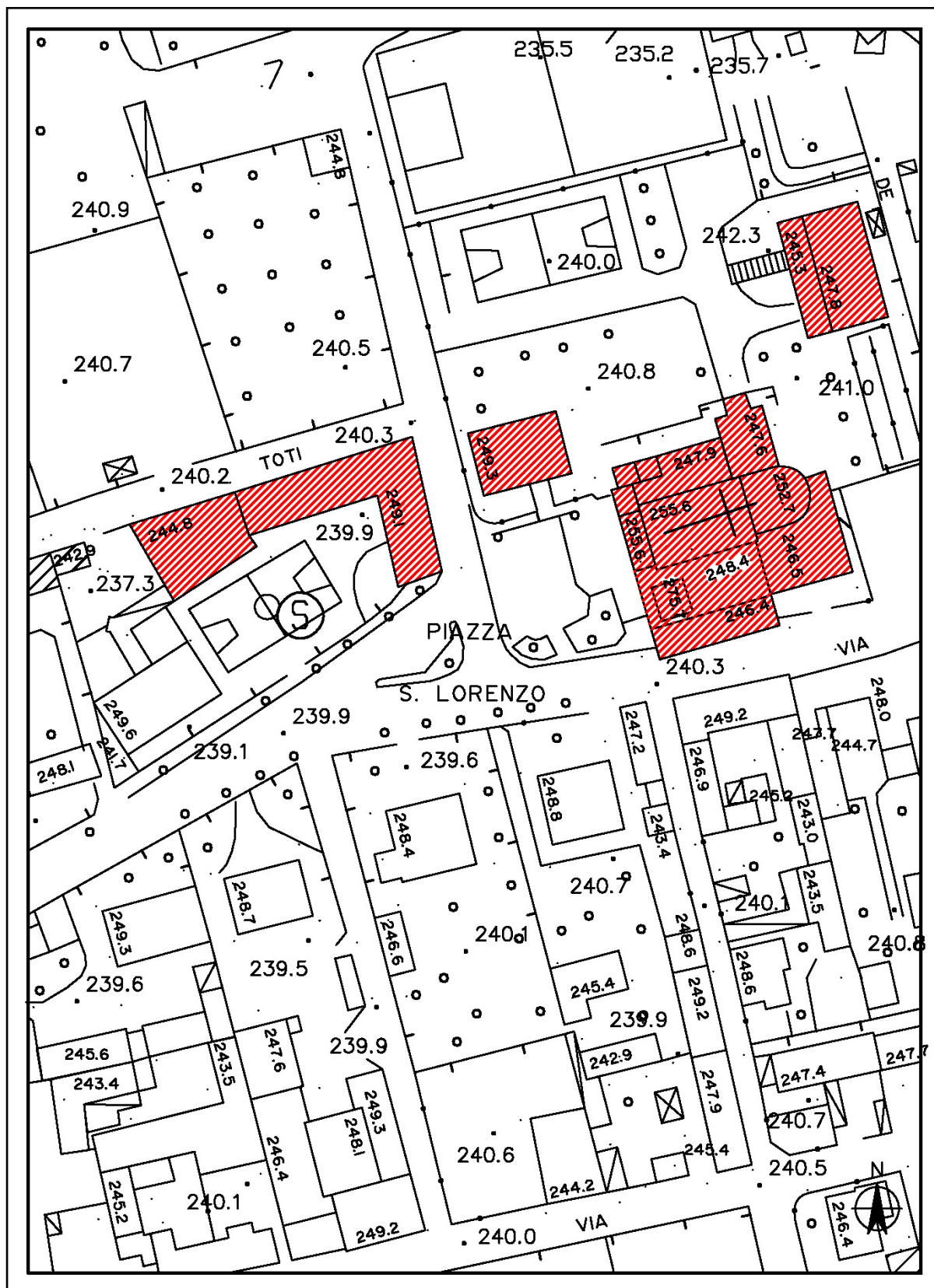
B7

S.l.p. 312 mq.

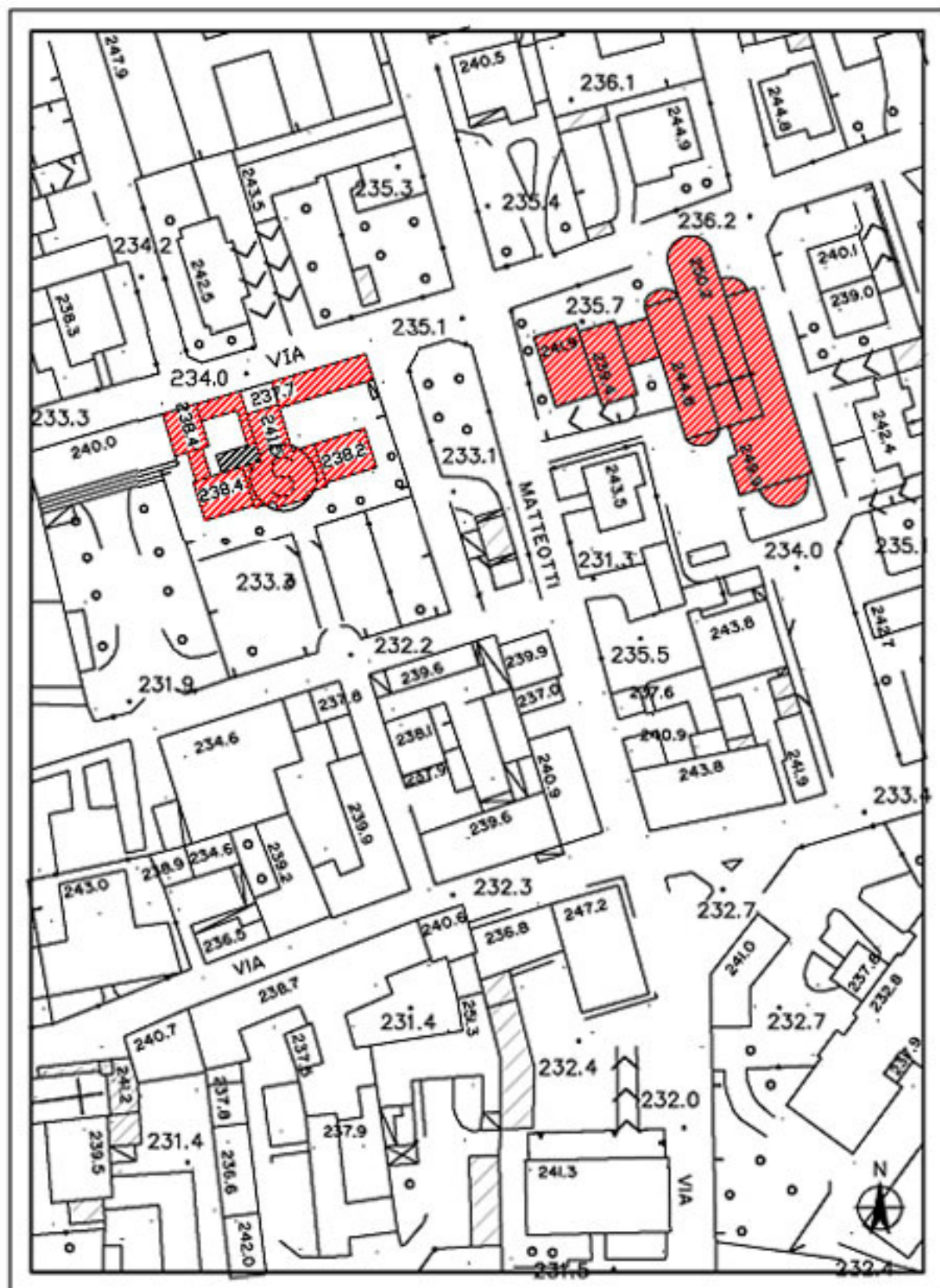


ATTREZZATURE SPORTIVE
E EDIFICIO CIVICO

1:2000



ATTREZZATURE DI CULTO 1:2000



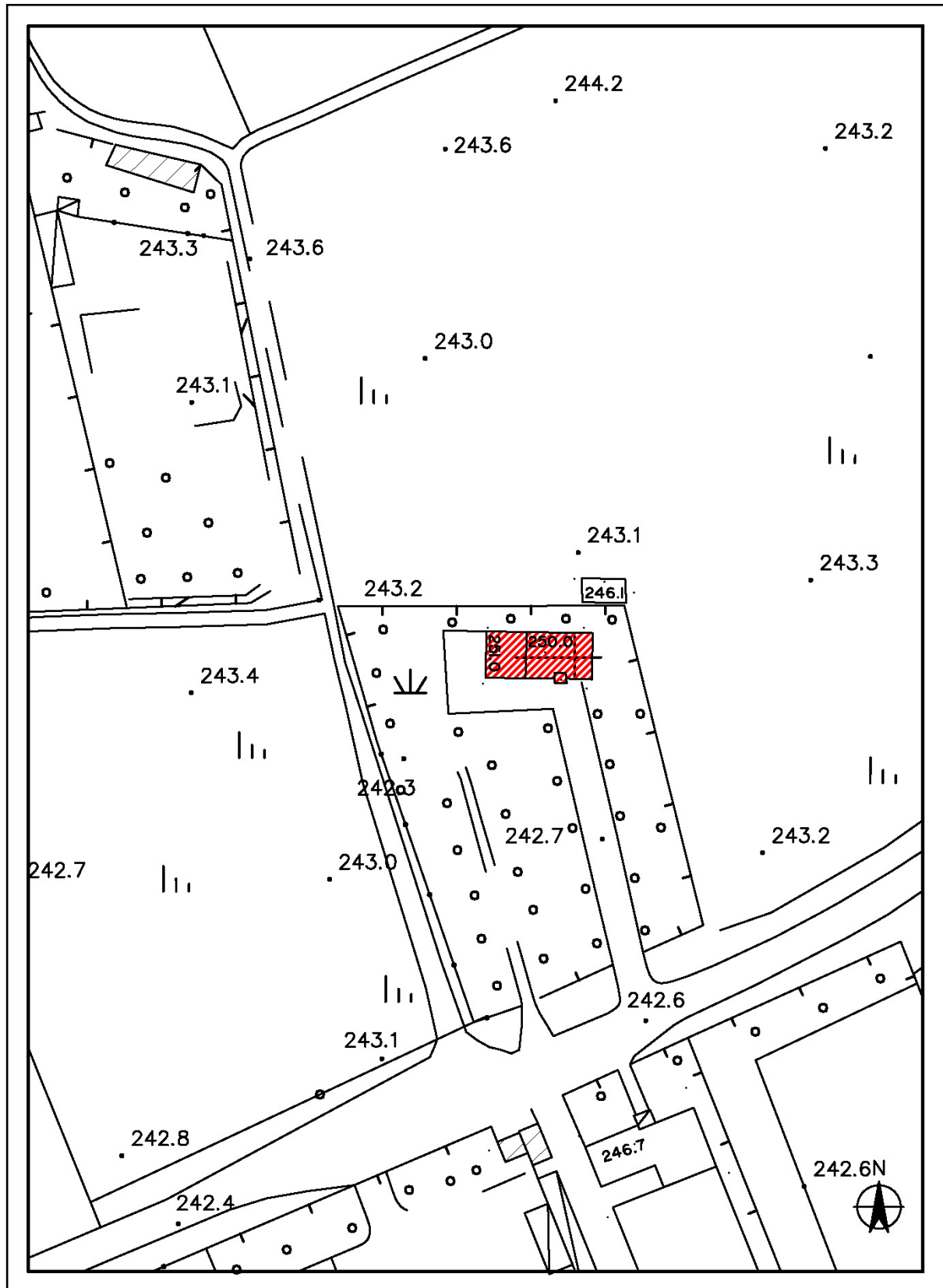
ATTREZZATURE DI CULTO 1:2000

COMUNE DI
GORLA MINORE

CHIESA MADONNA dell'ALBERO - via Colombo - Gorla Minore 1 PIANO

B8c

S.l.p. complessiva 171 mq.



ATTREZZATURE DI CULTO 1:2000

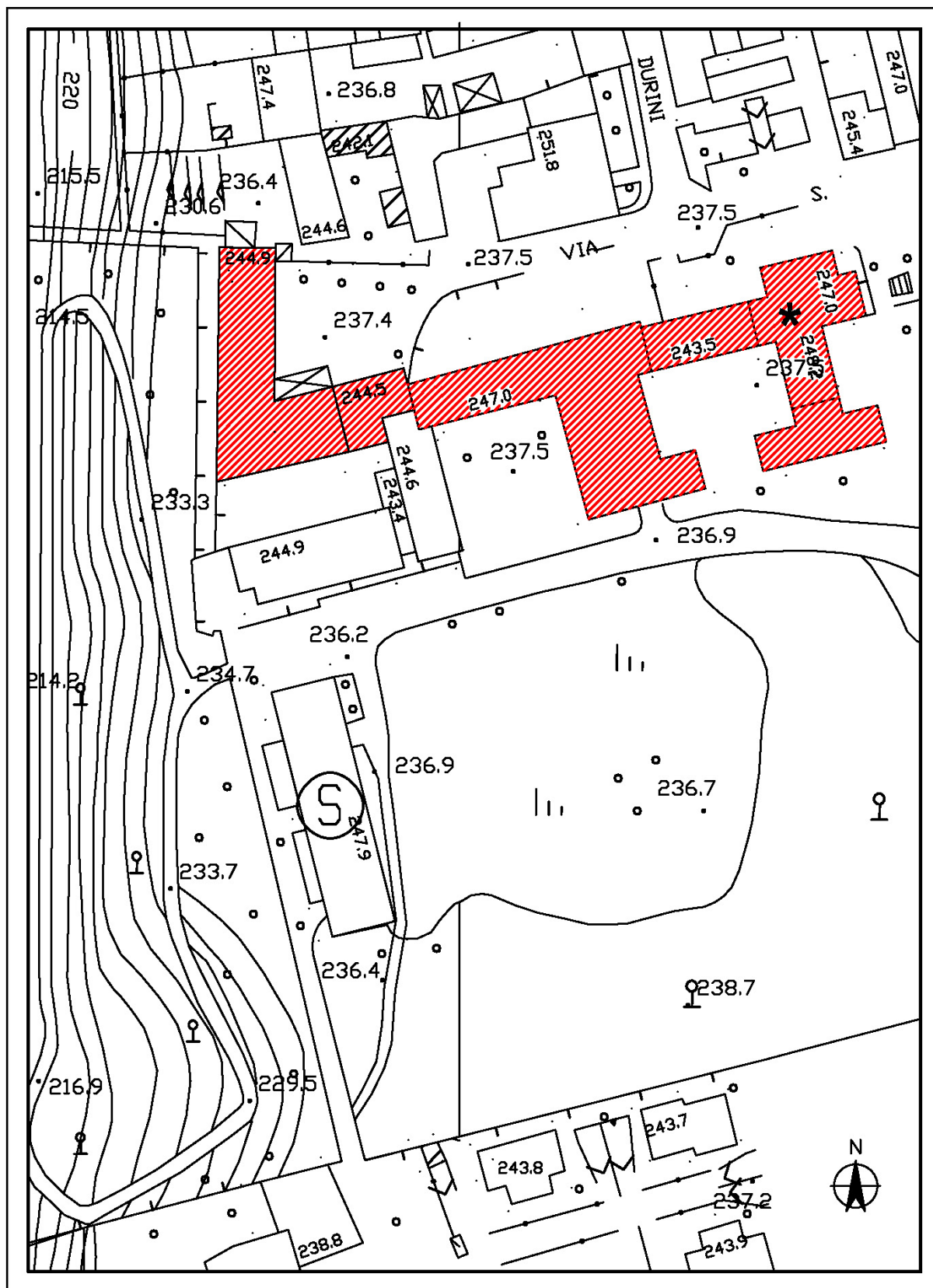
COMUNE DI
GORLA MINORE

CASERMA DEI CARABINIERI - Parco Durini

3 PIANI

B9

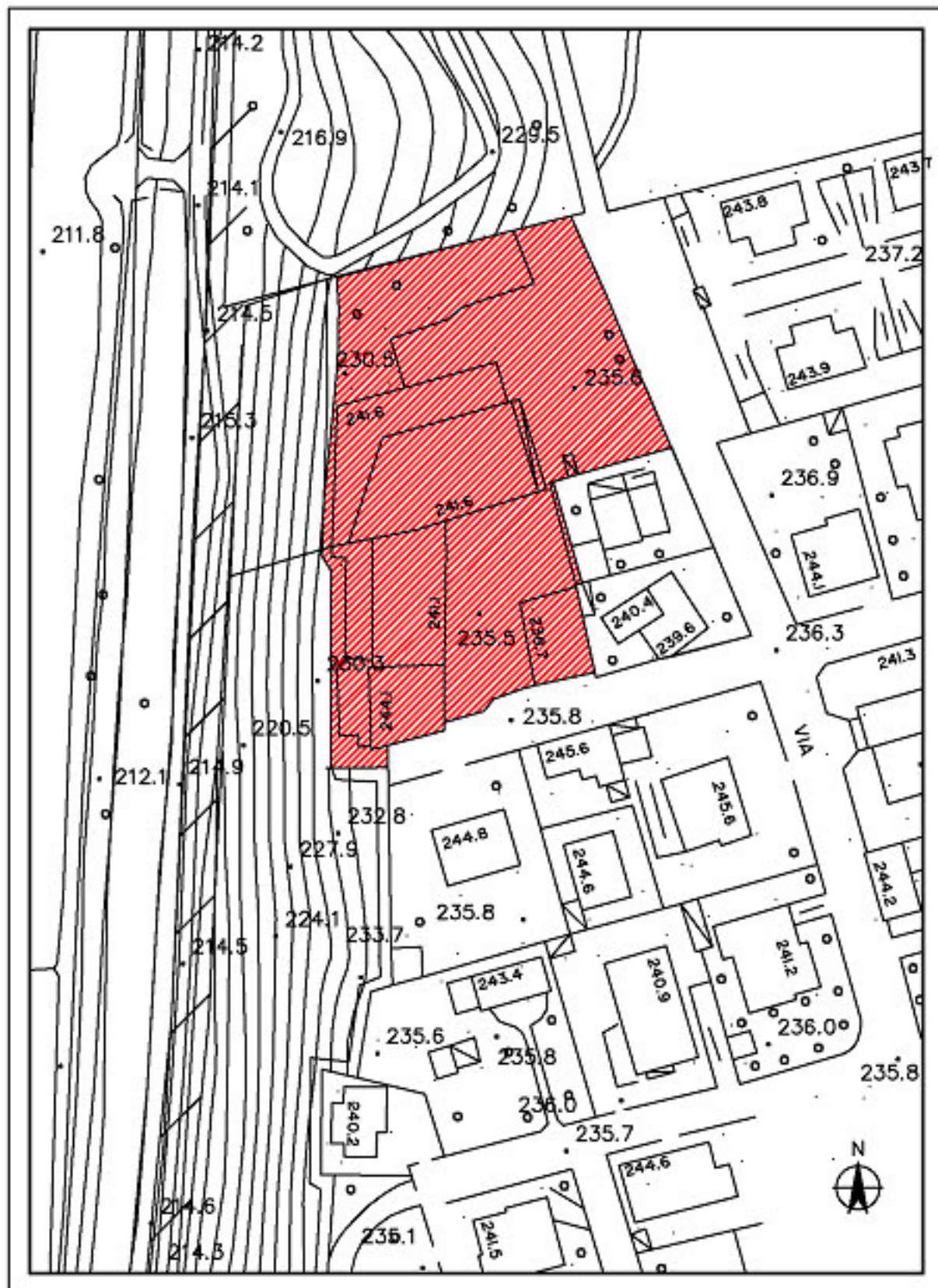
S.l.p. 683 mq.



CASERMA CARABINIERI

1:2000

COMUNE DI GORLA MINORE	CENTRO PER ANZIANI - GIOVANI - via Matteotti	1 PIANO	B10
	S.l.p. complessiva	2.625 mq.	



CENTRO ANZIANI - GIOVANI

Conclusioni

Come già detto, la dotazione attuale di standard registra una dotazione superiore ai 23,50 mq. di standard per abitante residente (+3,09 mq. /ab.), pari a 26,59 mq./ab.

La dotazione di standard registra inoltre una situazione ampiamente soddisfacente per quanto riguarda la dotazione di Interesse comune (+ 17.977,92 mq.) e di istruzione (+ 6.251,57) mentre registra una piccola differenza negativa per il Verde - Parco gioco e sport - 4.069,98 mq.).

Nel corso di questi ultimi cinque anni si è invece annullata la carenza di 7.871,93 mq. al 2006 di aree per l'istruzione con la realizzazione della nuova Scuola Materna.

Rimane comunque una piccola differenza negativa dello standard U1, disponendo di 40.874,00 mq. contro un fabbisogno di 50.490,00 mq.

2.3 - DOMANDA ESISTENTE

La pianificazione urbanistica deve egualmente valutare con l'offerta esistente, anche la domanda attuale di servizi e quindi di attrezzature pubbliche e di interesse generale da parte dei Cittadini residenti. Tale esame va esteso anche al fabbisogno pregresso in ordine ai bisogni primari della Casa e del Lavoro, ed ai bisogni nuovi ed emergenti, in campo ambientale e nel settore della sicurezza.

Standard

Gorla Minore dispone come illustrato al capitolo 1.2 di un patrimonio di aree ed attrezzature ampiamente soddisfacente in termini quantitativi ed in termini qualitativi, ad eccezione dell'Istruzione inferiore.

Per soddisfare ulteriormente la domanda esistente e quindi per elevare ancor più la qualità della vita dei Cittadini residenti di Gorla Minore, occorre sicuramente migliorare lo stato di fatto delle attrezzature e quindi ricercare una maggiore flessibilità d'uso delle singole attrezzature ed una loro migliore integrazione.

Occorrerà anche operare più nel profondo della realtà urbana, migliorando la dotazione di standard in ciascuna zona del Comune, privilegiando quelli in grado di favorire le trasformazioni urbane e di organizzare a sistema gli standards esistenti.

I Cittadini di Gorla Minore devono poter usufruire di tutti i servizi presenti sul territorio, siano essi pubblici o privati, anche migliorandone l'accessibilità, in particolare l'accessibilità ciclopedonale.

Casa

In riferimento al fabbisogno di case, occorre verificare se in Gorla Minore sussiste ancora oggi il fabbisogno di edilizia abitativa, anche convenzionata (case in vendita a prezzi controllati), e sovvenzionata (case in affitto) espresso in particolare da anziani e giovani coppie.

La pianificazione urbanistica deve, infatti, prioritariamente rispondere a questa esigenza individuando soluzioni adeguate anche a livello di normativa.

Il suo soddisfacimento è per molti Cittadini, la condizione preliminare per il miglioramento della qualità della vita a Gorla Minore.

Attività

Gorla Minore possiede un impianto produttivo quantitativamente di grande rilevanza con alcuni elementi di eccellenza. E' pertanto da perseguire un'evoluzione mirata delle attività imprenditoriali ed è augurabile una migliore utilizzazione degli impianti produttivi esistenti, favorendone un'evoluzione positiva.

Per le nuove attività occorrerà privilegiare le attività già insediate sul territorio e la loro necessità di ampliarsi, riorganizzarsi e di ricollocarsi sul territorio comunale, anche per meglio risolvere i problemi di compatibilità con il loro contesto abitativo, residenziale e paesaggistico ed ambientale.

2.4 - DOMANDA PREVEDIBILE

Pur disponendo delle principali aree ed attrezzature pubbliche, in grado di soddisfare i principali bisogni tradizionali in ordine ai servizi, anche a Gorla Minore rimane da risolvere il problema dei bisogni nuovi ed emergenti, in campo ambientale e della sicurezza.

Questi bisogni non sono stati ancora esattamente individuati dal punto di vista sociale, culturale ed economico e nemmeno l'urbanistica è stata ancora in grado di caratterizzarli precisamente e quindi di quantificarli nello schema degli standard tradizionali.

Il Piano dei Servizi e quindi il Piano di Governo del Territorio deve allora cercare di ovviare a questa carenza, promuovendo innanzitutto un'analisi delle necessità futura di servizi anche in ordine a questi bisogni nuovi ed emergenti ed in relazione alle caratteristiche della popolazione.

A Gorla Minore tali bisogni sono espressi da una popolazione che abita un territorio significativamente occupato da industrie, che ancora non hanno risolto completamente i problemi di compatibilità con il loro contesto abitativo - residenziale e paesaggistico - ambientale. Si può pertanto affermare che gran parte dei bisogni nuovi ed emergenti, espressi dai Cittadini residenti in Gorla Minore si collocano nell'ambito della qualità della vita abitativa, che può essere ulteriormente elevata migliorando l'organizzazione urbana di Gorla Minore in riferimento, ad esempio, alla compatibilità urbanistica ed ambientale degli insediamenti produttivi nel loro contesto ed alla necessità di riorganizzazione della rete stradale in riferimento in particolare al traffico est - ovest che interessa Gorla Minore, in carenza di collegamenti provinciali e regionali in questa direzione.

E' evidente che risolvendo i problemi generati dal traffico e dagli insediamenti produttivi a livello anche urbanistico, si potrà avviare a soluzione molti dei problemi abitativi irrisolti dei Cittadini di

Gorla Minore, che dimostrano di voler abitare nel loro Comune nel migliore dei modi.

Risulta pertanto fondamentale quanto detto nel Documento di Piano, che, in questa fase dello sviluppo di Gorla Minore, il P.G.T. deve perseguire principalmente un obiettivo di riqualificazione urbana, operando

- alla scala sovracomunale, per evidenziare e progettare le relazioni territoriali, funzionali e spaziali, che aree, insediamenti ed infrastrutture esterni al Comune intrattengono con Gorla Minore e che incidono sulle abitudini di vita dei suoi Cittadini;
- alla scala comunale, per evidenziare e progettare le relazioni territoriali, funzionali e spaziali che intercorrono tra i singoli centri e le singole zone ed attrezzature all'interno del Comune e per migliorare la compatibilità fra le varie funzioni insediate;

per acquisire il più alto "valore urbano aggiunto" e promuovere quindi un'organizzazione urbana di Gorla Minore ancor più equilibrata e compatibile, che sappia sempre meglio soddisfare i diritti di cittadinanza dei suoi Cittadini.

Quanto sopra precisato, significa che l'impegno dell'Amministrazione Comunale deve essere innanzitutto indirizzato a soddisfare i bisogni nuovi, oggi emergenti, in campo urbanistico, ambientale e nel settore della sicurezza, anche ricercando e promuovendo procedure e soluzioni innovative, rispetto a quelle finora perseguite dall'urbanistica tradizionale.

In questo senso va promosso il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riorganizzazione dei servizi pubblici: qualsiasi arretramento in questo campo, penalizza gli elementari diritti di cittadinanza dei Cittadini.

In riferimento, quindi, all'ambiente va esaminato e soddisfatto il bisogno di maggiore sicurezza e di migliori condizioni ambientali, che propongono tutti i Cittadini. Questo impegno dovrà caratterizzare sempre più l'operato dell'Amministrazione Comunale, che sottoporrà a verifica di compatibilità ambientale tutti gli interventi programmati.

In questa prospettiva, si colloca la stessa ricerca, di una migliore organizzazione urbana, alla scala comunale e sovracomunale.

Complessivamente questo impegno in campo ambientale e della sicurezza, dovrebbe consentire la costruzione di una città più vivibile, a vantaggio dei Cittadini residenti.

2.5 - OBIETTIVO PER LA DOMANDA DI SERVIZI

La riqualificazione urbana consentirà alla fine di soddisfare il fabbisogno dei Cittadini sia in ordine ai loro bisogni ed al tempo stesso di valorizzare l'identità storico - culturale di Gorla Minore e di migliorare quindi la sua visibilità nel contesto territoriale in cui Gorla Minore si colloca, consentendo ai suoi Cittadini di riconoscersi nella loro città, e quindi di abitarci bene pur lavorando o studiando o divertendosi altrove.

Si creeranno in questo modo i migliori presupposti urbanistici ed edilizi per risolvere con interventi di qualità, i problemi dei Cittadini di Gorla Minore, in ordine appunto non solo alla casa, al lavoro, ai servizi pubblici, ma anche all'ambiente ed alla sicurezza.

3 - **CENSIMENTO DELL'OFFERTA ESISTENTE DEI SERVIZI**

3.1 - **PREMESSA**

Una volta definita l'offerta di aree ed attrezzature pubbliche e di interesse generale, il Piano dei Servizi non può prescindere da una ricognizione puntuale e ordinata del tipo e del livello dei servizi sociali, culturali, sportivi, ecc. già erogati dall'Amministrazione Comunale o direttamente o in forma consortile e/o convenzionata o da altri Enti, pubblici o privati.

3.2 - **AMMINISTRAZIONE**

Di seguito elenchiamo le attrezzature pubbliche e quelle di interesse generale e le infrastrutture primarie, gestite dal Comune di Gorla Minore e/o dagli altri Enti per l'erogazione dei relativi servizi.

Attrezzature ed infrastrutture

Asilo nido	n°.	1	gestione privata
Asilo nido	n°.	1	gestione comunale
Scuola materna	n°.	1	gestione comunale
Scuole elementari	n°.	1	gestione comunale
Scuola media	n°.	1	gestione comunale
Municipio	n°.	1	gestione comunale
Biblioteca	n°.	1	gestione comunale
Casa di riposo	n°.	1 (190 posti)	gestione privata
Rete fognaria			gestione comunale
Depuratore			gestione ex Consorzio
Rete acquedotto			gestione in concessione
Parchi – P.L.I.S.	n°.	2	gestione consortile
Verde, giardini			gestione comunale
Punti luce illuminazione pubblica			gestione comunale ed altri
Rete gas			gestione in concessione
Raccolta rifiuti			gestione in concessione

Servizi sociali

S.A.D. (Servizio Assistenza Domiciliare): 3 assistiti

Casa di Riposo Privata: (capienza n. 190 posti) con accordo con il Comune per una riduzione (5%) sul costo di soggiorno per tre cittadini di Gorla Minore

Trasporto disabili: Coordinamento con i Volontari del Servizio Civile

Biblioteca: Via Roma

Organismi gestionali

- Consorzi

1) CONSORZIO PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE BOSCO DEL RUGARETO

con sede in Cislago - Piazza Enrico Toti n°. 1 – presso la sede Comunale - ente capofila -

2) CONSORZIO P.L.I.S. DEL MEDIO OLONA VARESINO

con sede in Fagnano Olona – presso la sede Comunale - ente capofila -

Credito

1) BANCA DI LEGNANO SPA con sede in Gorla Minore Via Trento, 1 Ang. Via Vittorio Veneto

2) BANCA INTESA S.P.A –Cariplo con sede in Gorla Minore Via Roma, 69

3) BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A Agenzia di Gorla Minore Via Roma 42

4) BANCA INTESA SAN PAOLO – Via Veneto – Gorla Minore

Scuole

La dotazione scolastica dell'obbligo appare soddisfacente anche se sarà necessario in futuro tener conto dei nuovi dettati legislativi di riorganizzazione dell'età scolare e di un'eventuale prolungamento dell'obbligo scolastico.

1) Asilo nido

- Asilo nido iscritti n°. 20 - struttura privata¹;

- Asilo nido iscritti n°. 14 - struttura pubblica²;

2) Scuola Materna

3) Scuola Elementare

- Scuola Elementare alunni iscritti 319 - n. 16 classi (= 19,94 alunni per classe)

4) Scuola Media

- Scuola Media - alunni iscritti 177 – n. 9 aule (= 19,67 alunni per classe)

- Tabella di sintesi della popolazione scolastica negli anni che interessano l'obbligo di frequenza:

anno scolastico	asilo nido privato				scuola elementare		scuola media		totale	
	Sezioni	Alunni			Aule	Alunni	Aule	Alunni	Sezioni - Aule	Alunni
2002/2003					16	298		176		629
2003/2004					16	304		185		646
2004/2005	1	15			16	324	11	190	35	687
2005/2006	1	15			17	331	10	186	35	717
2006/2007	1	20			16	319	9	177	33	693

La Scuola Materna Comunale è ubicata in Gorla.

¹ Dati al 2007

² Dati aggiornati al 2013

Il Comune ha inoltre una convenzione per n. 2 posti nell'Asilo Nido del Comune di Olgiate Olona.

3.3 - ENTI E ASSOCIAZIONI

Altri bisogni dei Cittadini di Gorla Minore, sono intercettati da altri Enti e Associazioni che offrono servizi in campo sociale, culturale ed economico, oltre che religioso.

Tali servizi sono inerenti principalmente le attività culturali, di tempo libero e sportive oltre che scolastiche come già abbiamo visto.

- ASSOCIAZIONI DI TIPO SOCIALE

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. COOP. GRUPPO AMICIZIA | Via C. Battisti, 4 Gorla Minore |
| 2. A.N.P.I. | Via Monte Grappa, 9 Gorla Minore |
| 3. A.V.I.S. | Via V. Veneto, 25 Gorla Minore |
| 4. UNITALSI | P.zza S. Lorenzo Gorla Minore |
| 5. C.R.I. – COMIT. LOCALE BUSTO A.
Sezione di GORLA MINORE | Via M. Grappa, 9 Gorla Minore |
| 6. A.V.U.L.S.S. | Via Adua, Gorla Minore |
| 7. ASSOC. NAZ.LE COMBATTENTI E REDUCI | Via M. Grappa, 9 Gorla Minore |
| 8. CENTRO MUSICALE CITTADINO | P.le dello Sport Gorla Minore |
| 9. CIRCOLO ACLI – GORLA MINORE | Via S.G. Bosco Gorla Minore |
| 10. ASSOCIAZIONE NAZIONALE CARABINIERI
Sezione di Gorla Minore | Via M. Grappa, 9 Gorla Minore |

- ASSOCIAZIONI DI TIPO CULTURALE

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. ASSOCIAZIONE PER L'AMBIENTE C.I.P.T.A.- ONLUS | Via M. Grappa, 9 Gorla Minore |
| 2. ASSOCIAZIONE SOCIO-CULTURALE L'AQUILONE | Via S. Luigi Gorla Minore |
| 3. CIRCOLO RICREATIVO ANZIANI C. BATTISTI | Via M. Grappa, 1 Gorla Minore |

- ASSOCIAZIONI DI TIPO SPORTIVO

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. CONSULTA SPORTIVA GORLESE | Via S. Martino Gorla Minore |
| 2. ASSOCIAZIONE CALCIO GORLA MINORE | P.le Sport Gorla Minore |
| 3. C.S.I. JU SPORT | Via A. Di Dio, 5 Gorla Minore |
| 4. C.A.L - SCI CAI | Via M. Grappa, 9 Gorla Minore |
| 5. G.S."48" | Via M. Grappa, 1 Gorla Minore |
| 6. MOTO CLUB MARIO COLOMBO | Via Mad. Albero, 22 Gorla Minore |
| 7. GORLA VOLLEY | Via M. Grappa, 9 Gorla Minore |

8. UNIONE SPORTIVA PROSPIANESE	Via Matteotti, 16 Gorla Minore
9. CESTISTICA GORLESE	Via Volta, 1 Gorla Maggiore
10. MOTO CLUB M. AGUSTA	Via M. Grappa, 9 Gorla Minore
11. PESCATORI SPORTIVI GORLESI	Via M. Grappa, 9 Gorla Minore
12. JU SPORT PODISTICA	Via M. Grappa, 9 Gorla Minore
13. C.S.I. - SOC. ATLETICO GORLA	Via Petrarca, 47 Gorla Minore
14. A.S.KICKBOXING ANDREA	Via Marconi, 94 Tradate

3.4 - CONCLUSIONI

I servizi prestati dall'Amministrazione Comunale e dagli altri Enti di interesse generale (Parrocchia, Consorzi, ecc.) operanti sul territorio comunale, riguardano principalmente i bisogni primari dei Cittadini residenti in Gorla Minore.

Il Comune con gli altri Enti e le Associazioni operano anche in settori che fanno riferimento ai bisogni nuovi ed emergenti (sociale, culturale, sportivo e di tempo libero): le Associazioni curano in particolare la gestione dei servizi.

Risulta, a questo punto, significativo registrare che in Gorla Minore operano n°. 27 Associazioni esclusi i Partiti, i Circoli e le Cooperative e naturalmente la Parrocchia ed il centro giovanile Parrocchiale, con un rapporto di (8.068 ab. : 27 ass. =) 298,8 abitanti teorici per ciascuna Associazione che denota il loro forte radicamento e l'altrettanto forte integrazione sociale.

E' evidente allora che parte degli investimenti dell'Amministrazione Comunale nei prossimi anni dovrà privilegiare la manutenzione delle principali attrezzature e spazi tramite i quali si esercitano le attività pubbliche e private di servizio ai Cittadini.

Alcuni servizi ed aree con relative attrezzature, sono anche inerenti a bisogni nuovi ed emergenti, di cui al Capitolo precedente n°. 2. Principalmente le aree a verde, sportive e di tempo libero.

E' a questi servizi, oltre al mantenimento ed alla riqualificazione di quelli esistenti, che si rivolge il Piano dei Servizi e quindi il Piano di Governo del Territorio in riferimento ai bisogni di cui al capitolo n°. 2, per le operazioni di razionalizzazione, integrazione e completamento con servizi nuovi e qualificanti.

4 - DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI DI QUALITA'

4.1 - PREMESSA

In rapporto alla necessità di riqualificare le attività di servizio esistenti e le strutture cui si esercitano e parallelamente alla necessità di dare risposta ai bisogni nuovi ed emergenti, occorre innanzitutto definire i parametri minimi della qualità della vita dei Cittadini, che il Piano di Governo del Territorio deve garantire.

In quest'ottica si deve innanzitutto superare qualsiasi determinazione e qualificazione meramente formale, alla quale potrebbe costringerci l'urbanistica tradizionale che si limita da sempre a definire dei parametri quantitativi minimi sulla base della legislazione vigente.

4.2 - QUALITA' AMBIENTALE

Il miglioramento della qualità della vita dei Cittadini non può prescindere innanzitutto dalla qualità ambientale.

Centrale in questa prospettiva, è il principio di sviluppo sostenibile che ci costringe a ricercare, condizioni di crescita che soddisfino le esigenze attuali senza compromettere quelle delle generazioni future ed a perseguire l'obiettivo di autosostenibilità.

Sostenibilità a livello ambientale significa essenzialmente conservare il capitale naturale. Ne consegue che il tasso di consumo delle risorse non rinnovabili non superi il tasso di sostituzione delle risorse rinnovabili sostenibili.

Sostenibilità dal punto di vista ambientale significa anche che il tasso di emissione degli inquinanti non deve superare la capacità dell'atmosfera, dell'acqua e del suolo di assorbire e trasformare tali sostanze.

Nel recente dibattito disciplinare si sono acquisite nuove consapevolezze concernenti le attuali modalità di produzione e consumo di suolo urbanizzato; l'affermarsi della domanda di sostenibilità dello sviluppo non lascia indifferente il contenuto del progetto di P.G.T. che persegue nuovi modi di integrazione tra ambiente naturale e artificiale. In questo senso è posta l'attenzione sul ruolo dell'ambiente, sia attraverso la salvaguardia di qualità riconosciute nei beni naturali e culturali, sia attraverso la proposta di rinaturalizzazione di altre aree del territorio comunale.

La ricerca di una nuova qualità delle aree verdi è da perseguire anche attraverso il rispetto e valorizzazione dei paesaggi agricoli con cui gli ambiti urbani vengono in contatto ed attraverso un'idonea intermediazione tra il sistema edificato e il territorio agricolo mediante elementi di fruizione pubblica in termini paesistico - visuali e di schermatura mediante densificazione degli spazi verdi, a limitazione dei fronti edificati.

Analoghe operazioni progettuali devono essere indirizzate alla creazione di corridoi ecologici, per la connessione di importanti sistemi naturali e interventi di rimboschimento finalizzati alla ricostituzione e salvaguardia dei sistemi naturali con rilevanti riflessi sul sistema di difesa del suolo e di gestione delle risorse idriche (Corridoi ecologici).

Un'altra importante operazione che il P.G.T. può e deve avviare è la classificazione delle aree verdi non già e non solo sulla base della loro natura giuridica (pubblica o privata) ma soprattutto in funzione della loro tipologia, al fine di predisporre un vero e proprio Piano del Verde.

4.3 - QUALITÀ URBANA

a) Il principio dello sviluppo sostenibile significa anche che lo sviluppo deve perseguire un elevato tasso di qualità urbana.

Per qualità urbana non si intende soltanto la dotazione di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie e tra queste, delle aree a verde nello schema di parchi e giardini. Si intende anche la riqualificazione urbana delle aree degradate e la razionalizzazione dell'uso del suolo a ridefinire i margini urbani. Ciò comporta il completamento prioritario delle aree intercluse nell'urbanizzato, la localizzazione dell'eventuale espansione in adiacenza all'esistente e su aree di minor valore agricolo e ambientale.

Si intende anche e soprattutto la connessione dei nuovi insediamenti con il resto della città, quella costruita e non, nel determinare quel "valore urbano aggiunto" che solo un'organizzazione urbana più equilibrata e compatibile, può garantire, costruendo al tempo stesso un'immagine unitaria ed una nuova organizzazione della città.

Questa operazione si fonderà come già detto, sulla valorizzazione dell'identità storico - culturale, consentendo ai suoi Cittadini di riconoscersi nella loro città e di abitarci bene, pur lavorando o studiando altrove.

In questo senso vanno privilegiati tutti gli interventi e le operazioni in grado di ricucire le situazioni esistenti e di riunirle in un'unica "Città comunale" equilibrata nelle sue componenti e funzionale al benessere dei suoi Cittadini: il nostro Comune dovrà alla fine risultare un Comune concepito e costruito unitariamente.

In questa prospettiva non basta un semplice azzonamento né l'individuazione degli standard né ancora semplicemente il ricorso agli strumenti tradizionali della pianificazione urbanistica (P.L.; P.P.; P.R.; ecc.) ciascuno inteso in forma autonoma.

Occorre allora individuare ed incentivare a livello residenziale, dei servizi e produttivo, degli "interventi strategici" in grado, per la loro capacità propulsiva, di avviare il processo di rinnovamento e di qualificazione, così come globalmente l'ha indicato il P.G.T.

Occorre anche favorire la riprogettazione di alcune zone di completamento, non solo per avviarne la razionalizzazione, ma anche per meglio caratterizzarle, organizzando la possibilità residua di nuove costruzioni, perché, con opportuni accorgimenti sia tipologici che morfologici, rafforzino la sua struttura urbana.

Si può e si deve infine comprendere i principali interventi promossi dal P.G.T., significativi rispetto ai bisogni nuovi ed emergenti, in specifici Ambiti Territoriali per i quali l'A.C. direttamente predispone in sede di elaborazione del P.G.T. dei Documenti di Inquadramento che garantiscono gli obiettivi di Piano.

In particolare questi Documenti di Inquadramento dovranno garantire con l'effettiva possibilità edificatoria, il coordinamento ambientale ed urbano degli interventi, perché si avvii un'integrazione per singole zone e complessivamente per il paese, e si realizzi in questo modo una moderna struttura urbana.

Il P.G.T. deve tendere ad innalzare la qualità insediativa anche attraverso il sostegno alla progettazione edilizia in tutti i settori, non ultimo quello dell'edilizia ecosostenibile e bioclimatica.

b) La qualità urbana va quindi perseguita attraverso una diversa organizzazione della rete della mobilità ed attraverso la sua integrazione con il sistema insediativo.

La viabilità in particolare ed in generale le infrastrutture della mobilità non sono un tema da cui rifuggire, ma un importante punto di partenza per il ridisegno e per l'organizzazione della città.

Per tentare questa operazione, occorre innanzitutto risolvere i problemi di connessione tra viabilità locale e sovracomunale e di coerenza fra le dimensioni degli interventi e le funzioni insediative rispetto al livello di accessibilità, creando le condizioni di una mobilità diffusa ed ordinata sul territorio.

Solo in questo modo, ci si può riconciliare con le strade, riproponendole come importanti luoghi di vita della città. Si potrà allora valorizzare il patrimonio esistente di piazze, di percorsi e di luoghi di sosta ed in definitiva il tessuto connettivo della città attuale, tessuto che poi va esteso - in forma nuova ed originale - all'intero edificato, quello esistente e quello futuro.

Alcune strade potranno avere anche un impianto di grande valore ambientale che andrà esplicitato anche con una diversa toponomastica: i viali ed i corsi erano così definiti in passato, per meglio sintetizzare le loro specifiche caratteristiche.

A questi esempi occorre riferirsi per il recupero urbano di altre strade esistenti o per il progetto dei nuovi interventi della mobilità: dalla strada alle infrastrutture di raccordo.

L'immagine finale che le infrastrutture della mobilità concorrono a definire, non sarà solamente quella di una città più moderna ed efficiente, priva di congestione e di

inquinamento, ma anche e soprattutto più accogliente ed equilibrata, dove sia più facile sostare per incontrarsi e praticare una vita più ricca di relazioni.

La transizione verso lo sviluppo sostenibile, dovrà essere ricercata dal P.G.T. attraverso un uso efficiente delle risorse ed una valutazione rigorosa e complessiva degli impatti ambientali e dei costi ecologici delle trasformazioni previste.

L'approccio integrato include la valutazione della mobilità, che per caratteristica intrinseca è l'ambito nel quale gli impatti territoriali hanno forse la maggiore valenza.

Premesso che il quadro istituzionale riguardante il settore della mobilità è stato recentemente ridefinito dalla riforma del trasporto pubblico locale e dal nuovo assetto di competenze istituzionali che hanno ridefinito gli aspetti programmatici, gli assetti funzionali e i rapporti tra Stato/Regioni/Enti Locali, particolare importanza rivestono le politiche di gestione della mobilità in ambito urbano, per quanto concerne l'operatività amministrativa, l'attivazione di politiche di governo dei trasporti pubblici e della viabilità privata, la programmazione dell'accessibilità urbana, l'adozione di progetti integrati di servizi del trasporto collettivo locale/sovrallocale, l'organizzazione infrastrutturale di supporto.

In particolare possono essere delineate le seguenti azioni all'interno ed all'esterno del territorio comunale:

- incentivazioni uso trasporto pubblico, sia su gomma che su ferro;
- incremento della diffusione delle modalità di trasporto "verdi": potenziamento delle piste ciclabili;
- organizzazione e razionalizzazione dell'assetto delle infrastrutture: parcheggi di interscambio e calibratura delle nuove infrastrutture in relazione alle esigenze dei traffici;
- organizzazione della logistica urbana: organizzazione delle consegne, offerta di parcheggi urbani per lo scarico e carico merci;
- incremento delle condizioni di sicurezza delle strade.

In dettaglio, il P.G.T. deve affrontare i problemi viabilistici che interessano il territorio comunale, avendo quali obiettivi prioritari l'aumento della sicurezza stradale, la valorizzazione delle risorse esistenti e la realizzazione di assi viari di nuovo impianto soltanto laddove risultino impraticabili interventi sulle sedi esistenti.

Nelle nuove previsioni, particolare attenzione, è stata posta alla questione relativa alla limitatezza delle risorse disponibili, perseguendo la finalità di indirizzare gli sforzi economici in modo mirato e garantendo preferenzialmente il finanziamento delle opere con l'attivazione di risorse locali, integrando la progettazione stradale con i processi insediativi.

4.4 - QUALITA' DEI SERVIZI

Uno sviluppo sostenibile presuppone non solo un'elevata qualità dei servizi, ma pure una loro capacità nel promuovere la qualità urbana ed ambientale.

Le soluzioni dei bisogni primari dei Cittadini attraverso attività di servizio, possono e devono essere infatti anche significative dal punto di vista urbano, ambientale e dell'accessibilità, essendo in grado in questo modo di garantire un ulteriore livello qualitativo alle strutture tramite le quali questi servizi si esercitano.

Un'attrezzatura di servizio è ad esempio significativa dal punto di vista urbano per la sua capacità di aggregazione urbana e di valorizzazione dell'identità storico - culturale dell'intera città.

Garantire l'accessibilità ciclopedonale di queste attrezzature significa contribuire alla costruzione di una mobilità interna alla città articolata nei diversi tipi di trasporto, compreso quello "verde" delle piste ciclopedonali e quindi elevare la qualità urbana che deriva da una mobilità equilibrata.

Altrettanto per quanto riguarda la funzione paesistico - ambientale ed ecologico - ambientale delle diverse attrezzature pubbliche, che potrebbero svolgere il ruolo di snodi della connessione tra costruito e non, tra aree agricole e centro abitato, tra i parchi esterni e le aree verdi interne alla città, nella costruzione di un'immagine unitaria della città: un'immagine prevalentemente verde.

Ma soprattutto una nuova qualità delle attrezzature di servizio verrà raggiunta con la loro organizzazione a sistema, in grado di superare le motivazioni funzionali specifiche, e di garantire un nuovo valore aggiunto, per la loro flessibilità e versatilità nel fornire i servizi tradizionali e quelli nuovi ed emergenti.

5 - DETERMINAZIONE DELLE INIZIATIVE DA ASSUMERE PER RIQUALIFICARE, DIFFERENZIARE, INCREMENTARE L'OFFERTA DEI SERVIZI

5.1 - PREMESSA

Sulla base dei parametri di qualità assunti, è a questo punto possibile delineare le iniziative in materia urbanistica dirette ad incrementare e modificare qualitativamente l'offerta esistente di servizi, per adeguarla sempre meglio alla domanda dei Cittadini residenti, in ordine ai bisogni esistenti ed ai bisogni nuovi ed emergenti.

5.2 - PROGETTI

Riqualificare l'esistente, non significa infatti mortificare le esigenze di sviluppo di Gorla Minore: significa valorizzare queste esigenze e perseguire gli obiettivi di qualità in particolare per quanto riguarda i servizi. Per riqualificare e incrementare l'offerta dei servizi, il P.G.T. opera soprattutto nell'ottica di un progetto di città in grado di valorizzare la città esistente e di promuoverne un'evoluzione positiva, a soddisfacimento dei bisogni reali dei suoi Cittadini.

Questa operazione va perseguita all'interno di un progetto generale di sviluppo moderno e compatibile del Comune ed attraverso alcuni progetti specifici sempre articolati a livello intercomunale e comunale.

1) A livello intercomunale

L'identità storico – culturale del Sistema Metropolitano (Documento Strategico Regionale) si può esemplificare nel suo policentrismo (sistema multipolare), che è un valore storico, culturale, civile, e, per gli aspetti che ci interessano, urbanistico e quindi socio – economico, in quanto incide direttamente sulla qualità dei servizi.

Occorre allora prioritariamente valorizzare questa sua identità, rafforzando innanzitutto il ruolo dei singoli centri anche piccoli, e quindi per quel che ci compete, il ruolo di Gorla Minore.

Un ruolo:

- **pianificatorio.** Il Comune di Gorla Minore può dare una dimensione intercomunale ai suoi problemi di:

- **Ambiente:**

Avendo buona parte dei problemi ambientali un'estensione sovracomunale e volendo assumere la componente ambientale quale motore dello sviluppo futuro di Gorla Minore, i temi ambientali, da quello paesistico a quello idrogeologico, vengono trattati in un rapporto di reciproca collaborazione con i Comuni dei due P.L.I.S. (del Medio Olona Varesino e del Bosco del Rugareto), nel tentativo di

tradurre queste iniziative in un progetto paesaggistico che coinvolga su alcuni temi, tutto il territorio comunale.

I due P.L.I.S. oltre che un ruolo locale e comunale, svolgono anche un ruolo sovracomunale nella costruzione delle reti ecologiche di connessione dei Parchi Regionali.

Il progetto di riassetto idrogeologico del Contratto di Fiume Olona ha funzione oltre che comunale, anche sovracomunale, estendendosi da nord a sud.

- Viabilità:

a) essendo molti dei problemi viabilistici di Gorla Minore risolvibili solo a livello intercomunale, il P.G.T. individua nel Sistema Viabilistico Pedemontano il sistema in grado di intercettare il traffico di attraversamento est - ovest, dirottandolo sulla Pedemontana così da costruire poi isole locali e sovracomunale (bacino) riservate al traffico con origine e destinazione interna al bacino e di limitare gli attraversamenti dei centri abitati dei Comuni al solo traffico con origine e destinazione all'interno degli stessi Comuni.

E' stato elaborato il Piano del Traffico relativo al bacino di traffico di appartenenza, che permette una classificazione omogenea delle strade, indipendentemente dalla loro natura giuridica (Statali, provinciali e comunali) ma unicamente in funzione del loro ruolo, in attuazione del nuovo codice della strada. E' così possibile promuovere una politica di regolamentazione del traffico coordinata fra tutti i Comuni del bacino, sostenuta da una coerente segnaletica, anche per la deviazione del traffico di attraversamento che non ha origine e destinazione all'interno del bacino.

b) Una simile scelta presuppone una coerente e fattiva valorizzazione sistema ferroviario.

A questo fine ogni ipotesi di intervento stradale definita nella logica del piano di cui sopra, deve innanzitutto risolvere i problemi di integrazione del trasporto su ferro e su gomma, facilitando l'accessibilità e l'uso della ferrovia.

Risulta da questo punto di vista strategica la connessione tra il Sistema Viabilistico Pedemontano con le Ferrovie dello Stato e le Ferrovie Nord Milano, con l'individuazione di un nuovo interscambio ferro – gomma, nell'intersezione tra la Nuova S.P.19 e la ferrovia Seregno – Saronno – Novara.

c) Una simile ipotesi di mobilità presuppone il completamento e l'attivazione di una rete ciclopedonale integrata con la rete del trasporto su gomma e su ferro, in grado di promuovere una mobilità diffusa sul territorio, sia per il tempo libero

(percorsi vita), che per i collegamenti quotidiani casa-scuola, casa-lavoro, ecc. alternativi alle strade.

- **Economia:**

Per Gorla Minore si prospetta, in particolare, l'opportunità di

- organizzare a sistema, attraverso attività promozionali nel settore dei servizi generali, il principale polo industriale organizzato lungo la Via Colombo;
- promuovere servizi alle persone nel settore scolastico, socio – sanitario, sportivo, ricettivo, della ristorazione, ecc., in grado di valorizzare il territorio oltre che come bene comune da salvaguardare, come risorsa da valorizzare a livello anche turistico (d'affari).

- **Servizi sovracomunali:**

Le possibilità di riqualificazione e potenziamento dell'economia locale, suggeriscono l'ipotesi di promuovere ed organizzare a sistema a livello sovracomunale tutti i servizi per le persone e per le attività, necessari per concorrere alla realizzazione degli obiettivi prefissati per l'area di appartenenza, che dispone già di una buona dotazione di servizi alle persone e per le attività.

Tali servizi necessitano oltre che di un potenziamento, soprattutto di un'adeguata connessione a sistema in grado di amplificarne la funzionalità ed il potenziale.

Sarebbe inoltre opportuno ampliare anche i servizi per le attività di tempo libero, culturali, sportive e sociali, ed in generale tutti i servizi alla persona esistenti, coordinandoli appunto a livello sovracomunale.

Anche Gorla Minore deve innanzitutto favorire il consolidamento dei servizi scolastici e socio – sanitari già presenti a livello sovracomunale e favorire l'insediamento di nuovi servizi di pari livello, alle persone e per le attività.

- **per la cultura ed il territorio**

La valorizzazione dell'identità storico - culturale di ogni centro e quindi, in definitiva, del loro ruolo nella città in rete, significa innanzitutto la salvaguardia del suo territorio, quello costruito e quello ancora libero.

Mentre il territorio non costruito è illustrato dal paesaggio agricolo – boschivo, il territorio costruito è esaurientemente illustrato dal patrimonio storico, così come risulta censito dalle mappe del cessato catasto.

Tale salvaguardia significa anche impedire la conurbazione tra Comune e Comune lungo le principali direttrici e quindi l'ulteriore espansione della cosiddetta "città diffusa", ai confini dei singoli centri e dei Comuni contermini.

2) A livello comunale

Una volta definiti gli obiettivi di riqualificazione dell'esistente derivati dal contesto territoriale di Gorla Minore in campo ambientale, infrastrutturale e per i servizi,

occorre operare alla scala comunale per concretizzare questi obiettivi, sviluppando la capacità di Gorla Minore di essere nodo di questa rete territoriale attraverso, anche a livello locale, il rafforzamento della sua identità storico – culturale ed attraverso quindi

- il recupero del patrimonio storico, quello costruito e quello paesaggistico ed ambientale.

In quest'ultimo caso occorre estendere il concetto del recupero oltre che a tutti gli insediamenti ed immobili storici, anche al territorio nel suo insieme, così come storicamente si è evoluto e ci si presenta;

- il consolidamento e la qualificazione delle singole realtà urbane, dotandole di tutte le infrastrutture necessarie, favorendo la loro moderna evoluzione (tipologica, morfologica, funzionale, tecnologica, ecc.) attraverso una normativa e progetti urbanistici mirati.

Questo schema, perché generi innovazione e riqualificazione urbana, abbisogna però di un forte tessuto connettivo da costruire:

- a livello di mobilità:

Premessa

Un aspetto importante della realtà da esaminare, è costituito dalla rete stradale che i Cittadini di Gorla Minore utilizzano per i loro spostamenti casa - lavoro, casa - tempo libero, casa - studio, ecc.

Il traffico che questi spostamenti generano, è in generale una delle principali cause del degrado dei centri abitati attraversati, ed ha rappresentato anche per Gorla Minore e per Prospiano in particolare e per i Comuni della direttrice S.P. n°. 21, in generale, una grave emergenza.

Conoscere questa rete ed il suo funzionamento è pertanto un punto di partenza obbligatorio per elaborare una qualsiasi ipotesi di progetto urbanistico.

In questa prospettiva, il P.G.T. individua innanzitutto una precisa gerarchia stradale fatta discendere dal piano intercomunale per il traffico.

La pianificazione urbanistica deve infatti saper trasformare i problemi del traffico (congestione) nell'opportunità di disporre di una rete stradale, equilibrata e moderna, per gli spostamenti sul territorio comunale e più in generale, per l'organizzazione della città.

La rete stradale comunale sarà anche attrezzata per la sosta ed il parcheggio dei mezzi pesanti e per il trasporto pubblico, individuando aree di interscambio.

Il P.G.T. integra infine la rete stradale con una rete di percorsi ciclopeditoni in sede stradale ed in sede propria, recuperando allo scopo i vecchi percorsi ed organizzandoli per gli spostamenti interni.

Infine il P.G.T. affronta anche il tema del trasporto ferroviario, presente all'esterno del territorio comunale.

1 - viabilità

Una volta **che** il quadro di riferimento a livello sovracomunale, **si è definito con la realizzazione del** Sistema Viabilistico Pedemontano e dalla nuova S.P. 19 ad ovest, il P.G.T. deve risolvere altri problemi locali per definire la gerarchia stradale comunale.

L'attuale S.P. n°. 21 che garantisce i collegamenti est – ovest sarà di fatto sostituita dalla Pedemontana.

L'Allegato n°. 2 – Viabilità del Doc. n°. 1 – Documento di Piano illustra la classificazione delle strade oltre che in ordine gerarchico, anche per la loro importanza di tipo paesaggistico - ambientale e di tipo storico.

Questa rete si integrerà con la rete dei percorsi ciclopeditoni, che utilizzerà in parte, le sedi stradali e con la rete dei sentieri campestri e delle strade vicinali.

2 - linea ferroviaria della Val Morea

La ferrovia della Val Morea è una ferrovia storica in quanto dismessa ma ancora salvaguardata come tracciato ed in prospettiva da recuperare come tramvia veloce o metropolitana: potrebbe risultare un importante tramite nord - sud, in connessione con l'attuale sistema di trasporto su ferro, che ci si auspica in via di rapido potenziamento.

- a livello di ambiente:

I Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.) vanno tradotti in uno specifico progetto esteso a tutto il territorio ed articolato in progetti specifici: il Parco Nord per lo Sport ed il Tempo libero, Rete ecologica, Quartiere Giardino di **via Madonna dell'Albera e di** Via Manzoni, Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani.

Mentre la formazione del Parco per lo sport ed il tempo libero ha lo scopo di salvaguardare la parte settentrionale del territorio comunale attraverso il Sistema delle aree verdi, si classifica il verde esistente, storico e non, per una sua definitiva valorizzazione e per favorirne la manutenzione attraverso uno specifico Piano del Verde che potrà essere elaborato in attuazione del P.G.T.

Come già detto, a livello ambientale, assume poi un ruolo strategico il progetto di riassetto idrogeologico del territorio, del Contratto di Fiume.

Sistema delle aree verdi

Questo progetto interessa le aree verdi distribuite all'interno ed all'esterno del centro abitato.

Il Progetto si propone la valorizzazione della loro specificità ambientale e paesaggistica.

Valorizzare in particolare le aree libere intercluse che non devono essere più intese come aree di risulta, ma come patrimonio imprescindibile nella costruzione di una città equilibrata e prevalentemente verde.

Nel costruire questa immagine, possono e devono svolgere un importante ruolo gli spazi pubblici (standards) che possono funzionare come vere e proprie cerniere di collegamento sul territorio.

Garantendo a queste aree un livello minimo di percorribilità, esse potranno con il concorso delle aree ancora libere, organizzare la mobilità ciclopedonale sul territorio, ristabilendo una continuità d'uso fondamentale nell'economia della città.

In questo senso viabilità, aree libere e standards, ricompongono in un progetto unitario la realtà di Gorla Minore.

Tale progetto, articolato negli obiettivi sopradescritti, richiede, come supporto tecnico, una normativa che nel rispetto di leggi e regolamenti, faccia dell'integrazione funzionale e della qualità progettuale, l'obiettivo più importante.

Una normativa che, in parallelo al nuovo regolamento edilizio, dia in particolare, spazio al progetto edilizio come espressione originale della volontà di ricerca e di rinnovamento, ed a garanzia di una sempre più puntuale aderenza del prodotto edilizio alle esigenze dei cittadini ed a quelle dello sviluppo culturale e tecnologico.

- a livello di economia:

Il P.G.T. si propone di consolidare e valorizzare l'importanza dell'economia locale.

Innanzitutto facilita l'evoluzione sostenibile del sistema produttivo attraverso innanzitutto la promozione di attività tecnologicamente ed ecologicamente compatibili, anche di quelle della nuova economia: mostre - mercato, ricerca, promozione.

L'impegno in questi settori, non può ovviamente sottacere l'impegno più generale di sostegno dell'impianto produttivo esistente, le cui esigenze di razionalizzazione, completamento vanno sostenute compatibilmente con l'esigenza di salvaguardia urbana ed ambientale.

Più precisamente:

- Insedimenti produttivi

A fronte della situazione già descritta, s'impone una conferma del distretto produttivo di Via Colombo.

All'esterno di questo distretto, vengono confermate le attività in atto ed in fase di espansione e tra queste quelle compatibili. Vengono invece sottoposti a verifica per una loro ristrutturazione o delocalizzazione, gli altri insediamenti in fase di dismissione, in particolare quelli di fondovalle o interni al centro abitato.

Per avviare questa fase di razionalizzazione e di ristrutturazione, il P.G.T. individua un comparto di trasferimento a nord, lungo la Via Colombo, il cui utilizzo viene appunto subordinato a questo scopo ed al regime convenzionato dei Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.).

Il modello che meglio si addice al nostro Comune è quello misto artigianale - industriale, delle Imprese esistenti, che vanno agevolate per la loro riqualificazione ed espansione con l'insediamento di un Centro Servizi alle Imprese.

- Distribuzione Commerciale

Le analisi compiute sulla distribuzione dell'offerta commerciale nel territorio comunale evidenziano la consistenza e l'articolazione dell'offerta presente nel tessuto centrale. In questo senso pare possibile individuare l'asse centrale di Via Roma – Via Vittorio Emanuele, caratterizzato da una pluralità di offerta, sia dal punto di vista merceologico che dalle dimensioni dei punti di vendita.

Quest'offerta risponde sicuramente ad una domanda di vicinato formulata dalla popolazione residente e rivolta all'acquisto di alimentari e di beni di prima necessità, e non ancora ad una domanda più estesa, formulata anche da una popolazione non residente e rivolta all'acquisto di beni di maggior valore aggiunto e alla fruizione dei pubblici esercizi.

Una porzione significativa di questo asse è costituita come già detto, dal tessuto urbano consolidato, oggetto degli interventi di riqualificazione in atto.

L'esame di questo particolare settore, è particolarmente significativo in funzione dell'obiettivo di riqualificazione urbana proposta anche d'altri settori comunali.

Tale obiettivo risulta più facilmente perseguibile attraverso la promozione delle attività commerciali, piccole e medie se già esistenti, lungo l'asse attrezzato ed in generale sul territorio eventualmente integrate con attività di servizio, per il tempo libero.

Sono ammesse nuove attività commerciali per una sola media distribuzione di generi alimentari e per altre medie di generi non alimentari e prioritariamente, per quelle in trasferimento.

L'asse attrezzato di Gorla Minore potrebbe essere esteso a sud e coordinato con l'asse di Marnate.

- a livello dell'urbanistica

Il P.G.T. rafforza il disegno di città **plurale** che l'attuale organizzazione urbana di Gorla Minore sembra proporre come modello ottimale per una sua evoluzione moderna ed equilibrata.

Per i nuovi poli urbani e per il completamento di quelli esistenti, sarà necessario sperimentare nuove forme insediative, sia a livello residenziale e produttivo che per servizi e per nuove attività.

1 - a livello storico:

La città di riferimento per le operazioni di recupero, è la città di fine ottocento, che lo sviluppo successivo ha in parte offuscato con tutte le deformazioni e squilibri che si sono poi registrati.

Il P.G.T. intende salvaguardare il tessuto connettivo che risulta a quella data, come pure l'organizzazione urbana ed il patrimonio edilizio, architettonico e paesaggistico che si è formato allora, anche purché questo impianto è ancora oggi in gran parte attuale.

Naturalmente questa scelta non significa trascurare l'impianto storico teresiano, che va evidenziato e valorizzato, quale testimonianza della storia precedente ed in definitiva, dell'identità storico - culturale di Gorla Minore.

2 - Quartiere giardino

E' possibile progettare i nuovi insediamenti seguendo il modello del quartiere giardino, a bassa densità insediativa e di urbanizzazione. L'edificazione può avvenire senza ulteriori frazionamenti delle aree edificando e vincolando il resto del mappale a verde privilegiando anche alcuni assi prospettici.

La bassa densità di urbanizzazione significa l'utilizzo delle urbanizzazioni esistenti.

3 - Centri Urbani

Una volta riorganizzata la rete stradale comunale è possibile individuare delle zone a traffico limitato, all'interno delle quali sarà possibile privilegiare la mobilità ciclopedonale.

Queste zone che si organizzano attorno ai centri storici, potranno essere dotate di attrezzature pubbliche e private di aggregazione e di valorizzazione della vita associativa dei Cittadini residenti.

I quartieri saranno collegati fra di loro e con il centro storico per far emergere una organizzazione unitaria della città.

L'organizzazione urbana si avvarrà inoltre di alcuni poli di eccellenza esterni ed interni al centro abitato, dal Centro Sportivo ai plessi scolastici.

L'organizzazione urbana così articolata potrà definire una città comunale equilibrata, in grado di annullare anche i pur deboli fenomeni di emarginazione e di periferizzazione, anche attraverso una rete di attrezzature pubbliche e private ben distribuita all'interno della città.

- a livello dei servizi:

Per una città che cambia e si ristruttura anche l'impianto dei servizi pubblici si deve adeguare, sulla base del Piano dei Servizi che verrà allegato al P.G.T.

Questo obiettivo vale in particolare per le attrezzature scolastiche che vanno non solo riorganizzate, potenziate e ampliate ma anche qualificate per meglio assolvere ai molteplici compiti della scuola.

In ogni caso adempiendo ad un obbligo di tipo urbanistico, è possibile ed opportuno organizzare questo settore a sistema con quello sportivo e per il tempo libero, oltre che con il sistema ambientale.

Servizi alle persone e per le attività

Per una città che cambia e si ristruttura non solo deve cambiare anche l'organizzazione dei servizi pubblici sulla base del Piano dei Servizi, ma anche e soprattutto promuoverne degli altri per iniziativa prevalentemente privata.

E' questa una categoria funzionale nuova per Gorla Minore, promossa per sviluppare servizi privati e pubblici, alle persone e per le attività urbane, di tipo direzionale o infrastrutturale, che la variante generale ha individuato in comparti produttivi da ristrutturare(zona B/Su per servizi urbani) o in alcuni nuovi comparti per il trasferimento di attività produttive già insediate nel centro abitato (zona CS).I principali comparti di servizio sono:

A. **L'A.T. C7** di Via Colombo

B. **L'A.T. CS1** di Via Colombo – Madonna dell'Albero.

Naturalmente l'avvio di questi servizi in zone già edificate, presuppone la dismissione delle attività in atto: Operazione questa che non viene auspicata né incoraggiata, risulta invece obbligatorio l'adeguamento delle attività in atto alle disposizioni delle N.T.A.

Solo in subordine, una volta verificata la loro incompatibilità o inconsistenza, si potranno avviare le procedure di ristrutturazione per l'organizzazione dei servizi di cui sopra.

- CONCLUSIONI

L'obiettivo assunto di riqualificazione dell'esistente attraverso i progetti delineati, dovrebbe effettivamente valorizzare l'identità storico – culturale di Gorla Minore innanzitutto a livello sovracomunale.

Con il riordino della rete della mobilità a livello intercomunale, Gorla Minore svolgerà sempre più il ruolo di nodo qualificato dell'organizzazione a rete, senza subire gli effetti negativi del traffico di attraversamento. Un nodo molto importante anche dal punto di vista economico, per le attività produttive che il P.G.T. intende promuovere.

Gorla Minore contribuirà quindi direttamente alla costruzione dell'immagine verde del territorio di appartenenza collegando il P.L.I.S. del Bosco del Rugareto con il P.L.I.S. del Medio Olona Varesino attraverso il territorio comunale.

L'identità storica – culturale di Gorla Minore emergerà con maggiore chiarezza per la valorizzazione dei suoi centri storici e per la promozione di nuovi centri di aggregazione: una città, ben articolata in centri di vita e di aggregazione vecchi (Centri Storici) e nuovi (Centri di servizio alle persone e per le attività).

Con il riordino della rete stradale a livello comunale, Gorla Minore potrà disporre di una mobilità oltre che veicolare anche ciclopedonale, lungo percorsi interni ed esterni al centro abitato, in connessione con gli spazi verdi comunali ed intercomunali.

I Cittadini di Gorla Minore potranno quindi usufruire di un'organizzazione di servizi pubblici e privati di prim'ordine, mentre la formazione di servizi alle attività potrà garantire una nuova fase di sviluppo economico, compatibile ed avanzato.

In futuro Gorla Minore potrà così garantire con il soddisfacimento dei bisogni tradizionali in ordine alla casa ed al lavoro, anche quelli nuovi ed emergenti in campo ambientale e della sicurezza.

6 - COMPUTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA DEL P.G.T. E DEL FABBISOGNO DI STANDARD

6.1 - PREMESSA

Le iniziative delineate nel capitolo precedente per riqualificare, differenziare ed incrementare l'offerta dei servizi alle persone e per le attività, in riferimento sia ai bisogni pregressi sia soprattutto ai bisogni nuovi ed emergenti, deve essere tradotto in un vero e proprio piano dei servizi di attuazione della legislazione vigente e riferito al numero di abitanti ipotizzato alla data di progetto: **9.300** per il **2023** e **8.900** per il **2018**, così come definito dal Documento di Piano.

In realtà tale numero di abitanti corrisponde al numero di vani abitabili, che risulta necessariamente superiore a quello degli abitanti che sarà effettivamente residente a quella data, in quanto la dotazione vani per abitante, è superiore ad uno.

Il numero di vani abitabili viene quindi assunto come numero di abitanti teorici per il calcolo del fabbisogno di standard.

6.2 - CALCOLO DEL FABBISOGNO DI VANI ABITABILI

Il calcolo del fabbisogno dei vani abitabili deve essere elaborato in funzione del numero di vani esistenti e del bisogno di vani pregressi ed insorgenti in riferimento al numero di Cittadini ipotizzati in Gorla Minore al **2023**.

Ciò significa calcolare il fabbisogno di vani abitabili sulla base dell'incremento teorico di popolazione per estrapolazione dell'incremento annuo registrato negli ultimi tredici anni e per adeguamento dello standard abitativo attuale, sulla base di un indice di affollamento che si assume come obiettivo per il **2023**.

Quantificazione abitanti

L'Amministrazione Comunale come già illustrato dal Documento di Piano, si pone come obiettivo di sviluppo demografico, il numero di abitanti teorici di **9.300** al **2023** che consente anche un utilizzo massimo delle attrezzature scolastiche esistenti.

La tabella di cui al capitolo D 2 – Scenario Strategico di Piano della Relazione del Documento di Piano dichiara infatti compatibile come numero di abitanti di progetto, la popolazione di **8.900** abitanti al **2018**, con un incremento di popolazione teorica al **2023** di **885** ab. (= **9.300** – **8.415**).

Tale popolazione teorica risulta sommando innanzitutto alla popolazione residente al **2012**, lo stesso incremento registrato dal 1991 al **2013**, pari al [(**8.415** ab – **6.878** ab. =) **1.537** ab : **6.878** ab. =] **22,34%** e ad un incremento medio annuo di (**1.537** ab. : **22** an.=) **69,86** ab/an. e per una popolazione al **2023** di (**69,86** x **11** =) **768,49** ab., pari ad una popolazione finale (**8.415** ab. + **768,49** ab.=) (**9.183,48** =) **9.300** ab..

OPZIONI ▼ | RICERCA

PORTALE BI
REGIONE LOMBARDIA

e-ma

GORLA MINORE ▼

Comune di GORLA MINORE
Previsioni della Popolazione

	IPOTESI 1	IPOTESI 2	IPOTESI 3	IPOTESI 4
POPOLAZIONE AL 2010	8.569	8.570	8.489	8.490
POPOLAZIONE AL 2015	8.961	8.981	8.764	8.783
POPOLAZIONE AL 2020	9.205	9.266	8.959	9.014
POPOLAZIONE AL 2025	9.231	9.346	8.961	9.062
POPOLAZIONE AL 2030	9.003	9.166	8.740	8.887
DI CUI FEMMINE AL 2010	4.293	4.293	4.225	4.226
DI CUI FEMMINE AL 2015	4.483	4.493	4.309	4.318
DI CUI FEMMINE AL 2020	4.645	4.675	4.393	4.420
DI CUI FEMMINE AL 2025	4.587	4.643	4.312	4.362
DI CUI FEMMINE AL 2030	4.510	4.589	4.228	4.300

Fabbisogno volumetrico

Assumendo la superficie media dell'alloggio registrata al 2001 di 103,00 mq./ab. e la composizione media della famiglia di 2,6 ab./fam., risulta una superficie per componente di 39,61 mq. che moltiplicato per 3,00 ml. di altezza dà una volumetria per abitante di 39,61 mq. x 3,00 ml. = 118,83 e quindi 120,00 mc./ab.

Applicando a ciascun abitante la volumetria di 120 mc., si individua un fabbisogno di mc. [(ab. (9.300– 8.415) x 120 mc./va=] 106.200,00 per la realizzazione dei vani necessari.

Il PGT rende disponibile una volumetria complessiva di 123.590,19 125.891,19 mc con (125.891,19 -106.200,00 =) 17.390,19 19.691,19 mc. in più del fabbisogno. Questa volumetria che è quasi pari alla volumetria dei P.A. vigenti non ancora attuati, si può considerare la volumetria del PGT che andrà prevedibilmente in attuazione dopo il 2023.

Ai mc. di cui sopra il P.G.T. ne rende disponibili altri 15.000,00 mc. attraverso l'art. 34 delle N.T.A. – P.d.R. per l'adeguamento dell'indice di affollamento medio esistente, migliorandolo di quattro decimi (0,041 ab./st.).

Sulla base del volume medio di una stanza di (13 mq x 3 ml =) 39,00 mc. dividendo (15.000,00 mc : 39 mc/st- =) risultano 385 stanze in più, con un miglioramento dell'indice di affollamento di (385 st. : 9.300 ab. =) 0,041 ab./st. al 2023.

6.3 - **CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA DI P.G.T.**

La capacità insediativa teorica del P.G.T. viene effettuata sommando al numero degli abitanti residenti al 2012 pari a 8.415 ab., gli abitanti teorici quali risultano dalla volumetria ancora edificabile sui lotti liberi o per il completamento degli insediamenti esistenti così come risultano negli Allegati del Doc. n°. 3 Piano delle Regole:

a) abitanti al 31.12.2018 n°. 8.900,00 (per arrotondamento di 8.857,50 ab.)

b) abitanti al 31.12.2023 n°. 9.300,00

La volumetria di progetto del P.G.T. risulta

a) al 31.12.2018 mc. 53.100,00

b) al 31.12.2023 mc. 53.200,00

per un totale nel decennio di mc.106.200,00

La volumetria al 2018 di 53.100,00 mc e' superiore alla volumetria residenziale di progetto degli Ambiti di Trasformazione C pari a 39.807,50 mc consentendo così la loro conformazione nel corso del quinquennio di validità del nuovo Documento di Piano attraverso i relativi P.A..

6.4 - **FABBISOGNO DEGLI STANDARDS URBANISTICI RELATIVI AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

Il P.G.T. verifica lo standard di 23,5 mq./ab. (superiore ai 18 mq./ab. del L.R. n°.12/2005 in riferimento alla capacità insediativa residenziale teorica di 9.300 vani abitabili, equiparandolo questo scopo i vani agli abitanti.

n°. 9.300 ab. x 23,5 mq./Ab. = mq. 218.550,00

6.5 - **FABBISOGNO DEGLI STANDARDS URBANISTICI RELATIVI AGLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E DI SERVIZIO**

La dotazione di standards urbanistici relativi agli insediamenti produttivi ed ai nuovi insediamenti di servizio alle persone e per le attività rispetta quanto previsto dal D.M. 2 aprile 1968 ed essere pari al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti produttivi ed a 0,80 mq./mq. di S.I.p. degli insediamenti di servizio per le zone B/SU ed a 1,50 mq./mq. per le zone C/S, essendo assunti questi valori anche come valori obiettivo del P.G.T..

a) industriali (superficie complessiva)

mq. 795.364,00 817.809,00 x 10% = mq. 79.536,40 81.780,90

mq. 4.000 : 0,80 = 5.000 x 10% N.T.A. = mq. 500,00

Totale = mq. 80.036,40 82.280,90

b) servizi (S.I.p.)

mq. 45.759,07+ 1.6 00 (B/SU) Azzonamento = mq. 47.359,07

TOTALE A) + B) = mq. 127.395,47 129.639,97

La S.I.p. per servizi della zona B/SU è considerata in percentuali diverse così come previsto dall'art. 33 delle N.T.A. del P.d.R.

6.6 - **FABBISOGNO COMPLESSIVO**

a) fabbisogno per insediamenti residenziali = mq. 218.550,00

b) fabbisogno per insediamenti industriali = mq. 80.036,40 82.280,90

c) fabbisogno per insediamenti di servizio = mq. 47.359,07

TOTALE = mq. 345.945,47 348.189,97

CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE RESIDUA - Tabella A															12 dicembre 2013				
	A	B			BV		BC			C - ambiti di TRASFORMAZIONE residenziale		B/SU *							
	recupero volume esistente	lotto libero S.U.	S.E. - P.A.	IFF 1,00 mc/mq.	lotto libero S.U.	IFF 0,50 mc/mq.	S.U. da P.A.	S.E. - P.A.	da P.A.	S.E. - P.A.	IFT 1,00 e 0,50 mc/mq.	lotto S.E.	IFT 0,50 mq/mq	70% residenza x h. 2,70					
	mc.	mq.	mq.	mc.	mq.	mc.	mq.	mq.	mc.	mq.	mc	mq.	S.l.p.	mc.					
1	6.881,83	2.968,00		2.968,00	//	//	6.645,22		16.500,00	//		//							
2	7.348,62	4.479,00	5.871,00	5.871,00	//	//	9.312,00	20.785,00	15.000,00	10.090,00	** 12.108,00	//							
3		1.015,00		1.015,00	//	//				9.778,00	9.778,00								
4		800,00		800,00	//	//				//									
5		1.081,00		1.081,00	//	//				3.447,00	*** 3.447,00	//							
6		//			18.718,14	5.000,00				3.125,00	1.562,50	//							
7		//								11.150,00	5.575,00	//							
8		1.056,00		1.056,00						8.625,00	8.625,00	2.929,00	1.464,50	2.767,91					
9		1.402,00		1.402,00								3.092,00	1.546,00	2.921,94					
10		2.841,00		2.841,00								1.611,00	805,50	1.522,40					
11		740,00		740,00															
12		1.014,00		1.014,00															
13		1.364,00		1.364,00															
14		1.479,00		1.479,00															
15		//																	
16		//																	
17		//																	
18		671,00		671,00															
19		//																	
20		718,00		718,00															
21		1.169,00		1.169,00															
22		//																	
23		1.651,00		1.651,00															
24		1013,00		1.013,00															
25																			
26																			
27																			
28																			
29																			
30																			
31																			
32																			
33																			
34																			
35																			
36																			
37																			
38																			
39																			
40																			
TOTALE PARZIALE	# 14.230,45	25.461,00	5.871,00	26.853,00	18.718,14	5.000,00		20.785,00	31.500,00	46.215,00	41.095,50	7.632,00	3.816,00	7.212,24	V/120mc/ab. = ABITANTI 2018		V/120mc/ab. = ABITANTI 2023		
TOTALE VOLUME PREVISTO DAL P.G.T. (V)					125.891,19					-19.691,19 realizzati oltre il 2018			mc	mc al 2018	n.	mc al 2023	n.		
													106.200,00	53.100,00		53.100,00	8.857,50		
Alla capacità insediativa di cui all'Azzonamento vanno aggiunti 15.000,00 mc di Volume di cui all'Art. 34 delle N.T.A.																			
N. abitanti residenti al 31/12/2012															ab.		8.415,00		
N. ABITANTI TEORICI - Volume /120 ab.															ab.		442,50	442,50	
TOTALE ABITANTI TEORICI															ab.	8.857,50	9.300,00		
*	Progetti strategici																		
#	Le quantità sono quelle esistenti previste da recupero secondo quanto indicato nell' Allegato 2e2 al Doc. n°. 3 - Piano delle Regole - B - Norme Tecniche di Attuazione																		
	Volumetria calcolata secondo quanto previsto nelle N.T.A.																		
**	Per A.T. CØ il volume è stato aumentato del 20%																		
***	Per A.T. C⊙ il volume è stato calcolato come IFT=IFF																		
punti di miglioramento																			
Miglioramento dell'indice di affollamento (15.000 / 39 mc/ab=) 385 stanze / ab. diviso 9.300 abitanti teorici =																			
0,04																			

- * - La numerazione progressiva fa riferimento alle aree individuate sull'Allegato n°. 1a del Doc. n°.3 - Piano delle regole.
- ** - La S.l.p. dei lotti B/SU n. 3 - 4, ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A del D.d.P. è pari all'esistente e per gli ambiti B/SU 13 - 14 ai sensi dell'art. 33 N.T.A P-d-R. è pari all'esistente
- # - Per i lotti B/SU con il numero 8-9-10 cerchiato hanno il 30% della S.l.p. a destinazione commerciale.
- § - La S.l.p. dei lotti B/SU n. 1 - 11 - 12 e 15 è pari all'esistente

DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO COMUNALE		Tabella D	5 dicembre 2013
			mq.
ZONE RESIDENZIALI			
A-B-BC-BV-e di trasformazione residenziale			1.601.915,00
ZONE PRODUTTIVE E ARTIGIANALI			
BD-e di trasformazione produttiva			817.809,00
ZONE PER I SERVIZI COMUNI			
B/SU-CS			97.476,99
ZONE PER SERVIZI NON COMPUTABILI			
F1-F2			146.518,38
ZONE AGRICOLE E BOSCHIVE			
E1-E2-E3-E4 non incluse nei P.L.I.S.			260.331,00
ZONE P.L.I.S. "Bosco del Rugareto" e "Medio Olona Varesino"			
Superficie PLIS nel territorio di Gorla Minore compresa la viabilità	4.309.390		4.309.390,00
STANDARD e Urbanizzazioni 1^A	**		
F - aree 335.931,05 mq			390.830,55
U1 ^A - aree 54.899,50 mq			
ZONE PER INFRASTRUTTURE PRIMARIE	*		
VIABILITA' e infrastrutture stradali			89.583,08
TOTALE DELLA SUPERFICIE DEL TERRITORIO COMUNALE			
desunta graficamente dalla base dell'aerofotogrammetrico			7.713.854,00

*	Ottenuta per differenza rispetto alla somma delle restanti zone		
**	TOTALE SUPERFICIE ZONE F		
	Alla superficie delle zone F individuate sulla tavola dell'Azzonamento vanno aggiunte le aree da cedere nei P.A. secondo quanto indicato nell'Allegato 2 al Doc. n° 2 - Piano dei servizi		31.769,70
TOTALE SUPERFICIE AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMPRESI NEL TUC			
pari al 2,81% del Tessuto Urbanizzato		mq.	86.553,00
TOTALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE E PRODUTTIVA ESCLUSI DAL TUC			
pari al 2,62% del tessuto urbanizzato (nuove aree urbanizzate)		mq.	70.207,00
TOTALE GENERALE SUPERFICIE DEL NUOVO T.U.C. (Tessuto Urbano Consolidato)			
Superficie calcolata per verifica dell'occupazione del suolo pubblico			
Tessuto Urbano Consolidato - TUC (3.040.208 + 70.207)=		mq.	3.110.413,00
RISPETTO CIMITERIALE			
Cimitero di Gorla Minore e di Prospiano compresa la viabilità		mq.	77.000,00

7 - STANDARDS DI PROGETTO

In riferimento al fabbisogno complessivo e parziale di standard per ciascuna destinazione ed in riferimento alle tabelle allegate il P.G.T. verifica una dotazione di standard pari a

	Richiesti Mq.	Previsti Mq.	Differenza Mq.
A - Residenza	218.550,00	234.215,71	15.665,71
B -Produttivo e artigianale	80.036,40 82.280,90	81.845,50 84.321,70	1.809,10 2.040,80
C - Servizi	47.359,07	47.643,34	284,27
Totale	345.945,47 348.189,97	363.704,55 366.180,75	17.759,08 17.990,78

maggiore del fabbisogno di Piano.

Rispetto a questa dotazione, è possibile distinguere la dotazione di aree e attrezzature esistente e di progetto, pari a

	Previsti Mq.		Di proprietà Mq.		Da acquisire Mq.	
	parziali	totali	parziali	totali	parziali	totali
Residenza		234.215,71		223.740,00		10.475,71
di cui aree	213.074,01		204.991,00		10.475,71	
S.l.p.	21.141,70		18.749,00			
Produttivo		81.845,50 84.006,70		73.925,00		7.920,50 10.035,64
di cui aree	82.316,70					
S.l.p.	1.690,00		1.690,00			
Servizi		47.643,34		20.373,34 22.998,34		27.270,00 24.645,00
di cui aree						
S.l.p.	3.625,00		2.625,00			
Totale		363.704,55 365.865,75		318.038,00 320.709,40		45.666,21 45.156,35

AREE E ATTREZZATURE STANDARD ESISTENTI E DI PROGETTO										Tabella 3						05/12/2013			
N.	F - RESIDENZA				Interesse comune	Edilizia Residenziale Pubblica ERP	S.i.p. esistente e progetto	Fp - PRODUTTIVO				S.i.p. esistente e progetto	Fs - SERVIZI			U1			Sigle A.T.
	Parco gioco e sport		Istruzione inferiore					Industriali parcheggio		Industriali altro			Servizi		S.i.p. esistente e progetto	URBANIZZAZIONI PRIMARIE			
	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto				Esistente	Progetto	Esistente	Progetto		Esistente	Progetto		Parcheggi	verde pubblico	Parcheggi e Vp di Progetto	
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	
1					15.964,00												791,00		
2		1.741,00															172,50	172,50	
3													6.778,84				1.134,00		
4									1.311,00				92,00				1.498,00		
5								8.688,00									825,00		
6						1.348,00		5.480,00										696,00	
7						1.181,00		4.467,00									520,50	520,50	
8								5.731,00									682,00		
9	929,00							1.610,00											
10	2.058,00							1.220,00									141,00		
11						250,00	250,00	21.036,00								1.193,00			
12								23.109,00				1.690,00					676,00		
13						791,00					1.575,00								
14	360,00						384,00												
15		892,00															1.790,00		
16	907,00																1.444,00		
17	1.797,00																		
18																	342,00		
19																	824,00	1.542,00	
20		3.401,00															140,00	140,00	
21	2.089,00																		
22								1.800,00					4.992,50		2.625,00	1.698,13	5.093,88		
23		960,00														998,00	111,50	111,50	
24																895,00	895,00		
25	11.566,00																		
26																1.841,00			
27		587,00				**	390,00												
28																	1.342,00	31,50	
29																	521,00	31,50	
30	653,00																		
31																1.458,00			
32	2.586,00						223,00												
33	12.268,00																		
34	5.477,00																		
35	7.060,50				2.353,50		440,00												
36			2.745,00				672,00												
37	795,00																		
38																			
39																1.308,00			
40	486,00																		
41	746,00						* 382,00												
42						720,00	943,00												
43	651,00																		
44	4.106,00																3.265,00		
45			14.278,00																
46	1.225,00																		
47	788,50				788,50														
48	21.350,77		9.085,07		3.633,17		5.312,70												
49																	2.297,00		
50	432,00																		
51	1.854,75				618,25		684,00												
52							2.625,00						4.562,00						
53	1.273,00						250,00												
54			5.650,00				3.106,00												
55						2.278,00	543,00												
56			3.531,00				630,00												
57	2.616,00				872,00		1.250,00												
58	9.352,00				774,00		1.630,00												
59													466,00						
60													1.592,00						
61	303,00																		
62					750,00		550,00												
63	1.188,00																		
64	1.290,00																		
65																	471,00		
66	7.705,00																625,00		
67																	2.985,00		
68																			
69	572,00																		
70	332,00																		
71	1.788,00																		
72																			
73													1.890,00				873,00		
74	548,00																		
75																	177,00		
76																	3.104,00		
77																	251,00		
78																			
79	1.705,00																730,00		
80	1.093,00																1.022,50	3.431,00	
81																	1.435,00		
82	2.861,25				953,75		171,00										630,00		
83	15.794,00																		
84																			
85																			
86															1.000,00				
87						**	706,00												
88		675,00			7.017,00														
89		650,00																	
Totale parziale	128.606,77	8.906,00	35.289,07	0,00	34.444,17	5.828,00	21.141,70	73.141,00	1.311,00	0,00	1.575,00	1.690,00	20.373,34	0,00	3.625,00	25.159,13	27.577,38	2.163,00	
	213.074,01						21.141,70	76.027,00				1.690,00	20.373,34	3.625,00	54.899,50				
Totale aree da cedere negli A.T.								4.499,70					27.270,00				722,05	722,05	
Totale generale aree	309.474,35														56.343,61				
#	Attrezzature sportive e di tempo libero private										Totale aree esistenti e di progetto F e U1				309.474,35				54.899,50
	Proprietà della Parrocchia **																		
	Standard in zona di Centro storico																		
26.456,70	S.i.p. esistente di cui 3.625,00 destinato a servizi e 1.690,00 a produttivo										Totale attrezzature S.i.p. esistenti e di progetto				26.456,70				
*	Attrezzature scolastiche e di interesse comune - per le quali si considera la sola S.i.p. (vedi Tab.2 Attrezzature pubbliche e di interesse Pubblico - Realizzate)										Aree non individuate da - cedere negli A.T.				31.769,70				1.444,11
F, Fp, Fs, U1	Le aree sono individuate graficamente nell'Al.1 Doc.2 Piano dei servizi con la sigla F, Fp-, Fs- seguite da un numero progressivo. Lo stesso vale per i parcheggi e il verde pubblico di Urbanizzazione primaria (U1)										TOTALE AREE E ATTREZZATURE esistenti e di progetto				367.700,75				
											TOTALE URBANIZZAZIONI PRIMARIE esistenti e di progetto								56.343,61

A) INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1. Abitanti : 8.415 abitanti al 31/12/2012

(numero degli abitanti residenti quali rilevati dal Comune al 31 dicembre 2012.

2. Capacità insediativa aggiuntiva: 885 abitanti teorici al 2023.

(valore ottenuto moltiplicando le relative superfici per i rispettivi indici di fabbricabilità massima consentita, dividendo tale prodotto per il valore medio di centoventi metri cubi per abitante, e tenendo conto, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, esclusivamente dell'aumento di capacità insediativa residenziale risultante dalle possibilità di incremento) o di recupero di volumi non originariamente destinati ad abitazione.

Totale capacità insediativa teorica di Piano: 9.300 abitanti teorici

Standards richiesti: 9.300 ab. x 23,5 mq./ab. = mq 218.550,00

3. Dotazione globale del P.G.T. per attrezzature pubbliche

e di interesse pubblico o generale per residenza = mq. 234.215,71

4. Differenze

= mq. 15.665,71

VERIFICA DELLA DOTAZIONE ESISTENTE E DI PROGETTO DI URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE							Tabella 4	05/12/2013
INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI								
STANDARDS - Numero abitanti al 31-12-2018 - 8.900								
Descrizione	Obiettivo P.G.T.	Richiesti per 8.900 abitanti	Esistenti			Totale area e attrezzature esistenti	Differenze (Aree+attrezzature esistenti) - standard richiesti	Esistente
			Area	Tabella attrezzature pubbliche	Tabella attrezzature parrocchia			
	mq./ab.	mq.	mq.	s.l.p.	s.l.p.	mq.	mq.	mq/ab.
Parco gioco e sport	15,00	133.500,00	137.512,77	0,00	2.336,00	139.848,77	6.348,77	15,71
Istruzione inferiore (compresa s.l.p. esistente)	4,50	40.050,00	35.289,07	6.787,00	2.045,00	44.121,07	4.071,07	4,96
Interesse comune (compresa s.l.p. esistente)	4,00	35.600,00	34.444,17	5.720,00	1.861,00	42.025,17	6.425,17	4,72
Edilizia Residenziale Pubblica ERP			5.828,00			5.828,00		0,65
TOTALE	23,50	209.150,00	213.074,01	12.507,00	6.242,00	231.823,01	16.845,01	26,05

1) Occorre aggiungere lo standard obbligatoriamente da cedere nei P.A. degli A.T. residenziali (C), (B/SU per la quota residenziale) per una quota aggiuntiva di volumetria pari a $(18.785,00 + 10.097,14 =) 28.882,14$ e per una quota di standard pari a $(mc \quad 28.882,14 / 120 mc / ab. \times (3,00 + 3,00 mq/ab. =) \quad 1.444,11 \quad mq$

URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) - ESISTENTI E DI PROGETTO								
Parcheggi	3,00	26.700,00	27.322,13	722,05			ab. x 1.344,18	3,15
Verde pubblico	3,00	26.700,00	27.577,38	722,05			ab. x 1.599,43	3,18

Standard (U2) richiesto per abitanti al 2018 (23,50 mq/ab) **8.900** ab. X **23,50** mq/ab. =) **209.150,00**

Standard (U1) richiesto per abitanti al 2018 (3 + 3 =) 6 mq/ab. **8.900** ab. X **6,00** mq/ab. =) **53.400,00**

VERIFICA DELLA DOTAZIONE ESISTENTE E DI PROGETTO DI URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE							Tabella 5	05/12/2013
INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI								
STANDARDS - Numero abitanti al 31-12-2023 - 9.300								
Descrizione	Obiettivo P.G.T.	Richiesti per 9.300 abitanti	Esistenti			Totale area e attrezzature esistenti	Differenze (Aree+attrezzature esistenti) - standard richiesti	Esistente
			Area	Tabella attrezzature pubbliche	Tabella attrezzature parrocchia			
	mq./ab.	mq.	mq.	s.l.p.	s.l.p.	mq.	mq.	mq/ab.
Parco gioco e sport	15,00	139.500,00	137.512,77	0,00	2.336,00	139.848,77	348,77	15,04
Istruzione inferiore (compresa s.l.p. esistente)	4,50	41.850,00	35.289,07	6.787,00	2.045,00	44.121,07	2.271,07	4,74
Interesse comune (compresa s.l.p. esistente)	4,00	37.200,00	34.444,17	5.720,00	1.861,00	42.025,17	4.825,17	4,52
Edilizia Residenziale Pubblica ERP			5.828,00			5.828,00		0,63
TOTALE	23,50	218.550,00	213.074,01	14.899,70	6.242,00	234.215,71	15.665,71	25,18

1) Occorre aggiungere lo standard obbligatoriamente da cedere nei P.A. degli A.T. residenziali (C), (B/SU per la quota residenziale) per una quota aggiuntiva di volumetria pari a $(18.785,00 + 10.097,14 =) 28.882,14$ e per una quota di standard pari a $(mc \quad 28.882,14 / 120 mc / ab. \times (3,00 + 3,00 mq/ab. =) \quad 1.444,11 \quad mq$

URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) - ESISTENTI E DI PROGETTO								
Parcheggi	3,00	27.900,00	27.322,13	722,05			ab. x 144,18	3,02
Verde pubblico	3,00	27.900,00	27.577,38	722,05			ab. x 399,43	mq/ab. x 3,04

Standard (U2) richiesto per abitanti al 2023 (23,50 mq/ab) **9.300** ab. X **23,50** mq/ab. =) **218.550,00**

Standard (U1) richiesto per abitanti al 2023 (3 + 3 =) 6 mq/ab. **9.300** ab. X **6,00** mq/ab. =) **55.800,00**

B) INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

1. Superficie complessiva destinata a tale attività: dotazione minima prevista pari al dieci per cento della superficie complessiva mq. $4.000 \times 0,80 = 5.000$ mq $\times 10\%$	= mq.	795.367,00	817.809,00
	= mq.	79.536,40	81.780,90
	= mq.	500,00	
	mq	80.036,40	82.280,90
2. Dotazione globale della Variante Generale del P.R.G. per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per insediamenti produttivi	= mq.	81.845,50	84.006,70
3. Differenza	= mq.	1.809,10	1.725,80

VERIFICA DELLA DOTAZIONE ESISTENTE E DI PROGETTO DI URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE									
INSEDIAMENTI ARTIGIANALI O PRODUTTIVI									
Descrizione	S.U. o S.E.	IUF 0,75 mq./mq. p.r.g. vigente	IUF 0,80 mq./mq.	IUT 1,00 mq./mq.	Richiesti 10% della S.U. o S.E.	Previsti			Differenza
						A) - Individuati graficamente Doc.2 All.1	B) - standard da cedere nel P.A.*	Standard da monetizzare	
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.
Tessuto Urbano Consolidato									
B/D - SIp esistente	703.269,00	521.943,35			70.326,90	76.027,00			
Ambiti di completamento									
B/D -	24.743,00		13.106,40	15.870,00	2.474,30				
Ambiti di trasformazione									
D - I.U.T. 1,00 mq/mq	89.797,00			89.797,00	8.979,70	3.480,00	4.499,70	1.000,00	
TOTALE PARZIALE	817.809,00				81.780,90	79.507,00	4.499,70	1.000,00	1.725,80
Alla capacità insediativa vanno aggiunti 4.000 di S.I.p. : 0,80 mq/mq = 5.000,00 mq									
di S.I.p.di cui all'Art. 34 delle N.T.A.									
					500,00				
TOTALE					82.280,90			84.006,70	1.725,80

C) INSEDIAMENTI PER SERVIZI

1. La dotazione minima prevista per attività terziario - direzionali	= mq.	47.359,07
2. Dotazione globale del P.G.T. per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per servizi	= mq.	47.643,34
3. Differenza	= mq.	284,27

AREE E ATTREZZATURE STANDARD ESISTENTI e DI PROGETTO											Tabella 7	05/12/2013
INSEDIAMENTI PER SERVIZI												
Descrizione	S.U. o S.E	IUF 0,70 mq./mq.	IUT 0,50 mq./mq.	IUT esistente mq./mq.	Richiesti 100% S.i.p.	Previsti		B) - standard da cedere nel P.A. *	Standard da monetizzare	TOTALE A) + B)	Differenza	
						A) - Individuati graficamente Doc.2 All.1						
	mq./ab.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.		mq.	mq.	mq.	mq.	
Tessuto Urbano Consolidato												
B/SU - S.U. x 0,70 IUF x 0,30	7.632,00	1.602,72			1.602,72							
B/SU - S.U. esistente IUF	35.305,00			16.886,35	16886,35							
Ambiti di Trasformazione												
B/SU - S.U. x 0,50 IUT	41.450,00		20.725,00		20.725,00			20.725,00				
Ambiti di Trasformazione					0,00			0,00				
C/S S.E. x 0,50 IUT x 1,50	13.090,00		6.545,00		6.545,00			6.545,00				
TOTALE PARZIALE	97.477,00				45.759,07	20.373,34		27.270,00	0,00	47.643,34	1.884,27	
Alla capacità insediativa vanno aggiunti 1.600 di S.i.p. : 1,00 mq/mq =												
di cui all'Art.50 delle N.T.A. del P.d.R.												
					47.359,07						47.643,34	284,27
TOTALE												

* Superficie da aggiungere alla somma delle aree a Standard previste dal P.G.T. solo se non già individuati negli Ambiti di Trasformazione

1) La verifica complessiva dello standard residenziale , produttivo, per servizi registra una maggiore disponibilità totale pari a

mq (15.665,71 + 1.725,80 + 284,27 =) 17.675,78 e una dotazione di standard residenziale di 25,18 mq/ab.

8 - **DETERMINAZIONE MOTIVATA DELLA TIPOLOGIA DEI SERVIZI**

TIPOLOGIA

Il P.G.T. e quindi il Piano dei Servizi, rende disponibile lo standard di cui al capitolo precedente (quantità e qualità), in riferimento ai parametri di qualità di cui al capitolo n°. 3 ed alle iniziative definite nel capitolo n°. 4.

A) Qualità ambientale:

- a) Il P.G.T. in riferimento alla **carenza** di standard esistente (- 4.069,98 mq.) per parco,gioco e sport, rende disponibile un'ulteriore quantità di standard (139.848,77 (2013) - 122.155,02 (2012) =) **17.693,75** 19.691,19 mq. in grado di soddisfare anche il fabbisogno emergente.
- b) Il P.G.T. promuove inoltre la formazione del Parco Nord dello Sport e del tempo libero che non richiede l'individuazione di nuovi standard,ma la loro caratterizzazione "verde" e la salvaguardia delle aree agricole circostanti, la valorizzazione dei percorsi ciclopeditoni oltre che un corretto rapporto tra costruito e non costruito, con la salvaguardia della permeabilità anche visiva degli spazi a verde.
- c) Sempre ai fini ambientali, il P.G.T. promuove insediamenti a bassa densità insediativa, denominandoli Quartiere Giardino **di via Madonna dell'Albero e di Via Manzoni**.
- d) Il P.G.T. organizza inoltre le aree verdi esistenti e di progetto, nel Sistema delle aree verdi, classificandole non già e non solo in base alla loro destinazione ma alla loro qualità naturale.
- e) Come richiesto nel capitolo della determinazione dei parametri di qualità dei servizi, il P.G.T. salvaguarda gran parte delle aree agricole in zona E3 di tutela ambientale ed **E4** di verde boschivo.
- f) Con la rete ecologica comunale e sovracomunale il P.G.T. rilancia il progetto di rinaturalizzazione del territorio.

Concorrono a questo scopo ed in generale ad elevare la qualità ambientale, i due P.L.I.S. del Medio Olona Varesino e del Bosco del Rugareto.

B) Qualità urbana:

1) Parcheggi

Il P.G.T. rende disponibile un'ulteriore superficie di mq. (54.899,50 – 40.874,00 =)

14.025,50 mq. di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi) importante soprattutto per la formazione di nuovi parcheggi di urbanizzazione nelle diverse tipologie: parcheggi di corona ai centri storici; parcheggi di interscambio .

Inoltre il P.G.T. richiede la cessione obbligatoria dei parcheggi di urbanizzazione primaria per ogni intervento edilizio **anche a Permesso di Costruire**.

Oltre i parcheggi di tipo residenziale, il P.G.T. promuove la formazione di parcheggi al servizio degli insediamenti produttivi e degli insediamenti per servizi.

2) Recupero

Il P.G.T. per migliorare la qualità urbana, generalizza il recupero dei centri storici, facendo proposte precise per il riuso degli insediamenti esistenti con apposite Modalità d'Intervento e promuovendo insediamenti equilibrati a bassa densità anche urbana (Quartiere Giardino di Via Manzoni **e di via Madonna dell'Albero**).

3) Con la formazione di Nuovi Centri Urbani nelle zone dismesse o in via di dismissione, il P.G.T. si propone la rivitalizzazione delle zone del tessuto urbano consolidato esterne ai centri storici.

4) Il P.G.T. conferma e valorizza l'asse attrezzato di Via Garibaldi – Via Roma – Via Vittorio Veneto che rappresenterà sempre più un'opportunità di servizi generali per la popolazione, dal commercio al minuto agli uffici postali e bancari, proponendone anche un'estensione intercomunale (Marnate).

C) Qualità dei servizi:

1) Attrezzature scolastiche

Il P.G.T. **aveva individuato e nel corso dei cinque anni precedenti e' stata completata** la realizzazione della nuova Scuola Materna comunale nella zona centrale di Via Giacchetti, con la formazione anche di un Asilo Nido.

Anche **nel caso delle attrezzature scolastiche** il P.G.T. finalizza le sue proposte all'organizzazione a sistema delle attrezzature scolastiche e delle attrezzature culturali esistenti e di progetto attraverso la promozione di un "sistema delle attrezzature scolastiche e culturali", che tende a massimizzare i benefici delle singole attrezzature e del loro insieme. **Ovviamente questo obiettivo sottintende il miglioramento della dotazione delle singole attrezzature scolastiche, come nel caso della Scuola Elementare per la quale e' prevista la nuova Palestra.**

2) Attrezzature private

Il P.G.T. propone come già detto, la formazione di attrezzature sportive e per il

tempo libero di iniziativa privata in zona F2IS.

- 3) Il P.G.T. comprende nella zona F1 i servizi socio – sanitari (Ospedale Raimondi e Casa di Riposo) e scolastici (Collegio Rotondi) di livello sovracomunale che sommano una superficie fondiaria di 52.554,00 mq. ed attrezzature al servizio anche della popolazione locale.
- 4) Il P.G.T. individua una nuova categoria di servizi di tipo privato per i cittadini (B/SU) e per attività (C/S), individuando a questo scopo un Centro Servizi in Via Colombo per un'evoluzione degli insediamenti produttivi verso la formazione di un vero Parco Tecnologico, ecologicamente compatibile e tecnologicamente evoluto.

D) Qualità edilizia (Meccanismi premiali ed edilizia convenzionata)

Al fine di garantire con una migliore qualità urbana ed ambientale, anche una migliore qualità edilizia, il P.G.T. propone dei meccanismi premiali per favorire la collaborazione dei Cittadini e degli Operatori privati per svolgere meglio le attività che essi già dovrebbero svolgere sul territorio.

In questa categoria si possono comprendere anche gli interventi di edilizia convenzionata che il P.G.T. promuove o in forma esclusiva come nel caso del comparto di Via Madonna dell'Albero o in forma diffusa, prevedendo la possibilità di convenzionamento ai sensi dell'art. 18 del T.U. n°. 380/01 e dell'art. 43 della L. 457/78, della volumetria da convenzionare nelle aree di trasformazione. Nel caso dell'edilizia convenzionata di Via Madonna dell'Albero, l'intervento dovrà inoltre rispondere ai criteri della biourbanistica.

9 - REITERAZIONE E PROPOSTA DEI VINCOLI URBANISTICI

9.1 - PREMESSA

Per l'acquisizione delle aree di cui al precedente capitolo 6 per mq. 45.666,21 e per la realizzazione delle attrezzature di servizio, il P.G.T. ha individuato più forme di intervento nelle aree di trasformazione urbanistica e nel tessuto urbano consolidato, così come illustrato dalle N.T.A. del Documento di Piano e del Piano delle Regole, in attuazione dei principi di perequazione e compensazione di cui all'art. 7 delle N.T.A. del D.d.P.

L'art. 7 - B delle N.T.A. del D.d.P. per le aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici individuate dal Piano dei Servizi, prevede che l'attuazione del P.G.T. può avvenire

- mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune;
- mediante la cessione e sistemazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria dovute dagli Operatori;
- mediante la cessione ed eventualmente, la sistemazione di una quota aggiuntiva di aree di urbanizzazione primaria e secondaria appositamente individuate dagli allegati al Piano dei Servizi, da parte degli Operatori che intendono usufruire della loro capacità edificatoria pari a IFF = 0,50 mc./mq. o IUF 0,35 mq./mq.

Lo stesso articolo prevede che per le aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici, (standard urbanistico) individuate dal Piano dei Servizi, l'attuazione del P.G.T. può avvenire anche mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti.

9.2 - VINCOLI

Essendo il P.G.T. **vigente da più di cinque anni**, ai sensi della legge 19 novembre 1968 n°. 1187, i vincoli imposti dal Piano per il soddisfacimento di interessi pubblici a seguito del decorso del periodo quinquennale dalla data di approvazione del predetto strumento urbanistico **perderebbero** "ipso facto" la loro efficacia, **se non fossero stati specificatamente motivati e compensati così come fatto dal PGT vigente, che ha fra l'altro** .

9.3 - REITERAZIONE DEI VINCOLI

L'acquisizione al patrimonio pubblico delle aree destinate a standards urbanistici dal vigente strumento urbanistico generale, non è stata completamente attuata.

Una parte di standard ancora da acquisire fra quelli individuati dal P.G.T. vigente, costituisce tuttavia un inscindibile completamento della programmazione comunale in corso così come evidenziata dagli allegati al presente Piano dei Servizi.

La Variante di adeguamento del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente a seguito del nuovo Documento di Piano ha riproposto alcuni vincoli del P.G.T. vigente per un totale di 4.907,65 mq. di urbanizzazione secondaria, che non sono previsti da cedere all'interno dei P.A. degli Ambiti di Trasformazione e che quindi devono trovare specifica motivazione e compensazione nel nuovo Piano dei Servizi.

Infatti gli standard previsti dal P.G.T. all'interno dei P.A. o di pertinenza di iniziative a permesso di costruire convenzionato, saranno pertanto ceduti a fronte dell'edificazione prevista.

Questa condizione giustifica di per sé la proposizione del vincolo, essendo questo vincolo finalizzato all'edificazione.

Per la quota di standard individuati dal P.G.T. all'esterno dei P.A., la riproposizione o formazione del vincolo va motivata oltre che per i motivi di carattere generale sopra esposti ed illustrati ampiamente dal presente Piano dei Servizi e dal Documento di Piano, anche per i seguenti motivi specifici:

Standard residenziale

- F6 (parte) interno al P.A. per la formazione di un verde pubblico e parcheggio
- F 20 (parte) per la formazione di parcheggio e verde lungo la Via Lazzaretto
- F 27 per la formazione di parcheggio di Via Tito Speri
- F 84 (parte) per la formazione di verde e parcheggio di pertinenza del P.A.
- F 88 e 89 per interventi di valorizzazione della piazza e della chiesa parrocchiale di Prospiano.

Standard produttivo

- Fp6 per la formazione di verde e parcheggio in Via Redipuglia
- Fp13 per la formazione di verde pubblico in Via Garibaldi
- Fp15 per la formazione dell'arretramento stradale

Standard per servizi

- Fs86 per la formazione della S.l.p in Via Colombo del Presidio di monitoraggio ambientale

STANDARD IN PROGETTO : REITERATI o INDIVIDUATI ALL'INTERNO DI P.A. O PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI									Tabella 8
ZONA STANDARD									
N.	Parco gioco e sport	Istruzione inferiore	Sigla PA	S.l.p. in progetto	F - Produttivo		F-Servizi		
	Progetto	Progetto			Esistente	Progetto	Esistente	Progetto	S.l.p. in progetto
	mq.	mq.		mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.
1									
2	1.741,00		C3						
6	696,00					1.311,00			
13						1.575,65			
15			D5			1.790,00			
20	3.401,00		C5						
23	960,00		CV1						
27	587,00		C6						
45									
77									
84									
85									
86									1.000,00
88	675,00								
89	650,00								
Totali parziali	8.710,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.676,65	0,00	0,00	1.000,00
	8.710,00			0,00			0,00		1.000,00
Totale	8.710,00				4.676,65		1.000,00		
Totale generale aree e attrezzature	14.386,65								
				8.479,00	Standard individuati all'interno dei P.A o P.C. convenzionati				
				1.000,00	S.l.p. quantificate				
NUOVI STANDARD IN PROGETTO INTERNI A P.A. O A PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI - non individuati sull'All. n°. 1 Doc. 2									
	F - Residenziale Progetto - mq		Fp - Produttivo Progetto - mq		Fs - per Servizi Progetto - mq		TOTALE mq		
Standard non individuati sull'All. n. 1 - Doc.2	0,00		4.499,70		27.270,00		31.769,70		
Totale standard da monetizzare									
		0,00		1.000,00		0,00		1.000,00	
Standard da cedere all'interno degli A.T., non individuati sull'All. n. 1 - Doc.2 - Piano dei Servizi									31.769,70
Standard da cedere all'interno degli A.T., individuati sull'All. n°. 1 del Doc. 2 - Piano dei Servizi									8.479,00
Standard reiterati esterni agli A.T. (696,00+675,00+650,00+1.311,00+1.575,65=) mq					4.907,65		4.907,65		
									TOTALE mq
TOTALE STANDARD per Urbanizzazioni 2^ in mq da acquisire									45.156,35
NUOVE URBANIZZAZIONI PRIMARIE INTERNE A P.A. O A PERMESSO DI COTRUIRE - non individuati sull'All. n. 1 Doc. 2									
		U 1^ di progetto mq							TOTALE mq
Urbanizzazioni 1^ non individuati sull'All. n. 1 - Doc.2		1.444,11							
TOTALE URBANIZZAZIONI 1^ in mq da acquisire									1.444,11
									TOTALE Slp
Totale S.l.p. di progetto quantificata									1.000,00

9.4 - **VINCOLI INTERNI AI P.A.**

Il P.G.T. propone alcuni nuovi vincoli o su aree comprese all'interno dei Piani Attuativi o relativi ad aree interessate da permessi di costruire convenzionati o su aree esterne per un totale di **45.686,21** mq. di cui **8.479,00 mq** già individuati dal P.G.T e **31.398,50** mq da cedere obbligatoriamente nei P.A. e **4.907,65 mq attraverso i** Permessi di Costruire Convenzionati.

Nel caso dei P.A. e dei PdCc la motivazione **dell'individuazione / reiterazione del vincolo** è implicita nella possibilità di edificazione dei comparti assoggettati a Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Per le aree esterne, le motivazioni del vincolo sono di carattere generale, così come illustrate dal Documento di Piano e dal presente Piano dei Servizi al capitolo precedente.

9.5 - **VINCOLI DI P.G.T.**

Le aree da acquisire puntualmente individuate dal P.G.T. sono pari a **45.666,21** mq., sia reiterati che di progetto.

Come sopra dimostrato è stato necessario reiterare alcuni vincoli precedenti e porre nuovi i vincoli urbanistici per il soddisfacimento di pubblici interessi in quanto l'avanzata fase di attuazione delle previsioni da parte dell'Amministrazione Comunale rende alcune aree vincolate a scopi pubblici e non ancora acquisite, un irrinunciabile ed inscindibile completamento della programmazione attuata e in corso di attuazione ed in quanto le mutate esigenze dei Cittadini di Gorla Minore ne chiedono l'estensione per soddisfare nuovi ed importanti fabbisogni.

9.6 - **PROCEDURE PER L'ACQUISIZIONE**

a) P.A.

L'art. 7 - B delle N.T.A. del Documento di Piano definisce le modalità di acquisizione da parte del Comune delle aree a standards dagli Operatori in Zona Residenziale, Produttiva e per Servizi per consentire l'utilizzazione edificatoria del lotto attraverso i Piani attuativi o le concessioni convenzionate per un totale da acquisire per edificazione di mq.

- per residenza	10.475,71 mq.
- per produttivo	7.920,50 10.035,84 mq.
- per servizi	27.270,00 24.645,00 mq.
- per un totale	45.666,21 mq.

b) Convenzionamento

L'art. 7- B – N.T.A. – D.d.P. definisce sempre in alternativa all'acquisizione da parte del Comune le modalità di formazione dello standard previo convenzionamento.

La convenzione in materia di standard è ammessa dalla legislazione vigente e dalla sentenza della Corte Costituzionale con la nota sentenza 179/99, che esplicitamente si riferisce al convenzionamento in tema di standard, laddove prevede che gli obiettivi di interesse generale connessi alla dotazione di attrezzature e servizi "siano realizzabili (e come tali specificatamente compresi nelle previsioni pianificatorie) anche attraverso l'iniziativa economica privata, pur accompagnati da strumenti di convenzionamento".

In questa prospettiva, il P.G.T. ha individuato in zona F2-IS mq. 74.578,00 di possibile convenzionamento (totale o parziale) di attrezzature sportive e di tempo libero di iniziativa privata, che appunto potrebbero essere convenzionate anche in minima parte e potrebbero quindi concorrere a ridurre il fabbisogno di standard per un'eguale superficie.

c) Perequazione

L'art. 7 – A delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano definisce infine le modalità di cessione dello standard urbanistico all'Amministrazione Comunale, da parte degli Operatori che intendono incrementare l'indice di zona. Tale quota di standard è quella di competenza del volume acquisito in ragione di IFF o IUF rispettivamente di 0,50 mc/mq o 0,35 mq./mq.

A questo scopo occorre calcolare quanta volumetria e' stata assegnata a doppio indice negli Ambiti di Trasformazione

Ambiti di Trasformazione (39.807,50 - 20.322,25 =) residenziale = mc. 19.485,25

A.T. per servizi CS1 (6.545,00-4.581,00=) = mq. 1.964,00

A.T. produttivo (67.352,00 - 23.573,20 =) = mq. 43.778,80

Qualora la volumetria residenziale dovesse essere realizzata acquisendo il volume di progetto in attuazione dell'art.7–B IV e si dovesse tradurre i 19.485,25 mc in standard qualitativo, questo volume corrisponde a (19.485,25:10 =) 1.948,52 mq. di S.l.p. di attrezzature di servizio.

Analogamente i (1.964,00 + 43.778,80 =) 45.742,80 mq di S.l.p. per servizi e produttivi, generano (45.742,80 mq : 100 x 3 =) 1.372,28 mq di standard qualitativi sempre in attuazione dell'art.7-BIV delle N.T.A. – D.d.P.

9.7 - **CONCLUSIONI**

Pertanto le procedure di acquisizione dello standard non ancora di proprietà garantiscono l'acquisizione dell'intera superficie di standard non ancora di proprietà (55.093,76 mq.)

senza oneri da parte dell'Amministrazione Comunale, che ne potrà disporre con certezza, in quanto non potrà intervenire la decadenza dei vincoli.

Infatti i meccanismi alternativi individuati per l'acquisizione delle aree mantengono la disponibilità dell'area ai legittimi proprietari che potranno usufruire delle diverse possibilità di intervento previste dal P.G.T..

Resta inteso che l'Amministrazione Comunale nell'ambito della sua programmazione potrà accelerare tali procedure o proporre direttamente l'acquisto di tali aree in caso di necessità o di urgenza.

Analogamente l'Amministrazione Comunale potrà acquisire senza oneri aggiuntivi, (1.948,52+1.372,28 =) 3.320,80 mq. di S.l.p. di servizi, per una somma equivalente di (3.320,80 x 1.100 €/mq =) a 3,65 milioni di € a garanzia degli interventi programmati anche di manutenzione e ristrutturazione (Scuola elementare) previsti.

9.8 - INDENNITA'

L'indice volumetrico assegnato agli standard corrisponde ad un'indennità di vincolo garantita ai Proprietari che ne potranno disporre così come previsto dall'art. 39 – 8 delle N.T.A. – P.d.R.

10 - INTERVENTI PROGRAMMATI

10.1 - PREMESSA

Il Piano dei servizi deve affrontare anche il problema della realizzazione di quelle attrezzature che consentono al pari delle aree, di realizzare una migliore qualità ambientale ed urbana ed in definitiva una migliore qualità degli stessi servizi.

Queste attrezzature sono già in parte state elencate e vengono di seguito meglio precisate, elencando i progetti e i piani che si rendono necessari per un'attuazione equilibrata del P.G.T.

10.2 - PIANI, PROGETTI ED OPERE

A - Piani

- A1- Piano intercomunale del traffico
- A2- Piano Comunale del verde
- A3- P.E.E.P. (art. 4 – N.T.A. - P.d.R.)
- A4- P.I.P. (art. 4 – N.T.A. - P.d.R.)
- A5 - P.L.I.S.

B - Progetti

Documenti di Inquadramento (art. 6 – N.T.A. del D.d.P.)

A + B € 0,24 milioni

C - Opere di urbanizzazione secondaria

costo €

- C3 - Scuola Elementare (palestra) € 0,50 milioni
- C4 - Municipio € 0,50 milioni
- C5 - Centro Anziani e Giovani (Banda) ex Tripperia € 1,00 milioni

D - Opere di urbanizzazione primaria

- D1 - Opere Stradali (la strada di collegamento tra Via Colombo e la tangenziale sud di Gorla Minore, ecc.) € 0,5 milioni
- D2 - Infrastrutture (rotatoria via Giacchetti) € 0,4 milioni
- D3 - Percorsi ciclopedonali € 0,5 milioni
- D4 - Percorsi ciclopedonali – Compensazioni Pedemontana € 1,5 milioni
- D5 - Completamento rete di urbanizzazioni
Primarie (P.U.G.S.S.) – ATO, AMIA-ACQUE € 2,0 milioni
- D6 - Arredo urbano € 1,0 milioni
- D5 - Difesa del suolo € 0,5 milioni
- D6 - Manutenzione € 1,5 milioni

TOTALE PREVISTO € 10,14 milioni

11 - QUADRO ECONOMICO

11.1 - PREMESSA

L'attuazione del P.G.T. per quanto riguarda le attrezzature tramite cui si esercitano i servizi, comporta gli oneri finanziari che sono stati quantificati nel capitolo precedente. Tale stima dovrà essere più precisamente definita dai Piani delle Opere annualmente predisposti dal Comune.

11.2 - STANDARD QUALITATIVO

Dal cap.9.7 risulta che **potranno essere** realizzate in attuazione dell'art. 7 – BIV delle N.T.A. del Documento di Piano **3.320,80 mq. di S.l.p. di servizi, per una somma equivalente di (3.320,80x 1.100 €/mq =) a 3,65 milioni di €.**

11.3 - STANDARD

Al capitolo 8 abbiamo illustrato le procedure che consentono di acquisire tutto lo standard di progetto del P.G.T. senza oneri a carico dell'A.C.

11.4 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE

E' tuttavia prevedibile che alcuni investimenti che il P.G.T. propone da realizzare vengano finanziati con risorse statali o regionali, per le infrastrutture stradali, scolastiche e sportive.

Sarà in proposito importante individuare queste opere, progettarle e partecipare ai bandi che di volta in volta verranno pubblicati.

Nel caso di finanziamenti statali e regionali, verranno resi disponibili le risorse corrispondenti per altre attrezzature di servizio da realizzare per eventualmente indennizzare le aree a standards che si rendesse necessario acquisire direttamente.

11.5 - CAPACITÀ DI SPESA DEL COMUNE

La capacità di spesa del Comune per mezzi di Bilancio e per contributi regionali e statali, così come storicamente si è definita, è di circa 0,40 milioni di euro per anno per un totale di 4,0 milioni € di spesa decennale per l'attuazione del P.G.T., sufficiente a coprire il costo degli investimenti di P.G.T. non coperti in altro modo.

11.6 - CONTRIBUTI

Inoltre vanno elencati i contributi destinati alla realizzazione dei punti:

- D4 di € 1,5 milioni è a carico di Pedemontana per le opere di compensazione;**

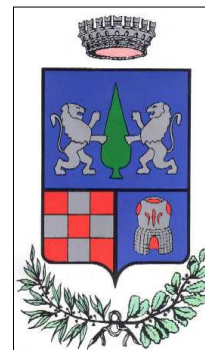
- D5 di € 2,0 milioni è a carico degli enti ATO, AMIA-ACQUE.

11.7 - BILANCIO

Il Bilancio degli impegni di spesa e delle capacità di investimento del Comune con mezzi propri (oneri, mutui, bilancio) risulta di 10,14 milioni di spesa preventivata e di 11,75 milioni di entrate senza contare contributi regionali e statali.

La maggiore entrata programmata coprirà le eventuali minori entrate per lo standard qualitativo.

COMUNE DI GORLA MINORE
(PROVINCIA DI VARESE)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOC. N° 2 - PIANO DEI SERVIZI (2014 – 2018)
VARIANTE DI ADEGUAMENTO

AL. n° 1 – MONETIZZAZIONE STANDARD QUALITATIVO

ADOZIONE	N°	DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI	N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°	DEL

IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA

L'art. 29 delle N.T.A. del Documento di Piano prevede che lo Standard Qualitativo debba essere calcolato in ragione di 1 mq. per ogni 10 mc. di incremento volumetrico.

Mentre la Legge Regionale n°. 12/2005 e la norma di P.G.T. prevede anche la realizzazione diretta dello Standard Qualitativo da parte dell'Operatore, l'orientamento più recente della giurisprudenza e le direttive comunitarie in materia di appalti tendono a limitare la realizzazione diretta delle opere pubbliche da parte dell'Operatore.

Se tale orientamento dovesse alla fine prevalere, la monetizzazione non si configurerebbe più come una possibile opzione per l'attuazione dell'art. 29, ma risulterebbe addirittura la norma e quindi la sua definizione un'operazione rilevante dal punto di vista giuridico - amministrativo.

Nel definire il valore di monetizzazione dello Standard Qualitativo, occorre innanzitutto far riferimento all'art. 30, che equipara questa forma di compensazione a quella dell'edilizia convenzionata.

Questa equiparazione risulta decisiva, in quanto il costo di un mq di alloggio convenzionato (= Standard Qualitativo) è stato fissato dalla Regione Lombardia con D.G.R. n°. 6/3761 del 24 luglio 1998 ed è stato aggiornato a seguito delle variazioni ISTAT sempre con D.G.R. n°. 7/13177 del 30 maggio 2003.

Esso risulta pertanto un prezzo "ufficiale" che può essere legittimamente assunto come prezzo di riferimento nella definizione del valore di monetizzazione dello Standard qualitativo del P.G.T..

Dovendo rapportare questo costo ai 10 mc. di incremento volumetrico su aree già di proprietà dell'Operatore, è logico e opportuno dedurre dal prezzo regionale, il costo del terreno che la delibera regionale ed il D.M. 5 agosto 1994 definiscono pari al 17%, compresi il costo delle urbanizzazioni e quello degli allacciamenti.

Se così fosse il costo a mc. per ciascuno dei 10 mc. di incremento risulta credibile in quanto inferiore al costo di mercato di una quota all'incirca corrispondente al titolo di proprietà del terreno su cui viene trasferita la volumetria.

Tale prezzo è anche confermato dal valore della compensazione prevista attraverso il convenzionamento dell'incremento volumetrico in edilizia residenziale convenzionata.

Il costo di un metro cubo di incremento volumetrico, serve anche a definire il costo delle altre due forme di compensazione previste dall'art. 30, attraverso il recepimento del volume da trasferire e del volume di pertinenza dello standard da cedere.