

# PGT2030

Piano di Governo del Territorio

## DOCUMENTO DI PIANO

# 01

## QUADRO CONOSCITIVO E POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

*Sindaco*

**ing. Pietro Zappamiglio**

*Ass. Urbanistica*

**arch. Silvio Landonio**

*Ufficio di Piano*

**geom. Manuela Crivellaro (RUP)**

**geom. Maura Colombo**

*Progettisti*

**STUDIO ASSOCIATO MPM**

**ing. Alberto Mazzucchelli**

**arch. Roberto Pozzi**

**arch. Maurizio Mazzucchelli**

*con*

**pian.urb. Federico Ghirardelli**

**agg.**

**16.05.2025**



Comune di  
**Gorla Maggiore (VA)**



... è inutile stabilire se Zenobia sia da classificare tra le città felici o tra quelle infelici. Non è in queste due specie che ha senso dividere le città, ma in altre due: quelle che continuano, attraverso gli anni e le mutazioni, a dare forma ai loro desideri e quelle in cui i desideri o riescono a cancellare la città o ne sono cancellati.

ITALO CALVINO, *Le città invisibili*

<b>PREMESSA</b>	<b>4</b>
<b>IL TERRITORIO: QUADRO CONOSCITIVO</b>	<b>4</b>
FIGURE E LETTURA CRITICA DELL'ASSETTO TERRITORIALE E URBANO	4
LA SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO ATTRAVERSO I TEMI DEL PROGETTO TERRITORIALE	9
<b>LE INDICAZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE</b>	<b>12</b>
<b>LA VISIONE TERRITORIALE</b>	<b>14</b>
<b>POLITICHE E AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	<b>15</b>
<b>DEFINIZIONE DELLE AZIONI DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	<b>20</b>
<b>L'ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO</b>	<b>24</b>
AMBITO TERRITORIALE T1	24
AMBITO TERRITORIALE T2: SISTEMI INSEDIATIVI CONSOLIDATI	24
AMBITO TERRITORIALE T3: SISTEMI INSEDIATIVI PER L'ECONOMIA LOCALE	25
AMBITO TERRITORIALE T4: AREE IN STATO DI PREVALENTE NATURALITÀ	25
ELEMENTI AVULSI DALLE CONDIZIONI D'AMBITO	25
<b>GOVERNO DEI DIRITTI EDIFICATORI</b>	<b>26</b>
DETERMINAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI	26
AREE SPECIALI	27
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	27
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	<b>28</b>
FABBISOGNO INSEDIATIVO PER FUNZIONI RESIDENZIALI	29
STIMA DEL FABBISOGNO TEORICO	29
DIMENSIONAMENTO	30
CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE IN MERITO AL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	31
<b>ADEGUAMENTO DEL PGT AI CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO AI SENSI DELLA L.R. N. 31 DEL 2014</b>	<b>31</b>
<b>ATLANTE</b>	<b>36</b>



## Premessa

Il Documento di Piano costituisce l'atto fondamentale della pianificazione, secondo l'architettura dettata dalla Legge Regionale 12/2005, in quanto deputato alla:

- Condivisione degli elementi rilevanti dell'assetto territoriale necessari per l'assunzione delle decisioni di governo attraverso una interpretazione delle dinamiche evolutive dell'assetto urbano e infrastrutturale;
- inquadramento degli strumenti di pianificazione e di governo vigenti, generali di altri enti di governo o di settore,
- formulazione di una visione dell'assetto territoriale alla scala locale – politicamente condivisa - quale immagine di fondo cui orientare i processi di trasformazione puntuale della città e del territorio;
- riconoscimento e determinazione dei diritti edificatori; interesse privato, interesse pubblico e interesse generale,
- definizione delle politiche per il governo del territorio,
- definizione delle azioni e delle risorse necessarie per l'attuazione delle politiche di governo del territorio, mediante specifiche azioni in capo al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole,
- declinazione specifica e diretta delle azioni di particolare rilevanza, mediante l'individuazione e la pianificazione delle aree di trasformazione, ovverosia dei siti laddove sono riposte azioni del piano tali da determinare immediato effetto di attuazione delle politiche di governo, coordinando e indirizzando l'operatività degli strumenti della pianificazione attuativa e della programmazione integrata,
- valutare, in termini generali e specifici gli effetti dimensionali potenzialmente indotti dal piano di governo del territorio.

Il Documento di piano è composto da relazioni ed elaborati grafici opportunamente organizzati e redatti per il conseguimento degli obiettivi indicati in premessa.

## Il territorio: quadro conoscitivo

### *Figure e lettura critica dell'assetto territoriale e urbano*

Rappresenta la componente di base del Documento di Piano. Attraverso la lettura del paesaggio, dell'evoluzione del sistema insediativo ed infrastrutturale, dell'assetto socioeconomico, il quadro conoscitivo fornisce una **interpretazione critica del contesto** sulla

quale prefigurare e sostenere, come accennato in premessa, una visione dell'assetto urbano e territoriale in grado di rappresentare un "orizzonte di senso" cui riferire ed orientare i processi – di varia natura ed entità – che concorrono alla trasformazione della città e del territorio.

Le trasformazioni che hanno dato luogo all'odierno assetto del territorio sono l'esito di eventi e processi maturati in tempi differenti all'interno della società locale. Attraverso le tracce sensibili dei processi in atto, degli artefatti realizzati, delle tecniche costruttive, la pratica urbanistica va alla ricerca, in un processo sempre aperto a nuovi traguardi, delle aspirazioni, dei bisogni e delle istanze che le hanno prodotte.

La componente analitica del Documento di Piano non ha pertanto il compito di assumere e rappresentare informazioni puntuali e specifiche, quanto piuttosto quello di fornire una interpretazione coerente dello spazio antropico della città e dei sistemi naturali così come si è consolidato nel tempo tra la disciplina (il sistema dei diritti) e le pratiche di modifica dei territori (prassi) riconoscendo un insieme di "figure" utili per argomentare e sostenere la visione citata in premessa.

La componente analitica del piano prende così la forma di una "**mappa concettuale**" segnata da **figure** che ci accompagnano nella comprensione dell'oggetto in esame e costituiscono l'orizzonte semantico cui si poggeranno la visione territoriale del DdP nonché le strategie implementative di cui al Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi.

L'abitato di Gorla Maggiore si stende sulla balza alluvionale prospiciente la valle incisa dell'Olonà sulla sua sinistra orografica. Il nucleo di più antica formazione si è andato consolidando a ridosso della gola che collega il pianoro al sottostante corpo idrico. La collocazione, forma, tipologia ed evoluzione dei primi insediamenti è riconducibile alle logiche di posizionamento, sicurezza e controllo che hanno dominato tutto il corso dello sviluppo dalle loro origini all'ultimo medioevo e, più su, fino agli albori della prima industrializzazione.

Il processo che ha segnato la trasformazione del mulino in opificio proto-industriale, legato alla filiera del tessile, fino alla conceria e via via alla tessitura equipaggiata dal telaio e dall'elettromeccanica ha di fatto lasciata inalterata la struttura e l'armatura infrastrutturale del territorio fino alla soglia dei due grandi conflitti mondiali del XX secolo.

Durante tutto questo lungo arco temporale due sono le figure ci aiutano a fissare i fattori questo passaggio storico.

La **prima figura** è la mappa in cui possiamo riconoscere la permanenza della **trama censuaria** (legata ai tracciati della centuriazione romana distintamente leggibili nella foto aerea del 1954): è l'ordito su cui il processo di urbanizzazione si è consolidato non solo sotto l'aspetto meramente funzionale ma anche nella permanenza di significati semantici custodi della storia locale e dei suoi valori.

La **seconda figura**, che ci aiuta a comprendere criticamente le logiche di territorializzazione dei processi insediativi, è legata alla sostanziale permanenza del **tipo edilizio a forma aperta**, la corte o la cascina, traccia ancora evidente, di una concezione dell'abitare "in relazione" con

i nuclei familiari del vicinato, la condivisione dello spazio comune quale la corte, la cura per le terre da destinare alla produzione agricola e della rete irrigua degli scoli.

A partire dalla fine dei due conflitti mondiali, nell'arco dei decenni che gli storici chiamano il "secolo breve", lo sviluppo industriale perde di fatto la relazione topologica con l'originario vettore energetico, il fiume, e la "trasportabilità" dell'energia scioglie gli originari vincoli locativi della fabbrica. Il contestuale sviluppo dell'industria automobilistica sostiene e dà "forma" al desiderio di emancipazione dal "vincolo della terra" che aveva sostenuto le scelte insediative fino della prima generazione del XX secolo: si profilava così la possibilità di scegliere il luogo in cui vivere indipendentemente dalle relazioni parentali e dalla locazione lavorativa. Non solo. Le forme della socialità che hanno caratterizzato e sostenuto fino al XIX secolo i processi di aggregazione corporativa e di costruzione del consenso politico e amministrativo sono state sostituite, attraverso un lento irreversibile processo, dalla diffusione della rete televisiva. Il televisore ha collegato il nucleo familiare al mondo esterno senza la necessità fisica della relazione e dell'incontro.

La traccia più evidente di questo processo è rintracciabile nell'affermazione dell'abitazione monofamiliare, la **terza figura** del nostro palinsesto mentale: il **tipo edilizio a forma finita o chiusa**, sempre più disperso nel territorio, è divenuto simbolo di un nuovo status sociale a sancire l'affermazione trionfante della indipendenza raggiunta con la ricchezza diffusa garantita da un trend economico in continua, e apparentemente, inarrestabile crescita.

La propagazione, quasi epidemica di questo tipo edilizio assunto come stigma del raggiunto statu di benessere della emergente borghesia si caratterizza come un volume posto al centro del mappale che non cerca relazioni con il contesto e che porta spesso con sé una riduttiva concezione del vuoto inteso come spazio residuo dato dalle distanze tra le costruzioni.

La reiterazione di questa modalità insediativa non genera "città" ma dispersione, contribuendo sensibilmente alla diffusione di spazi aperti frammentari e isolati, generalizzati e amorfi perché esito di processi individuali e non di un progetto unitario.

La **quarta figura** che fissa questa evoluzione del territorio costruito è il **quartiere monofunzionale** composto da edifici residenziali a bassa densità circondato, sull'intero perimetro, da un reticolo stradale che si ripete uguale a sé stesso secondo le direttrici dell'originaria centuriazione.

La logica insediativa che ha sostenuto, e per molti versi sostiene ancora le pratiche di trasformazione del territorio, ha due caratteri che è bene porre in evidenza attraverso due figure della nostra "mappa".

La prima è legata alla constatazione che il **nuovo reticolo stradale**, (**quinta figura**) dominato dal **corridoio infrastrutturale della SP19** che attraversa da nord a sud l'abitato di Gorla Maggiore. La forza di questo di questo elemento infrastrutturale ha scardinato la tradizionale relazione tra spazi della mobilità, del costruito e dello spazio naturale caratteristici del primo impianto di fondazione.

Il reticolo stradale che rappresentava un tutt'uno con la forma degli isolati rappresentava il supporto di lettura ed interpretazione del paesaggio compreso tra il corridoio fluviale dell'Olonza e la piana agricola sovrastante.

La provinciale, originariamente pensata come "circonvallazione" mirata ad un miglioramento della connessione viabilistica con le polarità territoriali limitrofe, in ragione dell'espansione del tessuto residenziale è divenuta parte integrante dello stesso con l'aggravante, scontata, di rappresentare una frattura che sconnette le due parti del tessuto urbano in destra e sinistra del suo tracciato.

La seconda è legata al tema del **rapporto tra spazio costruito e spazio aperto**. La tipologia dominante dell'insediamento a forma finita o chiusa, palazzina o villa unifamiliare al centro del lotto di proprietà, ha di fatto ridotto lo spazio di proprietà non costruito a mera pertinenza funzionale dell'insediamento, privo di alcuna necessità di qualificazione architettonica e paesaggistica.

La gentrificazione della popolazione ha fatto poi resto: quelli che erano spazi verdi (**sesta figura**) deputati alla cura di un minimo di vegetazione floreale sono sempre più anonimi spazi privi di cura.

Un'altra figura, **la settima**, utile alla comprensione critica delle dinamiche che hanno generato l'attuale assetto del territorio è quella **dell'isolato industriale**.

Conseguenza diretta di una visione pianificatoria dominante negli anni 60 e 70, il cosiddetto "zoning", l'ubicazione dei nuovi **insediamenti produttivi** si è andata consolidando ai margini del tessuto residenziale, generalmente a ridosso del confine amministrativo tra l'abitato e la campagna. Questa prassi, figlia dell'idea che la fabbrica è potenzialmente incompatibile con i requisiti degli spazi residenziali, ha funzionato, nella maggior parte dei casi fintanto che l'espansione del tessuto residenziale non ha divorato le aree verdi "cuscinetto" che le dividevano. In una sorta di "continuum" del sistema urbano la divisione funzionale non può certo più essere governata, o almeno non solo, con la misurazione e contenimento degli impatti. Di nuovo l'importanza della qualità architettonica, paesaggistica ed ecosistemica del progetto dello spazio non costruito.

L'**ottava figura** del nostro abaco si propone di restituirci un'immagine utile a comprendere l'evoluzione dell'uso di molti suoli agricoli che circondano l'abitato di Gorla Maggiore. E' quella della "**serra**": si tratta dello sviluppo delle pratiche florovivaistiche che utilizzano estensivamente la pacciamatura su campo aperto o sotto serra. Queste pratiche, che si avvicinano per le caratteristiche proprie dei processi produttivi impiegati al settore industriale, riducono sensibilmente la permeabilità dei suoli e la diversità biologica dello spazio naturale. Rappresentano un trend evolutivo caratterizzato da un certo modello di sfruttamento della risorsa suola che il mercato globale sta di fatto imponendo quale nuovo standard di riferimento. La figura tradizionale dell'agricoltore impegnato nella cura e rotazione della coltivazione delle aree agricole va scomparendo a favore di una "agricoltura" mirata al sostegno della filiera alimentare tramite produzioni sempre più industrializzate in ambienti

confinati a parametri ambientali controllati (**serre** o, in letteratura, **productive agricultural landscape**).

La **nona figura** è quella del “rudere” ubicato alla fine di Via Bennati e della vicina Torre Colombera. Questo edificio era probabilmente parte dell’originario sistema difensivo dei primi insediamenti di epoca longobarda del VI e VII secolo. La sua immagine, iconicamente inserita in un contesto caratterizzato edifici ristrutturati nel corso degli ultimi decenni con palese noncuranza del contesto, ci testimonia dell’esigenza di un approccio alle tracce di una storia che si perde nei primi secoli dell’occupazione longobarda che si limiti all’intervento sull’edificio in se ma alla rivisitazione dello spazio che lo circonda, del rapporto col paesaggio nella ricerca di nuove modalità di fruizione.

La **decima figura** di questo palinsesto è costituita dal **mosaico di isolati urbani** in cui è stato decomposto l’intero abitato di Gorla. È stata scelta per una duplice ragione. La prima ci consente di prefigurare lo sfondo sul quale proiettare la visione territoriale esplicitata dal Documento di Piano. La seconda è legata all’intenzione di ancorare il progetto territoriale ad una unità di paesaggio fortemente radicata sistema costruito.

Altre due figure ci aiutano nella comprensione della struttura urbana e territoriale del comune.

Il **corridoio dell’Olona**, che rappresenta l’**undicesima** figura del nostro “atlante” si impone quale elemento costitutivo del paesaggio alla scala d’area vasta e alla scala locale. Sul ciglio superiore del pianoro si affacciano le propagini del Nucleo di più Antica Formazione e alcune delle abitazioni della prima ondata di espansione tra il 1950 e il 1970. Spiccano due edifici residenziali alti probabilmente realizzati sulle vestigia delle prime torri di epoca medioevale.

Il corridoio dell’Olona, inserito nel Parco del Medio Olona, lambisce tutto il confine comunale lungo il lato occidentale. Rappresenta un elemento di primaria importanza all’interno delle reti ecologiche provinciali. Le linee strategiche del DdP evidenziano l’importanza di tessere una efficace rete di collegamenti pedonali e e connessioni ecologiche tra questo corridoio e la dorsale verde che corre parallelamente alla SP233 e all’adiacente Parco Pineta.

Un’ultima figura, la dodicesima, è più concettuale: stigmatizza i margini urbani edificati senza un disegno preciso a ridosso delle aree a prevalente naturalità del pianoro alluvionale. Questa ininterrotta disposizione di vuoti e pieni è l’attestamento della città sullo spazio aperto ineditato e possiamo affermare che rappresenta il luogo più interessante per lo sviluppo del progetto di paesaggio contemporaneo. Qui si gioca, quasi come lungo una membrana osmotica, lo scambio vitale che garantisce la sostenibilità dei sistemi urbani e la capacità rigenerativa del capitale naturale e della biodiversità. Il margine è un luogo oggi dimenticato dalla pratica del progetto architettonico: è necessario che gli interventi che vi si collocano siano in grado di interpretare e rappresentare correttamente il tema.

Le considerazioni più generali inerenti alla struttura del paesaggio locale e d’area vasta, al sistema infrastrutturale, ai trend demografici, alle valutazioni socio economiche di base sono riportate in un allegato al presente documento.

Le dieci figure indicate nei paragrafi precedenti ci consentono di condividere criticamente l'evoluzione urbana e territoriale necessaria ad indicare i **temi del progetto territoriale** o, più propriamente, la visione cui orientare i processi puntuali di trasformazione che si intendono governare con il PGT.

Questi temi sono rispettivamente: **la residenza** (abitare oggi a Gorla Maggiore), **il lavoro e la produzione di beni e servizi**, **la mobilità** (ai differenti livelli), **la tutela e la cura del territorio e della comunità** (il tema del "prendersi cura" come preconditione di ogni rigenerazione urbana), **gli strumenti per il governo del territorio** (governance e partecipazione attiva).

### ***La sintesi del quadro conoscitivo attraverso i temi del progetto territoriale***

#### *Abitare oggi a Gorla tra opportunità e dinamiche valoriali*

Gorla Maggiore è oggi parte della conurbazione che ingloba senza soluzione di continuità i comuni dell'alto Olona con la metropoli padana. Gorla Maggiore è oggi un **grande quartiere residenziale con polarità economiche e commerciali concentrate nei centri limitrofi** o, nel caso dell'area produttiva, sul confine con Gorla Minore. La riprova è data dalla modestissima presenza di esercizi commerciali all'interno del tessuto insediativo e l'assenza della media distribuzione (così come disciplinata dal Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e ss.mm.ii.). La struttura dei servizi alla persona distribuita sul territorio è in grado di coprire un ampio spettro della domanda di bisogni sia per la fascia prescolare che per la terza età.

Gli **edifici che ricadono all'interno degli isolati del nucleo di più antica formazione** si presentano in uno stato di conservazione mediamente bassa se non scadente. Gli interventi di ristrutturazione, adeguamento funzionale, ampliamento, frazionamento della proprietà fondiaria originale, hanno di trasformato così pesantemente l'originario impianto da renderne irriconoscibili i caratteri architettonici salienti. Le **corti interne e gli spazi liberi tra l'edificato e lo spazio pubblico** (la strada) hanno perso ogni traccia della originale relazione che strutturava i caratteri di urbanità dell'isolato medesimo. Ogni spazio libero è stato occupato dal posto auto che ha esautorato la funzione di socializzazione della corte e la crescita di relazioni di mutua solidarietà e appartenenza al contesto locale. I **residenti del cosiddetto centro storico sono in vertiginoso calo** a fronte dell'invecchiamento della popolazione e **dell'abbandono degli immobili** motivato altresì dall'elevato costo di ristrutturazione a **fronte di un'offerta locativa di nuove residenze mono-bifamiliari nelle aree di più recente espansione**.

La qualità del tessuto residenziale degli isolati realizzati tra gli anni 60 e la fine del millennio presenta un differente grado di conservazione e di criticità.

Gli **edifici della prima espansione residenziale**, quelli realizzati a cavallo degli **anni 60 e 70**, in ragione delle tecniche costruttive impiegate, delle tipologie distributive dominanti, dei valori fondiari che, unitamente al livello medio dei redditi determinava la dimensione e la scelta del lotto edificatorio, hanno qualità edilizia ed efficienza energetica molto scarsa. La **capacità di questi immobili di soddisfare il livello dei bisogni dell'abitare contemporaneo è, salvo investimenti economici importanti, molto scarsa**.

Gli edifici realizzati dopo la metà degli anni ottanta si presentano mediamente in **condizioni di conservazione ed efficienza energetica decisamente migliori rispetto ai precedenti**. Migliore è la qualità edilizia tanto del manufatto quanto dei giardini e degli spazi pertinenziali rigorosamente delimitati da recinzioni sempre più schermanti, più attenta è la ricerca di caratteri decorativi e compositivi. Questa evoluzione è certamente legata all'innalzamento abbastanza diffuso del livello di reddito pro-capite e la conseguente propensione ad affidare la progettazione degli edifici alla figura di un architetto piuttosto che al geometra locale.

Va comunque segnalato che la condizione di criticità descritta per le abitazioni della prima generazione si presenteranno nei prossimi lustri, se non altro per l'invecchiamento della popolazione ed il fatto che i figli, o nipoti degli attuali proprietari, non vivono con i genitori e spesso, dopo gli studi superiori o i percorsi lavorativi più avanzati, non risiedono in prossimità degli stessi.

Questa "**dislocazione parentale**" è una costante che caratterizza, salvo rare eccezioni, il tessuto residenziale a forma chiusa degli isolati di nuova espansione e rappresenta uno dei fattori di maggiore **criticità sociale** per la possibilità di offrire alla popolazione residente spazi di vita all'altezza delle esigenze indotte dall'innalzamento dell'età media dei residenti e dall'insignificante ricambio generazionale. Di fronte a questa situazione i temi dell'abitare e del prendersi cura del territorio e della comunità giocano un aspetto di grande rilievo.

#### *Il lavoro e la produzione di beni e servizi*

Le informazioni statistiche da parte di ISTAT e delle organizzazioni provinciali del lavoro ci consentono di fotografare la realtà socio economica, ai fini legati alla predisposizione del DdP, nel modo seguente. Il tasso di occupazione dei residenti, poco meno di 5.000 unità, è di poco superiore al 50%, il 60% circa per l'occupazione maschile e presenta un elevato indice di ricambio occupazionale. L'incidenza dell'occupazione nel settore industriale è pari a circa il 44%. Il peso dell'occupazione nel settore terziario e del commercio pesa circa il 54%. Il rimanente 2% è impiegato nel settore agricolo. Un'altra serie di dati utili a comprendere il profilo della produzione industriale locale è la seguente: incidenza dell'occupazione per artigiani, operai e agricoltura pari al 30%, incidenza dell'occupazione a basso livello di competenza è pari a circa 13%.

Il profilo economico della struttura territoriale ospita attività produttive legate alle filiere industriali dell'intero asset economico dell'alta valle Olona ed è un'economia di servizio legata alla produzione di beni legati a **filieri territoriali d'area vasta**. Il fabbisogno che questo settore presenta è quindi essenzialmente legato al supporto logistico ed ai servizi per la mano d'opera impiegata. La popolazione attiva impegnata nel settore terziario e dei servizi ha invece, come riportato nelle considerazioni esposte nei paragrafi precedenti, trova nell'abitato di Gorla la sola residenzialità.

Appare altresì modestissima la percentuale di popolazione impiegata nell'agricoltura.

#### *La cura del territorio e della Comunità: i servizi*

La dotazione di **strutture per le attività culturali, sportive e del tempo libero**, in particolare per la i giovani, ha un **elevato profilo di efficienza e accessibilità**. La distribuzione di queste strutture all'interno dell'agglomerato urbano ha seguito la logica espansiva del sistema residenziale: la scuola primaria è all'interno del nucleo di più antica formazione mentre la scuola secondaria, la palestra comunale, le aree dello sport e tempo libero sono disposte lungo nella parte di più recente espansione a nord del centro.

La strutturazione dei servizi offerti, in particolare per il tempo libero, soffre della diminuzione dell'attrattività dell'offerta ricreativa tradizionale che oggi si orienta su **specialità sportive emergenti caratterizzate da un modello di fruizione più individuale** rispetto ai profili di domanda attrattivi qualche decennio or sono. Determinante, oltre al calo demografico, è anche la polarizzazione dell'offerta del tempo libero verso i centri che ospitano gli istituti scolastici post secondari.

Acquistano invece sempre maggior rilevanza le strutture del tempo libero legate alla **fruizione qualificata dello spazio naturale**, piste ciclabili, mountain bike, sentieri attrezzati per il la ginnastica di mantenimento, accessibili ad una fascia di popolazione più adulta che ambisce a incrementare lo stato di benessere fisico e mentale alle soglie della maturità.

Gorla è una comunità ricca di iniziative aggregative di gruppi di interesse che riesce a mantenere un elevato grado di socializzazione intergenerazionale attraverso l'offerta di servizi quali la biblioteca, il salone per le prove della banda, gli spazi museali, il volontariato sociale, la protezione civile. Queste iniziative sono di **valido supporto per la favorire pratiche di condivisione ed attenzione ai bisogni delle persone più fragili**.

#### *La mobilità*

Il reticolo della mobilità si è strutturato e consolidato nella attuale conformazione in continuità con la logica di espansione dell'abito illustrata nei primi passaggi del capitolo. Senza la pretesa di rigore scientifico nella classificazione della rete viaria possiamo riconoscere **4 sottosistemi** che ci saranno utili nella definizione delle politiche di piano e nell'articolazione delle conseguenti azioni concorrenti alla visione territoriale enucleata dal DdP.

Il primo è caratterizzato dai **tracciati** che innervano gli isolati appartenenti al **nucleo di più antica formazione**. Sono tracciati dal calibro modesto che seguono le sinuosità dell'impianto edilizio originario all'interno dei quali è **abbastanza critica la coesistenza del traffico veicolare e della mobilità ciclopedonale**. E' una rete di percorsi destinata ad accogliere la domanda di mobilità lenta del centro storico.

Il **secondo sistema** è caratterizzato dalla trama di **strade che delimitano gli isolati urbani dell'espansione più recente**: comprende strade a doppio senso di circolazione scarsamente dotate di marciapiedi, adeguati spazi per la sosta temporanea e prolungata, spazi la ciclabilità e alberature. Lungo questi assi stradali sono stati organizzati i tracciati dei sottoservizi e, in particolare, il sistema di raccolta e scarico delle acque piovane e dei collettori fognari.

Il **terzo sistema** è rappresentato dalla trama di strade bianche che innervano le aree agricole che circondano l'abitato. Una parte di questi tracciati raggiunge la valle Olona attraversando



in nucleo di più antica formazione. La trama di questi percorsi è organizzata sulla trama fondiaria di origine romana.

**Il quarto ed ultimo sistema è rappresentato dall'asta della SP19** che attraversa da Nord a Sud l'intero abitato di Gorla Maggiore. Realizzato negli anni 70 per evitare l'attraversamento del centro abitato, con l'espansione degli insediamenti residenziali la provinciale è stata di fatto inglobata nel tessuto urbano e rappresenta oggi un elemento di criticità legato all'effetto indotto di "cesura urbana" aggravato dai volumi crescenti di traffico veicolare.

Il tracciato pedemontano non ha una caduta significativa sulla mobilità dell'abitato scorrendo praticamente quasi tutta in galleria.

#### *La governance*

Il Documento di Piano prefigura un modello di governance basato sulla ricerca della più ampia sinergia tra attori e istituzione.

In tal senso è fondamentale, da parte delle strutture tecniche dell'amministrazione, la più ampia comprensione dei criteri di lettura delle trasformazioni territoriali nonché lo sviluppo di una capacità comunicativa finalizzata alla condivisione, con i differenti attori, della visione – quale orizzonte di senso - cui orientare le proposte di trasformazione edilizia ed urbanistica alle differenti scale.

### **Le indicazioni dell'Amministrazione**

L'Amministrazione in carica, all'interno del proprio programma, ha indicato una serie di obiettivi afferenti all'assetto territoriale tramite i quali concorrere al miglioramento della qualità della vita della comunità locale ed alla sostenibilità sociale, ambientale ed economica dei continui processi di trasformazione cui l'ambiente costruito è oggetto. I punti principali del programma sono riportati nel seguito:

#### *GORLA 2030*

Il progetto Gorla 2030, che l'Amministrazione vuole sviluppare all'interno del nuovo PGT, esplicita una visione di sviluppo delle aree centrali del paese, appartenenti al nucleo di più antica formazione, con particolare attenzione al progetto dello spazio pubblico quale tessuto connettivo in grado di relazionare in modo efficace le polarità di servizio ivi concentrate e favorire le condizioni per la rigenerazione urbana del tessuto insediativo storico

#### *La valorizzazione del patrimonio pubblico*

Il PGT dovrà considerare l'opportunità di avviare le iniziative di rigenerazione urbana del NAF (nucleo di più antica formazione) a partire dal consistente patrimonio immobiliare di cui dispone l'Amministrazione Comunale.

*Lo sviluppo di una mobilità sicura*

Il sistema della mobilità del Comune di Gorla Maggiore è caratterizzato dalla direttrice della provinciale che attraversa l'intero territorio comunale da nord a sud dividendo, in modo assai problematico, l'agglomerato urbano in due distinte parti. La trama delle connessioni agli isolati urbani è disposta in direzione pressoché ortogonale alla direttrice principale, eccezion fatta per la fitta rete di percorsi che innerva il nucleo di più antica formazione. Il piano dovrà indicare una strategia di carattere generale per garantire una accessibilità sicura alle polarità urbane principali (edifici pubblici, scuole, aree per la ricreazione e lo svago) e lo sviluppo di una rete di mobilità lenta in grado di sostenere i processi di rigenerazione urbana

*Le iniziative finalizzate al rafforzamento della attrattività e competitività del tessuto economico locale*

Le aree che ospitano gli edifici a destinazione produttiva sono collocate prevalentemente nella porzione più meridionale del territorio antropizzato con alcune presenze isolate in altre parti dell'abitato. L'indicazione dell'Amministrazione Comunale è quella di riorganizzare queste aree al fine di minimizzare gli impatti negativi sui tessuti residenziali adiacenti e nel contempo rafforzare i servizi tecnologici per l'incremento della competitività delle imprese e la tutela dei posti di lavoro

*La valorizzazione dei percorsi e delle aree verdi*

L'attuale configurazione del territorio antropizzato si caratterizza per una disposizione degli insediamenti di natura prevalentemente residenziale con diverse tipologie quali villino, case a schiera, palazzine, disposte in isolati circondati da strade di accesso secondarie sviluppatesi in direzione nord sud a destra e sinistra dell'asse della provinciale. Ai lati dell'edificato si aprono rispettivamente da ovest verso est, il corridoio fluviale dell'olona, e i fondi agricoli che si aprono fino al limitare dell'ampio sistema boscato a confine con il comune di Tradate. L'obiettivo che l'Amministrazione indica quale traccia di approfondimento del progetto di Piano è la valorizzazione della trama di percorsi che si snoda tra gli isolati residenziali e le aree a più marcata naturalità per integrare la dimensione del paesaggio agrario con il tessuto costruito

*Il cluster del tempo libero*

La distribuzione delle aree attrezzate con servizi per il tempo libero e lo sport si sviluppa in direzione est/ovest lungo le direttrici delle vie Raffaello Sanzio e Sabotino. L'intento dell'Amministrazione è quello di sviluppare e consolidare questo "cluster territoriale" attraverso l'ampliamento dell'area feste di via Sabotino ed il miglioramento delle connessioni ciclopedonali che collegano quest'area con il palazzetto dello sport e la scuola secondaria Volta, il campo sportivo comunale, i campi da tennis e il parco S. Vitale

*La valorizzazione del patrimonio edilizio esistente*

La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente rappresenta uno dei temi cardini della strategia di sviluppo locale. Una considerevole porzione del patrimonio edilizio, in particolare quello inserito nel nucleo di più antica formazione è largamente sotto utilizzato quando non in

evidente stato di degrado. Il nuovo piano, a partire da una più approfondita lettura critica dell'evoluzione del sistema insediativo dovrà indicare una strategia operativa finalizzata alla rivitalizzazione del centro.

## La visione territoriale

Le evidenze emerse dall'approfondimento del quadro conoscitivo locale e gli indirizzi programmatici formulati dall'Amministrazione Comunale al momento dell'insediamento ci consentono di **esplicitare la visione dell'assetto territoriale propria del DdP**.

Una visione che lungi dall'assumere carattere conformativo dell'uso dei suoli - in ossequio ai vigenti disposti normativi – ambisce a rappresentare un **“orizzonte di senso” a partire dal quale declinare da un lato le politiche e le azioni** che l'Amministrazione intende attuare per la sua attuazione e dall'altro, ed in modo ancor più rilevante, per **promuovere, sostenere e orientare i processi di governo delle trasformazioni puntuali** nella direzione indicata: i percorsi amministrativi per il rilascio dei titoli edificatori, i confronti dell'UTC con i tecnici locali e la cittadinanza, nella consapevolezza che nessun quadro normativo, per dettagliato che possa essere, riuscirà nell'intento di concorrere al raggiungimento dei risultati attesi, più di un cambio di paradigma condiviso a livello culturale.

La visione territoriale, sintetizzabile nel motto *“dal vivere al vivere meglio”* viene esplicitata attraverso i seguenti punti.

### *Il limite del tessuto urbano consolidato*

Rappresenta la prima mossa strategica del nuovo piano. Il limite assunto non è più concepito come un limite monodimensionale, una come uno spazio di relazione, una soglia, tra l'agglomerato e le aree esterne ad esso caratterizzate da un più elevato grado di naturalità.

### *Ridare attrattività agli isolati del NAF*

Il contenimento dell'espansione urbana periferica e la riduzione delle previsioni edificatorie del precedente piano rappresenta un primo ed essenziale passaggio per l'innescare di un cambio di paradigma. Unitamente ad una disciplina che agevoli la trasformazione del patrimonio edilizio esistente (Piano delle Regole) le iniziative di riqualificazione del costruito dovranno concorrere alla creazione di ambienti di vita attrattivi per un'ampia fascia di popolazione, comprese le giovani coppie. L'auspicio è quello di favorire relazioni virtuose di vicinato in grado di riportare all'interno dell'isolato urbano quelle pratiche inclusive del “prendersi cura” estese a tutti i livelli generazionali. Una particolare importanza andrà rivolta al tema della sosta evitando che l'automobile ritorni ad essere protagonista assoluta ed indiscussa dello spazio aperto. Il citato progetto Gorla 2030 va esattamente in questa direzione.

Si veda in particolare l'allegata scheda delle azioni previste nel NAF.

### *Migliorare la qualità dello spazio aperto negli isolati residenziali esterni al NAF*

La maggior parte dei residenti del Comune di Gorla vive in questi isolati. La relazione con lo spazio pubblico si riduce alla accessibilità garantita dalla strada che circonda l'isolato e lo collega all'asse della provinciale. È possibile migliorare la qualità urbana dell'isolato attraverso la ridefinizione dei calibri stradali con l'inserimento di spazi di sosta per la moderazione della velocità. L'allargamento dei marciapiedi, la ridefinizione delle distanze dei passi carrai dalla carreggiata, l'inserimento, ove possibile di piantumazioni finalizzate alla riduzione delle isole di calore.

*Dotare le aree produttive dei servizi mirati a sostenerne l'attrattività e competitività*

La riorganizzazione della viabilità di accesso all'area industriale a confine con Gorla Minore è dettata dalla necessità di alleggerire il carico di mezzi pesanti sulla SP 19 verso la Pedemontana cui si giunge attraverso la via Como. Il DdP propone altresì la miglior definizione delle aree pertinenziali non occupate all'intento dell'isolato al fine di dotare il comparto di adeguate aree di sosta e stazionamento dei mezzi pesanti. Uno degli obiettivi del Piano è quello di favorire la trasformazione delle aree artigianali e produttive di minor rilevanza presenti all'interno del tessuto residenziale con interventi mirati a incrementare la polifunzionalità dell'isolato compatibilmente con le specifiche condizioni dell'intorno.

*Migliorare la fruizione dei servizi attraverso una riqualificazione della rete della mobilità alle differenti scale*

La fruizione qualificata (pedonale e ciclabile) dei servizi sul territorio, in particolare per quelli ubicati nel centro (municipio, scuole, area mercato, nuova biblioteca) e lungo il cluster delle vie Sabotino – Sanzio deve essere ripensata per potenziare l'offerta e la qualità dei servizi erogati.

*Promuovere un modello di governance delle trasformazioni territoriali orientato alla concorrenza degli obiettivi strategici indicati dal PGT*

La realizzazione della visione territoriale tratteggiata sarà tanto più efficace quanto più gli attori delle trasformazioni puntuali del territorio, siano essi pubblici o privati, riconosceranno, negli strumenti previsti dalla normativa vigente (PdR, PdS, Piani Attuativi) una piattaforma di fattiva collaborazione tecnica e concertazione istituzionale.

## **Politiche e azioni per il governo del territorio**

Il quadro decisionale che presiede alla pianificazione territoriale, è organizzato dal Piano di Governo del Territorio secondo due livelli:

- le **politiche per il governo del territorio**, la cui definizione compete in primo luogo agli organi politici del Comune secondo espressa volontà e senza riferimento diretto alle componenti territoriali,

- le **azioni di governo del territorio**, corrispondenti alla declinazione operativa delle politiche di governo, relativamente a ciascuna specifica componente territoriale.

Le politiche di governo del territorio dovranno **stabilire, coerentemente con i contenuti enunciati nella visione territoriale, gli obiettivi** cui orientare le trasformazioni in relazione ai seguenti temi:

- risiedere
- lavorare e produrre
- muoversi
- tutelare attivamente il territorio
- rinnovare e rigenerare
- semplificare e incentivare

La declinazione applicativa delle politiche e delle strategie di governo, mediante le azioni, dovrà dar luogo all'insieme delle componenti applicative del piano di Governo del Territorio, ovvero sia

- al Piano dei Servizi,
- al Piano delle Regole,
- alla pianificazione attuativa e alla programmazione integrata.

A partire dalle politiche di governo del territorio, per l'implementazione del Documento di Piano **dovranno essere enunciate le azioni sulle quali si fonderanno gli strumenti di governo aventi competenza e capacità operativa**. Le azioni costituiranno dunque il quadro di riferimento per la redazione e per l'applicazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, nonché in specifici casi per la formazione degli strumenti di pianificazione attuativa e di programmazione integrata.

### ***Determinazione delle politiche***

Le politiche di governo del territorio, per schematicità, sono strutturate e declinate secondo le seguenti aree tematiche:

- risiedere nel territorio
- lavorare e produrre
- muoversi
- tutelare attivamente il territorio
- rinnovare e rigenerare
- semplificare e incentivare

Le politiche di governo del territorio devono trovare concretizzazione mediante un insieme di azioni esercitate dal PGT, sia mediante le proprie previsioni localizzative, sia mediante il proprio apparato normativo e di indirizzo.

Ciascuna azione è esercitata mediante dispositivi attuativi del Piano delle Regole, del Piano dei Servizi o degli strumenti della pianificazione attuativa o della programmazione integrata.

#### *Risiedere nel territorio*

- Mantenere e rafforzare la struttura residenziale delle aree centrali per contrastarne lo spopolamento e la perdita dei valori economici associati allo stock immobiliare (1), favorire la mixità funzionale (2) confermando e sostenendo la compresenza delle attività non residenziali proprie dei sistemi urbani, favorire l'inclusione e l'intergenerazionalità della popolazione residente.
- Innescare processi virtuosi di micro-rigenerazione urbana.
- Incentivazione della funzione residenziale degli isolati di più antica formazione.
- Incentivazione del recupero delle superfici costruite esistenti
- Individuazione di spazi interstiziali sottoutilizzati/dismessi per consentire la realizzazione di insediamenti, circoscritti e localizzati, orientati anche alla sperimentazione di nuove iniziative e forme di residenzialità qualificata orientata all'inclusione intergenerazionale.
- Conferma del sistema dei servizi e degli esercizi commerciali di vicinato nell'area urbana.
- Ammissibilità di incrementi dimensionali, mirati e localizzati, degli edifici costituenti i tessuti edificati centrali, mediante un sistema di regole morfotipologiche applicate per ciascun edificio potenzialmente modificabile
- Incentivare la fruizione qualificata delle corti urbane e degli spazi interstiziali quali portatori di nuovi valori di integrazione sociale e differenziazione ecosistemica nel tessuto insediativo
- Agevolare la transizione ecologica mediante sistemi normativi finalizzati a incentivare processi di uso del territorio virtuosi
- Favorire lo spostamento locale su rete ciclabile
- Coerenza del piano con iniziative finalizzate all'individuazione dei tratti stradali maggiormente critici per regolamentazione "zona 30".

#### *Lavorare e produrre*

- Incrementare la dotazione di servizi a supporto delle aziende per incrementare l'attrattività nei confronti delle manovalanze e l'accessibilità logistica alla scala sovracomunale.
- Incrementare il sistema commerciale di vicinato.

- Semplificazione normativa e applicazione di strumenti normativi tali da consentire in via breve l'adeguamento degli edifici esistenti a sopravvenute esigenze di processo.
- Identificazione e normazione diretta delle attività economiche facenti parte del sistema urbano, tuttavia avulse dall'ambito territoriale omogeneamente deputato al governo dell'economia locale.
- Compatibilmente con le condizioni di accessibilità liberalizzazione dell'insediabilità di attività economiche ascrivibili al commercio di vicinato e ai pubblici esercizi in ogni parte del territorio compresa negli ambiti territoriali a maggiore vocazione residenziale
- Favorire la crescita di una struttura di esercizi di commerciali diffusa per contrastare la mono funzionalità degli isolati.

#### *Muoversi*

- Ampliamento e miglioramento della rete ciclopedonale comunale al fine di garantire una più organica connessione delle polarità dei servizi con l'area centrale.
- riqualificazione della viabilità consorziale e interpoderale per garantire l'interconnessione del tessuto urbano con la valle dell'Olona e le aree verdi a nord dell'abitato e verso l'area boscata del tradatese.
- Identificazione dei tracciati di collegamento dell'area urbana con il territorio in stato di naturalità e con i siti per le attività economiche
- Identificazione delle aree per servizi esistenti e previste, discendente da puntuale verifica dello stato di attuazione e dallo stato di disponibilità di aree pubbliche e di uso pubblico
- Riqualificazione della rete stradale degli isolati urbani esterni al NAF
- Incremento della permeabilità pedonale degli isolati del NAF
- Riorganizzazione delle corti del NAF favorendo la realizzazione di spazi di relazioni sostitutivi al posto auto scoperto

#### *Tutelare attivamente il territorio*

- Contenimento del consumo di suolo rispetto alla pianificazione previgente, anche mediante riconduzione di suoli precedentemente edificabili ad usi che rendono necessaria la condizione di assenza di edificazione e la rinaturalizzazione
- Introduzione di schermature verdi quali condizione di compatibilità degli insediamenti produttivi, in particolare nei confronti della residenza a margine del tessuto consolidato centrale

- Tutela massima del sistema ambientale del corridoio fluviale e dell'area boscata a nord ed est dell'abitato, costituito dal corpo idrico e da tutte le aree aventi relazione diretta con esso
- Tutela dei sistemi interconnessi di aree verdi, pubbliche e private, al fine di conservare e rafforzare i valori ecologici del territorio
- Definizione di principi pianificatori finalizzati alla riduzione dei suoli impermeabili, al fine di incrementare gli indici di biodiversità alla scala comunale.
- Declinazione dei principi di invarianza idraulica dettati dal Regolamento Regionale secondo orientamenti caratterizzati da sostenibilità ecologica e coerenza con gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo.
- Conferma del regime di tutela derivante dal sistema dei vincoli di tutela istituiti dalla Regione Lombardia
- Istituzione di un sistema di tutela paesaggistica (unità di paesaggio) finalizzato alla conservazione della continuità dei sistemi di aree inedificate, pubbliche e private, e alla conseguente tutela dei valori ecologici urbani
- Istituzione di sistemi normativi finalizzati alla tutela e all'incremento delle superfici permeabili
- Definizione preliminare dei parametri previsti dal Regolamento Regionale per l'invarianza idraulica per la disciplina delle trasformazioni all'interno degli isolati urbani.
- Definizione di criteri orientativi volti a favorire il ricorso a soluzioni a basso impatto urbanistico per il contenimento dei volumi di acque meteoriche determinati secondo il Regolamento Regionale (ricorso a invasi naturali mediante modellazione dei suoli naturali, ricorso a superfici già utilizzate quali parcheggi o similari utilizzabili per l'accumulo delle acque mediante opportuna progettazione morfologica e dei manufatti)

*Rinnovare e rigenerare*

- Favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche a fronte dell'obiettivo di contenimento del consumo di suolo.
- Favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente storico, quale risorsa fondamentale da attivare a fronte dell'obiettivo di contenimento del consumo di suolo.
- Favorire la permanenza della popolazione insediata nel nucleo storico, nonché sostenere la permanenza dei valori urbani derivanti dalla presenza di destinazioni d'uso integrative della residenza.
- Istituzione di un regime urbanistico volto a consentire il recupero di tutte le superfici edificate esistenti all'uso principale, volto all'adeguamento e al miglioramento del patrimonio edificato esistente di origine storica



- Identificare ambiti o porzioni del NAF su cui promuovere, in accordo pubblico/privato, azioni di rigenerazione urbana

*Semplificare e incentivare*

- Limitare il ricorso a strumenti urbanistici attuativi, al fine di semplificare e abbreviare i procedimenti autorizzativi
- Migliorare il sistema delle urbanizzazioni primarie all'occorrenza di interventi edilizi privati potenzialmente in grado di generare effetti di riqualificazione e integrazione degli spazi pubblici, delle infrastrutture per la mobilità e degli impianti a rete
- Migliorare la qualità degli interventi edilizi sotto il profilo paesaggistico e ambientale, in particolare per il miglioramento dei valori ecologici urbani
- Istituzione di strumenti premiali volti al sostegno urbanistico ed economico degli interventi edilizi che determinano effetti di riqualificazione delle urbanizzazioni primarie esistenti
- Istituzione di strumenti premiali volti al sostegno urbanistico ed economico di iniziative di riqualificazione o sostituzione del patrimonio edilizio esistente che prevedano offerta di alloggi destinati a sostenere l'inclusione sociale e intergenerazionalità
- Istituzione di strumenti premiali volti al sostegno urbanistico ed economico degli interventi edilizi più virtuosi per il miglioramento dei valori ecologici urbani, in particolare per il miglioramento delle qualità ecosistemiche dei suoli
- Istituzione di strumenti premiali volti al sostegno urbanistico ed economico degli interventi edilizi che privilegiano il ricorso a soluzioni tecniche aventi carattere principalmente naturalistico minimizzando il ricorso a manufatti artificiali

## **Definizione delle azioni di governo del territorio**

Le politiche di governo del territorio devono trovare concretizzazione mediante un insieme di azioni esercitate dal PGT, sia mediante le proprie previsioni localizzative, sia mediante il proprio apparato normativo e di indirizzo.

Ciascuna azione, in ragione della specificità, potrà essere esercitata mediante dispositivi attuativi del Piano delle Regole, del Piano dei Servizi o degli strumenti della pianificazione attuativa o della programmazione integrata.

Di seguito, nella forma più sintetica possibile, sono definite le diverse azioni di governo del territorio che il PGT potrà esercitare per contribuire alla concretizzazione delle politiche di governo, mediante lo strumento più idoneo deputato all'esercizio dell'azione (Piano delle Regole, Piano dei Servizi, Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento).

*Risiedere nel territorio*

Azioni del Piano delle Regole:

- Favorire la riqualificazione dello stock immobiliare attraverso azioni mirate alla valorizzazione delle aree aperte pertinenziali destinate ad incrementare i valori ecosistemici e di inclusione sociale e intergenerazionale
- graduare le modalità di intervento per il recupero e la riqualificazione del nucleo centrale orientando l'azione normativa alla valorizzazione degli spazi aperte delle corti garantendo al contempo il riconoscimento del valore formale dell'impianto edilizio preesistente
- incentivare il recupero delle superfici costruite esistenti, consentendo il recupero di tutte le superfici legittimamente edificate per le quali sono raggiungibili i requisiti di agibilità in applicazione dei disposti del piano,
- consentire la compresenza di tutte le funzioni propriamente urbane a supporto della residenza, quali in primo luogo i servizi alla persona, il commercio di vicinato, le attività terziarie-professionali,
- contenere il consumo di suolo per la realizzazione di residenze di carattere ordinario,
- conservare i caratteri tipologici e morfologici prevalenti nel tessuto edificato esistente,
- esercitare la più ampia tutela della naturalità e dei valori ecosistemici delle aree periurbane

Azioni del Piano dei Servizi:

- confermare il sistema dei servizi esistenti.
- Ridefinire la strategia di valorizzazione delle proprietà comunali a destinazione residenziale

*LAVORARE E PRODURRE*

Azioni della Pianificazione Attuativa e Programmazione Integrata:

- Individuazione di un nuovo ambito di trasformazione a nord dell'abitato finalizzato a garantire l'ampliamento e sviluppo dell'attività produttiva ed al riordino viabilistico del comparto
- Favorire la crescita di una struttura di esercizi di commerciali diffusa per contrastare la mono funzionalità degli isolati.

Azioni del Piano delle Regole:

- confermare e sostenere il sistema economico locale, favorendo lo sviluppo delle imprese,
- ottimizzazione del quadro normativo per il governo delle aree per attività economiche, semplificando le procedure e le disposizioni operative, tuttavia ferme restando le prescrizioni normative finalizzate all'attenuazione dei rapporti di margine tra le attività economiche e gli altri sistemi insediativi,
- favorire gli adeguamenti tecnologici e le esigenze di sviluppo compatibili con il territorio,
- consentire la coesistenza di attività del settore manifatturiero e di attività terziarie, con il fine di favorire l'innovazione tecnologica e le sinergie tra attività di diversi settori per la competitività del sistema economico locale,
- contenere il settore commerciale degli esercizi di media e grandi dimensioni, escludendo l'apertura di nuove attività ex-novo, ovverosia non derivanti dalla trasformazione e dallo sviluppo di attività preesistenti sul territorio.

#### *Muoversi*

##### Azioni della Pianificazione Attuativa e Programmazione Integrata:

- identificare il sistema della mobilità connesso alle aree di trasformazione mediante nuovi tratti configurati in modo compatibile con gli obiettivi di tutela delle connessioni ecologiche

##### Azioni del Piano delle Regole:

- perseguire gli obiettivi puntuali di riorganizzazione, riqualificazione e gerarchizzazione del reticolo stradale a relativo agli isolati urbani esterni al NAF,
- negli interventi di riqualificazione del NAF promuovere l'inserimento di nuovi varchi per l'incremento della porosità urbana

##### Azioni del Piano dei Servizi:

- incrementare la dotazione di percorsi ciclopeditoni coerentemente il quadro generale di miglioramento del sistema della mobilità

#### *Tutelare attivamente il territorio*

##### Azioni del Piano delle Regole:

- esercitare l'azione di contenimento dell'espansione insediativa
- identificare e tutelare gli elementi primari del sistema naturalistico e ambientale aventi anche valore ecologico mediante la individuazione di corridoi e varchi necessari alla connessione dei principali corridoi ecologici: Olona e bosco del tradatese

- esercitare un'azione di tutela degli ambiti verdi urbani privati, al fine di favorire il mantenimento delle condizioni di continuità delle aree verdi, contrastando la frammentazione delle connessioni ecosistemiche in ambito urbano
- favorire le pratiche virtuose per il conseguimento delle condizioni di invarianza idraulica mediante strumenti premiali finalizzati a favorire le soluzioni tecniche che minimizzano il ricorso a manufatti artificiali e a sistemi di natura impiantistica e che, per contro, utilizzano principalmente soluzioni naturalistiche,

*Rinnovare e rigenerare*

Azioni della Pianificazione Attuativa e Programmazione Integrata:

- contenere le previsioni insediative internamente al Tessuto urbano consolidato
- attuare gli interventi all'interno dell'isolato centrale del NAF in coerenza alla visione del progetto GORLA 2030

Azioni del Piano delle Regole:

- concentrare le potenzialità edificatorie esclusivamente all'interno dell'area urbana, senza impiego di suoli non urbanizzati,
- consentire e incentivare il recupero dei siti dismessi o sottoutilizzati all'interno dell'area urbana, anche mediante cambio d'uso,
- consentire mix funzionali diversificati all'interno dell'area urbana, onde non porre limitazioni all'insediamento di funzioni urbane di carattere non residenziale,
- favorire il miglioramento delle urbanizzazioni esistenti mediante sistemi premiali finalizzati al miglioramento della accessibilità e della sosta.

*Semplificare e incentivare*

Azioni della Pianificazione Attuativa e Programmazione Integrata:

- limitare il ricorso alla pianificazione attuativa alle sole aree strategiche per la rigenerazione degli isolati urbani e produttivi,

Azioni del Piano delle Regole:

- escludere il ricorso alla pianificazione attuativa all'interno dell'area urbana, ricorrendo all'istituto del permesso di costruire convenzionato nei casi in cui si rendano necessari interventi di carattere urbanizzativo,
- istituire strumenti di premialità finalizzati a favorire esiti virtuosi degli interventi edilizi privati in materia sociale, ambientale e ai fini di migliorare le condizioni di funzionalità delle infrastrutture urbane.

## L'organizzazione del territorio

Il processo di identificazione dell'area urbana costituisce uno degli elementi fondativi del Piano di Governo del Territorio pianificazione, si origina dal riconoscimento di un **limite** che perimetra una porzione di territorio al cui interno le dinamiche di crescita urbana, ed il relativo consumo di suolo, si ritengono compatibili con le esigenze riconosciute e la sostenibilità della loro attuazione.

La perimetrazione effettuata consente quindi di identificare due distinte categorie dei suoli che costituiscono il territorio comunale:

- **l'area urbana**, o Tessuto Urbano Consolidato, (TUC) all'interno della quale è prevista l'attuazione, attraverso l'assegnazione dei diritti edificatori, delle trasformazioni del sistema urbano concorrenti alla visione territoriale enunciata;
- **l'area in condizioni di prevalente naturalità**, per la quale non sussiste aspettativa edificatoria all'interno della quale le dinamiche di trasformazione dei suoli perseguono gli obiettivi di garantire la sostenibilità ambientale del metabolismo urbano associabile alla visione proposta.

L'assegnazione dei **diritti edificatori** è condotta a partire delle condizioni di fatto identificando, per gli isolati all'interno del TUC i seguenti ambiti territoriali:

### ***Ambito Territoriale T1***

Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio identificabile approssimativamente a partire dall'esame delle cartografie disponibili, (c.d. catasto teresiano, c.d. cessato catasto, prima levata I.G.M.), ovverosia corrispondente a ciò che comunemente si definisce paesaggio storico. L'ambito territoriale T1 risulta costituito dagli isolati urbani di più antica formazione: dal nucleo storico principale oltre che da altri edifici o insediamenti aventi significativo valore per la storia locale.

Nell'Ambito Territoriale T1 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi di tipo aperto, in cui lo spazio della corte e le relative pertinenze costituisce un elemento distintivo dell'agglomerato

Per i fini dell'applicazione di altre norme facenti espresso riferimento alle zone omogenee definite e disciplinate dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, l'Ambito Territoriale T1 è equiparato alla zona omogenea A.

### ***Ambito Territoriale T2: sistemi insediativi consolidati***

Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio sviluppatosi in epoca recente, caratterizzato da isolati, delimitati da strade di quartiere, al cui interno vi sono edifici principalmente di tipo isolato, a forma "chiusa", con destinazione d'uso residenziale.

Nell'Ambito territoriale T2 la densità edilizia risulta perlopiù di modesta entità, ad eccezione di taluni brani edificati di carattere episodico caratterizzati da densità più elevate.

Nell'Ambito Territoriale T2 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi isolati, in gran parte ascrivibili alla tipologia "villa", "villino", villa a schiera o palazzina, con presenza minoritaria di altre tipologie edilizie caratterizzate da maggiore dimensione; la gran parte dei tipi edilizi risulta dotata di superfici pertinenziali, spesso sistemate a verde.

Per i fini dell'applicazione di altre norme facenti espresso riferimento alle zone omogenee definite e disciplinate dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, l'Ambito Territoriale T2 è equiparato alla zona omogenea B.

### ***Ambito Territoriale T3: Sistemi insediativi per l'economia locale***

Parte del territorio occupata pressoché totalmente da tipi edilizi specifici per lo svolgimento di attività economiche, produttive e commerciali. L'Ambito Territoriale T3 si caratterizza per la sequenza di edifici e aree pertinenziali la cui morfologia dipende esclusivamente da esigenze funzionali o dall'identificabilità di soggetti esercenti le singole attività; è assente qualsiasi disegno urbano riconoscibile.

Nell'Ambito Territoriale T3 presenta aree pertinenziali pressoché integralmente pavimentate, talvolta di ingente dimensione, funzionali all'attività svolta.

Per i fini dell'applicazione di altre norme facenti espresso riferimento alle zone omogenee definite e disciplinate dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, l'Ambito Territoriale T3 è equiparato alla zona omogenea D.

### ***Ambito Territoriale T4: aree in stato di prevalente naturalità***

Parte del territorio in stato di prevalente naturalità esterno al Tessuto Urbano Consolidato. In questa parte del territorio rientrano le aree del corridoio ecologico e fluviale dell'Olona con il suo versante sinistro, le aree agricole che si estendono a nord e est dell'abitato. In queste aree sono presenti isolati episodi urbani, taluni della prima matrice rurale e le aree destinate alla produzione agricola e florovivaistica.

### ***Elementi avulsi dalle condizioni d'ambito***

Affinché le condizioni di omogeneità all'origine del riconoscimento degli ambiti territoriali non risultino influenzate o alterate da elementi puntuali manifestamente devianti rispetto alle generali caratteristiche dell'ambito (e per i quali non è definibile uno specifico ambito dato il carattere di puntualità), sono individuati i seguenti elementi avulsi dalla condizione d'ambito:

- aree per attività produttive urbane,
- aree per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi,
- aree per impianti tecnologici,

- aree per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale.

che saranno oggetto di specifica disciplina urbanistica volta – di caso in caso – a conservare o attenuare le condizioni di disomogeneità rispetto alle caratteristiche degli ambiti territoriali.

## GOVERNO DEI DIRITTI EDIFICATORI

### *Determinazione dei diritti edificatori*

L'assegnazione dei diritti edificatori per ciascuno degli isolati interni al Tessuto Urbano Consolidato è determinato a partire dalla considerazione che, mediante l'applicazione di questo indice, le trasformazioni puntuali del sistema edificato possano più efficacemente concorrere alla costruzione della visione enunciata: da un lato attraverso la salvaguardia dei valori paesaggistici insiti nel contesto urbano nel rapporto tra "vuoti e pieni", dall'altro nella possibilità di rafforzare i valori di socialità e inclusività garantiti dal progetto dello spazio pubblico.

Sulla base delle considerazioni esposte ed attese le considerazioni relative alla lettura critica delle trasformazioni territoriali considerate nel Quadro Conoscitivo, i **diritti edificatori** sono i seguenti:

- Ambito territoriale T1: **DE = SL esistente**
- Ambito territoriale T2: **DE = 0,28 mq/mq**
- Ambito territoriale T3: **DE = 0,60 mq/mq**

L'area non urbana corrisponde **all'Ambito territoriale T4** del territorio in stato di prevalente naturalità, che afferisce all'area in condizioni di sostanziale naturalità.

Il diritto edificatorio per l'Ambito territoriale T4 del territorio extraurbano è definito dal comma 3 dell'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 nella seguente misura:

**DE = 0,06 mc/mq** : su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

**DE = 0,01 mc/mq** : per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente

**DE = 0,03 mc/mq** sugli altri terreni agricoli

pari a **DE = 0,02 mq/mq** su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

**DE = 0,0033 mq/mq** per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente

**DE = 0,01 mq/mq** sugli altri terreni agricoli

L'esercizio di tale diritto è subordinato alla sussistenza delle condizioni stabilite dall'art. 60 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n°12.

### ***Aree Speciali***

All'interno degli isolati urbani sono state identificate e classificate come "**aree speciali**" alcuni lotti o complessi edificati le cui caratteristiche tipologiche o le attuali destinazioni funzionali sono molto differenti dai caratteri prevalenti all'interno del medesimo isolato. La disciplina delle trasformazioni cui sono sottoposte queste aree è sviluppata con maggior dettaglio nel Piano delle Regole.

Fatta salva la possibilità di mantenere in esercizio le attività presenti la strategia del DdP prevede la possibilità di attuare trasformazioni orientate ad accogliere una più ampia mixité funzionale a servizio dell'isolato o di quelli adiacenti migliorando la fruizione e la qualità degli spazi aperti di relazione.

Le **Aree Speciali** sono state individuate e numerate al fine di fornire le indicazioni strategiche cui dovranno concorrere le trasformazioni che vanno al di là degli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Nello specifico gli obiettivi cui gli interventi dovranno concorrere sono:

- Riordino compositivo dell'edificato
- Riqualificazione dello spazio aperto
- Riqualificazione dello spazio pubblico
- Riqualificazione dello spazio pubblico del corridoio della provinciale
- Mixité funzionale
- Tutela idraulica e idrogeologica
- Compensazioni ambientali e paesaggistiche

Per le modalità attuative, gli indici edificatori e gli obiettivi connessi alle singole proposte di trasformazione si veda lo specifico allegato con la Disciplina delle AS.

### ***Ambiti di Trasformazione***

Il PGT Gorla 2030 definisce un solo ambito di trasformazione a destinazione produttiva finalizzato a garantire lo sviluppo delle attività presenti e la riqualificazione viabilistica e paesaggistica dell'intero comparto. Le disposizioni attuative sono riportate in allegato.



## CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Definite le strategie di governo del territorio, sulla base delle azioni di Piano e della determinazione dei diritti edificatori attribuiti ai diversi ambiti territoriali, si effettuano le verifiche dimensionali del Piano allo scopo di valutare la coerenza con il potenziale insediativo.

Per quanto riguarda la stima dei fabbisogni, i criteri del PTR prevedono che gli obiettivi di sviluppo quantitativo del Piano siano determinati, alla scala locale, a partire dall'individuazione dei fabbisogni insediativi prevalentemente residenziali e per altre funzioni urbane.

Le previsioni di sviluppo devono assumere il carattere della sostenibilità, privilegiando le azioni di recupero del tessuto urbano consolidato e di rigenerazione, minimizzando o riducendo il consumo di suolo attraverso l'uso ottimale delle risorse territoriali a disposizione, in linea con la politica di riduzione del consumo di suolo delineata dalla L.r. 31/2014.

Gli obiettivi di sviluppo quantitativo sono determinati anche attraverso l'individuazione dei fabbisogni insediativi locali prevalentemente residenziali e per altre funzioni urbane.

Il PTCP assume le modalità introdotte dai "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" dell'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 per la stima degli obiettivi di sviluppo degli strumenti urbanistici comunali; il PTCP fa riferimento ai dati preliminari inclusi nello studio del CRESME "Scenario demografico regionale e stima dello stock abitativo invenduto degli ATO" e presentati dalla Regione Lombardia il 16 aprile 2019. Lo studio riporta, per ciascuno degli ambiti territoriali ottimali del PTR, tre scenari di incremento della popolazione (basso, medio, alto) in una previsione ventennale al 2036 partendo dai dati del 2017 e dalle serie storiche di ISTAT.

Al fine di garantire la corretta interpretazione dei dati seguenti, è necessario precisare che quanto determinato corrisponde al potenziale massimo del Piano derivante da completa attuazione: si tratta pertanto di dati puramente teorici, considerato che gli effetti dimensionali del piano corrispondono in verità all'esito di dinamiche socioeconomiche che si registrano a scale differenti rispetto a quella del piano, già descritte negli studi socioeconomici che compendiano la componente analitica del Documento di Piano.

L'analisi del potenziale insediativo viene effettuata distintamente per i settori afferenti a residenza e produttivo secondario, a partire dai dati di superficie delle aree oggetto di previsioni insediative sinteticamente riportati nelle pagine seguenti.

I dati di superficie sono stati determinati secondo le seguenti condizioni:

- per "tessuto urbano consolidato" (TUC) si intende l'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli (comprendendo in esso porzioni libere intercluse o di completamento);
- per "aree di trasformazione" si intendono i suoli individuati come tali dal Documento di Piano, la cui attuazione è governata da specifiche direttive per le

quali i potenziali insediativi sono definiti ipotizzando il mix funzionale ritenuto più probabile tra i diversi target definiti dalla specifica direttiva per l'attuazione.

- per "aree speciali" si intendono porzioni del tessuto urbano la cui trasformazione, in ragione dello stato di fatto, può concorrere ad una significativa riqualificazione dell'isolato e all'incremento della mixità funzionale. L'attuazione delle Aree Speciali è governata da specifica disciplina.

Il tessuto urbano consolidato presenta un elevato grado di saturazione, quindi quasi esclusivamente oggetto di potenziali sostituzioni, interventi di riqualificazione e recupero.

Nel seguito sono esplicitate le valutazioni riferite al carico insediativo atteso per effetto del PGT.

### ***Fabbisogno insediativo per funzioni residenziali***

Nell'arco del quinquennio di validità del precedente PGT, il trend demografico ha segnato un leggero ma progressivo decremento. Nell'arco dell'ultimo decennio il numero di residenti è diminuito del 4% circa.

La popolazione residente al 31.03.2021 registra 4848 unità.

### ***Stima del fabbisogno teorico***

Per "stima del fabbisogno teorico" si intende l'individuazione dei fabbisogni insediativi, prevalentemente residenziali, in coerenza con quanto indicato dal PTR 2021 alla sezione 4.2.3 dei *Criteri e indirizzi per la pianificazione*;

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo sono individuati dai Comuni in ragione delle esigenze di tutela e valorizzazione dei sistemi ambientale, rurale e antropizzato, di miglioramento della qualità della vita degli abitanti e di riequilibrio sociale, economico e ambientale.

La stima del fabbisogno insediativo teorico, riferito alle funzioni prettamente residenziali, è costruita con riferimento ai requisiti minimi richiesti dal PTR:

- dal lato della domanda, la dimensione attuale e prevista - nell'arco di tempo considerato - della popolazione in cerca di abitazione e gli standard qualitativi e dimensionali (spazio minimo per occupante) richiesti dalla domanda locale;
- dal lato dell'offerta, la quantità e qualità dello stock esistente considerando anche la quota in attuazione e quella che invece sarà necessario sostituire o riqualificare.

Le valutazioni circa il fabbisogno teorico fanno riferimento ai report ufficiali del sistema statistico nazionale (in taluni casi integrati dalla banca dati comunale) e non considerano le "anomalie" generate nel biennio 2020-2021 per effetto della già citata crisi pandemica.

È necessario tenere presente che le previsioni demografiche sono, per costruzione, tanto più incerte quanto più ci si allontana dall'anno base.

Il numero di famiglie residenti attese nel quinquennio di validità del nuovo Documento di Piano potrebbe quindi attestarsi sulle **50 unità**.

Parallelamente al fenomeno di crescita anzi citato, si assiste alla lieve contrazione del numero medio di componenti per nucleo familiare.

Preso atto di quanto sopra, va comunque tenuto presente che gli scenari sul futuro demografico per il prossimo decennio non auspicano una sostanziale ripresa della crescita in termini assoluti; si ritiene che l'attenzione vada più debitamente orientata verso fenomeni collaterali quali la diminuzione della natalità, l'aumento della popolazione anziana e la tendente crescita di nuclei familiari più piccoli (meno coppie con figli, più coppie senza), anch'essi determinanti nei confronti della domanda abitativa non solo per i numeri ma anche da un punto di vista quantitativo. Preso atto di tutto quanto sopra esposto, applicando un valore standard pari a non meno di 80,00 mq di superficie lorda per abitante (non necessariamente residente), il Piano è chiamato a intervenire su un fabbisogno teorico primario complessivo che si attesta intorno a **185 nuovi abitanti teorici**.

Quanto alla stima del fabbisogno insediativo secondario, l'entità e il livello di aggiornamento dei dati a disposizione per il Comune di Gorla Maggiore permette di formulare le seguenti valutazioni.

### ***Dimensionamento***

Preso atto delle analisi condotte per la profilazione sociodemografica di Gorla Maggiore nell'ultimo decennio, con il fine di verificare il carico insediativo atteso per effetto delle previsioni del nuovo PGT, si annotano le seguenti considerazioni conclusive:

- la profilazione sociodemografica del comune registra un andamento in diminuzione costante a partite dal 2011
- nell'arco del biennio 2020-2022 la popolazione residente ha subito un sensibile decremento per effetto della crisi pandemica da Covid-19;

Assunto che:

- il TUC appare pressoché saturo, quindi quasi esclusivamente oggetto di potenziali sostituzioni, interventi di riqualificazione e recupero;
- la quota di superficie lorda di pavimento media per ciascun abitante è stabilita in mq 80, così come risultante dai dati medi riscontrabili per gli interventi edilizi eseguiti in epoca recente nel territorio comunale,
- la superficie lorda di pavimento massima esprimibile in applicazione dell'indice di edificabilità sancito dal Piano corrisponde al massimo esprimibile dalle aree edificabili anche per effetto dei dispositivi perequativi e premiali stabiliti dal Piano;
- le previsioni del Documento di Piano non introducono nuove funzioni residenziali in capo alle Aree di Trasformazione;

si stima che nell'orizzonte temporale 2025-2030 il dimensionamento del Piano possa attestarsi sulle **intorno alle 5.000 unità**.

Compete in ogni caso al monitoraggio del Piano, da attuare a seguito dell'entrata in vigore del PGT, la valutazione degli effetti prodotti e delle condizioni di rispetto del target di popolazione assunto indicando, se del caso, eventuali correttivi da mettere in atto in sede di attuazione.

### ***Considerazioni conclusive in merito al dimensionamento del piano***

Per tutto quanto sopra esposto in merito alla stima del fabbisogno insediativo teorico e al conseguente dimensionamento del Piano, atteso che l'azione di Piano si concentra prettamente sul riuso dei tessuti esistenti per rispondere alla domanda abitativa di tipo residenziale, si ritiene che le potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio risultino coerenti rispetto alle politiche di governo enunciate.

### **Adeguamento del PGT ai criteri per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo ai sensi della l.r. n. 31 del 2014**

La legge regionale n. 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" introduce nel governo del territorio nuove disposizioni mirate a **limitare il consumo di suolo** e a **favorire la rigenerazione** delle aree già urbanizzate. La LR 31/2014, insieme alla LR 18/2019 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale", modifica diversi aspetti della LR 12/2005 "Legge per il governo del territorio" richiedendo un successivo adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale alle diverse scale.

Nel 2019 il Piano Territoriale Regione (PTR) lombardo integrato ai sensi della LR 31/2014 ha acquisito efficacia, due anni dopo è stato approvato dal Consiglio regionale l'aggiornamento al 2021 dell'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014.

I PGT e relative varianti adottati successivamente al 13 marzo 2019 devono pertanto risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il fenomeno del consumo di suolo.

Tra i documenti della variante al PTR vi sono relazioni descrittive e tavole cartografiche che specificano in dettaglio le modalità per ridurre il consumo di suolo e promuovere il recupero e la rigenerazione urbana.

Nello specifico, il documento "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" (aggiornamento 2021) costituisce il riferimento operativo rivolto principalmente a Province, Città Metropolitana e Comuni per l'attuazione della politica del consumo di suolo, esplicitando gli elaborati che ogni ente deve predisporre per documentare la conformità degli strumenti di pianificazione ai dispositivi normativi vigenti. A livello comunale, tale documento fornisce le indicazioni per la ricezione della soglia di riduzione del consumo di suolo prevista

e per la redazione della Carta del consumo di suolo quale strumento che consente di valutare la coerenza delle nuove previsioni pianificatorie con i contenuti normativi.

In considerazione di tale documento operativo, la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo per le **destinazioni prevalentemente residenziali** è differente in base alle province di riferimento, nel caso della provincia di Varese la quota di riduzione è tra il **25% e il 30%**.

Diversamente, per le **altre funzioni urbane**, si assume per tutte le Province la soglia di riduzione del consumo di suolo del **20%**.

Le Province e Città metropolitana nell'adeguamento degli strumenti di Pianificazione (PTCP / PTM), possono valutare di dettagliare maggiormente le soglie di riduzione prevedendo soglie specifiche per l'ATO o anche attraverso la definizione di soglie comunali (per singoli Comuni o gruppi di Comuni) sulla base di specificità locali (quali ad esempio l'indice di urbanizzazione territoriale o la qualità dei suoli). In assenza di tali dettagli, le soglie di riferimento rimangono quelle definite dal PTR. Il PTCP della provincia di Varese non è adeguato alla LR 31/2014 pertanto per la revisione del PGT sono state prese in considerazione le soglie definite a livello regionale.

In applicazione della LR 31/2014, i comuni sono tenuti a redigere la **Carta del Consumo di suolo** articolata in *Elementi dello stato di fatto e di diritto* e *Elementi della qualità dei suoli liberi*.

L'elaborato DDP05 "Carta del consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/2014 – elementi dello stato di fatto e di diritto al 2014" consente di definire la superficie urbanizzata, la superficie agricola e la superficie urbanizzabile (suddivisa per destinazione funzionale residenziale e non residenziale) riferite all'anno 2014 e utili alla definizione della soglia di riduzione del consumo di suolo da applicare nel presente Piano. Si specifica che si è scelto di trarre la soglia 2030 definita dai "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo", ovvero pari al 45% della superficie complessiva degli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale.

L'elaborato DDP06, analogamente a quanto rappresentato nell'elaborato DDP05, definisce la superficie urbanizzata, la superficie agricola e la superficie urbanizzabile relative all'anno 2025 (adozione presente PGT) oltre che le aree della rigenerazione istituite dal presente PGT.

Nelle pagine seguenti viene offerta rendicontazione tabellare specifica delle aree urbanizzabili rappresentate nell'elaborato cartografico DDP05 utili alla definizione della soglia di riduzione, così come rendicontazione puntuale delle aree urbanizzabili definite nell'elaborato DDP06 utile alla verifica del rispetto della soglia di riduzione e dell'elaborato DDP07 per la ricognizione sulla qualità dei suoli liberi e la conseguente rendicontazione del BES.

Identificativo ambito	Destinazione funzionale	Denominazione PGT precedente	Estensione (mq)
1	Residenziale	B - Residenziale di completamento	1.555
2	Residenziale	B - Residenziale di completamento	1.376
3	Residenziale	BV - Residenziale di completamento e di verde privato	2.491
4	Residenziale	B - Residenziale di completamento	3.353
5	Residenziale	BC - via Stelvio - via Gran Paradiso	11.403
6	Residenziale	BC - via Roma	3.272
7	Residenziale	BC* - P.I.I. via Italia	3.548
8	Residenziale	BC - via Monte Grappa	1.823
9	Residenziale	C4 - Intervento di localita san vitale (a)	10.349
10	Residenziale	C6 - Intervento di via Carso	2.857
11	Residenziale	C2 - Intervento di via Gran Paradiso	8.893
12	Residenziale	C11 - Intervento di via Monte Rosa - via Cervino	1.664
13	Residenziale	C5 - Intervento di via della Tognella	6.555
14	Residenziale	C8 - Intervento di via Madonnina	3.014
15	Residenziale	C4 - Intervento di localita san vitale (b)	3.983
16	Residenziale	BC - Via Gramsci	3.822
17	Residenziale	B - Residenziale di completamento	2.856
			72.812

**Determinazione soglia di riduzione anno 2030**  
**(25%<>30%)**

**18.203 <> 21.844**

*Determinazione della soglia di riduzione del consumo di suolo per l funzioni residenziali (nell'elaborato cartografico DDP05: "Carta del consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/2014 – elementi dello stato di fatto e di diritto al 2014").*

Identificativo ambito	Destinazione funzionale	Denominazione PGT precedente	Estensione (mq)
18	Non residenziale	Area per infrastrutture viabilistiche	7.291
19	Non residenziale	BD - Via dei Brughiroli	7.106
20	Non residenziale	C/S1 - Intervento di via Europa - Nuova strada di PGT	11.549
21	Non residenziale	BD - Via del Vignolo - via della Pacciarna	1.117
22	Non residenziale	C/S1 - Intervento di via Europa - Nuova strada di PGT	1.638
23	Non residenziale	Area per attrezzature scolastiche	25.650
24	Non residenziale	C6 - Intervento di via Carso	1.283
25	Non residenziale	BD - Via del Vignolo - via della Pacciarna	3.947
26	Non residenziale	C/S1 - Intervento di via Europa - Nuova strada di PGT	3.551
27	Non residenziale	D1 - Via della Pacciarna	8.809
28	Non residenziale	D1 - Via A. Vespucci	8.496
29	Non residenziale	Area per la sosta	431
30	Non residenziale	Area per infrastrutture viabilistiche	3.561
			84.428

**Determinazione soglia di riduzione anno 2030**  
**(>20%)**

**>16.886**

*Determinazione della soglia di riduzione del consumo di suolo per l funzioni non residenziali (nell'elaborato cartografico DDP05: "Carta del consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/2014 – elementi dello stato di fatto e di diritto al 2014").*

Vedi tabella 1: “Verifica del Bilancio Ecologico del Suolo e Verifica dell’applicazione della soglia di riduzione” in Allegato

Vedi tabella 2 : “Definizione della superficie urbanizzata, urbanizzabile e agricola al 2025” in allegato

L’elaborato DDP07 sulla qualità dei suoli liberi rappresenta degli elementi, così come stabilito dai criteri del PTR, che illustrano diverse componenti relative alla qualità dei suoli agricoli, della fertilità di tali suoli e dalle componenti ambientali e paesaggistiche di cui si offre ricognizione specifica nella tavola in merito alla Rete Ecologica Regionale (RER) e della Rete Ecologica Provinciale (REP). Si evidenzia come, per la valutazione della qualità dei suoli e del conseguente bilancio ecologico del suolo che ne ha suggerito le scelte di Piano, sono state fatte valutazioni rispetto anche agli elementi rappresentati nei seguenti elaborati:

DdP\_02 - Inquadramento, vincoli, tutele e mobilità sovracomunale

DdP\_04 – stato attuativo del PGT vigente

PdR\_04 – Quadro Urbanistico

PdR\_06 – Rete Ecologica Comunale

PdR\_07 – Unità di Paesaggio

PdR\_08 – Carta Condivisa del Paesaggio

PdR\_09 – Classi di Sensibilità del Paesaggio

PdR\_10 - Azioni per la tutela e la valorizzazione del Paesaggio

PdS\_03 – Schede Servizi in Previsione

Il presente PGT determina un BES pari a -36.811 mq, suddivisi in -18.461,13 per le funzioni residenziali e – 18.350,06 per le funzioni non residenziali.

L’elaborato DDP\_06 mostra come, al netto del residuo di Piano vigente, il presente Piano limita considerevolmente le previsioni insediative su suolo libero, incentivando fortemente i processi di rigenerazione in ambiti già urbanizzati. Le previsioni residenziali non confermate dal presente piano (Ambiti 11, 13, 14) non godono di elevati valori agricoli, ma risultano particolarmente strategici per la costruzione di un sistema di qualità ambientale nei quali si attiveranno azioni per la costruzione della Rete Ecologica Comunale (REC).

Diversamente, Il BES, presenta sei nuovi ambiti su superfici agricole destinate a servizi (ambiti 31, 32, 33, 34, 35, 36). Si rinvia alle schede dei servizi in previsione (PdS\_03) per la definizione degli indirizzi sugli aspetti ambientale da considerare nella trasformazione, ma è importante sottolineare come il progetto della Città Pubblica si pone al centro del PGT e per tanto tali

ambiti si pongono come necessari per il raggiungimento degli obiettivi del DDP. Le aree non confermate dal PGT a destinazione non residenziale (ambiti 25, 26, 29) definiscono delle restituzioni a superfici agricole e naturali di aree principalmente destinate alla viabilità e alla sosta oggi del tutto superflue o modificate nel disegno generale della Città Pubblica.

Una considerazione a parte è relativa all'ambito 23. L'area si costituiva nel precedente PGT come area del Piano dei Servizi per attrezzature scolastiche. Decaduta l'esigenza di tale infrastruttura e data la natura pubblica della proprietà dell'area, l'alto valore ambientale riscontrabile nell'elaborato DDP\_07 e le dimensioni definiscono un nuovo ambito del Piano dei Servizi con destinazione "Parco Agricolo". L'area si configura dunque come servizio in previsione senza consumo di suolo. L'intervento si configurerà come un intervento di grande valenza ambientale e sociale, determinante per la costruzione della REC. La scheda specifica gli aspetti programmatici del "Parco Agricolo" i cui termini nel BES la configurano come una restituzione a suolo agricolo e ambientale.



## Atlante

Elenco delle figure:

- Fig. 1 La trama fondiaria e le tracce della centuriazione
- Fig. 2 La corte. Tipologia edilizia a forma aperta
- Fig. 3 Il “villino”. Tipologia edilizia a forma chiusa
- Fig. 4 L’isolato monofunzionale a bassa densità insediativa
- Fig. 5 Il corridoio della SP19
- Fig. 6 Verde urbano interstiziale negli isolati residenziali
- Fig. 7 L’isolato industriale
- Fig. 8 Florovivaismo e le “serre”
- Fig. 9 Tracce dell’insediamento originale: la “torre” di via Benati
- Fig. 10 Il “mosaico” degli isolati urbani
- Fig. 11 Il versante vallivo del corridoio dell’Olona
- Fig. 12 Il Margine dell’edificato: luogo del progetto di paesaggio contemporaneo
- Fig. 13 La “trama dell’edificato”
- Fig. 14 Il catasto
- Fig. 15 Il corridoio del Medio Olona e le originarie torri sul ciglio vallivo
- Fig. 16 Il diagramma utilizzato per la costruzione partecipata della “Vision”
- Fig. 17 Tabella 1 : Verifica del Bilancio Ecologico del Suolo e Verifica dell’applicazione della soglia di riduzione
- Fig. 18 Tabella 2 : Definizione della superficie urbanizzata, urbanizzabile e agricola al 2025



FIGURA 1  
La trama censuaria





FIGURA 2  
La corte

TIPO EDILIZIO A FORMA APERTA





FIGURA 3  
Il "villino"  
Tipo Edilizio "chiuso"





FIGURA 4  
L'isolato urbano monofunzionale a bassa densità insediativa





FIGURA 5  
Il corridoio della SP 19 - Via Europa





FIGURA 6  
Il verde urbano tra gli isolati residenziali





FIGURA 7  
L'isolato industriale





FIGURA 8  
Il florivivaismo e le "serre"





FIGURA 2  
Una delle "tre torri"



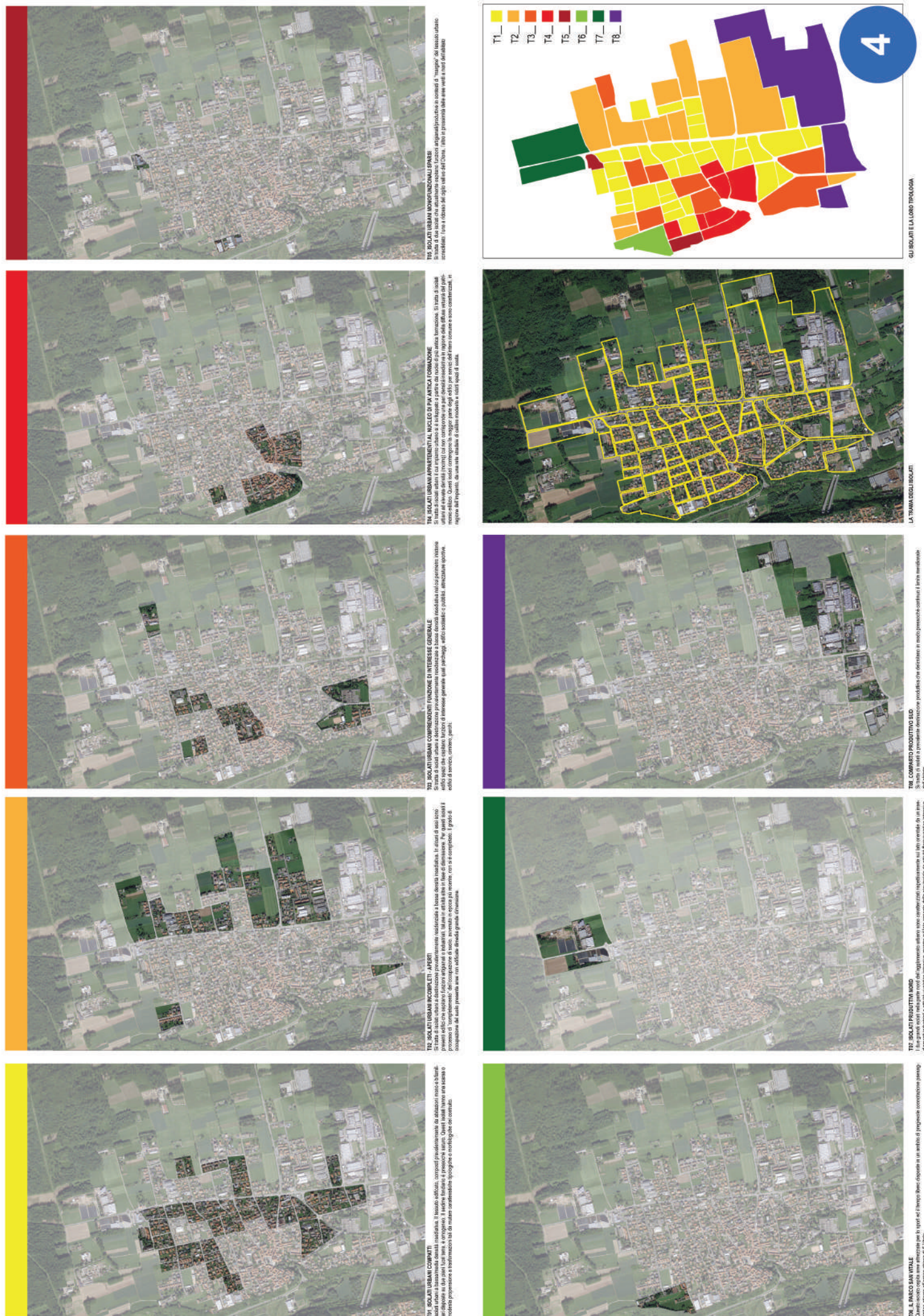


FIGURA 10  
Mosaico degli isolati urbani





FIGURA 11  
Il versante sull'Olona



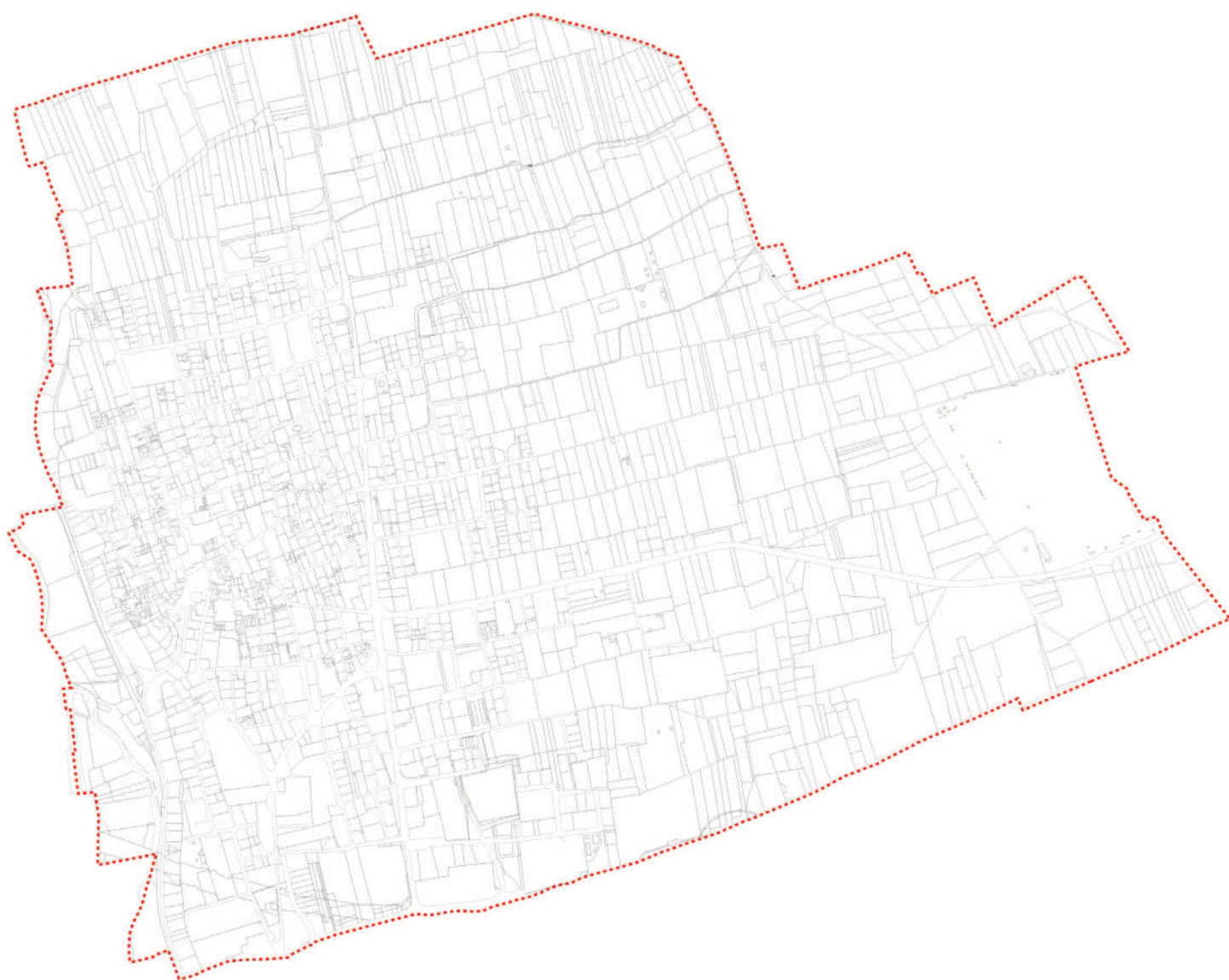


FIGURA 12  
Il "margine urbano": il progetto del paesaggio contemporaneo



Costruito

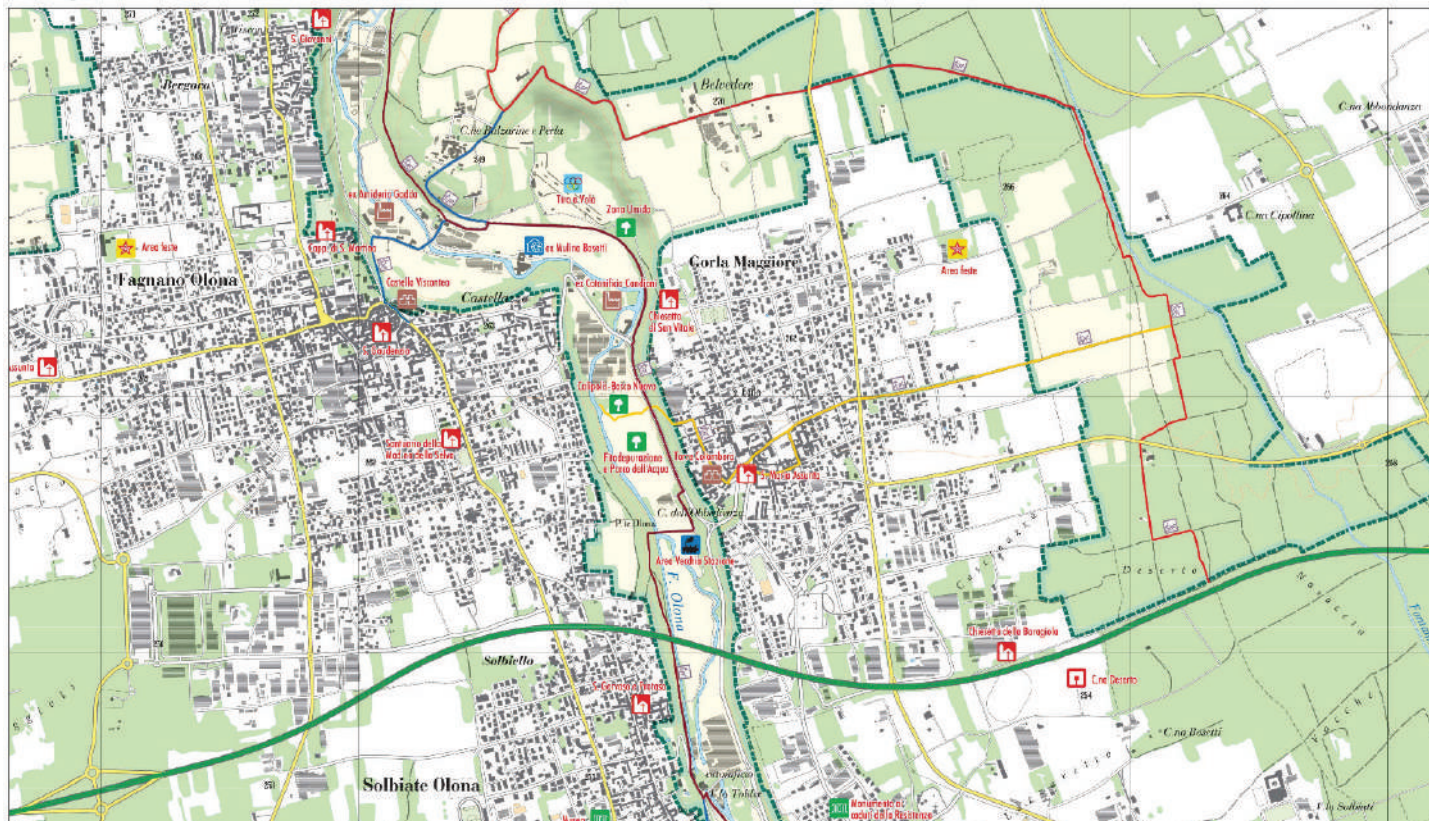




Trama fondiaria con l'evidenza nella porzione orientale delle tracce della centuriazione



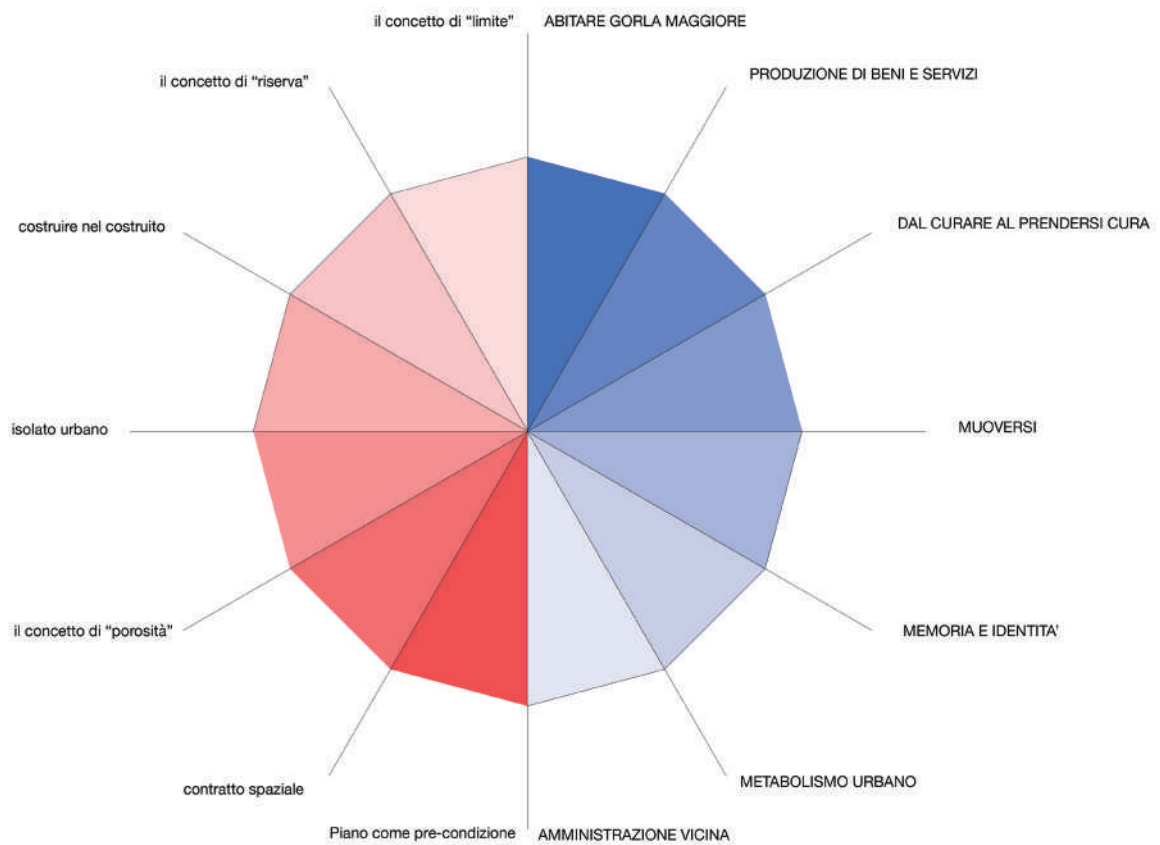
## Lo spazio del PLIS del Medio Olona



Il Parco del Medio Olona e la propagine del NAF sulla valle incisa



## LA COSTRUZIONE DELLA "VISION"



**ASSUNTI**

**TEMI PROGETTUALI**

Il Diagramma utilizzato per la costruzione partecipata della "Vision"

Aree o ambiti di PGT cui applicare la verifica del Bilancio Ecologico del Suolo (BES) e la soglia di riduzione del Consumo di suolo					Strumento urbanistico adottato: Superficie territoriale (St)			Verifica del Bilancio Ecologico del Suolo (BES) a) + b) e verifica applicazione soglia di riduzione
	PGT Vigente		Nuovo PGT		a) Aree edificabili riclassificate in agricole o naturali	b) Aree agricole o naturali riclassificate in urbanizzate o urbanizzabili per la prima volta	c) Aree agricole o naturali classificate in urbanizzate o urbanizzabili non per la prima volta	
Identificativo ambito	Classificazione di PGT	Funzioni prevalenti	Classificazione di PGT	Funzioni prevalenti	(-) mq	(+) mq	mq	
1	B - Residenziale di completamento	Residenziale	T2 (residenziale)	Residenziale			1.555	
2	B - Residenziale di completamento	Residenziale	T2 (residenziale)	Residenziale			1.376	
3	BV - Residenziale di completamento e di verde privato	Residenziale	T2 (residenziale)	Residenziale			2.491	
4	B - Residenziale di completamento	Residenziale	T2 (residenziale)	Residenziale			3.353	
5	BC - via Stelvio - via Gran Paradiso	Residenziale	ACR3	Residenziale			11.403	
6	BC - via Roma	Residenziale	ACR1	Residenziale			3.272	
7	BC* - P.I.I. via Italia	Residenziale	Aree per servizi in previsione (Scheda 4a, PdS)	Non residenziale			3.548	
8	BC - via Monte Grappa	Residenziale	T2 (residenziale)	Residenziale			1.823	
9	C4 - Intervento di localita san vitale (a)	Residenziale	ACR2	Residenziale			10.349	
10	C6 - Intervento di via Carso	Residenziale	ACR4	Residenziale			2.857	
11	C2 - Intervento di via Gran Paradiso	Residenziale	T4 (Aree agricole di tutela ambientale)	Agricolo	-8892,64			-8892,64
12	C11 - Intervento di via Monte Rosa - via Cervino	Residenziale	T2 (residenziale)	Residenziale			1.664	
13	C5 - Intervento di via della Tognella	Residenziale	T4 (Aree agricole di tutela ambientale)	Agricolo	-6554,68			-6554,68
14	C8 - Intervento di via Madonnina	Residenziale	T4 (Aree agricole di tutela ambientale)	Agricolo	-3013,80			-3013,80
15	C4 - Intervento di localita san vitale (b)	Residenziale	ACR2	Residenziale			3.983	
16	BC - Via Gramsci	Residenziale	T2 (residenziale)	Residenziale			3.822	
17	B - Residenziale di completamento	Residenziale	T2 (residenziale)	Residenziale			2.856	
18	Area per infrastrutture viabilistiche	Non residenziale	Infrastrutture per la mobilità in previsione	Non residenziale			7.291	
19	BD - Via dei Brughieroli	Non residenziale	ACP3	Non residenziale			7.106	
20	C/S1 - Intervento di via Europa - Nuova strada di PGT	Non residenziale	AT1	Non residenziale			11.549	
21	BD - Via del Vignolo - via della Pacciarna	Non residenziale	ACP1	Non residenziale			1.117	
22	C/S1 - Intervento di via Europa - Nuova strada di PGT	Non residenziale	AT1 - via Europa	Non residenziale			1.638	
23	Area per attrezzature scolastiche	Non residenziale	Aree per servizi in previsione (Scheda 2, PdS))	Non residenziale	-25650,10			-25650,10
24	C6 - Intervento di via Carso	Non residenziale	ACR4	Residenziale			1.283	
25	BD - Via del Vignolo - via della Pacciarna	Non residenziale	T4 (Aree agricole di tutela ambientale, Aree boscate)	Agricolo	-3946,51			-3946,51
26	C/S1 - Intervento di via Europa - Nuova strada di PGT	Non residenziale	T4 (Aree agricole di tutela ambientale)	Agricolo	-3550,83			-3550,83
27	D1 - Via della Pacciarna	Non residenziale	ACP1	Non residenziale			8.809	
28	D1 - Via A. Vespucci	Non residenziale	ACP2	Non residenziale			8.496	
29	Area per la sosta	Non residenziale	T4 (Aree agricole di tutela ambientale)	Agricolo	-431,40			-431,40
30	Area per infrastrutture viabilistiche	Non residenziale	AT1 - via Europa	Non residenziale			3.561	
31	E2 - per orti e giardini	Non residenziale	Aree per servizi in previsione (scheda 5, PdS)	Non residenziale		1708,00		1708,00
32	E4 - agricola boschi	Non residenziale	Aree per servizi in previsione (scheda 3, PdS)	Non residenziale		579,59		579,59
33	E3 - agricola di tutela ambientale	Non residenziale	Aree per servizi in previsione (scheda 1, PdS)	Non residenziale		6171,36		6171,36
34	P - parcheggio di sperficie di quartiere	Non residenziale	Infrastrutture per la mobilità in previsione	Non residenziale		944,77		944,77
35	E3 - agricola di tutela ambientale	Non residenziale	Infrastrutture per la mobilità in previsione	Non residenziale		989,95		989,95
36	E3 - agricola di tutela ambientale, E2 - per orti e giardini	Non residenziale	AT1 - via Europa	Non residenziale		4835,10		4835,10
					Verifica BES (non superiore a 0)			-36811,19
					Verifica soglia di riduzione funzioni residenziali (18.203 <> 21.844 )			-18461,13
					Verifica soglia di riduzione funzioni non residenziali (>16.886)			-18350,06

Verifica del bilancio ecologico del suolo e verifica dell'applicazione della soglia di riduzione.

					Superficie urbanizzata 2014	Superficie urbanizzabile 2014	Superficie agricola 2014
					2.278.402	157.240	2.954.509
Identificativo ambito	Classificazione di PGT precedente	Classificazione analisi consumo di suolo 2014	Classificazione nuovo PGT	Classificazione analisi consumo di suolo 2025	mq	mq	mq
1	B - Residenziale di completamento	Urbanizzabile	T2 (residenziale)	Urbanizzabile			
2	B - Residenziale di completamento	Urbanizzabile	T2 (residenziale)	Urbanizzabile			
3	BV - Residenziale di completamento e di verde privato	Urbanizzabile	T2 (residenziale)	Urbanizzabile			
4	B - Residenziale di completamento	Urbanizzabile	T2 (residenziale)	Urbanizzabile			
5	BC - via Stelvio - via Gran Paradiso	Urbanizzabile	ACR3	Urbanizzato (convenzionamento in essere)	11.403	-	11.403
6	BC - via Roma	Urbanizzabile	ACR1	Urbanizzato (convenzionamento in essere)	3.272	-	3.272
7	BC* - P.I.I. via Italia	Urbanizzabile	Aree per servizi in previsione (Scheda 4a, PdS)	Urbanizzabile			
8	BC - via Monte Grappa	Urbanizzabile	T2 (residenziale)	Urbanizzabile			
9	C4 - Intervento di localita san vitale (a)	Urbanizzabile	ACR2	Urbanizzabile			
10	C6 - Intervento di via Carso	Urbanizzabile	ACR4	Urbanizzabile			
11	C2 - Intervento di via Gran Paradiso	Urbanizzabile	T4 (Aree agricole di tutela ambientale)	Superficie agricola	-	8.893	8.893
12	C11 - Intervento di via Monte Rosa - via Cervino	Urbanizzabile	T2 (residenziale)	Urbanizzabile			
13	C5 - Intervento di via della Tognella	Urbanizzabile	T4 (Aree agricole di tutela ambientale)	Superficie agricola	-	6.555	6.555
14	C8 - Intervento di via Madonnina	Urbanizzabile	T4 (Aree agricole di tutela ambientale)	Superficie agricola	-	3.014	3.014
15	C4 - Intervento di localita san vitale (b)	Urbanizzabile	ACR2	Urbanizzabile/Urbanizzato (parziale attuazione)	1.431	-	1.431
16	BC - Via Gramsci	Urbanizzabile	T2 (residenziale)	Urbanizzato	3.822	-	3.822
17	B - Residenziale di completamento	Urbanizzabile	T2 (residenziale)	Urbanizzabile			
18	Area per infrastrutture viabilistiche	Urbanizzabile	Infrastrutture per la mobilità in previsione	Urbanizzabile			
19	BD - Via dei Brughiroli	Urbanizzabile	ACP3	Urbanizzabile			
20	C/S1 - Intervento di via Europa - Nuova strada di PGT	Urbanizzabile	AT1	Urbanizzabile			
21	BD - Via del Vignolo - via della Pacciarna	Urbanizzabile	ACP1	Urbanizzato (convenzionamento in essere)	1.117	-	1.117
22	C/S1 - Intervento di via Europa - Nuova strada di PGT	Urbanizzabile	AT1 - via Europa	Urbanizzabile			
23	Area per attrezzature scolastiche	Urbanizzabile	Aree per servizi in previsione (Scheda 2, PdS))	Superficie agricola	-	25.650	2.650
24	C6 - Intervento di via Carso	Urbanizzabile	ACR4	Urbanizzabile			
25	BD - Via del Vignolo - via della Pacciarna	Urbanizzabile	T4 (Aree agricole di tutela ambientale, Aree boscate)	Superficie agricola	-	3.947	3.947
26	C/S1 - Intervento di via Europa - Nuova strada di PGT	Urbanizzabile	T4 (Aree agricole di tutela ambientale)	Superficie agricola	-	3.551	3.551
27	D1 - Via della Pacciarna	Urbanizzabile	ACP1	Urbanizzato (convenzionamento in essere)	8.809	-	8.809
28	D1 - Via A. Vespucci	Urbanizzabile	ACP2	Urbanizzabile			
29	Area per la sosta	Urbanizzabile	T4 (Aree agricole di tutela ambientale)	Superficie agricola	-	431	431
30	Area per infrastrutture viabilistiche	Urbanizzabile	AT1 - via Europa	Urbanizzabile			
31	E2 - per orti e giardini	Superficie agricola	Aree per servizi in previsione (scheda 5, PdS)	Urbanizzabile	1.708	-	1.708
32	E4 - agricola boschi	Superficie agricola	Aree per servizi in previsione (scheda 3, PdS)	Urbanizzabile	580	-	580
33	E3 - agricola di tutela ambientale	Superficie agricola	Aree per servizi in previsione (scheda 1, PdS)	Urbanizzabile	6.171	-	6.171
34	P - parcheggio di sperficie di quartiere	Superficie agricola	Infrastrutture per la mobilità in previsione	Urbanizzabile	945	-	945
35	E3 - agricola di tutela ambientale	Superficie agricola	Infrastrutture per la mobilità in previsione	Urbanizzabile	990	-	990
36	E3 - agricola di tutela ambientale, E2 - per orti e giardini	Superficie agricola	AT1 - via Europa	Urbanizzabile	4.835	-	4.835
					Superficie urbanizzata 2025	Superficie urbanizzabile 2025	Superficie agricola 2025
					2.308.256	90.575	2.968.320

Definizione della superficie urbanizzata, urbanizzabile e agricola al 2025..