



Città di Sesto Calende

Provincia di Varese



Piano dei Servizi

art. 9 L.R. 12/2005

### **Relazione e normativa**

*Così come aggiornata dall'adozione della variante 15 al PGT*

Il Presidente del  
Consiglio Comunale

Il Segretario Comunale

**elaborato  
PS 0.1m9**

Dicembre 2025

Adottata con DCC n....del .....  
Approvata con DCC n....del .....

## **Premessa**

### **Rapporti tra Documento di Piano ed il Piano dei Servizi**

La legge regionale per il governo del territorio stabilisce che il PGT deve prendere in considerazione e definire l'assetto dell'intero territorio comunale. Il PGT è uno strumento complesso, articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione.

Il Documento di Piano è indicato come strumento all'interno del quale vengono esplicitate strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturali del territorio comunale.

Sono compiti del Piano dei Servizi l'armonizzazione tra insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Questo strumento, seppur studiato in modo da avere autonomia di elaborazione, previsione ed attuazione, interagisce necessariamente con il Documento di Piano, assicurando reciproche coerenze e sinergie, ma soprattutto definisce le azioni per la realizzazione delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel Documento di Piano stesso, stabilendo l'unicità del processo di pianificazione.

Il Piano dei Servizi garantisce, dunque, coerenza con gli obiettivi strategici e quantitativi di sviluppo complessivo del PGT contenuti nel Documento di Piano e, nello stesso tempo, gli indirizzi specifici contenuti in esso trovano fondamento e si configurano come sviluppi delle direttive ed indicazioni che il Documento di Piano detta nell'ambito della definizione delle politiche funzionali.

## Elementi del Piano dei servizi

### 9. La presenza di servizi a disposizione degli utenti

Le infrastrutture presenti nel contesto territoriale sono individuate nella tavola PS 01. Le infrastrutture presenti nel territorio comunale in grado di soddisfare le esigenze degli utenti sono individuate nelle tavole PS 2.1° e PS 2.1b e descritte nelle schede di cui all'elaborato PS 2.2; nelle medesime schede vengono individuate per ogni attrezzatura esistente:

- la qualità e lo stato di conservazione
- la fruibilità
- l'accessibilità
- le opere di adeguamento alla qualità richiesta con i relativi costi e le modalità di intervento.
- le opere di integrazione delle funzioni e delle strutture con i relativi costi e le modalità di intervento.
- le opere volte allo sviluppo dell'attrezzatura con i relativi costi e le modalità di intervento.
- la superficie da considerare per la verifica di cui al comma 3, art. 9, L.R. 12/05 (18 mq/ab).

Un riepilogo quantitativo delle superfici inerenti le attrezzature esistenti è illustrato nella tabella seguente.

Tipologia attrezzatura	Mq
Attrezzature di interesse collettivo	78.556
Attrezzature religiose	28.013
Istruzione	52.597
Sport	87.169
Verde pubblico	183.508
Parcheggi	75.728
<b>Totale</b>	<b>505.571</b>

Le aree destinate ad attrezzature di interesse sovracomunali, quindi non determinanti alla verifica di cui al comma 3, art. 9, L.R. 12/05 (18 mq/ab) risultano essere di mq. 57.862 e vengono individuate nelle tavole PS 2.1a e PS 2.1b e descritte nelle schede di cui all'elaborato PS 2.2.

I servizi, non necessariamente legati alla presenza di infrastrutture e quindi non riconducibili a superfici che possono determinare la verifica di cui al comma 3, art. 9, L.R. 12/05 (18 mq/ab), sono descritti nell'elaborato PS 2.2.

### 2. La previsione di servizi a disposizione degli utenti

All'interno dell'ampio percorso di processo partecipativo illustrato negli elaborati DP 2 ed in particolare negli elaborati 2.3 e 2.7 del Documento di Piano, dalle considerazioni emerse nel lavoro capillare di indagine delle strutture e dei servizi presenti e con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano, si sono delineate le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti che trovano riscontro puntuale nelle previsioni di piano, sempre individuate nella tavola PS 2.1. e descritte nelle schede di cui all'elaborato PS 2.2 dove vengono altresì quantificati i costi e prefigurate le modalità di attuazione.

Di seguito vengono sommariamente elencati gli interventi più significativi che danno origine ad aumenti della dotazione complessiva di aree destinate alle attrezzature:

- ampliamento attrezzatura cimiteriale di Lisanza e in via S. Donato

- nuovi spazi di verde pubblico in via Tortorino e via Sara
- recupero edificio esistente in via Tortorino
- sede per associazioni in via Lombardia
- nuova attrezzatura di interesse pubblico collettivo in via dell'Artigianato
- nuovo asilo nido comunale
- nuova attrezzatura di interesse pubblico collettivo in via dell'Artigianato (orti urbani sociali)
- nuova attrezzatura religiosa per il culto islamico in via dell'Artigianato.

Un riepilogo quantitativo delle superfici inerenti le attrezzature previste è illustrato nella tabella seguente:

<b>Tipologia attrezzatura</b>	<b>Mq</b>
Attrezzature di interesse collettivo	12.276
Ampliamento cimitero	19.469
Verde pubblico e parcheggio	6.371
<b>Totale</b>	<b>38.116</b>

Inoltre all'interno di ogni Ambito di Progettazione Coordinata (APC) sono previste attrezzature (si rimanda alle schede APC riportate nel Piano delle Regole, elaborato PR0) per altri mq 19.196.

Di più complessa determinazione è la quantificazione a priori delle attrezzature realizzabili all'interno degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU) in quanto sarà il progetto dei singoli ambiti a prevedere le attrezzature stesse finalizzate espressamente al servizio degli utenti generati dall'attivazione di detti ATU.

Si rende comunque noto che, ad esclusione di un ambito in cui è prevista la possibilità di un modesto insediamento residenziale (vedi successivo punto 5), tutti gli ATU sono finalizzati alla realizzazione di infrastrutture e attrezzature di tipo turistico con esclusione di ogni previsione circa l'attivazione di strutture della media e grande distribuzione commerciale, terziarie e produttive.

### **3. Determinazione degli utenti che usufruiscono delle attrezzature**

Di seguito viene riportato il calcolo utilizzato nel vigente Piano dei Servizi che, attraverso una dettagliata analisi, ipotizza il numero degli utenti complessivi come UTENZA MASSIMA TEORICA OVVERO DI PUNTA nel seguente modo:

<b>Tipologia di utente</b>	<b>abitanti</b>
Residenti (*)	10.616
Studenti scuole superiori	1.050
Utenti servizi	750
Clienti e fornitori aziende	0
Lavoratori pendolari	1.000
Turisti stanziali	1.090
Turisti visitatori e clienti terziario	1.000
<b>Totale</b>	<b>15.506</b>
(*) febbraio 2008	

Si ritiene di poter assumere il dato arrotondandolo alla cifra piena di 15.500 utenti complessivi massimi.

Per quanto riguarda la popolazione stabilmente residente nel comune, si ritiene che essa graviti in modalità uniforme sulle diverse tipologie di servizi e, stante la morfologia, le

dimensioni dell'abitato e la localizzazione delle attrezzature di base, anche la distribuzione territoriale sia da considerarsi uniforme.

#### 4. Verifica di cui al comma 3, art. 9, L.R. 12/05 (18 mq/ab) relativamente alle attrezzature esistenti rispetto agli utenti esistenti

Attrezzature esistenti	505.571
Utenti esistenti	15.500
Rapporto mq/utenti	32,62

Il valore di 32,62 riscontrato risulta essere pressoché il doppio di quello minimo previsto dalle norme vigenti e può essere considerato molto soddisfacente.

#### 5. Determinazione degli utenti previsti

Si ripetono le medesime considerazioni svolte al precedente punto 3 modificando il dato dei residenti ovvero aggiungendo il dato degli abitanti insediabili (vedi Documento di Piano, elaborato DP 0, punto 5.2.1). L'aumento degli utenti (turisti, clienti terziario, utenti servizi,) dovuto all'incremento delle attività turistiche e ricettive può essere ipotizzato in altri 1.500 utenti rispetto agli attualmente ipotizzati 1.750.

Nella tabella seguente il riepilogo del calcolo degli utenti attuali e previsti.

Tipologia di utente	abitanti
Residenti attuali (*)	10.616
Nuovi residenti previsti	983
Studenti scuole superiori	1.050
Lavoratori pendolari	1.000
Utenti servizi attuali	750
Utenti servizi previsti	250
Nuovi turisti stanziali	300
Turisti visitatori e clienti terziario	1.000
Turisti visitatori e clienti terziario previsti	1.250
<b>Totale</b>	<b>17.199</b>
(*) febbraio 2008	

Analogamente a quanto considerato a proposito della popolazione stabilmente residente nel comune, si ritiene che anche la popolazione prevista graviti in modalità uniforme sulle diverse tipologie di servizi e, stante la morfologia, le dimensioni dell'abitato e la localizzazione delle attrezzature di base, anche la distribuzione territoriale sia da considerarsi uniforme.

#### 6. Verifica di cui al comma 3, art. 9, L.R. 12/05 (18 mq/ab) relativamente alle attrezzature esistenti e previste rispetto agli utenti esistenti e previsti

Attrezzature esistenti e previste (*) (mq)	558.208
Utenti esistenti	17.199
Rapporto mq/utenti	32,45
(*) comprese le attrezzature previste all'interno degli APC	19.196

Il valore di 32,45 riscontrato risulta essere quasi il doppio di quello minimo previsto dalle norme vigenti e può essere considerato molto soddisfacente.

#### 7. Le aree per l'edilizia residenziale pubblica

Per quanto riguarda l'identificazione di specifiche aree da destinare all'edilizia residenziale pubblica, previsione peraltro non obbligatoria ai sensi di legge per il Comune di Sesto Calende, si rimanda a quanto indicato dal Piano delle Regole circa la presenza di quote parti di edilizia residenziale pubblica all'interno degli Ambiti di Progettazione Coordinata (APC).

## **8. I corridoi ecologici**

I corridoi ecologici sono strumenti efficaci per ridurre, sotto il profilo del mantenimento della biodiversità, gli effetti negativi prodotti dalla tendenza alla frammentazione dell'ambiente naturale per cause antropiche. È noto come tale frammentazione genera una costante riduzione non solo della superficie degli ambienti naturali ma soprattutto un aumento del loro isolamento con conseguente influenza sulla fauna, sulla vegetazione ed in generale sulle condizioni ecologiche di tali ambienti. Anche da un punto di vista paesistico tale discontinuità provoca alterazioni alla percezione culturale del territorio.

Nel territorio di Sesto Calende vi sono numerose barriere che di fatto rendono discontinui tali ambiti. Essi hanno una duplice origine:

- barriere insediative, costituite dagli abitati che si configurano come ambiti allungati di discontinuità sul territorio "naturale"
- barriere di infrastrutture della mobilità che si concretizzano nei principali assi della viabilità automobilistica e nelle linee ferroviarie.

Vi sono inoltre corsi d'acqua che possono essere considerate linee naturali di permeabilità ecologica.

All'interno del territorio comunale vengono individuati e descritti i corridoi ecologici previsti dal Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Varese e dalla rete ecologica del Parco Lombardo della Valle del Ticino ("Progetto per la definizione della Rete ecologica potenziale del Parco del Ticino") per la salvaguardia dei quali e per la loro valorizzazione si rimanda alle specifiche norme di riferimento della pianificazione sovraordinata e secondo schemi disponibili presso i manuali tecnici che trattano dell'argomento (per esempio: M. DINETTI, Infrastrutture ecologiche, Il Verde Editoriale, Milano 2000).

## **9. Il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate**

L'attività agricola e le altre attività per esempio quella residenziale, produttiva, terziaria, viabilistica, ecc., deve essere separata, o meglio unita, da una fascia di verde per poter far sì che le reciproche funzioni possano svolgersi al meglio.

Una nuova struttura difensiva, così come le antiche mura cittadine, separerà, o meglio unirà, la città dalla campagna. Tra i due ecosistemi e i due sociosistemi, il rurale e l'urbano, viene prevista una zona filtro in grado di assorbire, integrare e ridurre al minimo le contrapposte esigenze, quasi una misura per contenere l'espansione urbana.

L'idea di immaginare una "cintura verde" (green belt) scaturisce dalla considerazione che occorra un sistema in grado di assicurare una gamma di gradazioni di naturalità che a partire dall'ambiente costruito arrivi all'ambito rurale senza traumi anzi favorendo in una certa misura il rapporto tra questi ambiti-sistemi ancorché espressioni di esigenze diverse. Il green belt diventa il luogo di interfaccia tra questi due aspetti complementari della struttura territoriale e si pone come fascia di mediazione.

Nel caso specifico, il compito che il piano dei servizi deve svolgere consiste nell'individuazione di un sistema del verde, sistema continuo, che, correndo tra la linea di demarcazione tra il rurale e l'urbano, costituisca una fascia verde di rispetto reciproco dove

vengano interdette, o molto limitate, le attività proprie dell'uno e dell'altro sistema che possono recare danni reciproci, favorendone l'integrazione.

In tali aree, deve essere messa in atto ogni possibile cautela per ridurre gli effetti negativi relativi ai differenti utilizzi del suolo perseguendo, per esempio, i seguenti obiettivi:

- riduzione dei passaggi di sostanze reciprocamente pericolose prodotte dai differenti tipi di aree come, per esempio, impiego di sostanze di sintesi in agricoltura, emissioni dovute a traffico automobilistico, emissioni dovute a presenze di allevamenti di animali;
- valorizzazione ambientale delle frange periferiche dei due utilizzi di suolo.

Tale fascia sarà, a secondo delle varie attività urbane e rurali insediate, maggiore o minore, arrivando, in alcune situazioni particolari, debitamente indagate, a non essere del tutto prevista.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to Arch. Emanuela Rosa Cornacchia