

COMUNE DI MALGESSO
PROVINCIA DI VARESE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

art. 8 LR 12/2005

RELAZIONE

SCENARIO STRATEGICO - DETERMINAZIONI DI PIANO

Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Elaborato

DP 1.2

ottobre 2014



il Sindaco

il Segretario Comunale

il Professionista incaricato:
Stefano Franco ingegnere
STUDIO AMBIENTE E TERRITORIO

21021 Angera (VA) - Via Borromeo 7 | T: 0331.960242 | F: 0331.1817838 | E: info@studioambienteterritorio.it

Adozione Delibera di Consiglio Comunale

n. del

Approvazione Delibera di Consiglio Comunale

n. del



L'elaborato contiene la relazione del Documento di Piano relativo alla variante al Piano di Governo del Territorio di Malgesso.

Incarico conferito a: *Studio Ambiente e Territorio* – Ing. Stefano Franco.

I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.

Incarico di consulenza esterna conferito a:

Stefano Franco *ingegnere* | *Albo Ingegneri Provincia di Varese n. 2783*

STUDIO AMBIENTE E TERRITORIO

21021 Angera (VA) – Via Borromeo 7

T: 0331.960242 / 338.3961800 | F: 0331.1817838 | E: info@studioambienteterritorio.it

www.studioambienteterritorio.it

Elaborato a cura di:

Ing. Stefano Franco

con

Arch. Silvia Ghiringhelli

SOMMARIO

1. GLI OBIETTIVI DI PIANO	2
1.1. GLI OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE DI VALORE STRATEGICO	2
<i>Obiettivi di sostenibilità e relative azioni di intervento</i>	2
<i>Determinazioni specifiche di Piano</i>	2
<i>Azioni di intervento per sistemi</i>	3
2. LE DETERMINAZIONI DI PIANO	5
2.1. LE DETERMINAZIONI DI PIANO	5
<i>Il sistema ambientale</i>	5
<i>Il sistema della mobilità</i>	5
<i>Il sistema urbano</i>	6
<i>Il sistema dei servizi</i>	7
2.2. GLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT	8
2.3. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	9
<i>Ambiti di Trasformazione residenziali (ATR)</i>	9
<i>Ambito di Trasformazione ATR 1</i>	9
<i>Ambito di Trasformazione ATR 2</i>	12
<i>Ambito di Trasformazione ATR 3</i>	15
<i>Ambito di Trasformazione ATR 4</i>	18
<i>Ambito di Trasformazione ATR 5</i>	20
<i>Ambito di Trasformazione ATR 6</i>	23
<i>Ambito di Trasformazione ATR 7</i>	26
<i>Ambito di Trasformazione industriale (ATI)</i>	29
<i>Ambito di Trasformazione ATI</i>	29
<i>Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione</i>	33
2.4. GLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI IL PAESAGGIO ED IL TERRITORIO	35
<i>Struttura del paesaggio naturale e culturale</i>	35
<i>Sensibilità paesaggistica dei luoghi: livelli di sensibilità paesaggistica</i>	36
3. ALLEGATI	37
3.1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE	37
<i>Ambiti di Trasformazione – Individuazione</i>	37
<i>Ambiti di Trasformazione – Vincoli amministrativi ed elementi della rete ecologica</i> .	39
<i>Ambiti di Trasformazione – Vincoli PTCP</i>	41
<i>Ambiti di Trasformazione – Fattibilità geologica delle azioni di Piano</i>	43
<i>Ambiti di Trasformazione – Fattibilità sismica</i>	46
3.2. SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA	48
<i>Classi di sensibilità paesaggistica</i>	48

1. GLI OBIETTIVI DI PIANO

1.1. GLI OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE DI VALORE STRATEGICO

Obiettivi di sostenibilità e relative azioni di intervento

OBIETTIVO 1 | MIGLIORARE LA QUALITÀ DELL'AMBIENTE URBANO

- Ridurre il consumo di suolo
- Riuso e valorizzazione del patrimonio edilizio del centro storico
- Individuazione di aree di delimitazione del costruito per contenerne lo sfrangiamento verso le superfici non edificate
- Contenere lo sviluppo edificatorio a garanzia della tutela delle peculiarità urbane, architettoniche, ambientali e paesistiche di Malgesso
- Realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico
- Razionalizzazione della viabilità
- Potenziamento della fruibilità delle aree verdi e dei servizi
- Contenimento delle criticità ambientali

OBIETTIVO 2 | POTENZIARE LA CONNETTIVITA' AMBIENTALE E LA BIODIVERSITÀ

- Potenziare il sistema delle aree agricole
- Previsione di ambiti agricoli di tutela e salvaguardia dei valori paesistici
- Conservazione e incremento della biodiversità
- Consolidamento delle aree boscate
- Realizzazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale

OBIETTIVO 3 | COMPATIBILITÀ DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CON L'AMBIENTE URBANO, I SISTEMI SOCIO-ECONOMICI E AMBIENTALI

- Razionalizzare gli ambiti produttivi
- Rendere compatibile l'economia locale con le caratteristiche dell'ambiente

Determinazioni specifiche di Piano

- Salvaguardia delle aree verdi ed agricole per la valorizzazione e il recupero del Nucleo di Antica Formazione
- Ricucitura del tessuto urbano moderno con il nucleo di antica formazione e riqualificazione urbana dell'anello di viale Rimembranze con via San Michele
- Realizzazione di un corridoio ecologico di collegamento delle core-areas di Bregano e Besozzo tramite la valorizzazione naturalistica della trincea delle ferrovie dello stato

- Valorizzazione dell'area produttiva di Viale Industria, sua qualificazione ed integrazione paesistica delle aree agricole e successiva ridislocazione delle aree produttive insediate nelle aree residenziali.
- Previsione viabilità delle merci in entrata e in uscita all'interno dell'area produttiva verso la S.P.32 in vista della prevista rotatoria tra la S.S. 629 e la S.P. 32 nel comune di Travedona, con successiva riqualificazione della via San Michele tramite l'imposizione di senso unico e realizzazione di un ampio marciapiede ciclopedonale
- Previsione di spostamento di viale Industria all'esterno dell'area produttiva
- Riqualificazione e valorizzazione delle aree agricole tramite la realizzazione di un sistema cascine formato da un anello ciclopedonale sulla struttura sentieristica esistente
- Realizzazione di aree di salvaguardia paesistica e naturalistica:
 1. per la core-areas a nord di Malgesso
 2. per il nucleo di antica formazione e le aree urbane confinanti e interessate da ambiti di trasformazione
 3. per il sistema cascine

Azioni di intervento per sistemi

Nuclei di Antica Formazione

- Valorizzazione e salvaguardia delle aree verdi agricole che separano l'antica struttura storica dall'edificazione recente redigendo orti urbani che possono essere utilizzati ad incentivo nella ristrutturazione all'interno del centro storico.
- Realizzazione di parcheggi esterni evitando il proliferare di volumi accessori per box all'interno del centro storico con demolizione e/o riconversione di quelli esistenti proponendo dei posti auto ad uso esclusivo come incentivazione alla ristrutturazione degli edifici del nucleo storico.
- Riconnessione delle vie pedonali alle strutture urbane moderne e ai nuovi ambiti di espansione.
- Schedatura degli edifici storici di maggiore interesse per la conservazione e la valorizzazione della struttura tipologica e morfologica del nucleo storico.

Aree agricole e sistema delle cascine

La salvaguardia e valorizzazione paesaggistica passerà attraverso la valorizzazione dei Nuclei di Antica Formazione che sono costituiti dalle cascine.

Il recupero e la valorizzazione degli antichi tracciati storici per la realizzazione di un'opera di ricucitura del tessuto urbano e riconnessione della struttura urbana con quella rurale, per il superamento della cesura che l'asse del Sempione e le Ferrovie dello Stato hanno generato nella compagine urbana.

Valorizzazione delle potenzialità del territorio agricolo, per innescare opportunità turistico-recettive tramite la realizzazione di un anello ciclopedonale – realizzato sull'antica sentieristica di connessione delle cascine – al fine di una rivalutazione delle valenze storico-paesaggistiche del territorio.

Industria e artigianato

I processi di trasformazione innescati dal Progetto di Piano tendono a una delocalizzazione delle strutture produttive industriali esistenti in aree residenziali, all'interno dell'ambito di trasformazione industriale di viale Industria.

- Realizzazione di una strada di circonvallazione dell'area industriale e abbandono della parte di viale Industria attualmente oramai inglobata nei processi produttivi della struttura industriale con grave pericolo per il traffico di attraversamento proveniente da Brebbia.
- Realizzazione di una fascia di vegetazione di mitigazione perimetrale alla circonvallazione che permetta un migliore inserimento paesaggistico della struttura industriale in un'area prevalentemente agricola con forti connotazioni naturalistiche.

Commercio

L'indirizzo che il Documento di Piano ha per il commercio è per il mantenimento dell'attuale centro commerciale sulla SS 629 con un unico centro di distribuzione commerciale e di servizio a Malgesso.

- Cancellazione delle aree di espansione commerciali previste dall'attuale PRG sull'asse della SS 629 al fine di contenere le problematiche di traffico che avrebbero ingenerato in aree prettamente residenziali e in assenza di soluzioni viabilistiche.
- Salvaguardia dal deterioramento delle aree di rilevanza paesaggistica che politiche di espansione commerciali – città mercato – instaurano nel territorio.
- Realizzazione di piccole aree commerciali e terziarie all'interno del tessuto urbano (via S. Michele, viale Rimembranze) al fine di una migliore ricollocazione e rifunzionalizzazione delle attività commerciali oggi in essere e per un'ipotesi di potenziamento di attività commerciali all'interno del centro urbano.

2. LE DETERMINAZIONI DI PIANO

2.1. LE DETERMINAZIONI DI PIANO

Le determinazioni di Piano, ovvero le politiche territoriali di intervento settoriale, sono descritte per sistemi: Il sistema ambientale - Il sistema della mobilità - Il sistema urbano (residenza, produzione, commercio e terziario) - Il sistema dei servizi.

Il sistema ambientale

Per gli ambiti agricoli e boschivi che fanno riferimento ai problemi di paesaggio e all'ambiente l'obiettivo principale è quello della massima salvaguardia del sistema delle aree di valore paesaggistico e ambientale attraverso:

- la previsione di ambiti agricoli di tutela di questi valori attraverso la realizzazione di corridoi ecologici e aree di rispetto nei quali sia vietata qualsiasi forma di edificazione;
- la conservazione e l'incremento della biodiversità favorendo le dinamiche naturali, per assicurare gli equilibri ambientali, tutelare le risorse ed evitare i processi insediativi diversi da quelli legati all'attività agricola.

Per il settore agricolo, le scelte di Piano saranno finalizzate alla conservazione delle superfici attuali destinate all'agricoltura indicando chiaramente le aree territoriali con questa destinazione.

Si riconosce al territorio agrario del Comune di Malgesso una forte potenzialità basata sulla qualità del territorio e sull'esistenza di un sistema di cascine che sono legate tra loro da un importante sistema di sentieri. Questa potenzialità si può esprimere aprendo anche l'intero territorio agricolo alla frequentazione di visitatori e turisti. A tal fine si specificano una serie di attività compatibili con il territorio agrario, dall'agriturismo alla vendita al dettaglio dei prodotti, finalizzati a creare una sinergia con i percorsi ciclabili, pedonali dei sentieri e con percorsi equestri a sostegno dei servizi e spazi dedicati al tempo libero.

Tutti gli interventi che si programmeranno nelle zone agricole dovranno tendere a qualificare il paesaggio secondo i principi della tutela del paesaggio e della natura.

Il sistema della mobilità

Il Documento di Piano per il sistema della mobilità individua quale obiettivo prioritario la riduzione del trasporto motorizzato privato attraverso la promozione di alternative valide e accessibili.

Il sistema urbano

La residenza | Il principale obiettivo per ciò che concerne la residenza è la volontà di riqualificare il patrimonio edilizio residenziale esistente attraverso un'azione mirata al contenimento dell'espansione che comprometterebbe l'apprezzato equilibrio tra il costruito e l'ambiente naturale peculiarità positiva del comune di Malgesso.

Pertanto questa qualificazione si baserà sulla progettazione di nuovi insediamenti e spazi inseriti negli ambiti di trasformazione che sono indirizzate verso una qualità dell'abitare, imperniata sugli aspetti qualitativi degli edifici, attraverso inserimenti ambientali studiati in relazione agli spazi di relazione, il tutto in armonia con il costruito storico esistente, i suoi materiali e le sue relazioni spaziali.

Un obiettivo che il PGT impone è quello relativo ai temi della sostenibilità ambientale ed energetica degli edifici. Nel Regolamento Edilizio e nel Piano delle Regole saranno previste tutte le norme relative agli indirizzi e criteri per la progettazione sostenibile

La produzione | L'indirizzo programmatico per il settore produttivo, sia industriale che artigianale, è quello della riqualificazione, da perseguire con interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente.

Si attuerà una riduzione delle aree destinate alla produzione sia industriale che artigianale lungo viale Industria con la riduzione di superficie (rispetto a quelle previste nel PRG vigente) in ordine alle indicazioni del PTCP che prevede sulle aree industriali e artigianali in questione degli ambiti agricoli fertili e quindi aree non edificabili. Nelle previsioni, gli spazi pubblici di supporto alle attività di produzione, quali le vie di accesso, i parcheggi (che presentano carenze quantitative e qualitative), la mancanza di barriere arboree con funzione di mitigazione ambientale, saranno superate con regole ed interventi specifici da

promuovere, essendo il territorio a destinazione industriale un luogo di criticità, interventi di adeguamento che permettano di confermare, mantenendo in uso le attività esistenti, uno sviluppo equilibrato e soprattutto sostenibile.

Il commercio e il terziario | L'obiettivo che il Documento di Piano indica come prioritario è quello di un possibile potenziamento delle attività commerciali nella zona centrale del paese di Malgesso, al fine di poter coniugare la qualità urbana degli spazi con una più alta vitalità cittadina, attualmente non molto sviluppata. Questo obiettivo si può raggiungere attraverso l'integrazione tra attività residenziali, di servizio anche terziario e la qualità degli spazi pubblici, in alcuni punti da riprogettare. Nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi saranno sviluppate alcune proposte atte a raggiungere tale obiettivo anche attraverso norme specifiche di intervento.

Il sistema dei servizi

Un obiettivo del piano, oltre alla salvaguardia e alla riqualificazione degli spazi e servizi pubblici, è quello del potenziamento del sistema dei servizi attraverso la realizzazione di un sistema articolato di nuovi spazi pubblici con servizi di interesse generale che possano anche contribuire al potenziamento dell'attività culturale, sociale ed economica del paese.

In particolare l'ampliamento delle dotazioni di servizi è mirato alla predisposizione di un sistema di suoli da utilizzare per:

- realizzare nuove reti ed impianti tecnologici
- realizzare nuove zone di verde
- costruire percorsi pedonali e ciclabili
- costruire aree di parcheggi pertinenziali a servizio del centro storico e di aree pubbliche.

Nel Piano dei Servizi saranno dettagliate le misure di tutela dei luoghi e servizi pubblici esistenti e le linee guida per la progettazione degli spazi e servizi di nuova realizzazione.

2.2. GLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, come riassunti nella tabella seguente, sono il risultato del volume generato potenzialmente dai seguenti ambiti residenziali:

□ **Aree libere intercluse nel TUC**

suoli compresi nel tessuto urbano consolidato dotati di indice di edificabilità per effetto delle determinazioni del Piano delle Regole che risultano privi di edifici o sedi di edifici di piccola entità potenzialmente oggetto di interventi sostitutivi o di recupero; sono inoltre compresi nella categoria in esame anche le aree oggetto di pianificazione attuativa: Piano Attuativo (PA) e Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)

□ **Ambiti di Trasformazione Residenziali (ATR)**

individuati dal Documento di Piano.

Dimensionamento di Piano - Tabella riassuntiva

	Superficie	Abitanti teorici
Aree libere intercluse nel Tessuto Urbano Consolidato (*)	20.383	410
Ambiti di Trasformazione Urbanistica residenziali (ATR)		170
Abitanti derivanti dalla premialità negli ATR		65
TOTALE		645

(*) La superficie delle aree libere intercluse non è variata rispetto al PGT vigente.

La stima di circa **+ 400 abitanti** teorici è calcolata con il rapporto 150 mc/abitante ovvero considerando tutte le aree libere e costituisce, pertanto, il limite massimo di nuovi abitanti insediabili.

Il potenziale incremento connesso alle ristrutturazioni ed alle concessioni singole all'interno del TUC, per un incremento complessivo correlato alle previsioni di Piano può essere verosimilmente ridotto in **+ 300 abitanti** circa, secondo una stima già proposta nel PGT vigente.

Nota:

- Si osserva come la capacità insediativa risulta derivante da previsioni dell'ultimo PGT rimaste inattuate ed, in larga misura, da possibilità di trasformazione di aree comprese nel tessuto urbano consolidato.
- Il dimensionamento proposto (previsioni di massima capacità insediativa) costituisce il limite teorico massimo di capacità del Piano.
- Nell'arco temporale di validità del Piano è verosimile ipotizzare che non tutti gli *ambiti di trasformazione* vengano realizzati così come non si verifichi il potenziale incremento connesso alla capacità di attuazione delle aree comprese nel TUC.

2.3. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Ambiti di Trasformazione residenziali (ATR)

Ambito di Trasformazione ATR 1

Localizzazione SP 35 Via Cavour

Dati urbanistici (stato di fatto)

Superficie totale mq 15.323,56

Superficie ATR 1a mq 13.541,20

Superficie ATR 1b mq 1.782,36

Descrizione dell'area (stato di fatto)

L'area è posta a ridosso del nucleo antico e tra ville con giardino e si collega alla Provinciale. Attualmente è adibita a prato e orti con piccoli volumi accessori.



Veduta aerea

Elementi di rilevanza paesaggistica

- Adiacenza al nucleo storico
- Coni ottici sul rilievo del Monte Rosa
- Orti di pertinenza
- Ville con giardino

Obiettivi di intervento ed inserimento ambientale e paesaggistico

- Continuazione dell'edificazione di ville con giardino
- Realizzazione di parcheggi in adiacenza al nucleo antico
- Realizzazione di percorso pedonale verso il nucleo antico
- Mantenimento della compattezza dell'area verde all'interno dell'ambito
- Inedificabilità delle aree verdi dell'ambito e possibilità di utilizzazione agricola

Vocazione funzionale

Destinazione d'uso principale Residenza

Destinazione d'uso complementari Commercio di vicinato, artigianato di servizio non molesto

Destinazioni escluse tutte le altre destinazioni d'uso

Strumento attuativo

Piano Attuativo
Programma Integrato di Intervento

Verifica di conformità al PTCP

Conforme

Note

Vincoli ///

Fattibilità geologica delle azioni di Piano 2C – fattibilità con modeste limitazioni

Componente sismica Z4c

Dati urbanistici di progetto ATR 1A

Superficie ATR 1A	mq 13.541,20
SLP	mq 2.302,00
SLP (con premialità)	mq 2.979,06
Abitanti teorici previsti	46 (60)

Premialità aggiuntiva per raggiungere l'Utilizzazione Territoriale (UT) premiale		
UT	Realizzazione edifici in classe energetica A	UT premiale
0,17 mq/mq	0,05 mq/mq	0,22 mq/mq

Indicazioni di progetto

Morfologia, tipologia	Edifici mono-bifamiliari , 2 piani fuori terra
Assetto urbano, planivolumetrico	Vedi schema orientativo

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche, dotazioni infrastrutturali e servizi

Aree minime di cessione obbligatoria all'interno dell'ambito / Opere da realizzare

- Area parcheggio (urbanizzazione primaria) - mq 2.000
- Area percorsi pubblici di connessione
- Asservimento a servitù di passo e carraia

Dati urbanistici di progetto ATR 1B

Superficie ATR 1B	mq 1.782,36
SLP	mq 213,88
SLP (con premialità)	mq 303,00
Abitanti teorici previsti	4 (6)

Premialità aggiuntiva per raggiungere l'Utilizzazione Territoriale (UT) premiale		
UT	Realizzazione edifici in classe energetica A	UT premiale
0,12 mq/mq	0,05 mq/mq	0,17 mq/mq

Indicazioni di progetto

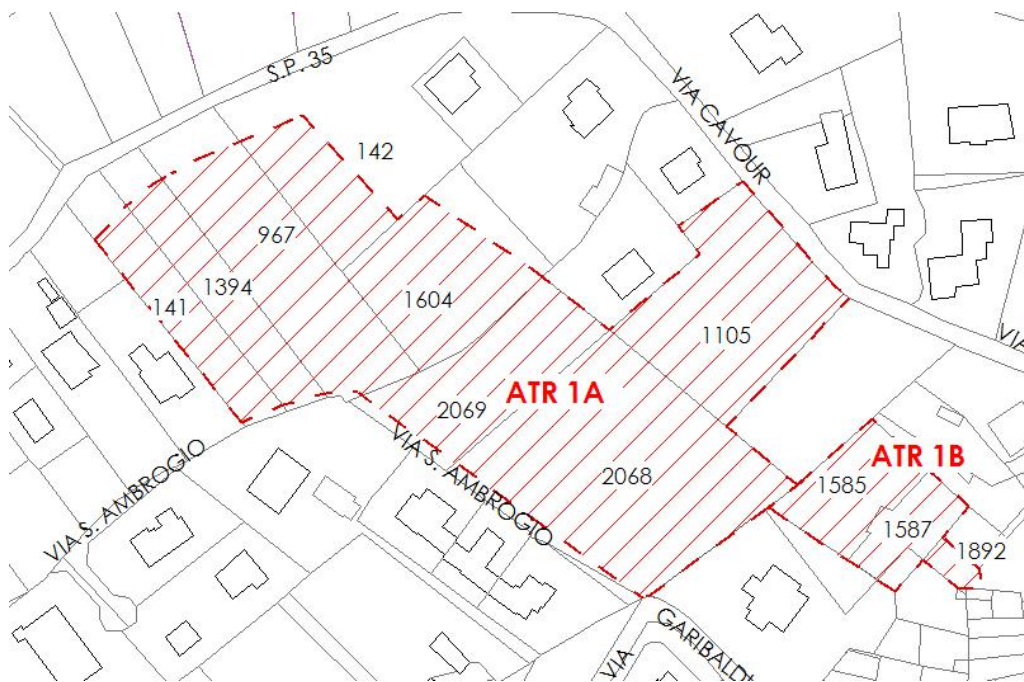
Morfologia, tipologia	Edifici mono-bifamiliari , 2 piani fuori terra
Assetto urbano, planivolumetrico	Vedi schema orientativo

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche, dotazioni infrastrutturali e servizi

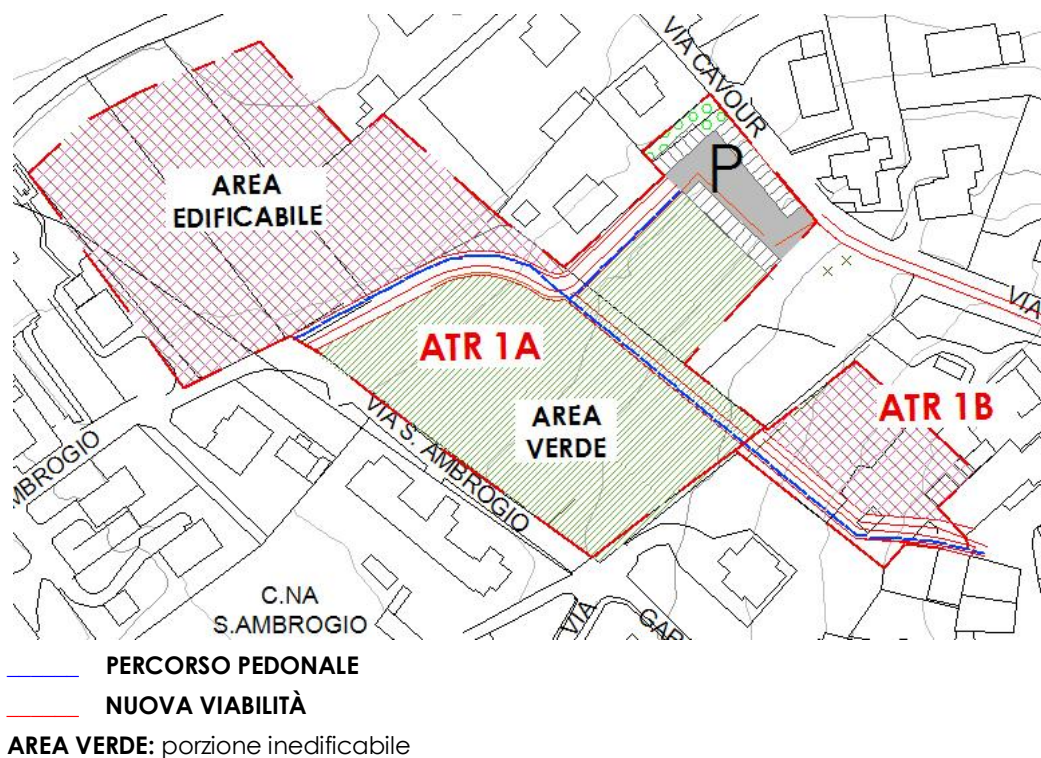
Aree minime di cessione obbligatoria all'interno dell'ambito / Opere da realizzare

- Area percorsi pubblici di connessione
- Asservimento a servitù di passo e carraia

Estratto mappa catastale



Schema planimetrico orientativo



Ambito di Trasformazione ATR 2

Localizzazione Viale Rimembranze – Via Roma

Dati urbanistici (stato di fatto)

Superficie totale mq 13.471,75

Superficie ATR 2A mq 6.835,59

Superficie ATR 2B mq 6.636,17

Descrizione dell'area (stato di fatto)

L'area è posta a ridosso del nucleo antico e si collega al Viale Rimembranze. Attualmente è adibita a prato e orti con piccoli volumi accessori. È presente un'accessibilità pedonale da Via Roma.



Veduta aerea

Elementi di rilevanza paesaggistica

- Adiacenza al nucleo storico
- Coni ottici sul rilievo del Monte Rosa
- Orti di pertinenza
- Allineamenti con edifici pubblici su Viale Rimembranze

Obiettivi di intervento ed inserimento ambientale e paesaggistico

- Continuazione della cortina edilizia su Viale Rimembranze e mantenimento allineamento grande
- Realizzazione di parcheggi in adiacenza al nucleo antico
- Realizzazione di nuovo percorso pedonale verso il nucleo antico
- Mantenimento della compattezza dell'area verde all'interno dell'ambito
- Inedificabilità delle aree verdi dell'ambito e possibilità di utilizzazione agricola

Vocazione funzionale

Destinazione d'uso principale Residenza

Destinazione d'uso complementari Commercio di vicinato, artigianato di servizio non molesto

Destinazioni escluse tutte le altre destinazioni d'uso

Strumento attuativo

Piano Attuativo
Programma Integrato di Intervento

Verifica di conformità al PTCP

Superficie ATR 2A conforme

Superficie ATR 2B area moderatamente fertile del PTCP mantenuta a verde di valenza territoriale

Note

Vincoli ///

Fattibilità geologica delle azioni di Piano 2C – fattibilità con modeste limitazioni

Componente sismica Z4a – Z4c

Dati urbanistici di progetto ATR 2A

Superficie ATR 2A	mq 6.835,59
SLP	mq 1.162,05 (di cui massimo mq 200 commerciale)
SLP (con premialità)	mq 1.435,47 (di cui massimo mq 200 commerciale)
Abitanti teorici previsti	23 (29)

Premialità aggiuntiva per raggiungere l'Utilizzazione Territoriale (UT) premiale		
UT	Realizzazione edifici in classe energetica A	UT premiale
0,17 mq/mq	0,04 mq/mq	0,21 mq/mq

Indicazioni orientative di progetto

Morfologia, tipologia, altezze Edificio con fronte urbano, 3 piani fuori terra

Assetto urbano, planivolumetrico Vedi schema orientativo

L'edificio su Viale Rimembranze dovrà raccordarsi – nel disegno della facciata, nella sua articolazione planivolumetrica, nel rapporto tra pieni e vuoti – con l'edificio scolastico e dell'ex municipio, realizzando un fronte urbano unitario su Viale Rimembranze.

Le altezze di gronda non potranno superare l'altezza dei due edifici esistenti. La falda non potrà presentare né abbaini né logge ma dovrà presentarsi unitaria e con pendenze analoghe agli edifici di riferimento a 4 falde con altezza di gronda pari a m. 10,30. Il progetto della facciata dovrà essere presentato con il rilievo dei prospetti dell'intera Viale Rimembranze.

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche, dotazioni infrastrutturali e servizi

Aree minime di cessione obbligatoria all'interno dell'ambito / Opere da realizzare

- Area parcheggio (urbanizzazione primaria)
- Area percorsi pubblici di connessione

Dati urbanistici di progetto ATR 2B

Superficie ATR 2B	mq 6.636,17
SLP	mq 1.128,15
SLP (con premialità)	mq 1.393,59
Abitanti teorici previsti	23 (28)

Premialità aggiuntiva per raggiungere l'Utilizzazione Territoriale (UT) premiale		
UT	Realizzazione edifici in classe energetica A	UT premiale
0,17 mq/mq	0,04 mq/mq	0,21 mq/mq

Indicazioni orientative di progetto

Morfologia, tipologia, altezze Edifici mono e bifamiliari, 2 piani fuori terra

Assetto urbano, planivolumetrico Vedi schema orientativo

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche, dotazioni infrastrutturali e servizi

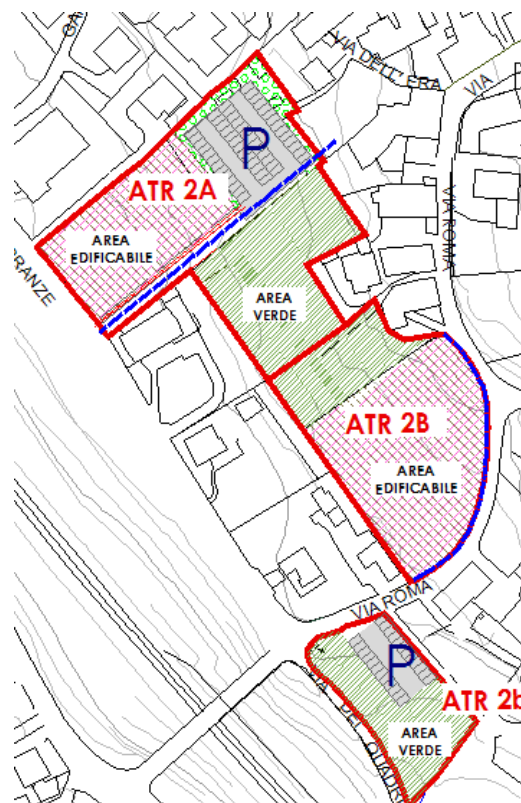
Aree minime di cessione obbligatoria all'interno dell'ambito / Opere da realizzare

- Area parcheggio (urbanizzazione primaria) e spazio a verde adiacente
- Percorso pedonale ed area per marciapiede lungo Via Roma

Estratto mappa catastale



Schema planimetrico orientativo



— PERCORSO PEDONALE
— NUOVA VIABILITÀ
AREA VERDE: porzione inedificabile

Ambito di Trasformazione ATR 3

Localizzazione Via San Michele

Dati urbanistici (stato di fatto)

Superficie totale mq **8.095,24**

Superficie ATR 3A mq 1.774,31

Superficie ATR 3B mq 6.320,93

Descrizione dell'area (stato di fatto)

L'ambito è posto in un'area a prevalenza residenziale con funzioni terziarie e di commercio, collocato tra il tracciato della ferrovia e la strada provinciale.

La struttura urbana è frammentata e di poco pregio ma la sua centralità e la presenza di negozi sono alla base di una possibile futura centralità dell'area.



Veduta aerea

Elementi di rilevanza paesaggistica

- Adiacenza alla Cascina Formigilli
- Coni ottici sull'area a prato antistante la cascina

Obiettivi di intervento ed inserimento ambientale e paesaggistico

- Realizzazione di parcheggi
- Realizzazione di spazi a carattere urbano
- Realizzazione di area piantumata per formazione di zona filtro verso la ferrovia
- Collegamento pedonale lungo la Ferrovia di connessione al Viale Rimembranze fino all'area sportiva dietro la chiesa e circuito con Viale Rimembranze

Vocazione funzionale

Destinazione d'uso principale Residenza

Destinazione d'uso complementari Commercio di vicinato, artigianato di servizio non molesto

Destinazioni escluse tutte le altre destinazioni d'uso

Strumento attuativo

Piano Attuativo
Programma Integrato di Intervento

Verifica di conformità al PTCP

Conforme

Note

Vincoli *///*

Fattibilità geologica delle azioni di Piano 2A – fattibilità con modeste limitazioni

Componente sismica Z4a

Dati urbanistici di progetto ATR 3A

Superficie ATR 3A	mq 1.774,31
SLP una tantum	mq 450,00 (di cui massimo mq 225,00 commerciali)
Abitanti teorici previsti	9

Indicazioni di progetto

Morfologia, tipologia	Edificio fronte piazza, 2 piani fuori terra
Assetto urbano, planivolumetrico	Vedi schema orientativo

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche, dotazioni infrastrutturali e servizi

Aree minime di cessione obbligatoria all'interno dell'ambito / Opere da realizzare

- Spazi di interesse pubblico (600 mq)
- Area percorsi pubblici di connessione

Dati urbanistici di progetto ATR 3B

Superficie ATR 3B	mq 6.320,93
SLP	mq 884,93 (di cui massimo mq 150 commerciale)
SLP (con premialità)	mq 1.137,77 (di cui massimo mq 150 commerciale)
Abitanti teorici previsti	18 (23)

Premialità aggiuntiva per raggiungere l'Utilizzazione Territoriale (UT) premiale			
UT	Realizzazione edifici in classe energetica A		UT premiale
0,14 mq/mq		0,04 mq/mq	0,18 mq/mq

Indicazioni di progetto

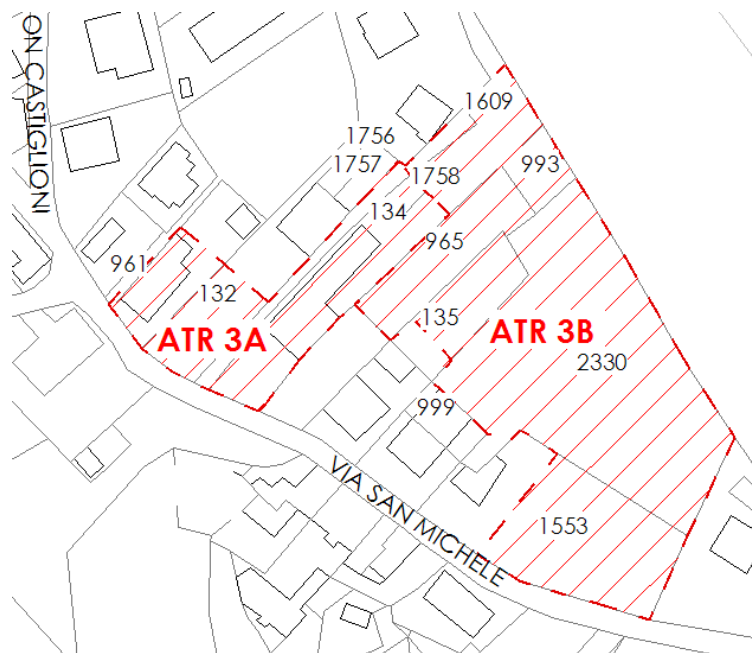
Morfologia, tipologia	edifici con caratteri urbani, 2 piani fuori terra
Assetto urbano, planivolumetrico	Vedi schema orientativo

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche, dotazioni infrastrutturali e servizi

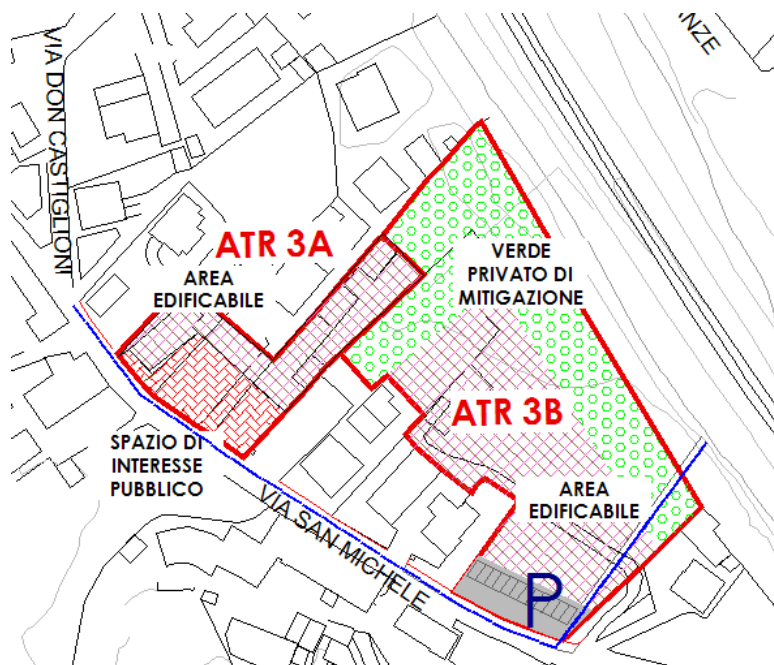
Aree minime di cessione obbligatoria all'interno dell'ambito / Opere da realizzare

- Area parcheggio (urbanizzazione primaria) – mq 500
- Area percorsi pubblici di connessione
- Verde privato di mitigazione

Estratto mappa catastale



Schema planimetrico orientativo



PERCORSO PEDONALE in progetto

Ambito di Trasformazione ATR 4

Localizzazione Viale Industria

Dati urbanistici (stato di fatto)

Superficie totale mq 4.163,00

Descrizione dell'area (stato di fatto)

L'ambito è posto su Viale Industria ed è attualmente occupata da un edificio artigianale del quale si ipotizza una trasformazione in quanto l'area su cui insiste è di rilevante valore naturalistico per la prossimità di due corridoi ecologici; inoltre, l'area si trova in prossimità di aree residenziali.



Veduta aerea

Elementi di rilevanza paesaggistica

- Corridoi ecologici tra due core areas
- Presenza di aree boscate

Obiettivi di intervento ed inserimento ambientale e paesaggistico

- Rafforzamento dei corridoi ecologici tramite piantumazione di aree boscate
- Riduzione del volume edificato
- Trasformazione d'uso in residenziale e compatibili

Vocazione funzionale

Destinazione d'uso principale Residenza

Destinazione d'uso complementari Commercio di vicinato, artigianato di servizio non molesto, terziario

Destinazioni escluse tutte le altre destinazioni d'uso

Strumento attuativo

Piano di Recupero
Programma Integrato di Intervento

Verifica di conformità al PTCP

Conforme

Note

Vincoli	///
Fattibilità geologica delle azioni di Piano	2C – fattibilità con modeste limitazioni
Componente sismica	Z4c

Dati urbanistici di progetto ATR 4

Superficie ATR 4	mq 4.163,00
SLP	mq 499,56
SLP (con premialità)	mq 1.082,38
Abitanti teorici previsti	10 (22)

Premialità aggiuntiva per raggiungere l'Utilizzazione Territoriale (UT) premiale			
UT	Realizzazione edifici in classe energetica A	Realizzazione verde a valenza ecologica	UT premiale
0,12 mq/mq	0,09 mq/mq	0,05 mq/mq	0,26 mq/mq

Indicazioni di progetto

Morfologia, tipologia, altezze	Edifici mono e bifamiliari, 2 piani fuori terra
Assetto urbano, planivolumetrico	///

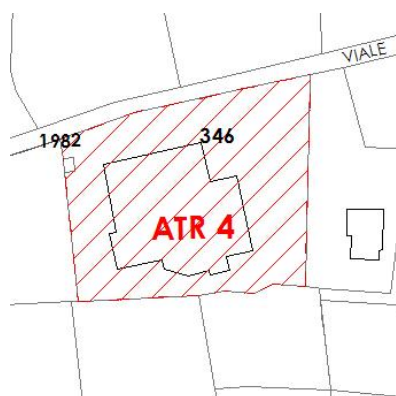
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche, dotazioni infrastrutturali e servizi, verde

Realizzazione di verde a valenza ecologica; il verde dovrà essere realizzato con la piantumazione di alberatura autoctona di specie ad alto fusto pari ad una pianta ogni 20 mq min. calcolata sulla porzione fondiaria non impegnata da edificazione; il progetto d'intervento dovrà essere accompagnato da una relazione di un tecnico forestale che ne indichi le specie ed i caratteri al fine di meglio corrispondere alle esigenze ecologiche degli obiettivi di questo ambito.

Note

Manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento alle normative vigenti anche per la destinazione esistente

Estratto mappa catastale



Schema planimetrico orientativo



Realizzazione di verde a valenza ecologica sulla porzione fondiaria non impegnata da edificazione

Ambito di Trasformazione ATR 5

Localizzazione Via Bregano

Dati urbanistici (stato di fatto)

Superficie totale mq **18.965,21**

Superficie ATR 5A mq 2.631,58

Superficie ATR 5B mq 16.333,63

Descrizione dell'area (stato di fatto)

L'ambito è posto a ridosso del nucleo storico sull'asse di collegamento con Via Bregano. Attualmente si evidenziano forti problematiche per la ristrettezza del calibro stradale che rende pericolosa la percorrenza della strada.



Veduta aerea

Elementi di rilevanza paesaggistica

- Adiacenza al nucleo storico
- Coni ottici sul rilievo del Monte Rosa
- Orti di pertinenza
- Ville con giardino
- Collina con integrità paesaggistiche

Obiettivi di intervento ed inserimento ambientale e paesaggistico

- Continuità con l'edificazione di ville con giardino su Via Bregano
- Conservazione dell'integrità paesaggistica della parte alta della collina
- Risoluzione problemi di accesso e viabilità
- Eliminazione di possibilità edificatoria diffusa sull'intero ambito

Gli insediamenti previsti non dovranno occultare il cono ottico sul massiccio del Rosa

Vocazione funzionale

Destinazione d'uso principale Residenza

Destinazione d'uso complementari ///

Destinazioni escluse tutte le altre destinazioni d'uso

Strumento attuativo

Piano Attuativo
Programma Integrato di Intervento

Verifica di conformità al PTCP

Conforme

Note

Vincoli	Elettrodotta
Fattibilità geologica delle azioni di Piano	2C – fattibilità con modeste limitazioni
Componente sismica	Z4c

Dati urbanistici di progetto ATR 5A

Superficie ATR 5A	mq 2.631,58
SLP	mq 368,42
SLP (con premialità)	mq 473,68
Abitanti teorici previsti	7 (9)

Premialità aggiuntiva per raggiungere l'Utilizzazione Territoriale (UT) premiale		
UT	Realizzazione edifici in classe energetica A	UT premiale
0,14 mq/mq	0,04 mq/mq	0,18 mq/mq

Indicazioni di progetto

Morfologia, tipologia, altezze	Edifici uni- bifamiliari, 2 piani fuori terra
Assetto urbano, planivolumetrico	Vedi schema orientativo

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche, dotazioni infrastrutturali e servizi, verde

Aree minime di cessione obbligatoria all'interno dell'ambito / Opere da realizzare

- Area per allargamento stradale e marciapiede (ampliamento sezione stradale e realizzazione di marciapiede su Via Bregano)

Dati urbanistici di progetto ATR 5B

Superficie ATR 5B	mq 16.333,63
SLP	mq 326,67
SLP (con premialità)	mq 653,35
Abitanti teorici previsti	7 (13)

Premialità aggiuntiva per raggiungere l'Utilizzazione Territoriale (UT) premiale		
UT	Realizzazione edifici in classe energetica A	UT premiale
0,02 mq/mq	0,02 mq/mq	0,04 mq/mq

Indicazioni di progetto

Morfologia, tipologia, altezze	Edifici uni- bifamiliari, 2 piani fuori terra
Assetto urbano, planivolumetrico	Vedi schema orientativo

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche, dotazioni infrastrutturali e servizi, verde

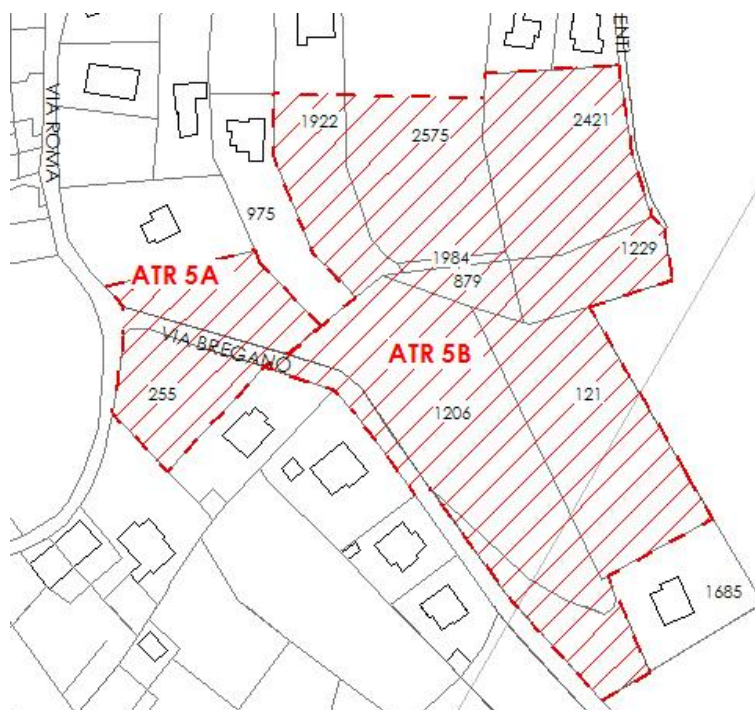
Aree minime di cessione obbligatoria all'interno dell'ambito:

- Area per allargamento stradale e marciapiede (ampliamento sezione stradale e realizzazione di marciapiede su Via Bregano)
- Verde di valorizzazione paesaggistica

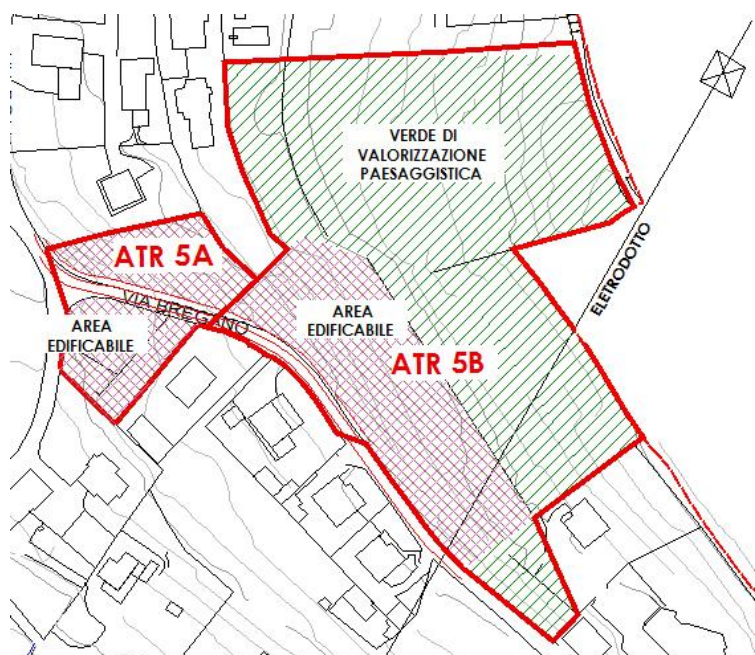
Le aree a verde privato potranno essere adibite per le seguenti destinazioni: giardini, area di coltivazione a prato da sfascio ed erba medica, orti, frutteti.

Sono vietate le coltivazioni intensive, allevamenti di bestiame e qualsiasi trasformazione vada a degradare il valore paesaggistico dei luoghi.

Estratto mappa catastale



Schema planimetrico orientativo



----- ALLARGAMENTO STRADALE E MARCIAPIEDE in progetto

Ambito di Trasformazione ATR 6

Localizzazione Via Brebbia

Dati urbanistici (stato di fatto)

Superficie totale mq 12.079,85

Descrizione dell'area (stato di fatto)

L'ambito è posto a ridosso della confluenza dell'incrocio tra via Brebbia e la SS 629 di fronte all'attuale centro commerciale. L'area è di rilevanza strategica per il passaggio della percorrenza ciclopedonale legata alla sentieristica delle cascine. Attualmente ha destinazione commerciale e vi è la presenza di capannoni artigianali.



Veduta aerea

Elementi di rilevanza paesaggistica

- Collina morenica
- Vicinanza al cimitero comunale
- Passaggio ciclopedonale

Obiettivi di intervento ed inserimento ambientale e paesaggistico

- Realizzazione della pista ciclopedonale e miglioramento dell'intersezione con la SS 629
- Riduzione delle concentrazioni di traffico su SP 35 e SS 629
- Definizione di un ambito residenziale senza presenza di attività moleste
- Realizzazione di aree verdi di mitigazione della residenza rispetto al traffico veicolare della statale
- Conservazione del rilievo morenico
- Eliminazione dell'innesto di Via Mazzini sulla strada statale e collegamento con Via Campeggio

Vocazione funzionale

Destinazione d'uso principale Residenza, commercio di vicinato, artigianato di servizio non molesto
Destinazione d'uso complementari ///
Destinazioni escluse tutte le altre destinazioni d'uso

Strumento attuativo

Piano Attuativo
Programma Integrato di Intervento

Verifica di conformità al PTCP

Conforme

Note

Vincoli	Fascia di rispetto stradale
Fattibilità geologica delle azioni di Piano	2A - 2B – fattibilità con modeste limitazioni
Componente sismica	Z4a- Z4c

Dati urbanistici di progetto ATR 6

Superficie ATR 6	mq 12.079,85
SLP	mq 845,59
SLP (con premialità)	mq 1.207,98
Abitanti teorici previsti	17 (24)

<i>Premialità aggiuntiva per raggiungere l'Utilizzazione Territoriale (UT) premiale</i>		
<i>UT</i>	<i>Realizzazione edifici in classe energetica A</i>	<i>UT premiale</i>
0,07 mq/mq	0,03 mq/mq	0,10 mq/mq

Indicazioni di progetto

Morfologia, tipologia, altezze	Edifici uni- bifamiliari, 2 piani fuori terra
Aspetto urbano, planivolumetrico	Vedi schema orientativo

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche, dotazioni infrastrutturali e servizi, verde

Aree minime di cessione obbligatoria all'interno dell'ambito / Opere da realizzare

- Realizzazione pista ciclabile
- Area percorsi pubblici di connessione
- Sistemazione a verde della collina ed obbligo di manutenzione
- Realizzazione strada tra Via Mazzini e Via Campeggio

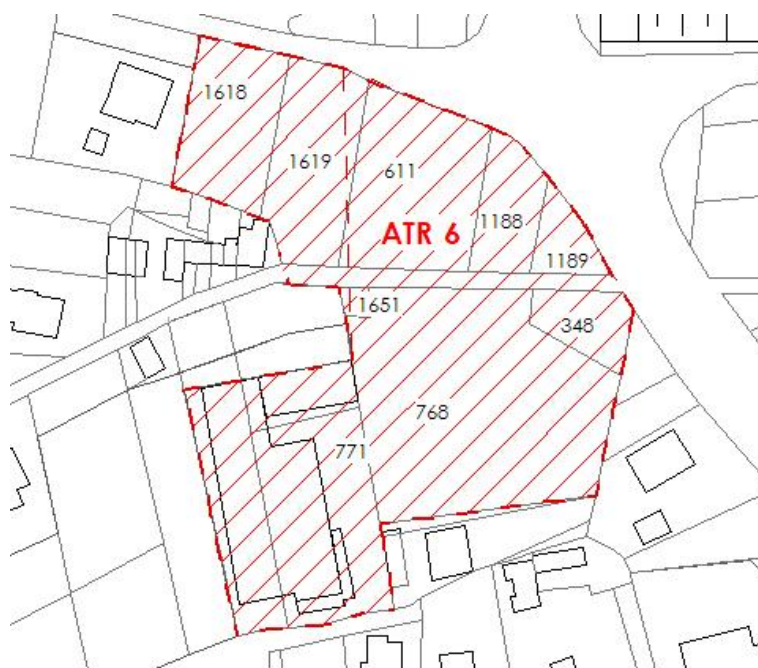
Le aree a verde privato potranno essere adibite per le seguenti destinazioni: giardini, aree di coltivazione a prato e sfalcio ed erba medica, orti, aree boschive

Sono vietate le coltivazioni intensive, l'allevamento di bestiame e qualsiasi trasformazione vada a degradare il valore paesaggistico dei luoghi.

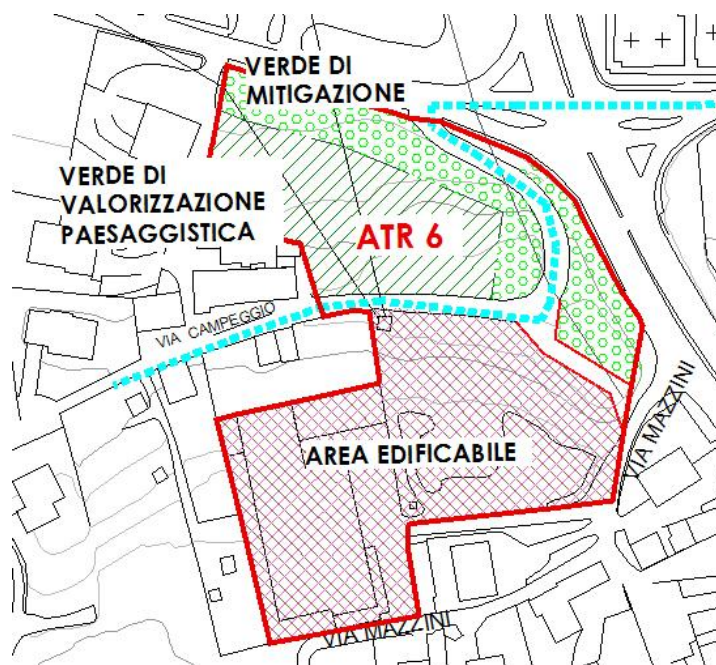
Note

Manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento alle normative vigenti anche per la destinazione esistente

Estratto mappa catastale



Schema planimetrico orientativo



— STRADE / ALLARGAMENTI STRADALI in progetto

..... PERCORSO CICLOPEDONALE in progetto

Ambito di Trasformazione ATR 7

Localizzazione Via San Michele – SS 629

Dati urbanistici (stato di fatto)

Superficie totale mq 11.096,91

Descrizione dell'area (stato di fatto)

L'area è posta a ridosso del nucleo antico e tra ville con giardino e si collega alla strada statale.

Attualmente è adibita a prato e orti con piccoli volumi accessori.

È presente un'accessibilità pedonale da Via San Michele.



Veduta aerea

Elementi di rilevanza paesaggistica

- Adiacenza al nucleo storico
- Coni ottici su aree verdi a valenza paesaggistica
- Orti di pertinenza
- Ville con giardino

Obiettivi di intervento ed inserimento ambientale e paesaggistico

- Continuazione dell'edificazione di ville con giardino
- Realizzazione di parcheggi
- Realizzazione di aree verdi a valenza paesaggistica
- Realizzazione di nuovo percorso pedonale
- Realizzazione di nuova strada di collegamento con Via Tavernette

Vocazione funzionale

Destinazione d'uso principale Residenza

Destinazione d'uso complementari Attività terziarie

Destinazioni escluse tutte le altre destinazioni d'uso

Strumento attuativo

Piano Attuativo
Programma Integrato di Intervento

Verifica di conformità al PTCP

Conforme

Note

Vincoli	///
Fattibilità geologica delle azioni di Piano	2A - 2B – fattibilità con modeste limitazioni
Componente sismica	Z4a- Z4c

Dati urbanistici di progetto ATR 7

Superficie ATR 7	mq 11.096,91
SLP	mq 277,42
SLP (con premialità)	mq 610,33
Abitanti teorici previsti	6 (12)

<i>Premialità aggiuntiva per raggiungere l'Utilizzazione Territoriale (UT) premiale</i>		
<i>UT</i>	<i>Realizzazione edifici in classe energetica A</i>	<i>UT premiale</i>
0,025 mq/mq	0,03 mq/mq	0,055 mq/mq

Indicazioni di progetto

Morfologia, tipologia, altezze	Unifamiliari, bifamiliari, 2 piani fuori terra
Assetto urbano, planivolumetrico	Vedi schema orientativo

Aree per attrezzature, dotazioni infrastrutturali e servizi, verde

Opere obbligatorie da realizzare all'interno dell'ambito

- Area parcheggio
- Strade di connessione

Altre prescrizioni

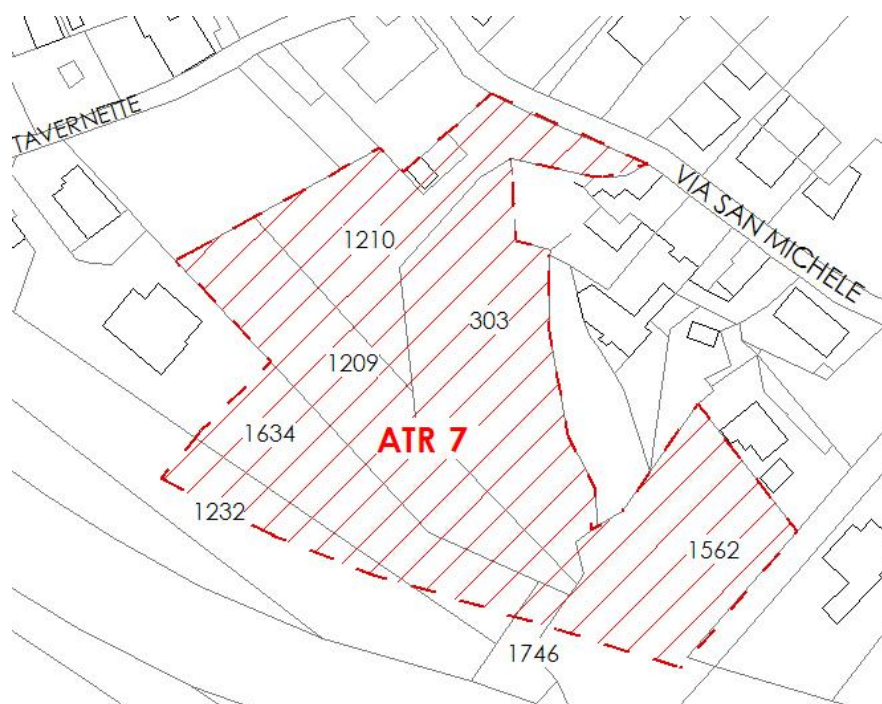
- fascia di rispetto di 10 m. dalla cascina Formigilli

Note

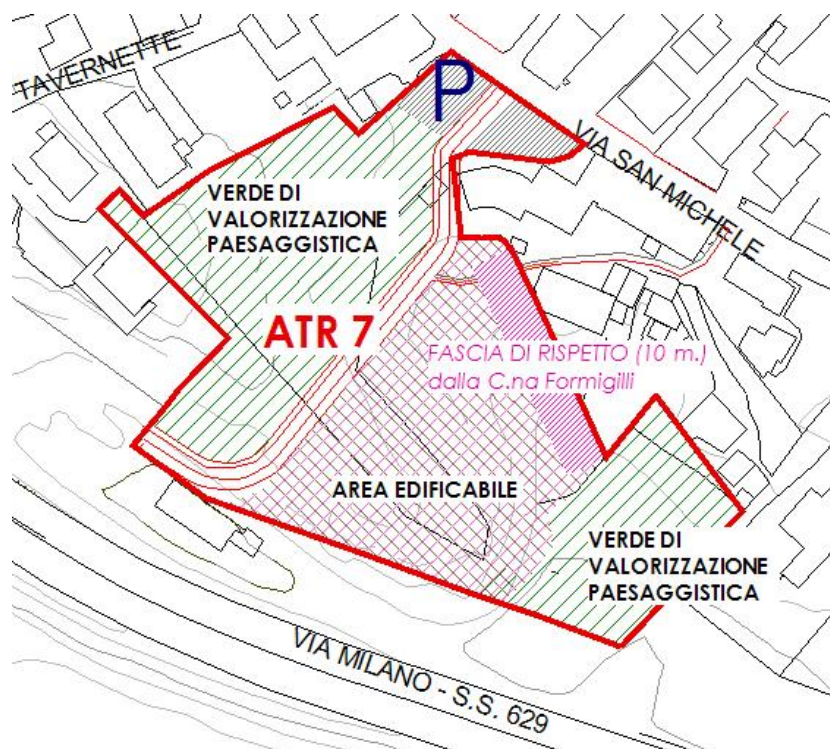
Il mantenimento di aree libere con realizzazione di aree verdi a valenza paesaggistica è un'indicazione cogente da rispettare in fase progettuale per la sostenibilità ambientale dell'ATU.

La prescrizione del mantenimento di una fascia di rispetto dall'insediamento storico di Cascina Formigilli rafforza l'obiettivo della valorizzazione paesaggistica dell'area rurale e deve essere studiata in continuità con le aree verdi a valenza paesaggistica dell'ambito.

Estratto mappa catastale



Schema planimetrico orientativo



STRADE / ALLARGAMENTI STRADALI in progetto

Ambito di Trasformazione industriale (ATI)

Ambito di Trasformazione ATI

Localizzazione

Viale Industria

Dati urbanistici (stato di fatto)

Superficie totale mq **35.549,62**

Descrizione dell'area (stato di fatto)

L'ambito è posto in un'area di espansione industriale su una direttrice Malgesso-Brebbia. Attualmente tale arteria presenta forti rischi per l'attraversamento di mezzi pesanti e per la promiscuità d'uso.



Veduta aerea

Elementi di rilevanza paesaggistica

- Adiacenza ad aree boschive
- Prossimità al torrente Acquanegra
- Ingresso al Paese dal Comune di Brebbia

Obiettivi di intervento ed inserimento ambientale e paesaggistico

- Nuova viabilità che circonda e confina l'area industriale
- Realizzazione di parcheggi su aree pubbliche
- Area piantumata per formazione zona di mitigazione
- Realizzazione di nuova rotonda all'intersezione con Viale Industria

Vocazione funzionale

Destinazione d'uso principale Attività produttive a carattere industriale

Destinazione d'uso complementari ///

Destinazioni escluse tutte le altre destinazioni d'uso

Strumento attuativo

Piano Attuativo
Programma Integrato di Intervento

Verifica di conformità al PTCP

Conforme Prossimità a corridoio ecologico

Note

Vincoli 150 m. dalle sponde del Torrente Acquanegra
Fattibilità geologica delle azioni di Piano 2A – fattibilità con modeste limitazioni
Componente sismica Z4a

Dati urbanistici di progetto ATI

Superficie totale	mq 35.549,62
UT	0,65 mq/mq
SLP	mq 23.107,25
Abitanti teorici previsti	0

Indicazioni di progetto

Morfologia, tipologia, altezze	Edifici industriali - H= 10 m
Assetto urbano, planivolumetrico	Vedi schema orientativo

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche, dotazioni infrastrutturali e servizi, verde

Aree di cessione all'interno dell'ambito:

- area per realizzazione strada, area per verde di mitigazione con rimborso dei costi di acquisizione delle aree per realizzazione delle opere

Opere obbligatorie da realizzare all'interno dell'ambito

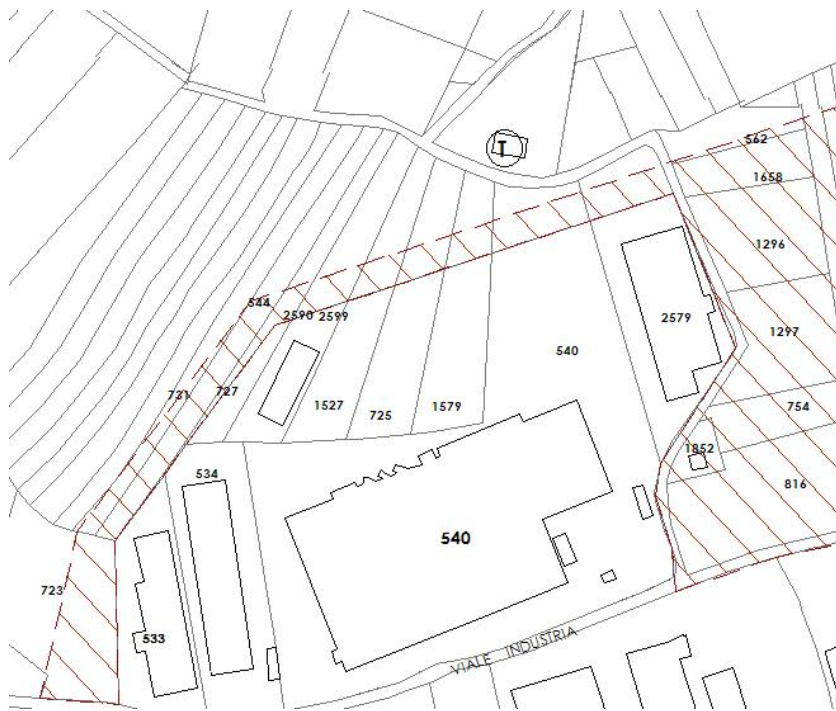
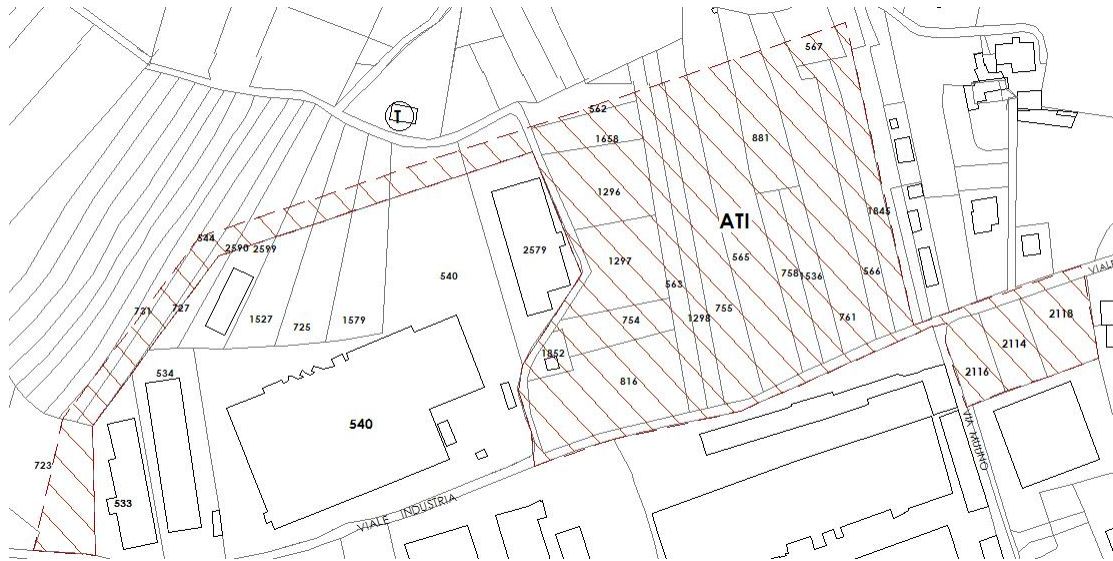
- Realizzazione strada e rotonda
- Realizzazione parcheggi
- Realizzazione verde di mitigazione

Altre prescrizioni

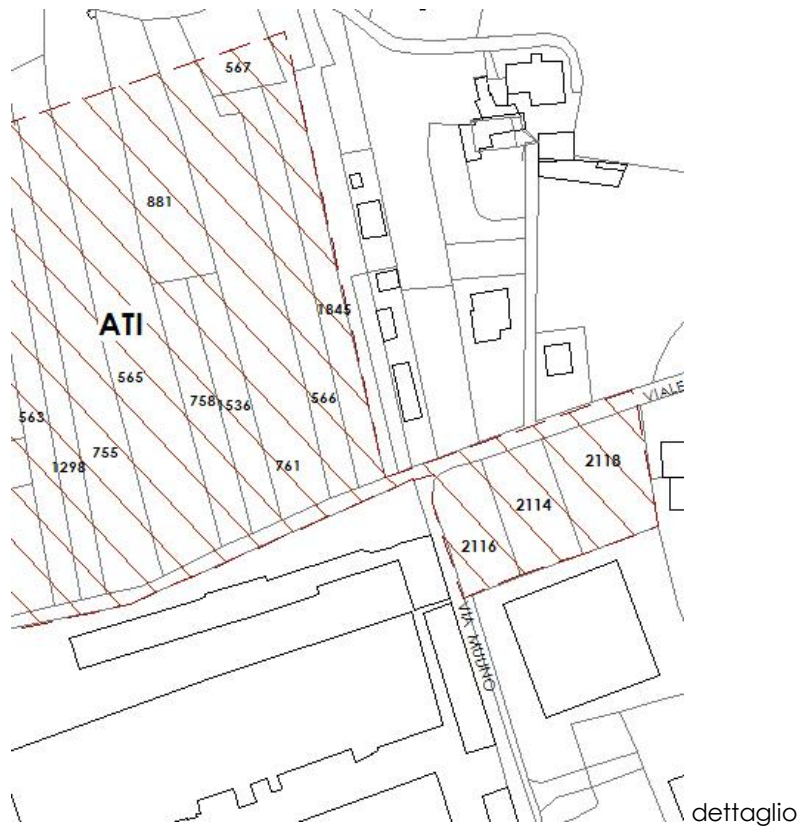
Opere obbligatorie all'esterno dell'ambito

- Opere di mitigazione o riqualificazione su aree a scelta del Comune per un importo complessivo di spesa di euro 60.000,00

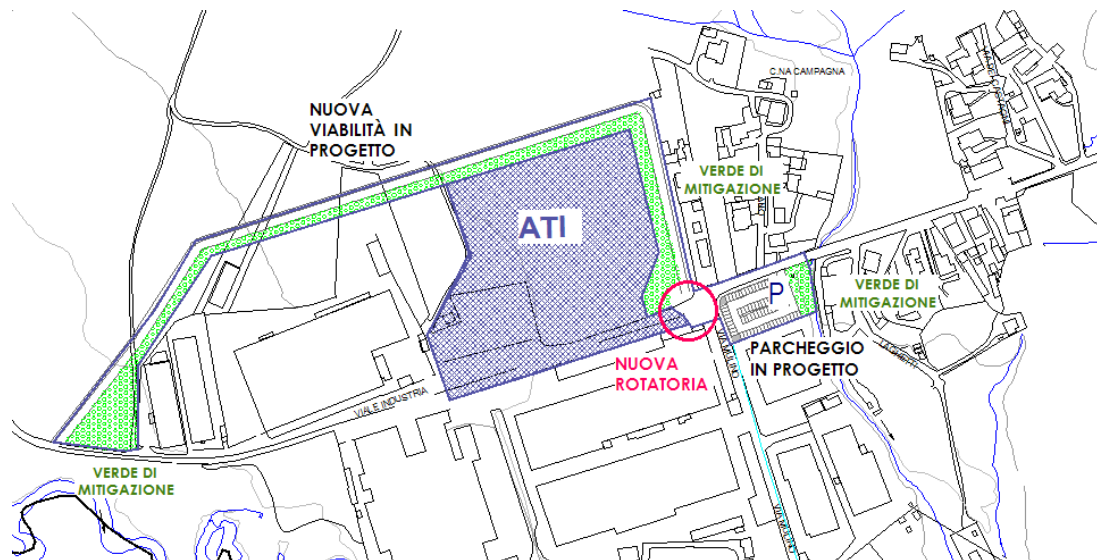
Estratto mappa catastale



dettaglio



Schema planimetrico orientativo



Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione

Gli ambiti di trasformazione promossi dalla variante al PGT di Malgesso recepiscono integralmente le prescrizioni e le indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi come descritte nel Rapporto Ambientale per ciascun ambito.

In particolare, in riferimento alla verifica della sostenibilità viabilistica dei singoli interventi, come indicato nelle specifiche schede del Rapporto Ambientale, per la sostenibilità degli interventi, per taluni ambiti viene prescritto un approfondimento del tema dell'accessibilità e del sistema infrastrutturale di collegamento con il resto del territorio comunale, quale studio preliminare all'attuazione degli interventi in relazione ai potenziali incrementi dei flussi veicolari indotti dall'insediamento di nuove funzioni.

Inoltre, in fase attuativa, al fine di minimizzare gli effetti negativi sull'ambiente la progettazione degli ambiti dovrà seguire ulteriori criteri di attuazione, quali interventi ed opere di mitigazione e compensazione, come proposti in sintesi nel seguito.

COMPONENTE AMBIENTALE	CRITERI DI ATTUAZIONE
1 ENERGIA	<p>Promuovere l'adozione di misure di risparmio energetico per le nuove edificazioni così come per le ristrutturazioni.</p> <p>Valutare la possibilità di allacciamento alla rete di teleriscaldamento, se tecnicamente fattibile.</p> <p><i>(in qualità di suggerimento)</i></p> <p>Dotare l'edificio di impianti per la produzione di energia e/o termica da fonti rinnovabili come:</p> <ul style="list-style-type: none"> - solare termico che contribuisca al fabbisogno di acqua calda sanitaria; - solare fotovoltaico, possibilmente a servizio dell'intera struttura. <p>Effettuare un censimento degli impianti termici esistenti al fine di individuare i più obsoleti ed in particolare l'eventuale presenza di centrali termiche alimentate con combustibili altamente inquinanti.</p> <p>Per i fabbricati plurifamiliari, prevedere tipologia edilizia caratteristica del territorio comunale; in caso di sostituzione degli impianti, intervenire con installazioni centralizzate ad alta efficienza, con esclusione di caldaie autonome.</p> <p><i>(in qualità di suggerimento)</i></p> <p>Prevedere, per le attività produttive e commerciali impianti di micro-cogenerazione (energia elettrica e calore) o micro-trigenerazione (energia elettrica, calore, raffrescamento).</p>

2	RISPARMIO IDRICO	<p>Promuovere l'adozione di misure di risparmio idrico per nuove le edificazioni così come per le ristrutturazioni.</p> <p>Per i nuovi insediamenti prevedere la progettazione di reti separate per le acque bianche e nere.</p>
3	SUOLO	<p>Relativamente alla qualità dei terreni degli AT, data la presenza, in alcuni ambiti di trasformazione, di pregresse attività produttive e quindi di possibile fonte di inquinamento per le matrici suolo, sottosuolo e acque sotterranee, si dovrà prevedere un'indagine preliminare sui parametri oggetto di presumibile inquinamento, al fine di verificare la compatibilità di tali suoli con le destinazioni d'uso previste dal PGT.</p> <p>Prima dell'attuazione degli interventi previsti dal PGT, certificare l'avvenuta bonifica dei suoli secondo la destinazione d'uso degli stessi (residenziale o produttivo/commerciale).</p>
4	FLORA, FAUNA, BIODIVERSITÀ	<p>Salvaguardare il più possibile le aree boscate esistenti e consentire l'eventuale continuità con aree verdi circostanti.</p> <p>Mettere a sistema nuove aree verdi.</p>
5	MOBILITÀ, TRASPORTI	<p>Favorire l'utilizzo delle piste ciclabili attraverso la dislocazione nei punti "chiave" del territorio comunale (scuole, sede comunale, centri, centri sportivi, etc.) di rastrelliere per biciclette, anche imponendone la collocazione ai soggetti privati gestori delle attività attrattive degli spostamenti.</p> <p>Al fine di evitare problemi di congestionamento del traffico, si consiglia di prevedere sistemi di viabilità dimensionati in funzione dell'incremento di traffico di persone e merci indotto dai nuovi complessi industriali e commerciali.</p> <p>Incentivare/riorganizzare il trasporto pubblico perseguendo la diffusione capillare del servizio.</p>
6	RETE FOGNARIA E IMPIANTO DI DEPURAZIONE	<p>Verificare la capacità residua del depuratore considerando anche le prospettive di ampliamento residenziale/produttivo/commerciale previste dal PGT dei Comuni consorziati.</p> <p>In caso di inadeguatezza, prevedere l'aumento della capacità di carico del depuratore o soluzioni alternative da concordarsi con l'Ente Gestore.</p>

2.4. GLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI IL PAESAGGIO ED IL TERRITORIO

Struttura del paesaggio naturale e culturale

In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, la struttura del territorio, inteso come paesaggio naturale e culturale, può essere descritta per ambiti-sistemi omogenei ed elementi del paesaggio.

In Malgesso, la struttura del paesaggio locale può essere così descritta:

Ambito Sistema omogeneo Elemento del paesaggio	Descrizione della struttura del paesaggio naturale e culturale	Tipo di sensibilità paesaggistica
Nucleo di antica formazione	<i>Armatura territoriale storica Evoluzione del rapporto tra "forma" urbana e "forma" del territorio Beni di interesse storico-munumentale</i>	morfologico-strutturale vedutistico e percettivo simbolico e storico-culturale
Nuclei rurali di antica formazione (sistema cascine)	<i>Armatura territoriale storica Evoluzione del rapporto tra "forma" urbana e "forma" del territorio Beni di interesse storico-munumentale</i>	morfologico-strutturale e naturale vedutistico e percettivo simbolico e storico-culturale
Ambito del costruito	<i>Edifici con caratteristiche fisiche e morfologiche che connotano l'esistente</i>	morfologico-strutturale
Ambito agricolo – ambito boscato	<i>Dinamiche e permanenze del paesaggio agrario storico Consistenza e caratteri storico tradizionali del patrimonio edilizio Itinerari di interesse paesaggistico-culturale Rilevanza ambientale ed ecosistemica</i>	morfologico-strutturale e naturale vedutistico e percettivo simbolico e storico-culturale tutela ambientale

Sensibilità paesaggistica dei luoghi: livelli di sensibilità paesaggistica

La descrizione delle sensibilità paesaggistiche del territorio in esame si basa sulla conoscenza delle dinamiche storiche e delle fasi salienti di trasformazione, naturali e antropiche che hanno portato all'attuale assetto, che considera gli aspetti di continuità/discontinuità nei processi storici e le logiche progettuali che hanno guidato la formazione dei luoghi e che, talora, permangono ancora oggi leggibili nello stato attuale.

Nel quadro della determinazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale, la definizione delle sensibilità paesaggistiche costituisce il riferimento per l'individuazione delle criticità e potenzialità locali del paesaggio nonché per l'individuazione delle opportunità di valorizzazione dello stesso in relazione alle previsioni di sviluppo e al governo delle dinamiche in atto.

La rappresentazione della sensibilità paesaggistica dei luoghi si configura come strumento per il monitoraggio dello stato del paesaggio che individua nel territorio comunale gli ambiti, gli elementi e i sistemi a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico.

La classificazione del territorio (livelli di sensibilità paesaggistica) si basa sul riconoscimento di cinque livelli di sensibilità che vengono associati a ciascun Ambito-Sistema omogeneo-Elemento del paesaggio descritto in precedenza.

Ambito Sistema omogeneo Elemento del paesaggio	Livelli di sensibilità
Ambito del costruito Aree produttive	1 - sensibilità molto bassa
Ambito del costruito Comparti non residenziali	2 - sensibilità bassa
Ambito del costruito Tessuto urbano consolidato	3 - sensibilità media
Nucleo di antica formazione e Nuclei rurali di antica formazione (sistema cascine)	
Ambiti boscati Ambiti agricoli Torrente Acquanegra	4 - sensibilità elevata
Nessun ambito	5 - sensibilità molto elevata

3. ALLEGATI

3.1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Ambiti di Trasformazione – Individuazione

1

ALLEGATO

LOCALIZZAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

LEGENDA

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

 **AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR)**

 **AMBITO DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE (ATI)**

1 ALLEGATO
LOCALIZZAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE



Ambiti di Trasformazione – Vincoli amministrativi ed elementi della rete ecologica

2 ALLEGATO
VINCOLI

LEGENDA

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ATR AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR)

ATI AMBITO DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE (ATI)

VINCOLI

 150 m SPONDE TORRENTE ACQUANEGRA

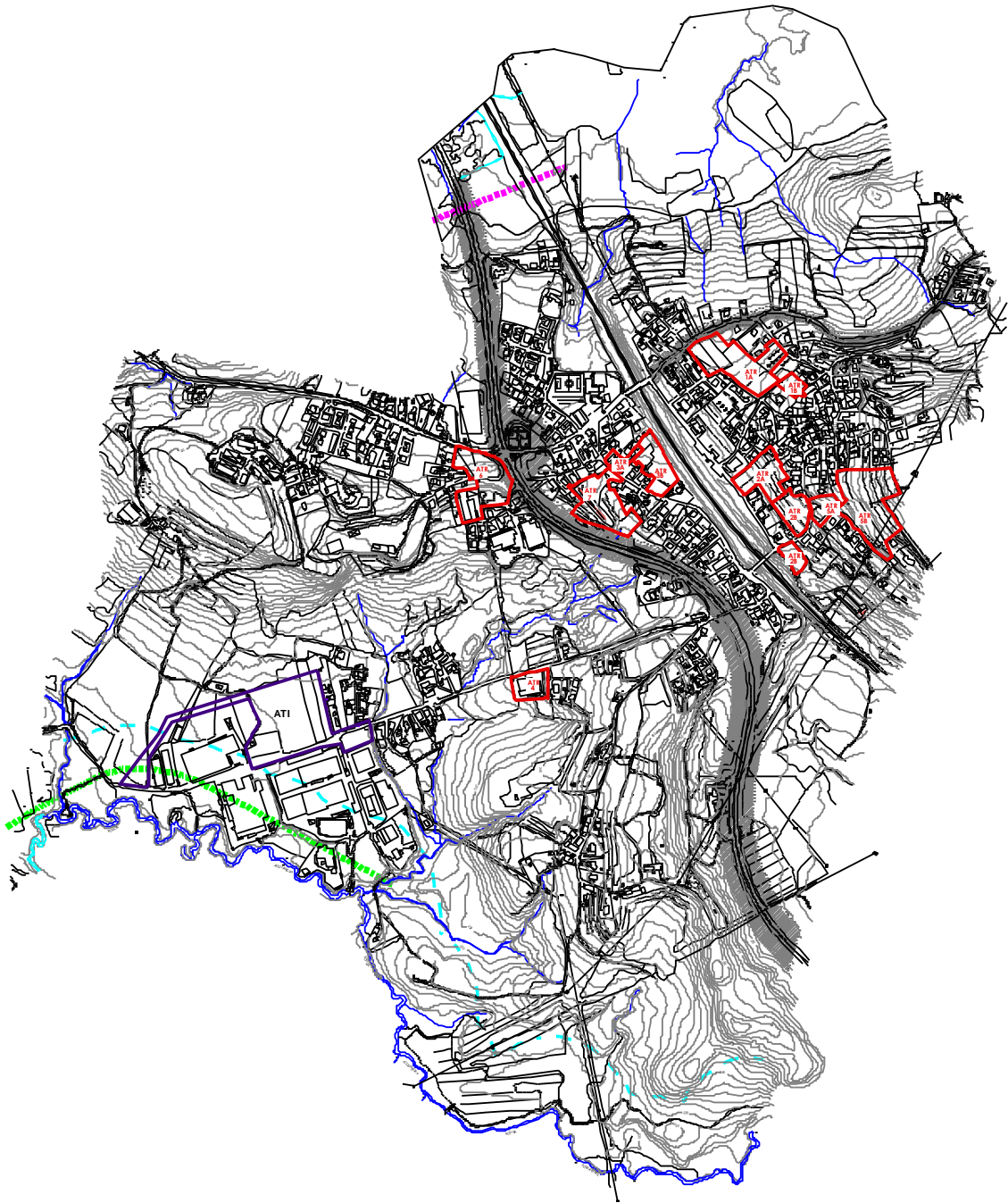
 AREA DI RISPETTO STRADALE E CIMITERIALE

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE

 VARCO ECOLOGICO DA DEFRAMMENTARE (V22)

 VARCO ECOLOGICO DA MANTENERE (V41)

2 ALLEGATO
VINCOLI



Ambiti di Trasformazione – Vincoli PTCP

3 ALLEGATO
AMBITI AGRICOLI PTCP

LEGENDA

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

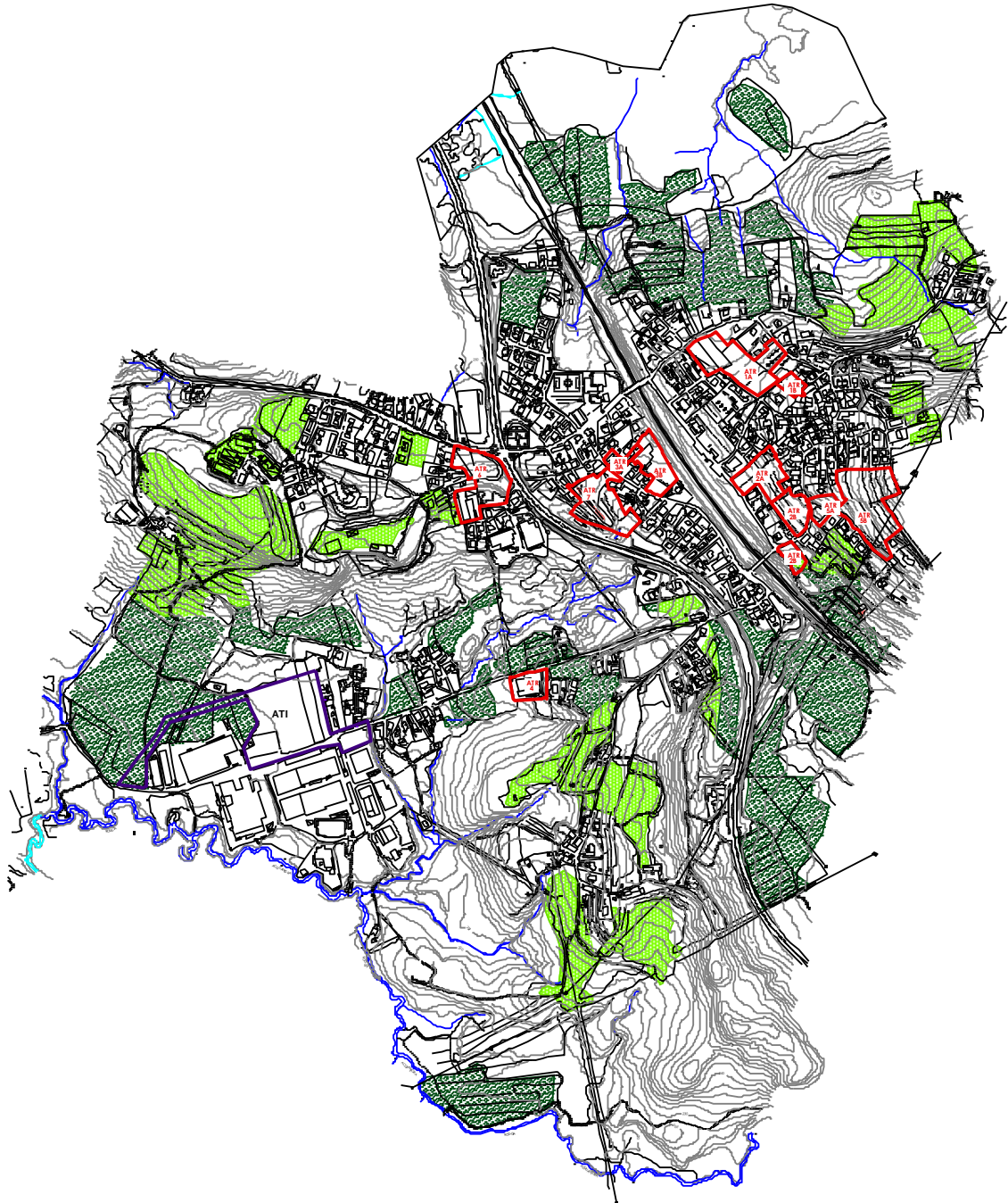
- ATR** AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR)
- ATI** AMBITO DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE (ATI)

AMBITI AGRICOLI PTCP

-  AMBITO AGRICOLO SU MACROCLASSE F (Fertile)
-  AMBITO AGRICOLO SU MACROCLASSE MF (Moderatamente Fertile)

3

ALLEGATO
AMBITI AGRICOLI PTCP



Ambiti di Trasformazione – Fattibilità geologica delle azioni di Piano

4 ALLEGATO
FATTIBILITÀ GEOLOGICA



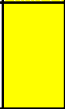








LEGENDA

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

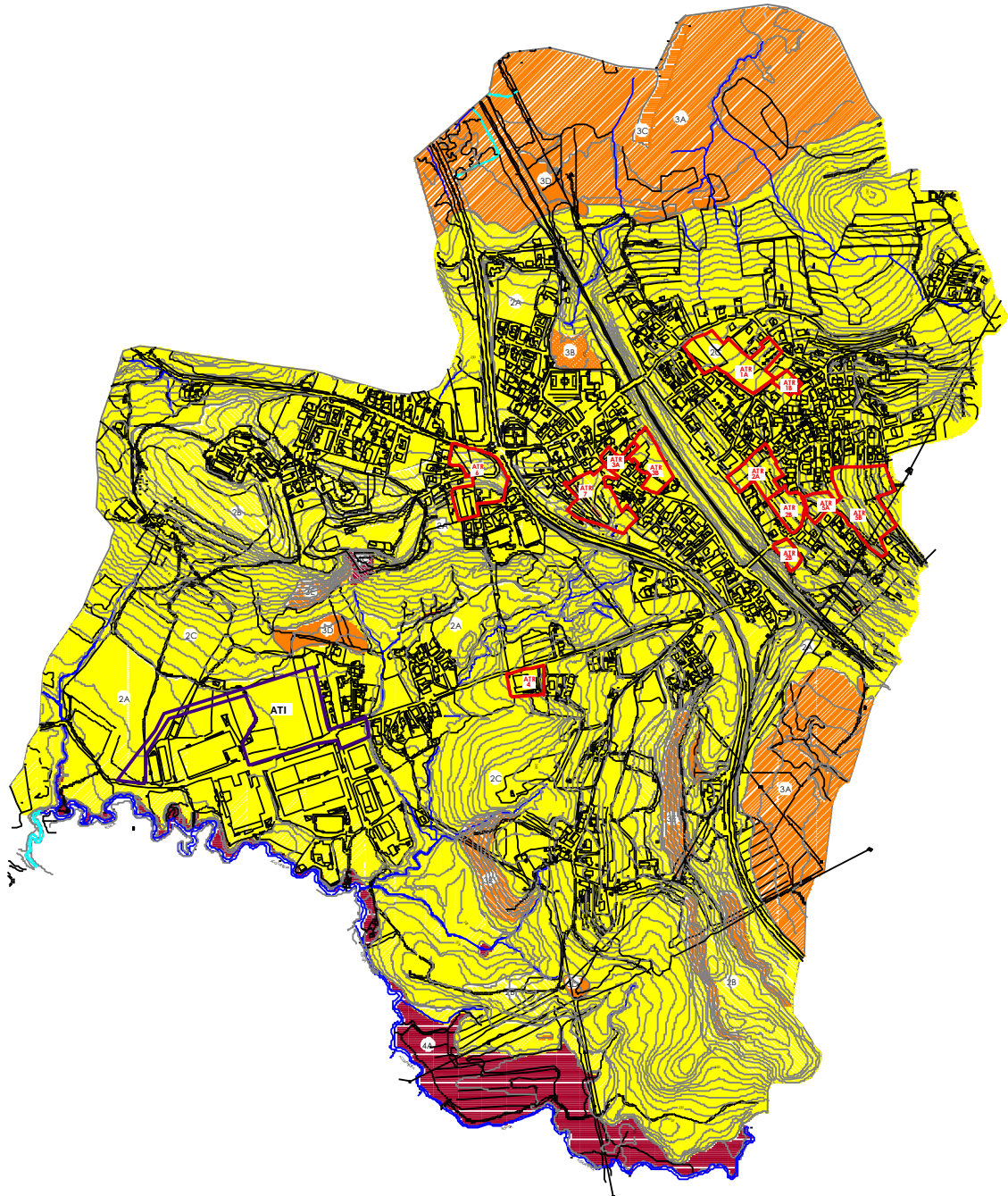
ATR AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
(ATR)

ATI AMBITO DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE
(ATI)

FATTIBILITÀ DELLE AZIONI DI PIANO

CLASSE			
2A		Fattibilità con modeste limitazioni	Are e pianeggianti o debolmente acclivi con discrete caratteristiche geotecniche senza particolari problematiche di natura geomorfologica. Possibili falde sospese.
2B			Dossi a vario grado di convessità (cordoni morencici) e versanti terrazzati con pendenze da deboli a medie e con discrete caratteristiche geotecniche.
2C			Are e di versante terrazzato con pendenze variabili da deboli a medie e aree sommitali pianeggianti con terreni da poco a moderatamente addensati. Possibili falde sospese.
3A		Fattibilità con consistenti limitazioni	Are e sub-pianeggianti o a bassissima pendenza con presenza di zone umide a drenaggio mediocre e con scadenti caratteristiche geotecniche.
3B			Are e con presenza di materiale di riporto di varia natura e origine con caratteristiche geotecniche non omogenee.
3C			Are e torbose con scarse caratteristiche geotecniche.
3D			Are e di possibile ristagno.
3E			Are e a pericolosità potenziale con terreni a granulometria medio-fine su pendii con valori di acclività compresi tra 13° e 18°.
4A		Fattibilità con gravi limitazioni	Are e ripetutamente allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali o frequentemente inondabili (indicativamente con T.R. 100 anni), con bassa soggiacenza della falda idrica e con scadenti caratteristiche geotecniche
4B			Are e soggette a fenomeni di erosione spondale
4C			Are e in erosione accelerata

4 ALLEGATO
FATIBILITÀ GEOLOGICA



Ambiti di Trasformazione – Fattibilità sismica

5 ALLEGATO
COMPONENTE SISMICA





LEGENDA

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

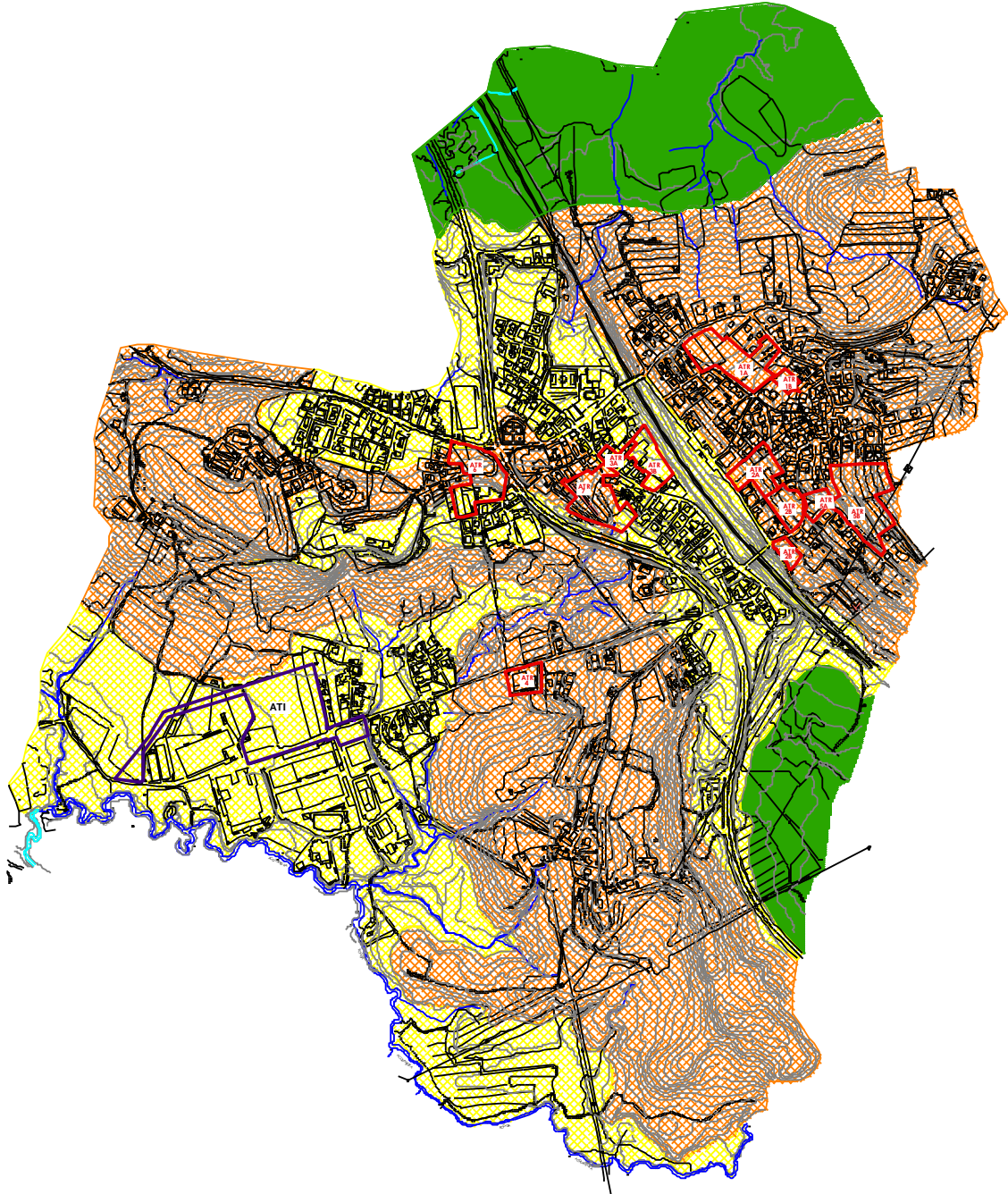
ATR AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR)

ATI AMBITO DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE (ATI)

COMPONENTE SISMICA

Simbolo	Sigla	Scenario di pericolosità sismica	Effetti
	Z2	Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, depositi altamente compressibili, ecc.) Zone con depositi granulari fini saturi	Cedimenti e/o liquefazioni
	Z3a	Zona di ciglio H > 10 m (scarpata)	Amplificazioni topografiche
	Z4a	Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e fluvioglaciali granulari e/o coesivi	Amplificazioni litologiche e geometriche
	Z4c	Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche)	

5 ALLEGATO
COMPONENTE SISMICA



3.2. SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

Classi di sensibilità paesaggistica



ALLEGATO

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

LEGENDA

CLASSI DI SENSIBILITÀ



CLASSE 1 - MOLTO BASSA



CLASSE 2 - BASSA



CLASSE 3 - MEDIA



CLASSE 4 - ELEVATA

CLASSE 5 - MOLTO ELEVATA nessun ambito del territorio comunale

6 ALLEGATO
CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

