

# COMUNE DI MALGESSO

Provincia di Varese



## VARIANTE PGT 2022



*Coordinatori e progettisti del P.G.T.:*

**arch. GIUSEPPE BARRA**

studio in Cocquio Trevisago - via Motto dei Grilli n. 38 - tel. 0332.700341

**arch. LAURA MERONI**

studio in Varese - via Frà Galgario n. 18/c - tel. 0332.1957551

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

*Estensori VAS, VIC e Componente Geologica:*

**R.T.P. MPM CONGEO**

architetti Mazzucchelli, Pozzi, Mazzucchelli  
geol. Paolo Granata

Il Segretario comunale

Adozione Del. C.C. n. .... del ..... - Approvazione Del. C.C. n. .... del .....

**PIANO DELLE REGOLE**

Data: ottobre 2022

**PR**

Elab. N° 1

**Relazione**





**INDICE**

<b>1. ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE 2022 AL PGT .....</b>	<b>6</b>
<b>2. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE PARZIALE 2022 .....</b>	<b>7</b>
2.1. LA FORMAZIONE DEL PIANO .....	7
2.2. OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE E RACCORDO CON GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA .	9
<b>3. LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>11</b>
3.1. SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE) .....	11
3.2. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA .....	13
<b>4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....</b>	<b>15</b>
4.1. IL SISTEMA INSEDIATIVO .....	15
4.2. IL PGT VIGENTE.....	21
4.2.1 <i>il documento di piano</i> .....	21
4.2.2 <i>il piano delle regole</i> .....	27
4.2.3 <i>il piano dei servizi</i> .....	29
<b>5. I CONTENUTI DELLA VARIANTE.....</b>	<b>31</b>
5.1. INQUADRAMENTO GENERALE DELLA VARIANTE. ....	31
5.2. LE MODIFICHE AL PIANO DELLE REGOLE. ....	31
5.3. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....	<b>ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.</b>
5.3.1. <i>Azioni di piano per il sistema della mobilità</i> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
5.4. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO. ....	<b>ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.</b>
6.1. ASPETTI DEMOGRAFICI ED ECONOMICI .....	46
6.1.1 <i>ANDAMENTO DEMOGRAFICO</i> .....	46
6.1.2 <i>DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE</i> .....	50
7. BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, C. 1, LETTERA D) DELLA L.R. 31/2014.....	52
7.2. <i>BILANCIO del consumo di suolo</i> .....	52
7.2. <i>BILANCIO ecologico QUALITATIVO del consumo di suolo</i> .....	56

**ACRONIMI UTILIZZATI NEL TESTO**

PGT -	Piano di Governo del Territorio
DdP -	Documento di Piano
PdR -	Piano delle Regole
PdS -	Piano dei Servizi
AT -	Ambiti di trasformazione
PRG -	Piano Regolatore Generale
PA -	Piani attuativi
PCC -	Permesso di Costruire Convenzionato
PII -	Piani integrati di intervento
PTR -	Piano territoriale regionale
PPR -	Piano Paesaggistico Regionale
PTCP -	Piano Territoriale Provinciale
PLIS RTO -	Parco Locale di Interesse Sovracomunale Rile Tenore Olona
PIF -	Piano di Indirizzo Forestale
VAS -	Valutazione ambientale strategica
RER -	Rete ecologica regionale
REP -	Rete ecologica provinciale
REC -	Rete ecologica comunale

## 1. ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE 2022 AL PGT

La Variante del PGT è rivolta ad una revisione del Piano delle Regole ed in parte del Piano dei Servizi. Si è proceduto contestualmente ad un aggiornamento degli elaborati del Documento di Piano di natura ricognitiva relativi al recepimento degli indirizzi e delle prescrizioni degli strumenti di pianificazione sovracomunale, che hanno rilevanza sulla pianificazione locale anche rispetto al Piano dei Servizi ed alla disciplina del Tessuto Urbano Consolidato, nonché delle disposizioni della L.R.31/2014 in materia di bilancio del consumo di suolo, richiesto per le Varianti di PGT che intervengono prima dell'adeguamento alle prescrizioni di riduzione secondo le indicazioni che verranno assunte dal PTCP.

L'aggiornamento degli elaborati del Documento di Piano relativi alle previsioni di intervento, si è reso necessario, esclusivamente per adeguare i riferimenti contenuti negli elaborati riferiti al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato, agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa nel TUC e disciplinati dal Piano delle Regole, alla pianificazione dei Servizi, nonché alle prescrizioni della pianificazione Sovracomunale.

L'aggiornamento di tali elaborati non ha in alcun modo comportato modifiche alle strategie ed alle previsioni del Documento di Piano, che vengono integralmente riconfermate.

### QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO

DP 2	I temi del PTCP: viabilità e mobilità, ambiti agricoli, rilevanze del paesaggio e dei beni ambientali, rischi e censimento dissesti
DP 3	Trasformabilità dei boschi ammesse dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) vigente
DP 4	Sistema dei servizi esistenti sul territorio dell'Unione dei Comuni
DP 5.1	Inquadramento urbanistico e territoriale Rete Ecologica Regionale
DP 5.2	Inquadramento urbanistico e territoriale Rete Ecologica Provinciale
DP 5.3	Inquadramento urbanistico e territoriale Rete Ecologica Campo dei Fiori - Ticino
DP 6	Individuazione Istanze pervenute
DP 8.1	Carta dei Vincoli ambientali e sovraordinati
DP 8.2	Carta dei Vincoli amministrativi e geologici
DP 9	Stato di Attuazione delle previsioni del PGT vigente

### INDIRIZZI E PROPOSTE PROGETTUALI DEL DP (solo aggiornamento del contesto urbanistico)

DP 10	Tavola delle Previsioni di Piano
DP 11 a	Tavola delle Previsioni di Piano confronto con trasformabilità del PIF
DP 11 b	Tavola delle Previsioni di Piano confronto con vincoli geologico e polizia idraulica
DP 11 c	Tavola delle Previsioni di Piano confronto con Ambiti agricoli strategici del PTCP

### QUADRO CONOSCITIVO VERIFICHE LR 31/2014

DP 12 a	Carta del Consumo di suolo. Stato di fatto e di diritto al 2/12/2014
DP 12 b	Carta del Consumo di suolo. Stato di fatto e di diritto previsioni della Variante
DP 13	Bilancio Ecologico dei Suoli - previsioni trasformazioni della Variante

### PIANO DELLE REGOLE

PR 1	Relazione
PR 3	Norme di Attuazione
PR 3	Disciplina delle aree – quadro generale
PR 4.a	Disciplina delle aree – Dettaglio quadrante nord
PR 4.b	Disciplina delle aree – Dettaglio quadrante sud
PR 7	Carta della sensibilità paesaggistica

### PIANO DEI SERVIZI

PS 2 a	Pianificazione generale dei servizi e dei percorsi ciclabili – quadro nord
PS 2 b	Pianificazione generale dei servizi e dei percorsi ciclabili – quadro sud
PS 3	Rete ecologica comunale

## 2. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE PARZIALE 2022

### 2.1. LA FORMAZIONE DEL PIANO

L'Unione dei Comuni di Bardello, Bregano e Malgesso ha dato avvio nel corso del novembre 2019, ad un procedimento di revisione degli strumenti urbanistici dei tre Comuni con l'obiettivo di uniformare la pianificazione del territorio e integrare le politiche e le azioni relative ai settori in cui una pianificazione coordinata può valorizzare opportune sinergie quali la gestione dei servizi.

I tre Comuni hanno peraltro manifestato l'interesse alla fusione in un unico Ente dando avvio a tale processo che ha portato al referendum del 20 febbraio 2022 con esito favorevole della popolazione.

In attesa di addivenire alla effettiva costituzione di un nuovo Ente Comunale e di procedere al completamento del processo di revisione della pianificazione comunale vigente, indirizzandola verso la redazione, non più di tre strumenti coordinati, bensì di un nuovo PGT unitario, si è ritenuto opportuno anticipar, per il Comune di Malgesso, le modifiche, relative alla disciplina degli interventi nel tessuto urbano consolidato, che competono al Piano delle Regole,

La Variante prevede un adeguamento dello strumento urbanistico vigente in favore di migliori opportunità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, e sulle possibilità di completamento di tale tessuto, attraverso un aggiornamento dell'apparato normativo e la revisione della disciplina delle aree prevista dallo strumento vigente, in linea con gli obiettivi ed il programma dell'Amministrazione Comunale.

La Variante demanda quindi alla successiva fase di pianificazione unitaria dei tre PGT vigenti, la revisione delle scelte insediative strategiche, attraverso la definizione di nuovi obiettivi e la verifica dei fabbisogni con l'individuazione delle strategie e delle aree interessate a soddisfarle in relazione alla nuova dimensione comunale, derivante dalla fusione dei tre attuali. Vengono mantenute inalterate, in questa fase le previsioni strategiche che attengono al Documento di Piano e gli ambiti di trasformazione che il PGT vigente prevede, che saranno oggetto di una successiva verifica e rimodulazione, in forma coordinata rispetto alle attuali tre realtà territoriali comunali. Il recepimento delle politiche relative al contenimento del consumo di suolo, in relazione alle disposizioni regionali, secondo le modalità operative che verranno definite dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, è pertanto demandato alla revisione complessiva del PGT.

In questa fase si procederà comunque ad aggiornare il quadro della pianificazione sovraordinata che costituisce la cornice di riferimento per la pianificazione, con il recepimento delle indicazioni e degli elementi prevalenti che concorrono alla determinazione della pianificazione comunale: quali la rete ecologica, l'aggiornamento dei vincoli e degli indirizzi relativi alla pianificazione paesaggistica, la nuova disciplina alla tutela idrogeologica ed alla corretta gestione delle acque meteoriche secondo i principi dell'invarianza idraulica.

La Variante è ovviamente corredata dalla verifica sul consumo di suolo prevista dalla L.R. 31/20014, volta a dimostrare il rispetto delle prescrizioni relative al bilancio ecologico di cui al comma 4 art. 5.

La verifica del dimensionamento di piano che accompagna questo Variante non è finalizzato a recepire gli indirizzi della L.R. 31/2014 del PTR in relazione alla correlazione tra stima del fabbisogno e previsioni insediative per le diverse funzioni previste dal piano, poiché la Variante non opera sugli ambiti di trasformazione e sulle previsioni strategiche del Documento di Piano, che vengono pertanto mantenute nell'originaria conformazione.

Il dimensionamento di piano del presente procedimento urbanistico, quale aggiornamento di quello relativo al PGT vigente, ha semplicemente lo scopo di verificare la coerenza interna tra il peso insediativo rideterminato in funzione delle modifiche che la Variante apporta alla pianificazione e la dotazione di servizi funzionale a soddisfare il fabbisogno indotto dalla revisione delle previsioni insediative disciplinate dal Piano delle Regole.

IL Piano di Governo del Territorio (PGT) come nuovo strumento di pianificazione previsto dalla L.R. 12/2005, legge urbanistica di Regione Lombardia è uno strumento complesso, articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica ma concepiti in un unico e coordinato processo di pianificazione, per perseguire un progetto coordinato di città in grado di mettere in relazione positiva infrastrutture, servizi, caratteri insediativi rispetto alle esigenze dell'abitare e delle attività economiche e sociali che interessano il tessuto.

La Variante di Piano, mantiene inalterate le previsioni del Documento di Piano, che dovranno essere oggetto di una revisione complessiva in relazione alla formazione del nuovo Ente territoriale, concentra invece l'attenzione sulle possibilità di intervento del tessuto urbano consolidato, funzionali a rispondere alle esigenze di adeguamento di alcune scelte di pianificazione rivelatesi non ottimali nel vigente PGT, ed a rendere il piano più rispondente alle esigenze di adeguamento del patrimonio edilizio.

Lo strumento vigente è frutto di una Variante, datata 2014, che, oltre a ridefinire il progetto di espansione insediativa, attraverso una revisione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione, ha rivisto la disciplina d'intervento del tessuto urbano, attraverso la riscrittura nelle norme di piano e delle schede di intervento degli edifici del nucleo di antica formazione.

La revisione del 2014 ha operato inoltre sul dimensionamento del piano ed sul piano dei servizi, ed ha apportato integrazioni relative all'aggiornamento della componente geologica e conseguentemente del sistema dei vincoli territoriali.

La nuova Variante riparte dalla criticità rilevate in questi anni di gestione del piano, sia sotto il profilo di alcune scelte specifiche che disciplinano alcune aree del territorio urbano, sia più in generale sulle modalità che regolano le possibilità di intervento all'interno del tessuto urbano, recependo gli indirizzi della legislazione Regionale L.R. 18/2019 che promuove l'incentivazione di interventi volti al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Proprio sotto questo profilo la Variante, rivede ed integra le norme che disciplinano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, a partire dalle opportunità rappresentate dai nuclei di antica formazione, compreso il sistema delle cascine, oggi in gran parte integrate nel tessuto urbano, per arrivare a conseguire un sistema di promozioni ed incentivi volti a favorire l'adeguamento degli edifici di epoca più recente, che oggi risulta importante qualificare in termini di efficientamento energetico, oltre che di possibilità di adattamento, riconoscendo adeguate possibilità di ampliamento, rispetto alle esigenze abitative, quale alternativa alla realizzazione di nuovi edifici con ulteriore consumo di suolo.

Gli obiettivi della Variante sono così riassumibili

- Revisione normativa della disciplina degli interventi del nucleo di antica formazione finalizzata a migliorare la fattibilità degli interventi di recupero
- Modifiche puntuali del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato, per recepire alcune istanze di migliore identificazione dei lotti di completamento o di pertinenza dell'edificato, e per ridurre previsioni del PGT vigente su aree di margine afferenti agli ambiti agricoli o interessate da elementi di tutela ambientale
- revisione delle norme della disciplina del Piano delle Regole, volti a promuovere interventi di adeguamento e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di densificazione del tessuto edilizio urbano
- revisione ed aggiornamento degli ambiti di completamento interni al TUC assoggettati a pianificazione di dettaglio finalizzata all'implementazione dei servizi e della rete delle infrastrutture.
- Ricognizione dei servizi esistenti e revisione del piano dei servizi, sia rispetto alle modifiche introdotte nella pianificazione locale, sia in relazione al coordinamento con i comuni dell'unione.

Oltre al perseguimento di tali obiettivi la Variante recepisce alcuni aggiornamenti della pianificazione sovracomunale, in particolare in materia di paesaggio e rete ecologica, e procede all'integrazione prevista su alcune tematiche geologiche quali le disposizioni sull'invarianza idraulica.

## 2.2. OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE E RACCORDO CON GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

IL Piano di Governo del Territorio (PGT) come nuovo strumento di pianificazione previsto dalla L.R. 12/2005, legge urbanistica di Regione Lombardia è uno strumento complesso, articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica ma concepiti in un unico e coordinato processo di pianificazione, per perseguire un progetto coordinato di città in grado di mettere in relazione positiva infrastrutture, servizi, caratteri insediativi rispetto alle esigenze dell'abitare e delle attività economiche e sociali che interessano il tessuto.

La Variante di Piano, mantiene inalterate le previsioni del Documento di Piano, che dovranno essere oggetto di una revisione complessiva in relazione alla formazione del nuovo Ente territoriale, concentra invece l'attenzione sulle possibilità di intervento del tessuto urbano consolidato, funzionali a rispondere alle esigenze di adeguamento di alcune scelte di pianificazione rivelatesi non ottimali nel vigente PGT, ed a rendere il piano più rispondente alle esigenze di adeguamento del patrimonio edilizio.

Lo strumento vigente è frutto di una Variante, datata 2014, che, oltre a ridefinire il progetto di espansione insediativa, attraverso una revisione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione, ha rivisto la disciplina d'intervento del tessuto urbano, attraverso la riscrittura nelle norme di piano e delle schede di intervento degli edifici del nucleo di antica formazione.

La revisione del 2014 ha operato inoltre sul dimensionamento del piano ed sul piano dei servizi, ed ha apportato integrazioni relative all'aggiornamento della componente geologica e conseguentemente del sistema dei vincoli territoriali.

La nuova Variante riparte dalla criticità rilevate in questi anni di gestione del piano, sia sotto il profilo di alcune scelte specifiche che disciplinano alcune aree del territorio urbano, sia più in generale sulle modalità che regolano le possibilità di intervento all'interno del tessuto urbano, recependo gli indirizzi della legislazione Regionale L.R. 18/2019 che promuove l'incentivazione di interventi volti al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Proprio sotto questo profilo la Variante, rivede ed integra le norme che disciplinano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, a partire dalle opportunità rappresentate dai nuclei di antica formazione, compreso il sistema delle cascine, oggi in gran parte integrate nel tessuto urbano, per arrivare a conseguire un sistema di promozioni ed incentivi volti a favorire l'adeguamento degli edifici di epoca più recente, che oggi risulta importante qualificare in termini di efficientamento energetico, oltre che di possibilità di adattamento, riconoscendo adeguate possibilità di ampliamento, rispetto alle esigenze abitative, quale alternativa alla realizzazione di nuovi edifici con ulteriore consumo di suolo.

Gli obiettivi della Variante sono così riassumibili

- Revisione normativa della disciplina degli interventi del nucleo di antica formazione finalizzata a migliorare la fattibilità degli interventi di recupero
- Modifiche puntuali del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato, per recepire alcune istanze di migliore identificazione dei lotti di completamento o di pertinenza dell'edificato, e per ridurre previsioni del PGT vigente su aree di margine afferenti agli ambiti agricoli o interessate da elementi di tutela ambientale
- revisione delle norme della disciplina del Piano delle Regole, volti a promuovere interventi di adeguamento e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di densificazione del tessuto edilizio urbano
- revisione ed aggiornamento degli ambiti di completamento interni al TUC assoggettati a pianificazione di dettaglio finalizzata all'implementazione dei servizi e della rete delle infrastrutture.
- Ricognizione dei servizi esistenti e revisione del piano dei servizi, sia rispetto alle modifiche introdotte nella pianificazione locale, sia in relazione al coordinamento con i comuni dell'unione.

Oltre al perseguimento di tali obiettivi la Variante recepisce alcuni aggiornamenti della pianificazione sovra-comunale, in particolare in materia di paesaggio e rete ecologica, e procede all'integrazione prevista su alcune tematiche geologiche quali le disposizioni sull'invarianza idraulica.

### 3. LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO

La formazione del PGT secondo gli indirizzi della legislazione regionale si sviluppa secondo un percorso partecipato che inizia contestualmente all'avvio del procedimento di piano con la raccolta dei contributi dei cittadini e delle associazioni, in forma di suggerimenti e proposte preliminari.

La Variante parziale si inserisce in un percorso generale di revisione dei PGT dei tre comuni, sono pertanto state valorizzate, anche per questo procedimento, le fasi di partecipazione già attuate, a partire dalla raccolta delle istanze preliminari presentate a seguito dell'avviso di avvio del procedimento di revisione generale del PGT.

Per quanto riguarda la Valutazione Ambientale Strategica, il procedimento relativo al percorso di revisione generale del PGT, di cui è stata effettuata la conferenza di scoping, seguirà il proprio iter. Questa Variante parziale sarà invece oggetto di una verifica di assoggettabilità, poiché i temi di questa revisione non interessano l'assetto strategico del Piano vigente e non apportano modifiche ad Documento di Piano.

#### 3.1. SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE)

A seguito dell'emanazione dell'avviso di avvio del procedimento per la revisione generale del PGT e dell'invito rivolto dall'Amministrazione Comunale alla formulazione di proposte preliminari, sono pervenute 32 istanze, relative al Comune di Malgesso, inoltrate da portatori di interessi specifici o diffusi.

Tutte le istanze pervenute riferite a specifici ambiti territoriali sono state cartografate nella tavola DP Tav 6 "Individuazione delle istanze pervenute". Nella tavola sono individuate tutte le istanze presentate, non solo quelle che rilevano ai fini della presente Variante, in quanto non attinenti a temi strategici trattati dal Documento di Piano. Delle 32 istanze 10 interessano Ambiti di Trasformazione e altre 4 sono relative a richieste di espansione insediativa e pertanto non pertinenti al procedimento della presente Variante.

Le altre 18 istanze comprendono invece:

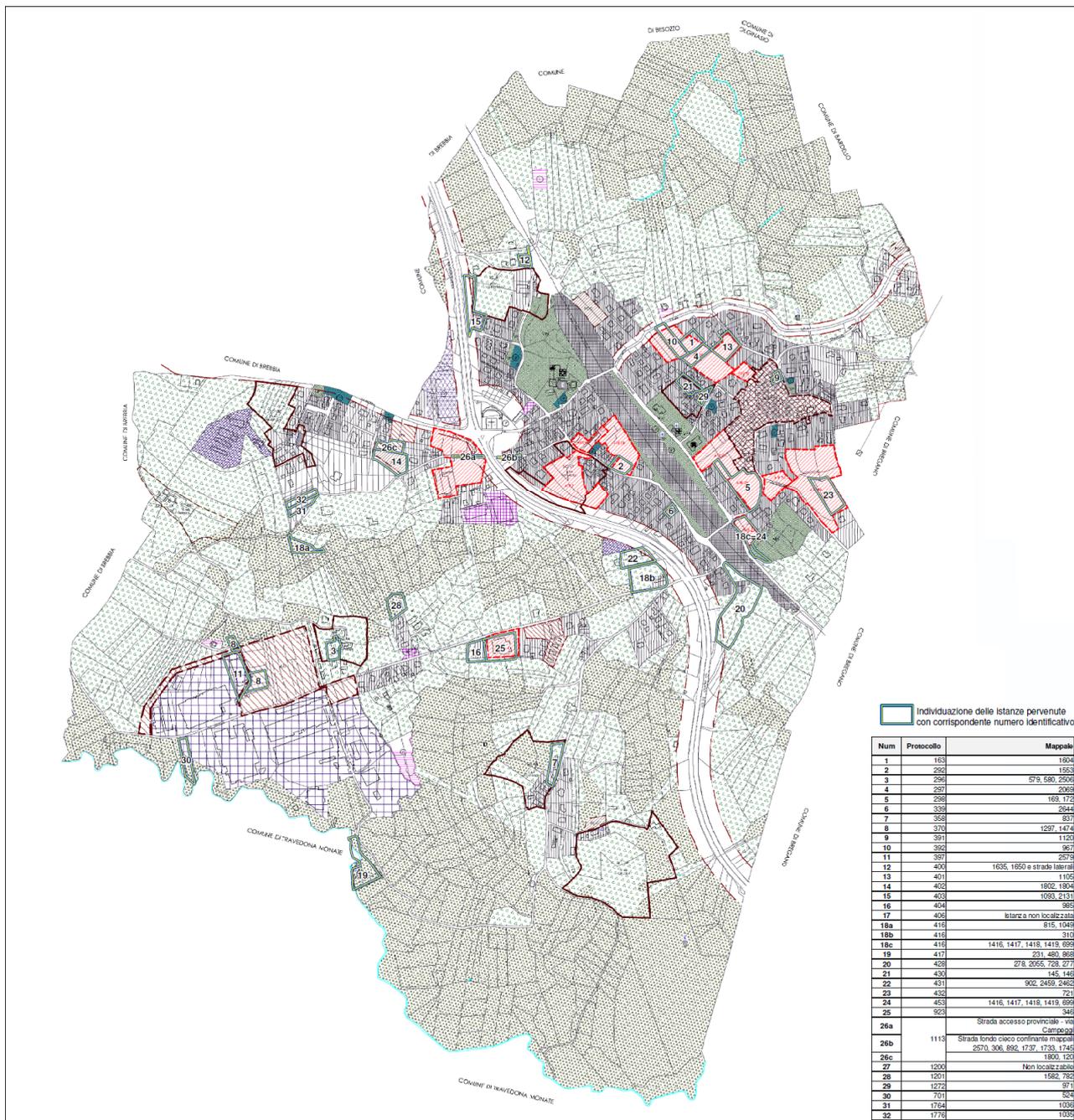
- richieste di modifica/rettifica del tessuto urbano consolidato volte ad individuare meglio le aree di pertinenza di edifici esistenti o la corretta estensione di lotti di completamento
- modifiche normative volte a rendere più favorevoli i limiti definiti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, comprese le possibilità di ampliamento,
- maggiore flessibilità per gli interventi sul patrimonio edilizio di matrice storica, in particolare sui complessi delle cascine
- conservazione delle possibilità edificatorie per alcuni di lotti di completamento del tessuto urbano consolidato

La maggior parte delle istanze preliminari pervenute riguardano richieste specifiche e puntuali relative a modifiche da apportare alla disciplina del vigente PGT su aree o edifici di proprietà privata.

Le richieste relative ad interessi puntuali, sono state comunque catalogate e considerate nelle fasi di costruzione del Piano, e tenute in considerazione, ancorché non portatrici di interessi generali, proprio in relazione alla natura specifica di questa Variante parziale.

Per quanto riguarda le istanze che hanno richiesto una rettifica del perimetro delle aree di pertinenza degli insediamenti esistenti, si è proceduto a valutare le possibili interferenze con il sistema ambientale (rete ecologica, aree boschive ecc...) e con quello agricolo, verificando che la possibile rettifica del confine tra urbano e ambiti agricoli/naturali fosse effettivamente giustificata da una effettiva correlazione di pertinenzialità, e funzionalità di queste aree in riferimento all'edificio esistente, o alla restante parte del lotto, in caso di aree di completamento. Successivamente si è verificato che l'aggiunta di tale aree, anche nei casi di evidente connotazione di uso pertinenziale delle aree rispetto agli insediamenti esistenti, non determinasse incremento del consumo di suolo.

# COMUNE DI MALGESSO



Estratto Tavola DdP Tav 6 – Individuazione delle istanze pervenute

### 3.2. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Con deliberazione del 5 agosto 2020 n. 45 è stato dato avvio, da parte dell'Unione Ovest Lago di Varese, alla procedura di VAS per la revisione di PGT dei tre Comuni aderenti all'Unione .

Il giorno 24 novembre 2020 si è tenuta la prima conferenza per la Valutazione Ambientale Strategica della Variante generale dei PGT.

Come già detto in premessa, a seguito del referendum per la costituzione di un nuovo Ente, quale fusione dei tre Comuni, il Comune di Malgesso ha deciso di procedere ad una revisione parziale del vigente PGT, poiché il procedimento di Variante dei tre PGT dovrà adeguarsi alla nuova conformazione amministrativa ed istituzionale ed interessare l'intero territorio del nuovo Comune, comportando pertanto tempi più lunghi per il completamento dell'iter in corso.

La Variante parziale promossa dal Comune di Malgesso è finalizzata ad apportare alcune modifiche al Piano delle regole ed al Piano dei Servizi, operando nel rispetto degli obiettivi e delle direttive del Documento di Piano del PGT Vigente, di cui vengono interamente riconfermate le previsioni insediative, relative agli ambiti di trasformazione.

Secondo la normativa in vigore in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi della Direttiva Europea 2001/42/CE, recepita a livello nazionale dal D.Lgs. del 3 aprile 2006 n. 152 "Testo Unico Ambientale" e ss.mm.ii., per piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente deve essere effettuata una valutazione ambientale al fine di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi per la promozione dello sviluppo sostenibile.

La stessa norma prevede che *"per piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria solo se gli Stati membri determinano (qualora l'autorità competente valuti) che essi possano avere effetti significativi sull'ambiente"*.

A tal fine, la norma specifica i criteri (allegato II della Direttiva Europea 2001/42/CE; allegato I alla parte II del D.Lgs. 152/2006 ss.mm.ii.) per la determinazione dei possibili effetti significativi di piani e programmi e, dunque, per valutare l'opportunità di assoggettarli o meno alla procedura di VAS. Regione Lombardia ha recepito con legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 le suddette direttive concernenti la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

Con deliberazione del 13 marzo 2007, atto n. VIII/0351 il Consiglio Regionale ha approvato gli indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi, in attuazione all'art. 4 della L.R. 12/2005.

Con deliberazione del 27 dicembre 2007, atto n. 8/6420 la Giunta Regionale ha approvato la "Determinazione della procedura di Valutazione di Piani e Programmi – VAS" e con successiva deliberazione del 18 Aprile 2008 n. 8/7110 ha integrato tale determinazione.

In data 10 novembre 2010, con atto n. 9/761 la Giunta Regionale ha deliberato nuove "Determinazioni della procedura di Valutazioni ambientale di Piani e Programmi – VAS opportunamente integrate con le disposizioni sopravvenute.

A seguito di tali deliberazioni con D.d.s. 14 dicembre 2010 n. 13071 la D.G. Territorio ed Urbanistica ha definito con opportuna circolare le modalità applicative della valutazione ambientale di Piani e Programmi – VAS nel contesto comunale".

La legislazione e le direttive regionali stabiliscono che "le varianti al piano dei servizi e al piano delle regole, ai sensi dell'articolo 4, comma 2 bis della l.r. 12/2005, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 e 6, del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152" (Norme in materia ambientale)".

La Variante parziale del PGT del Comune di Malgesso, oggetto del presente procedimento, riguarda esclusivamente il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi e come tale, ai fini della Valutazione ambientale, rientra nella fattispecie dei piani previste per la verifica di assoggettabilità alla VAS

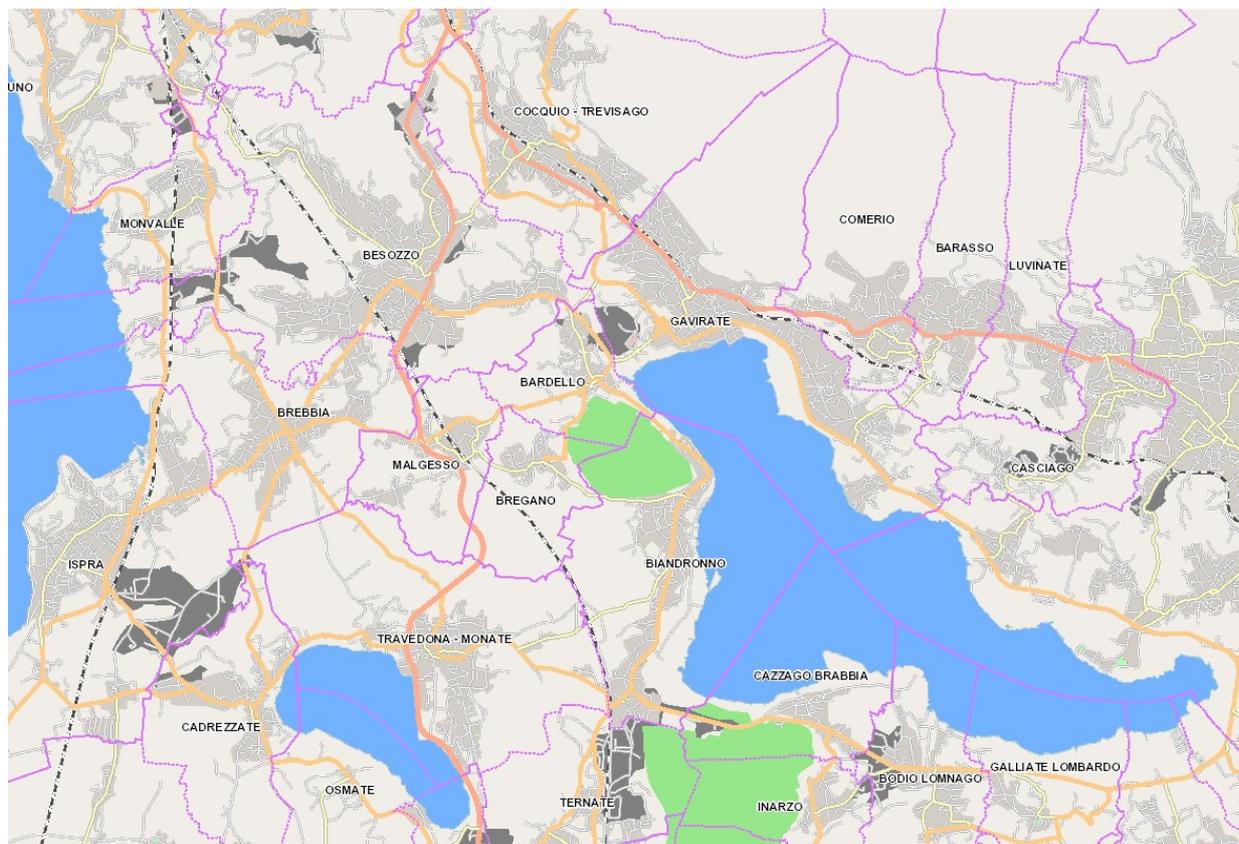
La **procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS**, prevede nello specifico, la stesura di un Rapporto preliminare della proposta di piano o programma contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente e sulla salute derivanti dalla sua attuazione

In tale ottica sia il primo PGT, che la Variante intervenuta nel 2017 rappresentano gli strumenti di riferimento per valutare, rispetto alla soglia zero costituita dall'avvio del nuovo sistema di pianificazione regionale, le possibili alternative di pianificazione in relazione agli obiettivi perseguiti dal piano

## 4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

### 4.1. IL SISTEMA INSEDIATIVO

Dalla redazione del PGT 2009 il sistema insediativo mantiene pressochè inalterate le caratteristiche, non solo riferibili alla matrice storica, da cui ha avuto origine la crescita significativo del tessuto, sia residenziale che produttivo avvenuto dagli anni '960 in poi, ma ha significativamente segnato il passo anche lo sviluppo insediativo delle aree di margine ed il completamento delle aree libere interstiziali, sulle quali era costruita parte delle strategie del PGT originario, riconfermate nella Variante del 2014.

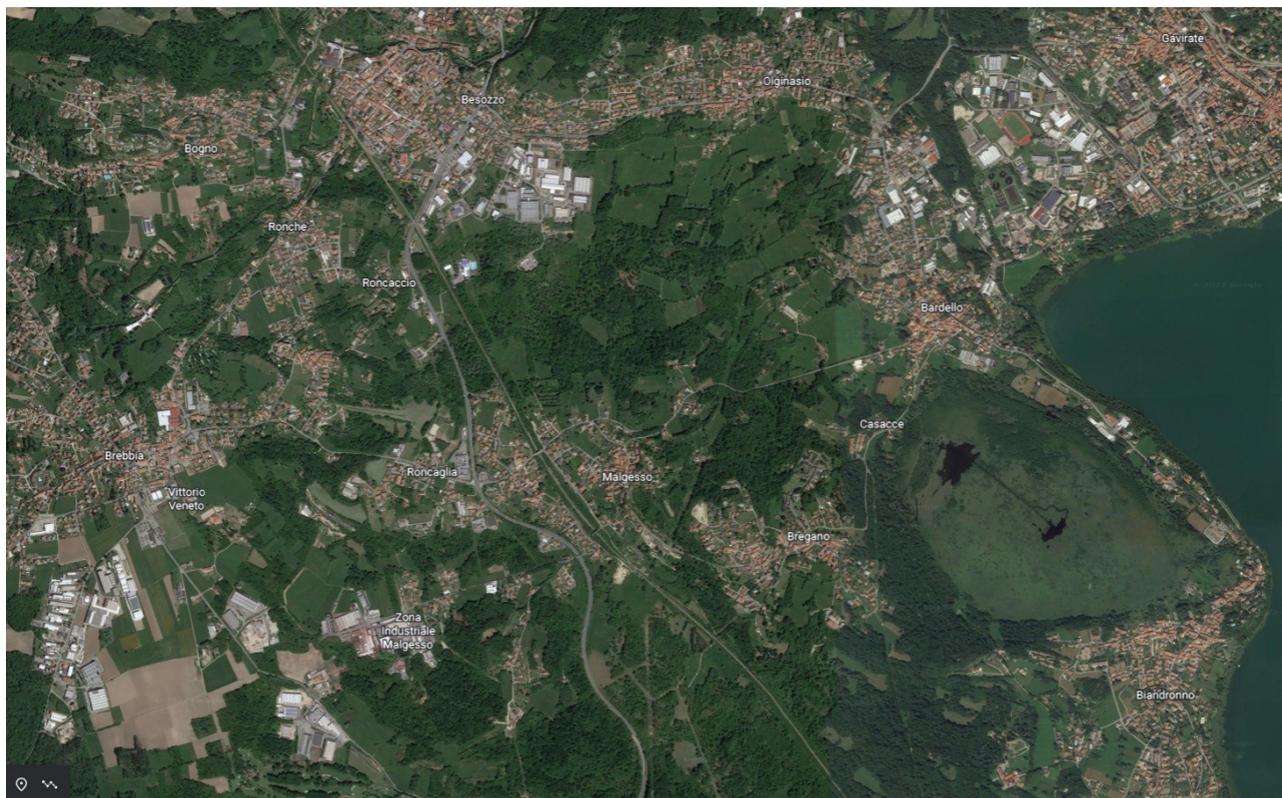


La struttura insediativa si sviluppa a partire dal nucleo centrale, di antica formazione, posto sulla sommità di un rilievo lungo la dorsale che collega Biandronno con Brebbia, e che oggi è classificata quale strada provinciale SP 50. Il rilievo è parte del sistema morenico prealpino sviluppatosi a seguito dell'evoluzione postglaciale di cui rimangono a testimonianza i numerosi specchi lacustri e le aree palustri che connotano questa zona del varesotto. La presenza di un ramificato reticolo idrico minore è il retaggio del progressivo prosciugamento delle zone palustri, molto più estese in ere lontane, che hanno lasciato il posto a piane coltivate e a zone boscate, che raccordano i rilievi morenici, con le conche che ospitano gli specchi d'acqua e le zone palustri ancora oggi occupate da torbiere in evoluzione, quali il "Laghetto di Biandronno".

I caratteri geomorfologici del territorio e la sua orogenesi, con le peculiarità tipiche dei terrazzamenti che connotano i rilievi morenici, rappresentano alcuni degli elementi peculiari per la lettura del paesaggio.

Il nucleo di antica formazione rappresenta il primo elemento del sistema insediativo urbano, così come oggi lo conosciamo. Fino al primo dopoguerra, in una economia preminentemente agricola, la struttura insediativa del territorio comprendeva anche i presidi rurali costituite dalle cascine. Parte di essere, quelle più pros-

sime al nucleo di antica formazione sono state conglobate nel tessuto urbano dallo sviluppo insediativo recente, seppure, come il nucleo di matrice storica, conservino caratteri morfo-tipologici propri riferibile alla originaria matrice storico-rurale.

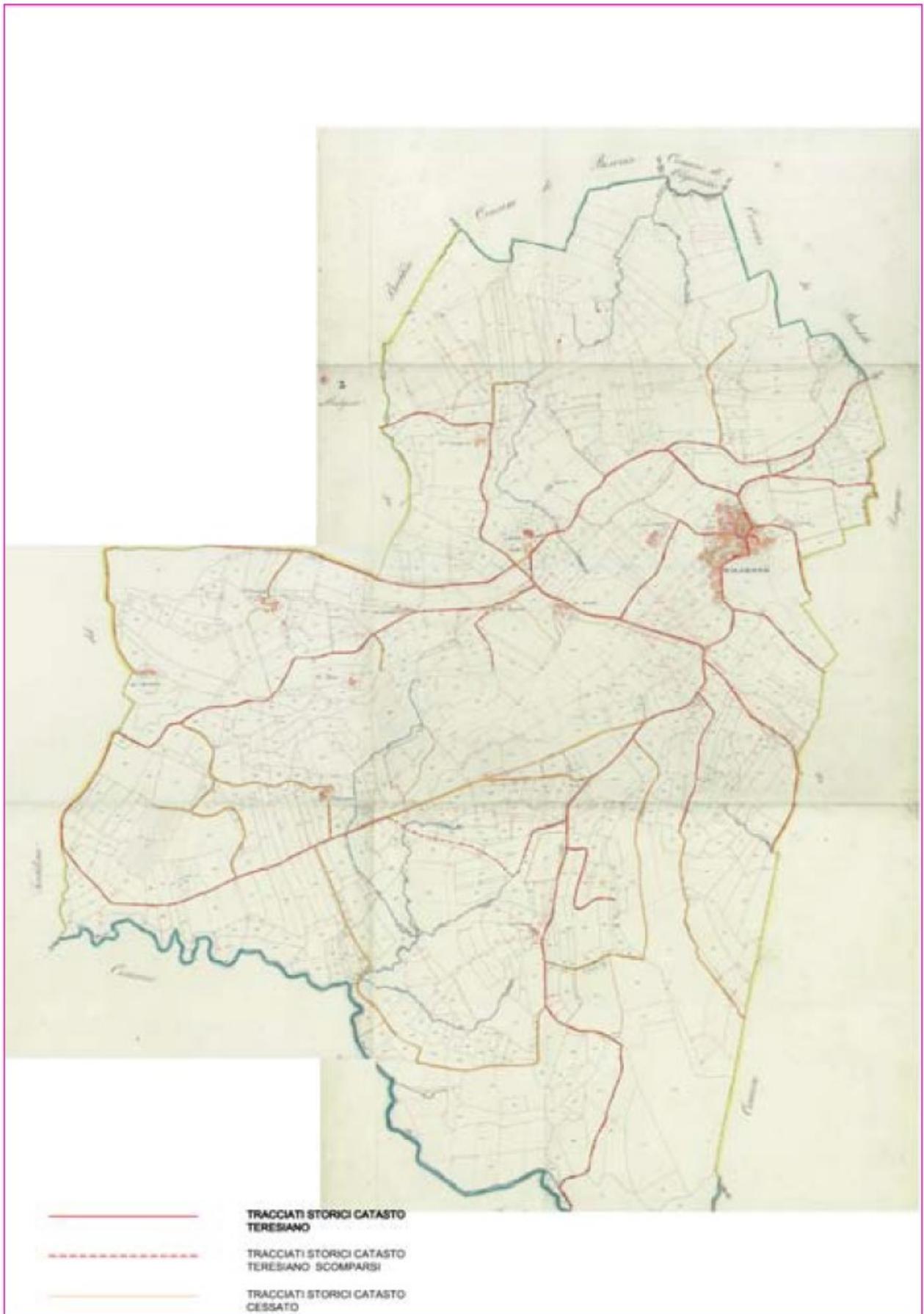


Lo sviluppo insediativo di Malgesso, non ha seguito la logica di una crescita concentrica rispetto al nucleo originario, è stata invece maggiormente influenzata dal sistema infrastrutturale delle direttrici di mobilità che interessano il territorio; seppure queste direttrici non hanno rappresentato linee di concentrazione del sistema insediativo, poiché alcune di esse, in quanto elementi di separazione che attraversano il territorio hanno invece definito l'articolazione per ambiti urbani in cui lo sviluppo si è organizzato.

La trama delle vie storiche, che interessavano Malgesso, aveva come asse principale l'attuale S.p. 35 (Bardello – Brebbia) che raggiunto Malgesso si divideva in due tracciati, che ancora oggi rappresentano le due principali direttrici del sistema insediativo. A queste si affiancavano, in direzione trasversale, le vie di collegamento tra i centri dei paesi, Bregano e Travedona, e quelle locali che consentivano di raggiungere i presidi rurali sparsi.

Le infrastrutture che hanno significativamente determinato l'organizzazione insediativa del territorio sono la linea ferroviaria Luino – Gallarate e la strada statale SS 629, meglio conosciuta come superstrada Vergiate – Besozzo, che collega il nord della provincia con il Sempione e con il nodo autostradale di Vergiate.

Queste due direttrici non sono state per Malgesso assi trainanti per le funzioni insediative, ma hanno rappresentato barriere determinando una partizione del territorio urbano per comparti insediativi. Il tessuto residenziale è suddiviso in tre zone principali. Ad est della statale, il nucleo di antica formazione e l'area del rilievo centrale hanno dato vita ad uno sviluppo rado, che ha mantenuto ampie aree libere nella fascia interna, tra la ferrovia e il tessuto antico, spostando l'edificazione sulle pendici del rilievo che si affacciano verso le catene montuose delle prealpi. La zona in cui si è maggiormente concentrata l'edificazione dagli anni '70 in poi è la fascia compresa tra ferrovia e statale. Mentre oltre la statale un ulteriore nucleo insediativo ha preso posto sull'altro rilievo e lungo la strada provinciale, condiviso con alcune propaggini isolate ed esterne del tessuto residenziale di Brebbia.



Lungo le strade principali, sorgevano una serie di piccoli nuclei, e da queste si diramavano percorsi secondari, che portavano ai presidi rurali, oggi viabilità minore o consortile che ancora mantiene questa funzionalità. Di seguito il sistema insediativo rilevato con il volo del 1954.



Da questo nucleo originario, si è sviluppato un sistema insediativo rado di ville immerse nel verde che hanno interessato le zone poste nella parte superiore dei rilievi, da cui si gode un miglior panorama.

Nel 1975, lo sviluppo insediativo risulta ancora contenuto anche se parte degli insediamenti residenziali ha significativamente interessato il nucleo oltre la ferrovia, nella fascia compresa tra linea ferroviaria e la strada statale.

A sud-ovest, al confine con il Comune di Brebbia sorgono i primi “stabilimenti” del complesso produttivo.



La foto aerea del 1998, ci mostra una struttura insediativa già consolidata nella forma attuale. Gli insediamenti residenziali si sono densificati, con una crescita per piccoli comparti, nelle aree periferiche lungo le principali direttrici, ed in prossimità degli originari insediamenti rurali, lasciando ampie aree libere all'interno del tessuto urbano, in particolare nella zona di prossimità del centro di antica formazione. Lo sviluppo non ha seguito un criterio ordinatore chiaro, si è privilegiata una forma a pettine, con piccole diramazioni che dalle strade principali hanno dato vita a nuclei di villette, in forma sparsa, secondo uno schema semplice ed ordinato ma privo di una strategia complessiva di disegno urbanistico del tessuto.

In questi venti anni è peraltro cresciuto anche il complesso produttivo, anch'esso supportato, nel disegno insediativo, dall'asse viario principale, delimitato ad ovest ed a sud dal confine naturale del corso d'acqua e delle aree umide e boscate di competenza fluviale



Dagli inizi del 2000 ad oggi, la situazione è rimasta pressochè invariata e anche le previsioni del PGT, che avevano come obiettivo e come interventi strategici il completamento degli ambiti liberi all'interno del tessuto urbano, con la finalità di raggiungere una forma meglio organizzata e qualificata della struttura insediativa dell'area centrale e delle zone urbane più densamente edificate, in particolare il comparto tra la strada statale e la linea ferroviaria, è rimasto quasi inattuato, come si può ben rilevare dall'ultimo rilevamento satellitare del 2018.



## 4.2 IL PGT VIGENTE

Il Vigente PGT è frutto di una pianificazione generale del territorio in attuazione della L.R. 12/2005, approvato con deliberazione CC del 16 -04-2009 n. 17 , cui è seguita una revisione parziale nel 2014 , che, sulla scorta degli obiettivi originari, ha rivisto le previsioni insediative relative agli ambiti di trasformazione, nonché la disciplina del piano delle regole per quanto attiene prevalentemente gli aspetti normativi.

Nel .... 2021 il PGT è stato interessato da una Variante puntuale finalizzata ad adeguare le previsioni al progetto di miglioramento infrastrutturale dell'incrocio della SS 626 con la SP 35 con l'eliminazione della gestione semaforica e la realizzazione di una rotatoria per rendere più fluida e sicura l'intersezione.

La Variante attuale si muove nell'indirizzo degli obiettivi generali dello strumento vigente, mantenendo inalterate le previsioni del Documento dei Piano. Opera invece una revisione del Piano delle Regole, in particolare per quanto riguarda gli aspetti normativi perseguendo maggiori possibilità di adeguamento del patrimonio edilizio esistente, e di recupero e riqualificazione degli insediamenti di matrice storica, rivedendo nel contempo alcune scelte puntuali relative agli interventi di completamento del tessuto urbano consolidato. La Variante prevede inoltre un aggiornamento del Piano dei Servizi, tenendo conto del contesto di gestione sovracomunale entro cui stanno operando i tre Comuni coordinati in forma di unione.

Nei paragrafi che seguono vengono definiti succintamente i contenuti del piano vigente al fine di consentire una più facile lettura delle modifiche introdotte dalla Variante.

### 4.2.1 IL DOCUMENTO DI PIANO

#### 4.2.1.1 Obiettivi generali ed azioni strategiche .

Gli obiettivi di sostenibilità del PGT sono indicati nella Relazione del Documento di Piano, e si articolano per obiettivi principali e relative ed azioni strategiche.

#### **OBIETTIVO 1: MIGLIORARE LA QUALITA' 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
- Potenziamento della viabilità ciclo-pedonale
- Contenimento delle criticità ambientali

#### **OBIETTIVO 2 : POTENZIARE LA CONNETTIVITA' AMBIENTALE E LA BIODIVERSITA'**

- 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 : COMPATIBILITA' 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

Gli obiettivi strategici sono affiancati da linee strategiche definite “**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
- Integrazione del sistema delle aree a servizio parrocchiale e per le attrezzature sportive con l’anello urbano tra via San Michele e Viale Rimembranze
- Realizzazione di un corridoio ecologico di collegamento delle core areas di Bregano e Besozzo tramite la valorizzazione naturalistica della trincea delle ferrovie dello stato
- Realizzazione di una barriera di mitigazione al traffico veicolare della S.S. 629 per una valorizzazione delle aree residenziali adiacenti
- 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 ciclopeditone
- Previsione di spostamento di viale Industria all’esterno dell’area produttiva
- Riqualificazione e valorizzazione delle aree agricole tramite la realizzazione di un sistema cascate formato da un anello ciclopeditone 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 dagli A.T.U. 3. per il sistema cascate

Gli obiettivi trovano poi specifica declinazione in azioni di intervento che riguardano da un lato i sistemi territoriali ed insediativi (nuclei di antica formazione, aree agricole e sistema delle cascate, industria ed artigianato, commercio) dall’altro una ulteriore articolazione relativa alle politiche di piano ed alla tutela ed alla salvaguardia degli elementi sensibili e vulnerabili con cui le scelte operative di piano si interfacciano, mettendo in relazione la pianificazione locale con indirizzi e prescrizioni di quella sovraordinata.

### **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 cascate*

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

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 cascate – 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.

#### 4.2.1.2 Gli ambiti di trasformazione.

Questo impianto è stato poi ripreso e consolidato con la Variante 2014 che ha perfezionato le previsioni del DdP piano, ed in particolare la disciplina prevista per gli ambiti di trasformazione, individuati nell'elaborato DP 3 "Tavola delle previsioni di Piano" e normati nell'elaborato DP 1.2 "Relazione: Scenario strategico – Determinazioni di Piano".

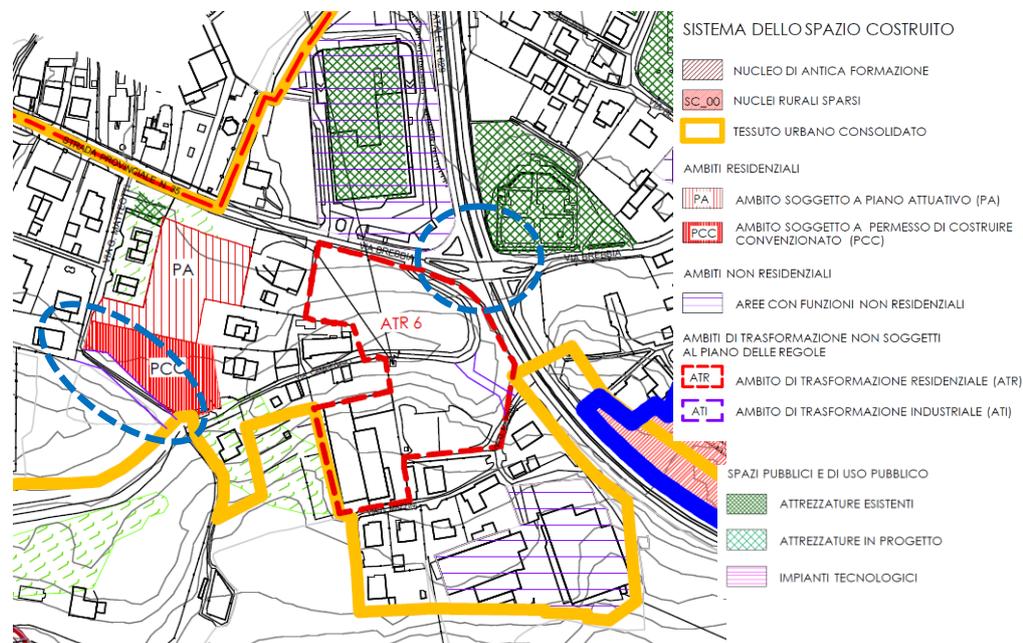
Sono previsti 7 ambiti di trasformazione a destinazione residenziale ed uno a destinazione produttiva.



Gli ambiti di trasformazione determinano una capacità edificatoria complessiva di 87.363 mq., oltre ad una capacità derivata assegnata a tali ambiti in base a meccanismi premiali, che aggiunge ai 178 abitanti teorici insediabili rispetto alla SLP assegnata, altri 67 potenziali abitanti teorici.

**4.2.1.2 La Variante puntuale del 2021 - rotatoria all'incrocio sulla SS 629.**

La Variante puntuale del 2021 relativa al recepimento del progetto per la realizzazione della rotatoria all'incrocio sulla SS 629 ha comportato la modifica, dell'ambito di trasformazione ATR 6, con una minima riduzione sia della superficie territoriale che della capacità edificatoria.



La superficie territoriale, di 12.080 mq. è stata ridimensionata per lasciare spazio alla rotatoria, e ridotta a 11.836 mq.. Di conseguenza la capacità edificatoria è diminuita di 24,3 mq., passando dagli attuali 845,59 mq. di SIp a 828,58 mq., come capacità assegnata; considerando anche le premialità ammesse la capacità complessiva passa da 1.207,98 a 1.183,6.

In termini abitanti teorici insediabili, a riduzione corrisponde a meno di 0,5 unità.

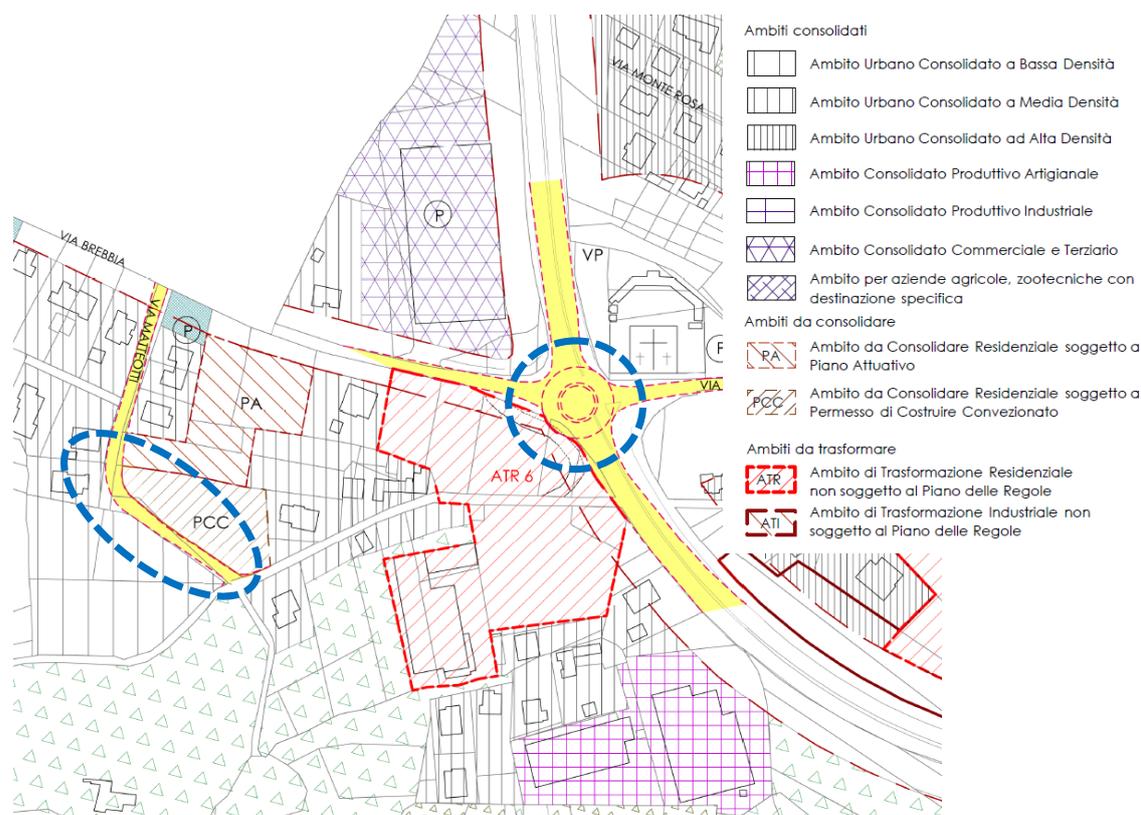
Di seguito si riporta l'estratto dell'elaborato grafico del Documento di Piano che recepisce le indicazioni del progetto di adeguamento della viabilità DP 3 - Tavola delle Previsioni di Piano.



La revisione dell'incrocio e della viabilità locale correlata ha peraltro comportato una modifica anche degli ambiti di completamento assoggettati a PA e PCC.

L'adeguamento di via Matteotti ha infatti interessato due ambiti di completamento all'interno del tessuto urbano consolidato che il Piano delle Regole classifica quali Ambiti da Consolidare a destinazione residenziale soggetti l'uno a Piano Attuativo (PA) e l'altro a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC).

In entrambi i casi la Variante non ha determinato modifiche sostanziali della disciplina delle aree ma aggiustamenti contenuti della destinazione delle aree riducendo di poco la superficie territoriale dei due ambiti per ampliare quella destinata alla realizzazione di infrastrutture viarie, come meglio evidenziato nell'estratto della cartografia di piano aggiornata con la proposta di Variante.



Mentre per quanto riguarda il Piano dei Servizi la Variante ha comportato modifiche, di lieve entità, sul dimensionamento quantitativo del PGT, con una lieve riduzione della capacità edificatoria residenziale complessiva e conseguentemente con una minima riduzione del fabbisogno di aree per servizi previsti dalle trasformazioni ai fini insediativi, disciplinate dal Documento di Piano, e dagli interventi di completamento residenziale del Piano delle Regole.

---

#### 4.2.2 IL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole disciplina il tessuto urbano consolidato, individua gli ambiti agricoli e definisce la componente paesaggistica della pianificazione a livello locale, sempre in riferimento agli obiettivi ed agli indirizzi del Documento di Piano ed alla cornice delle prescrizioni definite dalla pianificazione sovracomunale, nonché degli strumenti settoriali a supporto della pianificazione, in particolare alla componente geologica.

Gli elementi di inquadramento generale cui fa riferimento la pianificazione locale, definiti dal PGT originario, sono stati ripresi dalla Variante 2014 che ha operato prevalentemente, per quanto riguarda il Piano delle Regole, integrando la disciplina delle aree relative al tessuto urbano consolidato, ed in particolare al tessuto di antica formazione. La Variante 2014 è però corredata da un significativo aggiornamento dello studio geologico ed idrogeologico a supporto della pianificazione, che ha determinato di conseguenza una revisione della situazione dei vincoli che gravano sul territorio comunale.

---

##### 4.2.2.1 Gli ambiti e la disciplina del Tessuto Urbano consolidato.

Il PGT, aggiornato con la Variante del 2014 suddivide il Tessuto Urbano Consolidato nei seguenti ambiti:

##### a) Ambiti antichi

- Nucleo di Antica formazione
- Sistema delle cascine
- Beni storico-artistico- monumentali (individuazione puntuale degli edifici tutelati)

##### b) Ambiti consolidati

- Ambito urbano consolidato a Bassa densità
- Ambito urbano consolidato a Media densità
- Ambito urbano consolidato ad Alta densità
- Ambito consolidato Produttivo artigianale
- Ambito consolidato Produttivo Industriale
- Ambito consolidato Commerciale e Terziario
  
- Ambito per aziende agricole, zootecniche con destinazione specifica

##### c) Ambiti da consolidare

- Ambito da Consolidare residenziale soggetto a Piano Attuativo
- Ambito da Consolidare residenziale soggetto a Permesso di costruire convenzionato

#### **Disciplina di Piano**

##### *Ambiti antichi*

Il perimetro del nucleo di antica formazione è stato individuato secondo le direttive della legislazione regionale. Gli edifici compresi nel nucleo di antica formazione sono stati oggetto di un rilievo generale con la formazione di una schedatura per singolo edificio che riporta i dati sommari delle caratteristiche dell'edificio e le prescrizioni d'intervento. Le modalità d'intervento sono inoltre definite nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole, che nella Variante 2014 ha rivisto la disciplina degli interventi e le prescrizioni generali di tutela relative agli aspetti morfologici.

Anche gli insediamenti relativi alle cascine di matrice storica sono assimilati al patrimonio edilizio di antica formazione, e oltre le modalità d'intervento definite nelle norme tecniche, sono stati censiti con specifiche schede, che definiscono il livello di compromissione, le valenze storico-architettoniche e il grado di intervento ammissibile.

Anche per i beni storico-artistico- monumentali sono state redatte singole schede di rilevamento. Gli interventi sono subordinati alla normativa di piano ed alle specifiche autorizzazioni cui sottoposti, per legge, gli interventi.

#### *Ambiti consolidati*

Gli interventi all'interno degli ambiti consolidati sono disciplinati dall'art. 20 delle Nda.

Per le zone a prevalente destinazione residenziale il piano individua tre diverse situazioni territoriali, in base alla densità edificatoria dei comparti (bassa 0,035 mq./mq., media 0,20 mq./mq., alta 0,25 mq./mq.), e consente pertanto interventi di nuova edificazione, sui lotti liberi, nel pieno rispetto degli indici, e di ampliamento degli edifici esistenti, consentendo la ristrutturazione in deroga al rispetto degli indici. Le norme si limitano a stabilire dei limiti edificatori senza disciplinare gli aspetti di inserimento paesaggistico degli edifici.

Per quanto riguarda invece gli insediamenti produttivi il piano classifica le zone secondo il "vecchio" criterio delle caratteristiche delle attività produttive insediate ed insediabili, con le aree prossime all'abitato residenziale destinate alle attività produttive che si connotano quali attività artigianali, e l'ambito di maggiore dimensione destinato alle attività produttive industriali. Oltre alle caratteristiche delle attività insediabili le due zone si differenziano per gli indici che regolano le possibilità edificatorie, con un capacità edificatoria lievemente superiore ammesse nelle zone industriali.

Il piano individua inoltre un ambito consolidato destinato alle attività terziarie e commerciali, relativo al centro commerciale esistente.

#### *Ambiti da consolidare*

Per quanto riguarda gli ambiti da consolidare, gli interventi, assoggettati a PA (piano attuativo) o a PCC (Permesso di costruire convenzionato), disciplinati dall'art. 21 delle Nda, interessano tre comparti, di cui due funzionali alla realizzazione del tratto di viabilità locale relativo al completamento di via Matteotti, ed un terzo, lungo viale dell'Industria relativo al completamento di un PL, di cui sono state realizzate parte delle urbanizzazioni e dell'edificazione privata.

#### **4.2.2.2 Ambiti di rilevanza paesistica .**

---

Il PGT originario definisce gli aspetti per la tutela delle aree di interesse paesaggistico nelle direttive del Documento di Piano, individuando aree e sistemi territoriali di interesse paesaggistico nell'elaborato "DP 5 a - Sistema del Paesaggio" e la conseguente suddivisione del territorio in classi di sensibilità paesaggistica nell'elaborato DP 5 b – Sensibilità Paesaggistica". Quest'ultimo elaborato è stato oggetto di una revisione con la Variante 2014, con lo spostamento dell'elaborato nel Piano delle Regole.

Le norme del Piano delle Regole definiscono specifiche prescrizioni volte alla tutela paesaggistica per gli ambiti agricoli, in genere, e per le aree boschive, individuando altresì quali aree interessate da prescrizioni specifiche alcuni ambiti ritenuti di particolare sensibilità paesistica, oltre a quelli fluviali, entrambi i sistemi disciplinati dall'art. 23.

Negli elaborati di piano sono inoltre individuati gli aspetti di attenzione paesaggistica sotto il profilo delle visuali da tutelare (art. 23.1) ed i percorsi di interesse paesistico, unitamente alle aree connesse, destinate alla fruizione del paesaggio (art. 23.2), quali tracciati ciclabili e pedonali, con particolare attenzione a quelli di interesse storico.

### 4.2.3 IL PIANO DEI SERVIZI

Con la Variante 2014 è stato rivisto il Piano dei Servizi, conservando gli indirizzi e l'impostazione definita dal PGT originario, dovendo però procedere ad un significativo aggiornamento, conseguente al nuovo dimensionamento di piano in relazione alla revisione degli Ambiti di Trasformazione.

Le scelte di pianificazione relative alle nuove aree destinate ad accogliere i nuovi servizi sono individuate nell'aggiornamento dell'elaborato PS 2 "Sistema dei servizi" che oltre alle attrezzature esistenti e previste individua anche gli elementi della rete ecologica comunale.

In materia di Rete ecologica, l'elaborato PS 2 riporta anche l'aggiornamento della Rete Ecologica Regionale e l'individuazione dello studio di rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino approvato con deliberazione di Giunta Provinciale del 5.03.2013.

La dotazione dei servizi è definita nella relazione PS 1 del Piano dei Servizi della Variante 2014, con la ricognizione degli esistenti, che ammontano a 45.229 mq. e la previsione di nuove attrezzature per 12.523 mq. indicativamente riassunta nei seguenti punti:

#### *Viabilità*

Gli interventi di rilievo sul sistema viario riguardano principalmente:

☐ realizzazione della strada di circonvallazione attorno all'area industriale per permettere al traffico di attraversamento in direzione Brebbia di non inserirsi all'interno dell'area industriale per i motivi sopra esposti;

☐ prolungamento di Via Matteotti

Altri interventi riguardano:

☐ allargamento di via Bregano;

☐ sistema di percorsi pedonali, marciapiedi tra il nucleo di antica formazione e Viale Rimembranze;

☐ inserimento della rete sentieristica all'interno di un sistema di itinerari ciclopedonali.

#### *Parcheggi*

Come emerso dalla fase di analisi dello stato di fatto, attualmente il sistema dei parcheggi è proporzionato alle necessità del Comune.

Vi sono, tuttavia, situazioni specifiche degne di attenzione.

I nuovi spazi per parcheggi pubblici sono stati individuati nel territorio comunale all'interno degli ambiti di trasformazione.

#### *Verde e sport*

Al sistema del verde viene dato il maggior valore nell'azione di trasformazione, riarticolazione e valorizzazione del territorio di Malgesso.

Infatti, attorno ad esso ruotano una serie di scelte urbanistiche che, rispondendo a diverse necessità riscontrate nella fase di studio e di interpretazione del Documento di Piano, permetteranno di realizzare un progetto articolato per step la cui valenza ecosistemica e paesaggistica darà un risultato unitario nello sviluppo del territorio.

Per quanto concerne le attrezzature sportive viene riconfermata la destinazione dell'area retrostante l'oratorio in via Besozzo. L'area è già di proprietà comunale e verrà meglio integrata e attrezzata per feste (casetta, cucina, servizi, giochi bimbi)

**4.3.1. Dotazione globale di aree per attrezzature .**

Le aree per attrezzature insediate e insediabili nel territorio comunale, come da progetto del PdS della Var 2014, sono sintetizzate nella seguente tabella,

<b>Prospetto riassuntivo</b>		Mq.
<b>ATTREZZATURE ESISTENTI</b>		
Attrezzature a servizio dei residenti		36.752,70
Parcheeggi		8.476,90
	<b>Totale esistenti</b>	<b>45.229,60</b>
<b>ATTREZZATURE PREVISTE</b>		
Parcheeggio Via Costanza		300,00
Area verde attrezzata (Area feste – centro sportivo)		12.523,50
	<b>Totale previste</b>	<b>12.823,50</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>57.753,10</b>

La dotazione procapite, al 2014 considerando 1320 abitanti raggiunge 34,40 mq. per abitante.

La Variante verifica a dotazione di piano prevista con l'incremento di 645 abitanti teorici e l'attuazione dei servizi di previsione per 12.523 mq., con una dotazione pro-capite che si riduce a 29,40 mq.

## 5. I CONTENUTI DELLA VARIANTE

### 5.1. INQUADRAMENTO GENERALE DELLA VARIANTE.

Come già abbiamo avuto modo di dire nelle premesse della presente relazione, la Variante del PGT, rappresenta un passaggio intermedio in un processo di pianificazione più ampio, che dovrà muoversi nell'alveo della neo-formazione del nuovo Ente costituito dalla fusione dei tre Comuni, che costituivano la precedente unione Bardello-Bregano-Malgesso. Il processo di pianificazione in atto arriverà pertanto a compimento con la redazione di uno strumento unitario, un nuovo PGT per il nuovo Comune.

In questa fase, il Comune di Malgesso intende apportare alcune modifiche allo strumento urbanistico vigente che interessano il tessuto urbano consolidato, con l'obiettivo di rendere più flessibile la disciplina di piano per consentire l'attuazione di interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente, nonché limitati interventi di completamento di tale tessuto, anche in base alle aspettative espresse dai cittadini nel processo di partecipazione che si è aperto per la revisione del piano.

La Variante non costituisce quindi una revisione complessiva del PGT, ma limita il suo raggio di azione alla gestione degli interventi relativi al tessuto urbano consolidato, modificando la disciplina del Piano delle Regole ed in parte anche del Piano dei Servizi.

La variante si muove pertanto seguendo gli obiettivi e le linee di indirizzo strategiche del Documento di Piano, e mantenendo le previsioni di sviluppo definite dal DdP, la cui attuazione è peraltro demandata agli ambiti di trasformazione, che vengono mantenute e riproposte senza alcuna modifica, e che rappresentano la cornice delle scelte strategiche di pianificazione locale in cui si inseriscono le proposte della Variante di revisione della disciplina urbanistica per il Tessuto urbano consolidato.

### 5.2. LE MODIFICHE AL PIANO DELLE REGOLE.

#### 5.2.1. Revisione del perimetro del Tessuto Urbano consolidato.

Tenendo conto dei contributi partecipativi presentati, ancorché relativi a richieste di interesse specifico e non generale, sono state apportate modifiche puntuali, di piccola entità, al perimetro del TUC, con l'inserimento di alcune aree che il PGT individuava come agricole, in quanto ritenute invece facenti parte del contesto insediativo, in quanto già di pertinenza delle abitazioni esistenti o quali aree di completamento del tessuto.

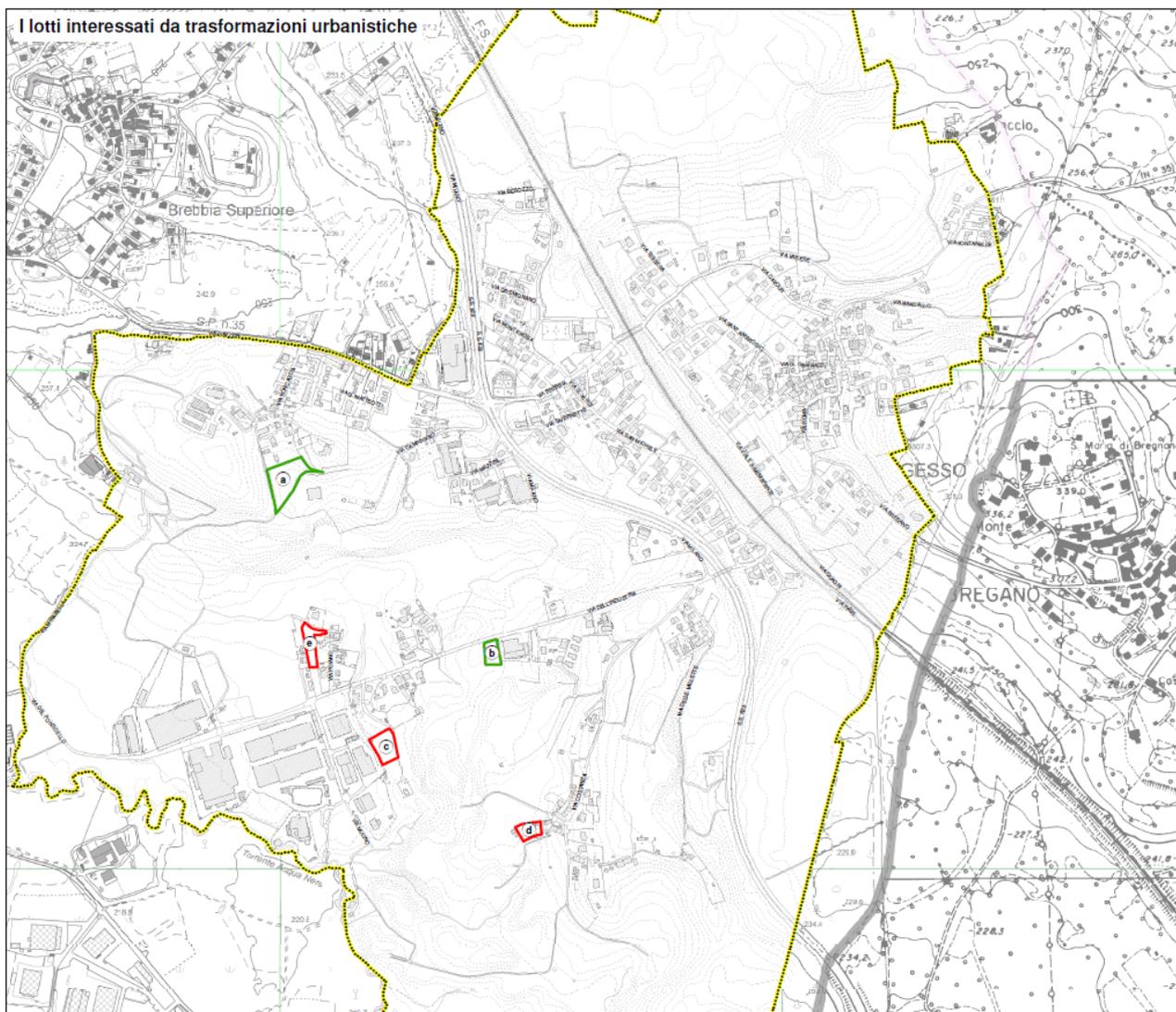
Per contro sono state operate delle riduzioni del perimetro del tessuto urbano riconducendo alla loro naturale destinazione agricola le aree di margine non considerate quali effettive pertinenze del sistema edificato.

Le modifiche del perimetro del TUC, in aggiunta ed in riduzione, sono riportate nell'elaborato DP Tav n. 13 "*Bilancio Ecologico dei Suoli – Aree interessate da modifiche*" e le aree interessate sono valutate in relazione alle caratteristiche agronomiche, ambientali ed ecologiche, in base a valutazioni riconducibili alla pianificazione sovracomunale, per poter verificare il consumo di suolo, non solo in termini di mera superficie ma anche in termini di bilancio ecologico.

Le aree che la Variante sottrae alle previsioni insediative del piano riconoscono non solo l'utilizzo ma anche la destinazione agricola ammontano complessivamente a 7.125 mq.

Per contro individua tre aree di ridefinizione in ampliamento del perimetro del tessuto urbano consolidato, che comportano la sottrazione di aree classificate, sotto il profilo urbanistico, dal vigente PGT come aree agricole, per complessivi 5.660 mq.

La Variante comporta pertanto un saldo in positivo, di aree restituite alla funzione agricola e non più gravate da previsioni insediative, per una superficie di 1.465 mq..



Cod	Superfici delle espansioni	
	del PGT vigente al 2/12/2014 non confermate dalla Variante	di nuova previsione della Variante
a	4.645	
b	2.480	
c		2.480
d		1.330
e		1.850
<b>Totale</b>	<b>7.125</b>	<b>5.660</b>
<b>Variazione</b>		<b>-20,56%</b>

La valutazione del Bilanci ecologico del suolo ha tenuto conto del valore agronomico, ecologico e paesaggistico delle aree interessate dalle modifiche previste dalla Variante, al fine di verificare l'effettiva incidenza del Bilancio Ecologico dei suoli nel rispetto di quanto previsto dai disposti di legge.

Nella tabella allegata alla tavola, ciascuna delle aree viene pesata rispetto al valore, agricolo e naturalistico, per arrivare a mettere in evidenza che la Variante sottrae meno aree di quelle che restituisce alla destinazione agricola, ma che complessivamente il bilancio ecologico è positivo, in quanto le aree sottratte sono perlopiù intercluse e contigue all'urbano e non interferiscono con la rete ecologica, mentre le aree che vengono riconosciute come destinazione agricola sono connotate da valore agronomico riconosciuto, in quanto parte di un sistema agricolo esteso, e alcune di esse rientrano nella trama della rete ecologica di interesse sovracomunale.

Tabella del Bilancio Ecologico dei Suoli (BES) previsti in trasformazione

Cod	Superfici delle espansioni	Valore agricolo dei suoli				Presenza di boschi		Rete ecologica provinciale	Rete ecologica CF-Tic		Continuità del tessuto agricolo	
		Valore agricolo alto	Valore agricolo moderato	Valore agricolo basso	Aree antropizzate	Trasformabili	Non trasformabili	Zona tampone	Corridoio	Varco	Superficie interferita	Superficie extraurbana
<b>Espansioni previste dael PGT vigente al 2/12/2014 non confermate dalla Variante</b>												
a	4.645	750	670	2.995	225	935					3.645	1.000
b	2.480	1.860	620	0	0	0		50	0		2.480	
<b>Totale</b>	<b>7.125</b>	<b>2.610</b>	<b>1.290</b>	<b>2.995</b>	<b>225</b>	<b>935</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.125</b>	<b>1.000</b>
<b>Espansioni di nuova previsione della Variante</b>												
c	2.480				2.480	370				2.480	2.480	
d	1.330	655	315	360							1.330	
e	1.850			115	1.735	70		990			1.850	
<b>Totale</b>	<b>5.660</b>	<b>655</b>	<b>315</b>	<b>475</b>	<b>4.215</b>	<b>440</b>	<b>0</b>	<b>990</b>	<b>0</b>	<b>2.480</b>	<b>5.660</b>	<b>0</b>
<b>Var.</b>	<b>-20,56%</b>	<b>-74,90%</b>	<b>-75,58%</b>	<b>-84,14%</b>	<b>1773,33%</b>	<b>-52,94%</b>	<b>0,00%</b>	<b>1880,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>-7,59%</b>	<b>-100,00%</b>

### 5.2.1.2 aree interessate dalle modifiche del perimetro del TUC.

---

Le modifiche del perimetro del TUC sono riconducibili a due diverse casistiche principali.

La Variante ha inteso individuare i complessi di edifici che costituiscono nuclei insediativi esistenti, e in quanto tali riconducibili agli insediamenti urbani, che nello strumento vigente non sono stati individuati e risultano invece classificati quali ambiti agricoli. Questa prima fattispecie di modifica che la Variante apporta agli elaborati della disciplina delle aree ed in genere al Tessuto Urbano Consolidato, riconoscendo quali contesti insediativi di matrice urbana anche i nuclei edificati isolati (costituiti da un complesso di edifici), non comporta nuovo consumo di suolo perché si limita ad individuare contesti già edificati e pertanto non più agricoli.

Nella carta del consumo di suolo TAV. 12 a “Carta del consumo di suolo – Elementi dello stato di fatto e di diritto vengono individuate le aree già di pertinenza degli edifici esistenti che il PGT vigente classifica invece come agricole. (Superficie urbanizzata voce a.1). Analogamente vengono individuate le aree agricole che erroneamente il vigente piano individuava all’interno del TUC. Tali modifiche costituiscono delle rettifiche volte a riconoscere l’effettivo stato dei luoghi e pertanto non vengono verificate quali modifiche della Variante che incidono sul BES.

Nella seconda fattispecie rientrano invece le aree libere che modificano, in aggiunta o riduzione, il suolo urbanizzabile dello strumento urbanistico, secondo le disposizioni della L.R. 31/2014 in materia di consumo di suolo. Nella tavola Tav n. 13 “ *Bilancio Ecologico dei Suoli – Aree interessate da modifiche*” sono evidenziate tali modifiche ed il relativo bilancio; di seguito si riporta un sintetico confronto tra la situazione pianificatoria attuale e quella proposta dalla Variante relativa a tali aree.

Di seguito vengono prese in esame le aree che determinano una modifica del perimetro del TUC in forma di differenti scelte di pianificazione tra il piano vigente e la Variante e che comportano consumo di suolo.

**AREE EDIFICABILI NEL VIGENTE PGT CHE VENGONO RIDESTINATE AD AMBITI AGRICOLI**

*Ambito A (da edificabile residenziale ad agricolo)*



Nella zona nord-ovest è stata eliminata un'area che il PGT individuava come edificabile ai fini residenziali, ma che è invece utilizzata dall'azienda agricola confinante.

La Variante porta ad una riduzione di 4.645 mq. di superficie che il PGT destina ad insediamenti residenziali e che la Variante mantiene invece come destinazione agricola.

*Ambito B (da edificabile residenziale ad agricolo)*

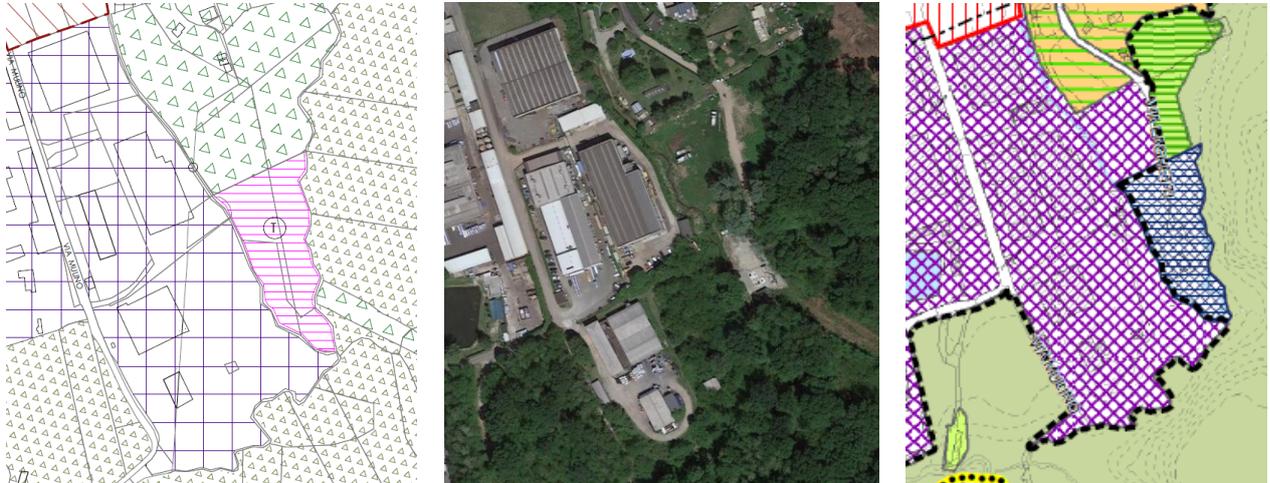


Anche l'ambito 2 prevede l'eliminazione di un'area che il PGT individuava come edificabile ai fini residenziali.

La Variante porta ad una riduzione di 2.480 mq. di superficie che il PGT destina ad insediamenti residenziali e che la Variante mantiene invece come destinazione agricola.

**AREE AGRICOLE DEL VIGENTE PGT CHE LA VARIANTE INSERISCE TRA GLI AMBITI DEL TUC**

*Ambito C (da agricolo a completamente produttivo)*



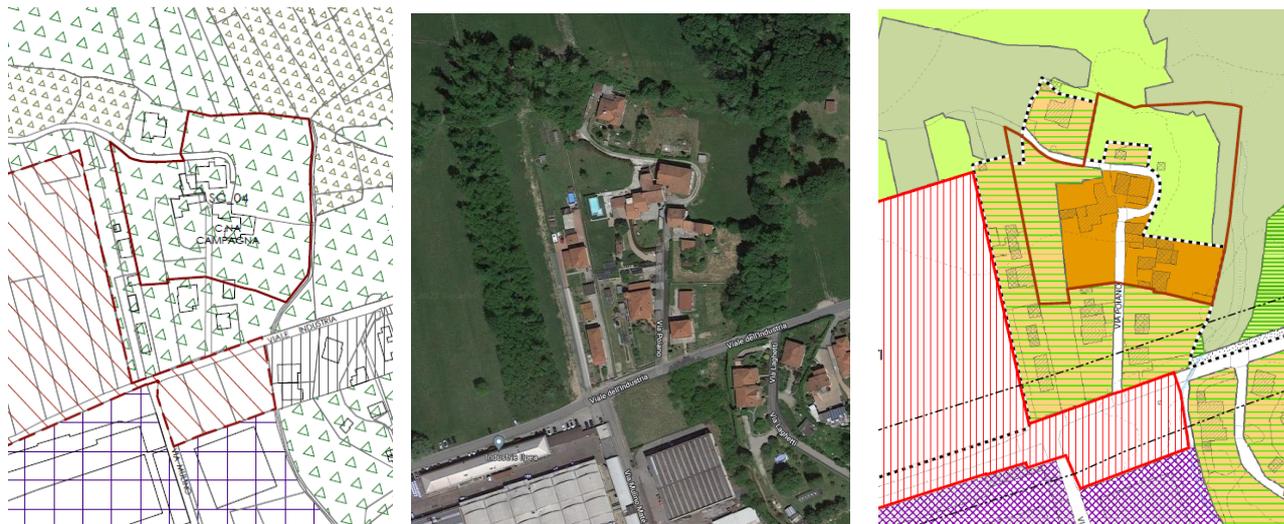
L'area di via Laghetti, a nord dell'impianto tecnologico e contigua alla zona industriale è stata individuata quale ampliamento del complesso produttivo confinante.

*Ambito D (da agricolo a residenziale)*



Per quanto riguarda l'ambito di Cascina Costanza, la Variante riconosce la presenza di un edificio residenziale con la relativa area di pertinenza, non considerato dal vigente PGT.

*Ambito 9 (da agricolo a completamento produttivo)*



Anche nel caso dell'insediamento di via Poiano, che si sviluppa a partire da un nucleo rurale di antica formazione, la Variante riconosce la presenza di un complesso residenziale costituito da abitazioni contigue con la relativa area di pertinenza, che il vigente PGT ha invece classificato come ambito agricolo, ma che in relazione alla dimensione ed alla prossimità, nonché alle medesime caratteristiche degli altri complessi esistenti lungo viale dell'Industria, non può che essere riconosciuto per la sua effettiva natura di ambito edificato. All'interno di tale ambito, quale consumo di suolo è stato considerato il lotto libero posto tra l'originario nucleo rurale, oggi a destinazione abitativa, e le abitazioni circostanti, ancorchè l'omogeneità con il contesto insediativo circostante e la presenza di strutture accessorie alla residenza ne definisco la destinazione non più agricola.

### 5.2.2.1 Le modifiche degli ambiti edificati del TUC e della disciplina del Piano delle Regole.

---

Per quanto riguarda il tessuto urbano consolidato la Variante procede secondo la struttura di piano vigente, conservando l'impostazione nelle tre principali categorie.

Gli ambiti di antica formazione vengono pressochè integralmente riconfermati nell'individuazione dei beni singoli e del tessuto e nell'impostazione delle prescrizioni di tutela e valorizzazione, con alcune modifiche alla disciplina degli interventi per i nuclei di antica formazione e una più consistente revisione degli insediamenti relative al sistema delle cascine, mantenendo comunque gli obiettivi di conservazione della matrice originaria e delle valenze architettoniche di interesse storico.

La suddivisione del tessuto relativo agli ambiti consolidati segue invece dei criteri più articolati, non limitati all'aspetto della densità edilizia, ma riferiti al contesto insediativo e paesaggistico che connota gli ambiti insediativi esistenti ed i caratteri del territorio in cui tali ambiti ricadono. Questo vale in particolare per il tessuto residenziale, mentre per gli ambiti produttivi le valutazioni tengono conto della vocazione delle aree in riferimento al tessuto ed alle funzioni coerenti con il contesto.

Vengono perlopiù confermate le previsioni relative ai comparti di completamento del tessuto consolidato (Ambiti da consolidare), disciplinate dal Piano delle Regole, con l'eccezione di alcuni comparti in cui l'attuazione intervenuta ha reso inutile la riconferma. La Variante individua altri nuovi comparti, di aree libere in ambito urbano, in cui l'attuazione viene subordinata ad una pianificazione coordinata (PA o PCC) finalizzata alla contestuale realizzazione di servizi ed opere di urbanizzazione funzionali ai nuovi insediamenti o al soddisfacimento di bisogni pregressi relativi agli insediamenti circostanti.

La Variante recepisce gli indirizzi della legislazione regionale (L.R. 18/2019), finalizzata a promuovere in generale la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed in particolare il recupero ed il riuso degli insediamenti dismessi o sottoutilizzati.

La normativa viene pertanto integrata con specifiche prescrizioni volte ad incentivare gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sia attraverso il riconoscimento di premialità volumetriche sia attraverso una disciplina degli interventi che consenta il recupero e la trasformazione degli edifici rurali ai fini abitativi e una maggior flessibilità per l'adeguamento degli edifici di matrice storico-rurale quali i nuclei individuati quale sistema delle cascine.

La Variante riconosce peraltro la possibilità di limitati ampliamenti anche agli edifici che hanno già saturato la capacità edificatoria ammessa dal piano al fine di favorire l'adeguamento degli edifici esistenti per sopravvenute esigenze di carattere abitativo, riducendo così il ricorso alla nuova edificazione e l'abbandono dell'edificato esistente, che determina ulteriore incremento del consumo di suolo.

Per quanto riguarda gli edifici produttivi isolati o che ricadono all'interno di ambiti residenziali, siano essi dismessi o solo parzialmente utilizzati, o risultino scarsamente compatibili con il contesto insediativo circostante, la Variante promuove la riconversione funzionale, e, ove opportuno, la sostituzione edilizia, al fine di conseguire una riqualificazione complessiva non solo del patrimonio edilizio ma anche del contesto urbanistico, paesaggistico ed in alcuni casi anche ambientale

La Variante conferma gli indirizzi e le politiche relative alla conservazione ed alla valorizzazione del tessuto e degli elementi isolati di interesse storico architettonico, confermando l'individuazione dei beni storico-artistico- monumentali e dei nuclei di antica formazione, prevedendo modifiche ed integrazione normative volte a rendere più flessibile la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio di minore interesse storico ed architettonico, con la finalità di conseguire migliori opportunità di recupero degli edifici e di riqualificazione del tessuto edificato nel suo complesso.

La Variante modifica le previsioni di intervento per il Tessuto Urbano Consolidato, mantenendo inalterata la struttura di riferimento sia per l'individuazione degli ambiti che per i principi generali con cui vengono affrontati i temi di base delle scelte di classificazione e di riconoscimento dei caratteri insediativi generali del tessuto. La Variante segue pertanto la suddivisione generale dei diversi ambiti urbani operata dal PGT, introducendo alcune modifiche prevalentemente rivolte alla disciplina degli interventi, che vengono di seguito specificate.

**a) Ambiti antichi**

– ***Nucleo di Antica formazione***

La Variante si muove nel rispetto degli indirizzi e le politiche relative alla conservazione ed alla valorizzazione del tessuto e degli elementi isolati di interesse storico architettonico, viene riconfermato, senza alcuna modifica, il perimetro del nucleo di antica formazione. Per gli interventi sugli edifici compresi nel nucleo di antica formazione si fa riferimento alle schede allegate alla Variante 2014, che oltre al rilievo dei caratteri salienti definisce le specifiche prescrizioni d'intervento ammesse per ciascun edificio. Le norme generali sono state invece integrate con la finalità di rendere più agevoli gli interventi di recupero degli edifici minori e di quelli rurali, finalizzati alla trasformazione ai fini residenziali, nonché di migliorare la definizione degli interventi ammissibili e gli aspetti di tutela paesaggistica. Le modifiche ed integrazione normative sono relative agli art 18 " Unità minime di riferimento per gli interventi ed indicazioni generali per la presentazione dei progetti" e art. 19 "Modalità di Intervento" delle NdA del Piano delle Regole.

– ***Sistema delle cascine***

La permanenza dei presidi rurali di antica formazione è stata riconosciuta dal PGT quali elementi strategici di natura storico-testimoniale dello sviluppo insediativo e per la conservazione delle valenze architettoniche e paesaggistiche riferibili all'origine storica di tali presidi. Il Piano individua tali presidi e definisce un'area di pertinenza da tutelare, in relazione all'originaria condizione insediativa, individuata a livello catastale, assoggettando gli interventi sugli edifici che costituiscono tali presidi alle norme che disciplinano il nucleo di antica formazione, con ulteriori specifiche definite dalle prescrizioni di intervento delle relative schede allegate alle NdA. La sorte di questi presidi è stata in molti casi influenzata dallo sviluppo insediativo, sia per quanto riguarda la condizione degli edifici rispetto al contesto sia in relazione alle trasformazioni che hanno interessato tali edifici nell'ottica di un riuso seguito al venir meno dell'originaria destinazione. Le trasformazioni subite sotto il profilo funzionale dagli edifici e sotto il profilo paesaggistico dal contesto circostante, in particolare per gli edifici che sono stati conglobati nel tessuto urbano, a seguito dello sviluppo insediativo, ha comportato in alcuni casi la perdita di identità degli edifici, rispetto ai caratteri originari, e in altri casi l'abbandono ha determinato un deperimento ed un degrado delle strutture tale da comprometterne le possibilità di recupero. Si è ritenuto pertanto più opportuno definire una disciplina di intervento specifica per tali edifici, che persegua la conservazione dei caratteri storico-architettonici originari, laddove ancora riconoscibili, ma consenta migliori possibilità di recupero di tale patrimonio, anche attraverso opportuni incentivi, volti ad una corretta attenzione degli interventi agli aspetti paesaggistici, a partire da quelli storico-testimoniali, ma funzionale a conseguire una effettiva possibilità di recupero degli edifici e di riqualificazione edilizia e funzionale. La disciplina d'intervento per tali complessi, che supera la precedente, è riferita all'art. 28 "Insediamenti urbani di matrice storico rurale" delle NdA del Piano delle Regole della Variante.

– ***Beni storico-artistico- monumentali (individuazione puntuale degli edifici tutelati)***

La Variante conferma, senza alcuna modifica, l'individuazione di tali beni e le schede allegate alla Variante 2014, che oltre al rilievo dei caratteri salienti definisce le specifiche prescrizioni d'intervento ammesse per ciascun bene.

**b) Ambiti Consolidati**

Di seguito è riportata la nuova classificazione degli ambiti consolidati del TUC, con la definizione generale ed il riferimento agli articoli che disciplinano gli interventi ammessi per ciascun ambito. Le norme sono state peraltro integrate con prescrizioni relative agli aspetti di corretto inserimento paesaggistico degli interventi.

Per quanto riguarda gli ambiti a destinazione residenziale:

– **Ambiti residenziali delle ville con giardino (art. 29 NdA del PdR)**

Sono così denominati gli insediamenti caratterizzate da singoli edifici (ville o case isolate) edificati in epoca recente, con una significativa presenza di verde e giardini pertinenziali. Tali insediamenti si riferiscono ad edifici singolari in cui l'impianto del giardino ed in genere il verde pertinenziale dell'abitazione rappresenta un elemento di particolare valenza paesaggistica ed ambientale all'interno del tessuto urbano, sia in termini di estensione areale del verde che di caratteristiche relative alla presenza di alberature che connotano gli spazi verdi.

In questi ambiti è importante la conservazione del rapporto tra edificio ed area pertinenziale, anche per quanto riguarda gli elementi di vegetazione che caratterizzano i giardini. In esse sono consentiti modesti interventi edificatori di carattere residenziale, purché adeguatamente inseriti nel contesto e a condizione che siano salvaguardate le caratteristiche paesaggistiche, in particolare venga tutelato e potenziato il patrimonio arboreo e conservate le aree pertinenziali a giardino.

Non è prevista la realizzazione di nuovi edifici. Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti degli edifici esistenti.

– **Ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale A.R. 1 (art. 30.1.1 NdA del PdR)**

Tali ambiti sono quelli che si riferiscono ad un'edificazione più densa del tessuto urbano consolidato. Le tipologie presenti sono variabili ma comunque spesso riferibili agli edifici isolati con giardino (siano esse ville singole, bifamigliari o a schiera, o piccole palazzine), con aree pertinenziali dotate di giardino. Tale tessuto, edificati principalmente dal dopoguerra fino ad oggi, è privo di rilevanti qualità formali e non è costituito da cortine edilizie di riferimento per il tessuto urbano, il quale il Piano delle Regole persegue in tali ambiti il un contenimento insediativo e volumetrico ed ammette il completamento edificatorio dei lotti liberi interni e la possibilità di migliore qualificazione ed ampliamento degli edifici esistenti in relazione alle esigenze abitative dei residenti.

– **Ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale A.R. 2 (art. 30.1.2 NdA del PdR)**

Tali ambiti sono costituiti dagli insediamenti posti nelle aree a margine del tessuto urbano, che confinano con le aree agricole, e che sono caratterizzati da un'edificazione a bassa densità. La tipologia prevalente è quella di edifici isolato (case o ville mono e bifamigliari) con una significativa dotazione di aree pertinenziale a giardino. In questi ambiti è importante la conservazione del rapporto tra edificio ed area pertinenziale. In esse sono consentiti modesti interventi edificatori di carattere residenziale, purché adeguatamente inseriti nel contesto rispettando la dotazione di verde ed il rapporto del verde urbano con le aree agricole e naturali confinanti. Per tale tessuto il Piano delle Regole persegue la conservazione del verde privato diffuso, promuovendone la qualificazione, consentendo interventi edificatori contenuti volti al completamento insediativo dei lotti liberi interni e la possibilità di migliore qualificazione ed ampliamento degli edifici esistenti in relazione alle esigenze abitative dei residenti.

Per quanto riguarda gli ambiti destinati alle attività economiche

La Variante individua due diverse classificazioni in base alle caratteristiche funzionali della zona e conseguentemente alle attività insediate e insediabili.

– **Ambiti destinati alle attività per la produzione di bei e di servizi (art. 32 NdA del PdR)**

Sono così denominati gli insediamenti in cui le attività ammesse sono prevalentemente quelle di natura produttiva, nonché quelle complementari, con esclusione delle attività commerciali e di quelle terziarie relative ai servizi privati destinata alla persona.

– **Ambiti delle attività economiche con mix funzionale (art. 33 NdA del PdR)**

Sono così denominati gli insediamenti destinati alle attività economiche e connotati dalla presenza di un mix di attività di natura produttiva, terziaria e commerciale. Per tali ambiti la Variante persegue il consolidamento ed un migliore equilibrio tra il tessuto economico ed il contesto edificato sia in termini di struttura insediativa che di infrastrutture e servizi. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute relative ad ambiti di intervento da assoggettare a preventiva pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato.

All'interno di tale classificazione la Variante individua anche gli insediamenti che oggi hanno destinazione produttiva ma che la Variante promuove una riconversione funzionale da produttivo ad usi più confacenti alla situazione circostante, mediante interventi coordinati estesi all'intero comparto, al fine di conseguire un corretto assetto insediativo più consono rispetto alle esigenze di soddisfacimento di infrastrutture e servizi determinati dalle trasformazioni di destinazioni d'uso. Per gli interventi previsti negli "Ambiti di riqualificazione urbana" (disciplinati dall'art. 33.3 delle NdA) sono ammesse le seguenti destinazioni :

- residenza e funzioni complementari previste per le zone residenziali
- ricettivo
- attività commerciali MSV 1 (limite 300 mq di SV)

– **Insedimenti commerciali esistenti di media e grande dimensione (art. 35 NdA del PdR)**

La Variante disciplina in forma generale la compatibilità delle attività commerciali rispetto alle diverse zone urbanistiche, ed individua inoltre i comparti edificati caratterizzati dalla presenza di edifici a destinazione prevalente commerciale, con attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale, che nello specifico sono caratterizzata dalla presenza di attività commerciali di media (MSV) e grande (GSV) dimensione, come tipologicamente definiti dalla vigente legislazione in rapporto alle caratteristiche ed in particolare alla classe dimensionale della superficie di vendita.

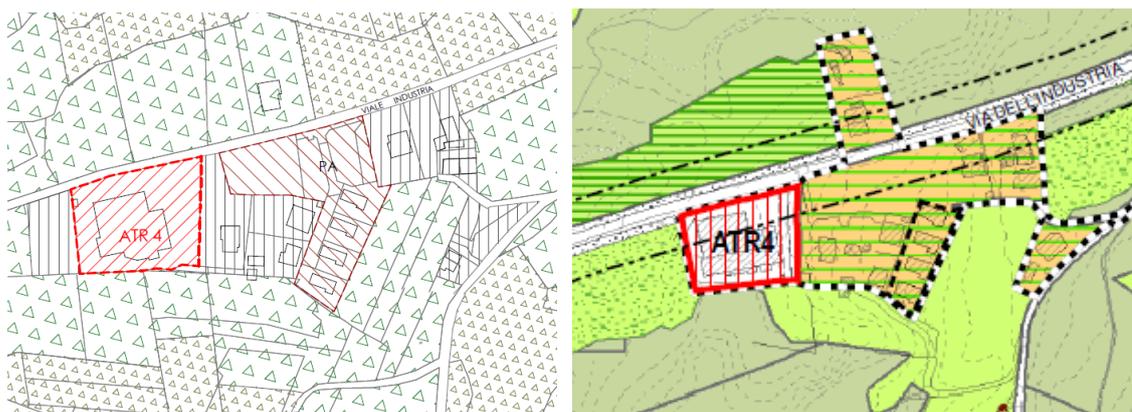
**c) Ambiti da consolidare**

Rispetto agli ambiti da consolidare, all'interno dei quali il vigente PGT individua dei comparti di intervento mediante ricorso a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie per completare le urbanizzazioni di tali contesti, la Variante ha effettuato una ricognizione dell'evoluzione insediativa delle zone procedendo ad una revisione dell'individuazione dei comparti assoggettati ad interventi urbanistici attuativi, con una diversa definizione organizzativa e dimensionale.

Se da un lato la revisione si è resa necessaria per recepire lo stato l'aggiornamento dello stato di attuazione, come nel caso del PCC di viale dell'Industria, nel caso degli interventi di completamento di via Matteotti le modifiche sono funzionali a recepire le variazioni intervenute rispetto alle modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione, correlate alla realizzazione della rotatoria all'incrocio sulla SS 629, come di seguito meglio specificato.

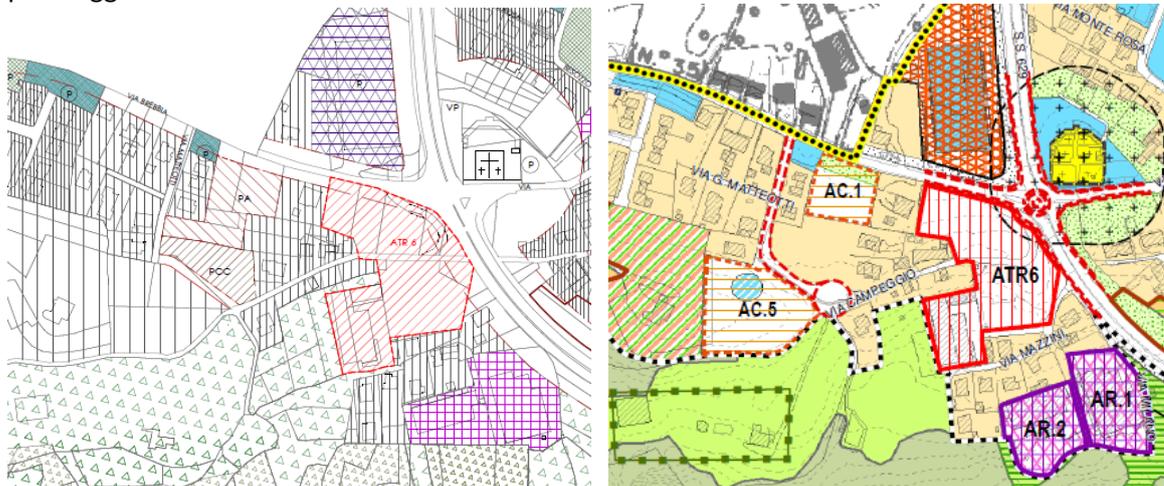
– **Ambiti da consolidare PA – Viale dell’Industria**

Lungo viale Dell’Industria il PGT vigente individua un ambito di completamento assoggettato a pianificazione attuativa, in cui rimangono dei lotti liberi interni ancora da attuare. Non si ritiene opportuno riproporre una nuova pianificazione attuativa per gli interventi edificatori ancora da attuare, che potranno essere realizzati facendo riferimento alla disciplina del piano attuativo fino alla sua scadenza, e successivamente la loro attuazione potrà avvenire nel rispetto delle norme che regolano gli interventi in base alla nuova disciplina di piano.



– **Ambiti da consolidare PA . PCC – via Matteotti**

Gli interventi assoggettati a PA e PCC nel comparto di via Matteotti avevano come finalità il completamento della viabilità e della rete dei servizi di urbanizzazione. Il progetto di realizzazione della rotonda in sostituzione dell'incrocio semaforizzato ha previsto a carico dell'intervento anche la sistemazione di via Matteotti. La Variante ha previsto pertanto una modifica degli ambiti di intervento coordinato, consentendo l'edificazione diretto nel comparto che aveva in carico la realizzazione del tratto di prolungamento della strada. E' stato invece mantenuta la prescrizione del ricorso a pianificazione attuativa del comparto AC 1 al fine di prevedere la realizzazione di un parcheggio in continuità con l'esistente. E' stato inoltre individuato un nuovo ambito con la finalità di dotare l'area di un nuovo parcheggio anche nella zona alta di via Matteotti.



### 5.2.2.2 Ambiti di rilevanza paesistica .

---

Per quanto riguarda il tema del paesaggio, la variante fa riferimento agli aspetti generali di indirizzo e di tutela del PGT che individuano aree e sistemi territoriali di interesse paesaggistico nell'elaborato "DP 5 a - Sistema del Paesaggio".

Si è però ritenuto opportuno aggiornare, anche in funzione del diverso approccio normativo che la Variante introduce rispetto a questo tema, la suddivisione del territorio in classi di sensibilità paesaggistica, sostituendo l'elaborato DP 5 b – Sensibilità Paesaggistica".

Le norme di attuazione sono state integrate con un capo specifico, con norme di natura generale relativo agli aspetti della tutela paesaggistica. Mentre per le diverse zone del tessuto urbano la disciplina di piano è stata integrata con norme di tutela degli aspetti di interesse paesaggistico e di indirizzo per il corretto degli interventi nel contesto del paesaggio.

Anche le norme relative al tessuto extraurbano sono state significativamente implementate, individuando peraltro quegli ambiti di interesse paesaggistico in cui anche l'attività agricola deve confrontarsi con la tutela degli elementi salienti che connotano il paesaggio.

#### Sistema paesistico ambientale.

---

Per quanto attiene gli aspetti paesaggistici la Variante del PGT agisce su due fronti:

**ambientale:** riconosciute le priorità di tutela delle aree di maggiore valenza naturalistica, le azioni sono finalizzate a rafforzare la qualità delle aree naturali in ambito urbano, a partire dai corsi d'acqua e dalle aree libere di maggiori dimensioni. La Variante promuove la creazione di opportune fasce di mitigazione tra l'abitato ed il sistema delle aree naturali.

**Paesistico:** le azioni di piano mirano a tutelare il paesaggio costituito dalle componenti del territorio in condizione di naturalità conservando la qualità paesaggistica delle aree agricole che costituiscono la fascia di transizione tra il perimetro del tessuto insediativo e le aree extraurbane. In tal senso il piano persegue la valorizzazione delle componenti morfologiche e vegetazionali che delineano i caratteri del paesaggio rurale. Il nucleo di antica formazione gioca un ruolo importante, sia per la posizione sopraelevata, con la presenza di punti panoramici e di scorci che qualificano anche la presenza degli edifici più rappresentativi, sia quale permanenza storico testimoniale dell'evoluzione morfologica ed architettonica del tessuto urbano, insieme al sistema dei presidi rurali che permangono nel territorio, ancorchè in alcuni casi, interamente integrati nel tessuto urbano.

Ne consegue un insieme di azioni che, opportunamente declinate nel Piano delle Regole perseguono un miglioramento delle condizioni ambientali del tessuto urbano e del rapporto con il contesto naturale circostante e indirizzano tali interventi per migliorare la condizione del paesaggio urbano.

Il PGT recepisce e interpreta poi gli indirizzi del PPR relativi agli **insediamenti e sedi antropiche** (parte II del fascicolo degli indirizzi del PPR) in merito a:

#### **centri storici.**

Il PGT, con il PdR, predisporrà elaborati di analisi e dei singoli edifici dei nuclei storici, individuando, coerentemente con gli indirizzi di tutela fissati, le modalità di utilizzo, di recupero e di salvaguardia per la loro valorizzazione e conservazione coerente rispetto alla matrice originaria dei luoghi.

#### **elementi di franquia**

L'apparato normativo del PGT opera proponendo azioni di ricucitura e riqualificazione che contemplano anche limitazioni d'uso e trasformazione delle porzioni di aree destinati al potenziamento del verde pubblico ed alla creazione di fasce a verde di mitigazione degli insediamenti e transizione verso le aree agricole.

#### **elementi del verde**

La tavola della rete ecologica comunale individua gli elementi costitutivi della rete e gli ambiti di salvaguardia dei corridoi e dei varchi ecologici che partecipano alla strutturazione della rete verde regionale.

Oltre a recepire e declinare gli indirizzi di tutela delineati dal PPR, e dal PTCP, il PGT individua e dettaglia alla scala locale tutti gli altri elementi del paesaggio locale rilevati dalle analisi (elementi morfologici, strutturali, simbolici) organizzandoli quali elementi di un sistema paesistico unitario.

Questi elementi insieme alle altre parti strutturali della rete verde comunale costituiscono la matrice visuale di fondo del paesaggio locale, all'interno della quale sono collocati tutti gli altri elementi di valore o criticità paesaggistica individuati.

Strettamente connessi a essi, e in gran parte sovrapposti, sono poi individuati i seguenti elementi di valore visuale o fruitivo:

- aree verdi della struttura insediativa;
- tracciati e gli itinerari di interesse paesaggistico individuati dal PTCP;
- percorsi ciclopedonali esistenti;
- dorsali dei sentieri con potenziale valenza fruitiva;

Il corpo normativo del PGT interpreta le esigenze di tutela e salvaguardia formulate dagli strumenti di scala sovralocale e dagli elementi evidenziati dalle analisi.

La lettura effettuata consente di interpretare la matrice paesaggistica locale in modo funzionale alla classificazione della sensibilità paesaggistica del territorio prevista dal PPR (linee guida regionali della D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045) per la valutazione dell'impatto sul paesaggio dei progetti di trasformazione urbanistica o edilizia del territorio.

Dall'interpretazione critica e sintetica dei caratteri paesistici locali sarà desunta la classificazione della sensibilità paesistica, ove saranno ricompresi nella classe di sensibilità maggiore gli elementi afferenti alla maggior qualità ambientale (boschi e ambiti protetti) o urbana (centri storici).

Anche il tessuto agricolo, che circonda l'abitato e che forma una fascia cuscinetto tra il sistema insediativo e gli ambiti naturalistici.

Ad un ordine inferiore sono posti gli ambiti del tessuto urbano residenziale o dei servizi (sensibilità media).

Nella classe di sensibilità molto bassa, rientrano le aree del sistema insediativo produttivo, prive di valori paesaggistici.

## 6.1. ASPETTI DEMOGRAFICI ED ECONOMICI .

La Variante interessa esclusivamente il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, e non prevede la revisione delle scelte strategiche ed in particolare degli ambiti di trasformazione, che sono gli attori principali delle opportunità insediative e di conseguenza operano in termini di dimensionamento di piano.

L'aggiornamento dei dati demografici, all'interno di questa Variante, pur non correlata ad una revisione complessiva del processo di pianificazione è funzionale a verificare le scelte operate in materia di piano dei servizi e nel contempo a valutare in via generale le previsioni del PGT vigente rispetto all'andamento demografico in corso.

### 6.1.1 ANDAMENTO DEMOGRAFICO

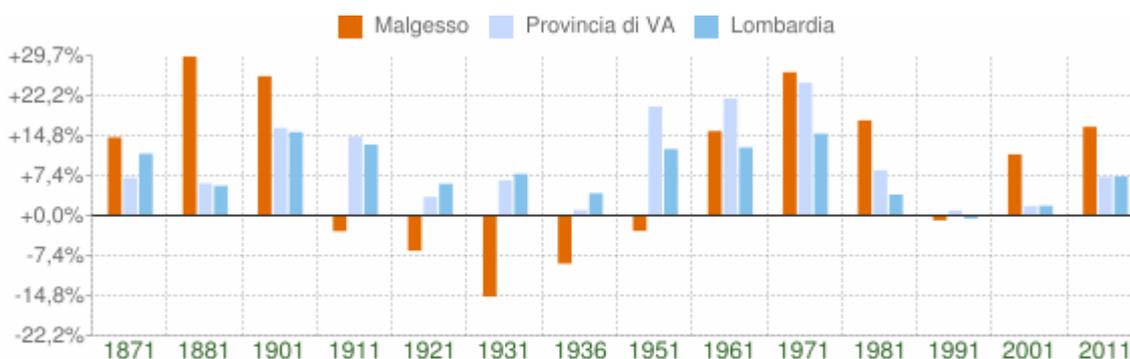
Se la fotografia dell'andamento demografico dei censimenti ISTAT ci permette di collocare storicamente il fenomeno dello sviluppo insediativo di Malgesso, la lettura del trend demografico degli ultimi vent'anni ci consente di valutare l'evoluzione della situazione in atto.



Popolazione residente ai censimenti

COMUNE DI MALGESSO (VA) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT

I dati della popolazione rilevata dai censimenti ci mostrano una crescita che, dopo la parabola di inizi '900 segnata dai conflitti mondiali, a partire dagli anni '50 la popolazione cresce, con una lieve flessione tra 1981 e il '91, per ritrovare poi un trend significativo nei decenni successivi, seguendo un andamento che negli anni '60 e '70 è in linea con i trend regionale e provinciale, per segnare nei decenni successivi uno sviluppo della popolazione decisamente più marcato, come ci mostra il grafico seguente.



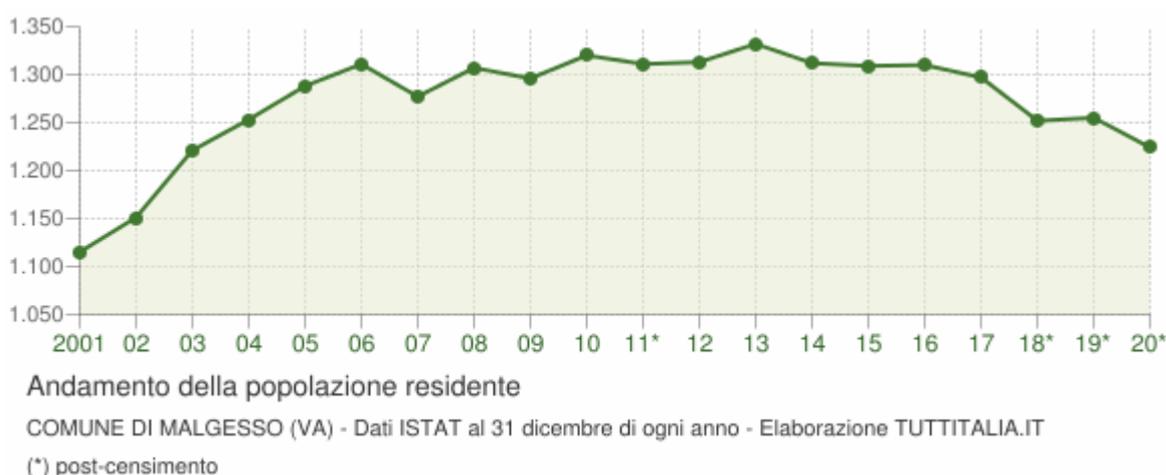
Variazione percentuale della popolazione ai censimenti

COMUNE DI MALGESSO (VA) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Il confronto cartografico dello sviluppo insediativo, così come risulta evidente da una immediata lettura dalle ortofoto disponibili nella banca dati regionale, conferma la forte crescita insediativa e demografica tra il 1970 ed il 1990, con una stasi fino ai primi anni 2000 ed una significativa ripresa dal 2000 ad oggi.

Dai 673 abitanti censiti nel 1961 si è passati agli 850 del '71, superando la popolazione di inizio secolo, l'apice dello sviluppo registrato dall'unità di Italia. Anche il 1981 fa registrare un nuovo record, superando la quota 1000 abitanti. La popolazione torna a superare quota 1.000 ed a crescere significativamente, nei venti anni successivi, fino al 2011 in cui sfiora i 1300 abitanti.

Analizzando più in dettaglio l'andamento dal 2001 al 2020 possiamo cogliere la situazione che si è verificata in quest'ultimo periodo.



Il trend di crescita si è fermato nel 2006, per attestarsi su un sostanziale stabilità fino al 2017, anno in cui la popolazione era ancora prossima alle 1300 unità, dopo aver raggiunto il valore massimo di 1332 residenti nel 2013. Tra il 2001 ed il 2011 la popolazione cresce di quasi 200 unità, con una percentuale complessiva del 18%. Tra il 2016, in cui Malgesso conta 1310 residenti, ed il 2020 la popolazione decresce di 86 abitanti, attestandosi a quota 1224, con una decrescita del 6,5%.

Nel decennio successivo il trend si ferma, seppure con un andamento fluttuante fatto di piccoli scostamenti, la curva di crescita si appiattisce significativamente e dai 1086 abitanti del 2011 si arriva alla fine del 2019 con 20 unità in meno.

L'andamento di questi ultimi vent'anni è comunque caratterizzato da una significativa mobilità della componente migratoria, che registra valori 10 volte superiori rispetto alla componente naturale. Nascite e morti si attestano mediamente sulle 10 unità all'anno, con valori che si pareggiano. Ad eccezione degli ultimi 3 anni in cui i decessi sono aumentati, seppure di poco, ed hanno, spostando il saldo da un valore quasi sempre positivo, seppure di poche unità, a valori negativi che si ripetono dal 2017.

Come detto è la differenza tra nuovi iscritti, provenienti da altri comuni, e cancellati, persone che sono andate a vivere altrove, che ha segnato il trend demografico di questi ultimi venti anni. I nuovi iscritti si sono progressivamente ridotti, mediamente superiori alle 60 unità fino al 2011, si sono attesi tra 40 e 50 nuovi abitanti, negli ultimi 10 anni. Trend inverso per i cancellati, che dalla media di 40 unità nel primo decennio, hanno raggiunto la media delle 50 nell'ultimo, facendo segnare un saldo negativo anch per questa componente.

Il dato risente certamente della contrazione di abitanti che segna il trend regionale e provinciale, seppure con valori percentuali meno significativi. Capire, per una realtà come Malgesso, se queste scelte sono dettate dalla qualità di vita o per contro dalla presenza di servizi, che in comuni di 1000 abitanti scontano la massa critica necessaria per garantire una dotazione ampia delle diverse tipologie di servizi, a partire dalle scuole, o se invece dipendono dall'accessibilità ai mezzi di trasporto per raggiungere i luoghi di lavoro, potrebbe consentire di operare delle scelte più ponderate rispetto all'organizzazione del territorio ed in particolare

COMUNE DI MALGESSO

dei servizi. In mancanza di un riscontro diretto si possono solo mettere in campo delle azioni finalizzate a migliorare la dotazione di servizi e la qualità urbana.

Nella tabella che segue sono riportati i dati relativi all'andamento demografico dal 2001 al 2020, con la variazione assoluta della popolazione residente rispetto all'anno precedente e l'indice di variazione percentuale.

<i>Anno</i>	<i>Data rilevamento</i>	<i>Popolazione residente</i>	<i>Variazione assoluta</i>	<i>Variazione percentuale</i>	<i>Numero Famiglie</i>	<i>Media componenti per famiglia</i>
<b>2001</b>	31 dicembre	<b>1.115</b>	-	-	-	-
<b>2002</b>	31 dicembre	<b>1.151</b>	+36	+3,23%	-	-
<b>2003</b>	31 dicembre	<b>1.221</b>	+70	+6,08%	476	2,57
<b>2004</b>	31 dicembre	<b>1.253</b>	+32	+2,62%	485	2,58
<b>2005</b>	31 dicembre	<b>1.288</b>	+35	+2,79%	505	2,55
<b>2006</b>	31 dicembre	<b>1.311</b>	+23	+1,79%	463	2,83
<b>2007</b>	31 dicembre	<b>1.277</b>	-34	-2,59%	457	2,79
<b>2008</b>	31 dicembre	<b>1.307</b>	+30	+2,35%	463	2,82
<b>2009</b>	31 dicembre	<b>1.296</b>	-11	-0,84%	461	2,81
<b>2010</b>	31 dicembre	<b>1.320</b>	+24	+1,85%	470	2,81
<b>2011 <sup>(1)</sup></b>	8 ottobre	<b>1.307</b>	-13	-0,98%	469	2,79
<b>2011 <sup>(2)</sup></b>	9 ottobre	<b>1.298</b>	-9	-0,69%	-	-
<b>2011 <sup>(3)</sup></b>	31 dicembre	<b>1.311</b>	-9	-0,68%	531	2,47
<b>2012</b>	31 dicembre	<b>1.313</b>	+2	+0,15%	534	2,46
<b>2013</b>	31 dicembre	<b>1.332</b>	+19	+1,45%	540	2,47
<b>2014</b>	31 dicembre	<b>1.312</b>	-20	-1,50%	536	2,45
<b>2015</b>	31 dicembre	<b>1.309</b>	-3	-0,23%	532	2,46
<b>2016</b>	31 dicembre	<b>1.310</b>	+1	+0,08%	532	2,46
<b>2017</b>	31 dicembre	<b>1.297</b>	-13	-0,99%	523	2,48
<b>2018*</b>	31 dicembre	<b>1.252</b>	-45	-3,47%	511,82	2,45
<b>2019*</b>	31 dicembre	<b>1.255</b>	+3	+0,24%	517,05	2,43
<b>2020*</b>	31 dicembre	<b>1.224</b>	-31	-2,47%	(v)	(v)

(<sup>1</sup>) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(<sup>2</sup>) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

(<sup>3</sup>) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

(\*) popolazione post-censimento

(v) dato in corso di validazione

Le ultime due colonne indicano l'andamento del numero di famiglie e la media dei componenti. Il numero di famiglie è un dato da tenere in considerazione perché si rapporta direttamente con lo stock di abitazioni necessarie per il fabbisogno abitativo, raffinando il dato grossolano della popolazione.

Il numero di famiglie cresce progressivamente con un trend in percentuale più significativo rispetto a quello della popolazione. La media dei componenti per famiglia è un indicatore semplice di tale fenomeno. La media si è ridotta dai 2,82 componenti per famiglia del 2008 ai 2,43 del 2019. Aumenta progressivamente il numero di famiglie, ma aumentano maggiormente le famiglie con un numero minore di componenti, prevalentemente quelle mono e quelle con solo due componenti. Questo fenomeno, oltre ad essere influenzato da ragioni di natura socio-economica, è direttamente correlato al progressivo incremento dell'invecchiamento della popolazione. E anche quest'aspetto influisce in maniera significativa sulla dotazione di "alloggi" del patrimonio edilizio residenziale.

Come abbiamo già avuto modo di dire il trend della popolazione residente è determinato da due fattori: il ricambio naturale, calcolato quale saldo tra morti e nascite avvenute nell'anno, e le migrazioni, la differenza tra coloro che vengono a risiedere nel paese rispetto a quelli che si trasferiscono altrove.

La sommatoria di queste due componenti determina il saldo complessivo che porta alla crescita o alla riduzione della popolazione residente.

I dati sul saldo demografico mettono in evidenza la rilevanza della componente migratoria rispetto a quella naturale.

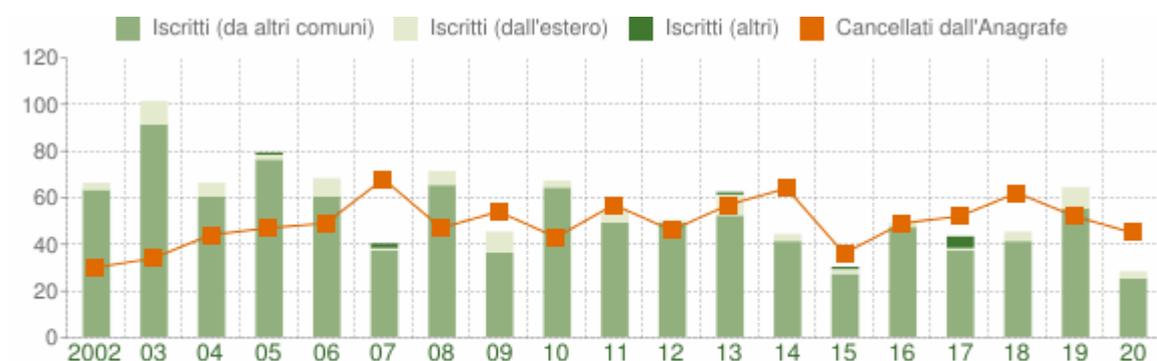
Le nascite ed i decessi sono contenuti nella decina di unità all'anno ed in linea di massima i valori si equivalgono. Prevale lievemente la componente positiva delle nascite, ma l'apporto complessivo del saldo naturale al trend di lieve crescita costante della popolazione e di poche unità all'anno.



Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI MALGESSO (VA) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La componente migratoria è connotata da numeri più consistenti.



Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI MALGESSO (VA) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

6.1.2 DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE

Se l'andamento demografico della popolazione ci consente di valutare il peso insediativo nelle analisi a sostegno della pianificazione, la scomposizione della popolazione nelle sue principali componenti, in particolare quella anagrafica, consente di affinare ulteriori considerazioni finalizzate in particolare alla pianificazione dei servizi.

La suddivisione della popolazione per classi di età parte da una tripartizione generale in fasce di età:

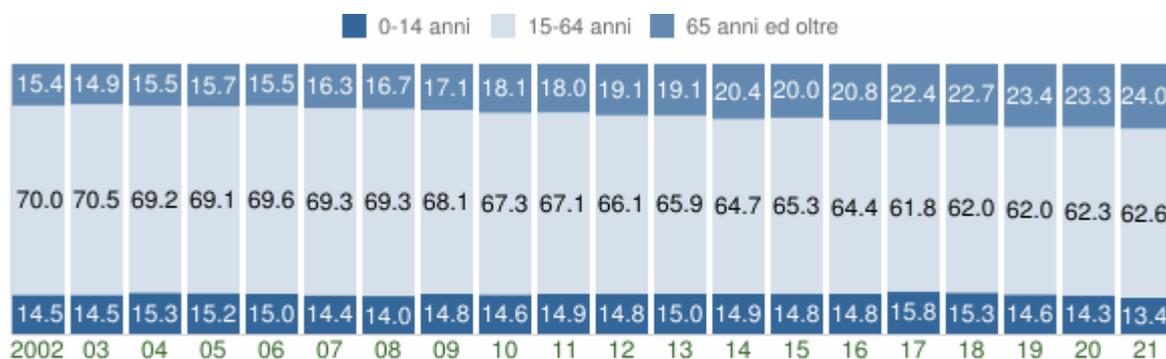
- la popolazione in età scolare
- la popolazione in età lavorativa
- la popolazione anziana

<b>Anno</b> 1° gennaio	<i>0-14 anni</i>	<i>15-64 anni</i>	<i>65+ anni</i>	<i>Totale residenti</i>	<b>Età media</b>
<b>2002</b>	162	781	172	1.115	<b>41,2</b>
<b>2003</b>	167	812	172	1.151	<b>41,1</b>
<b>2004</b>	187	845	189	1.221	<b>41,1</b>
<b>2005</b>	190	866	197	1.253	<b>41,1</b>
<b>2006</b>	193	896	199	1.288	<b>41,0</b>
<b>2007</b>	189	908	214	1.311	<b>41,4</b>
<b>2008</b>	179	885	213	1.277	<b>41,9</b>
<b>2009</b>	194	890	223	1.307	<b>41,8</b>
<b>2010</b>	189	872	235	1.296	<b>42,3</b>
<b>2011</b>	197	885	238	1.320	<b>42,5</b>
<b>2012</b>	194	867	250	1.311	<b>43,0</b>
<b>2013</b>	197	865	251	1.313	<b>43,0</b>
<b>2014</b>	198	862	272	1.332	<b>43,5</b>
<b>2015</b>	194	856	262	1.312	<b>43,7</b>
<b>2016</b>	194	843	272	1.309	<b>44,1</b>
<b>2017</b>	207	810	293	1.310	<b>44,5</b>
<b>2018</b>	199	804	294	1.297	<b>45,1</b>
<b>2019*</b>	183	776	293	1.252	<b>45,7</b>
<b>2020*</b>	180	782	293	1.255	<b>45,7</b>
<b>2021*</b>	164	766	294	1.224	<b>46,4</b>

All'interno di queste tre principali fasce, che corrispondono a differenti situazioni della vita di un individuo e di conseguenza a differenti esigenze cui la struttura urbana ed in particolare la dotazione dei servizi deve rispondere, è poi possibile procedere ad un'ulteriore divisione per classi di età più ristrette che consentono di valutare con più attenzione alcuni segmenti di servizi specifici per tali classi di età.

L'analisi delle dinamiche demografiche relative alla suddivisione per classi di età ci porta comunque innanzitutto a formulare valutazioni generali sul trend di sviluppo di una comunità, ed a sviluppare indicatori che consentono di formulare previsioni sulle caratteristiche socio-demografiche della popolazione.

La tabella che segue sintetizza in forma anche graficamente più chiara l'andamento del peso percentuale della popolazione di Inarzo dal 2002 al 2018 suddiviso nelle tre principali fasce di età.



Struttura per età della popolazione (valori %)

COMUNE DI MALGESSO (VA) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Questo trend demografico ha radice lontane e si spiega principalmente con la costante riduzione del numero di nascite che dal dopoguerra ad oggi ha sostanzialmente cambiato la struttura della società italiana, e dall'altro come già detto il prolungamento della vita innalza l'età media delle persone ma soprattutto per quanto riguarda le fasce di maggiore età, ovvero la componente più anziana della popolazione.

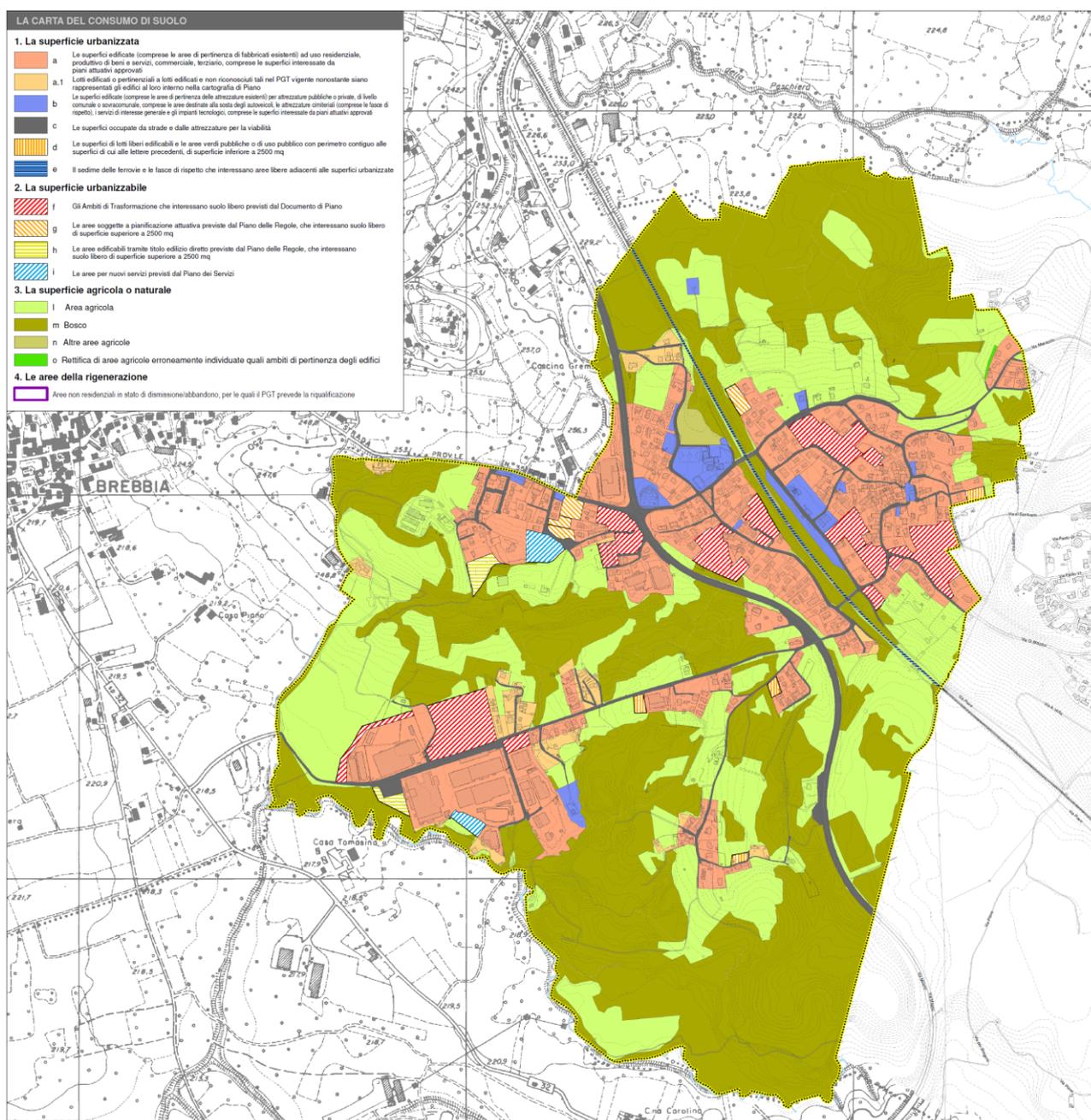
Rispetto alla piramide, che fino agli anni '60 può essere considerata la forma ideale che rappresenta la struttura della popolazione per età, la contrazione delle nascite maggiormente accentuata dagli anni '70 alla fine del secolo scorso ha portato ad una riduzione delle fasce di età più giovane evidenziata dalla progressiva riduzione delle fasce di età alla base della piramide. Fenomeno che negli ultimi anni ha avuto una lieve inversione di tendenza.

Per effetto dell'invecchiamento della popolazione la piramide nel corso dei decenni si è allungata e le fasce di popolazione più numerose si sono progressivamente spostate verso l'alto.

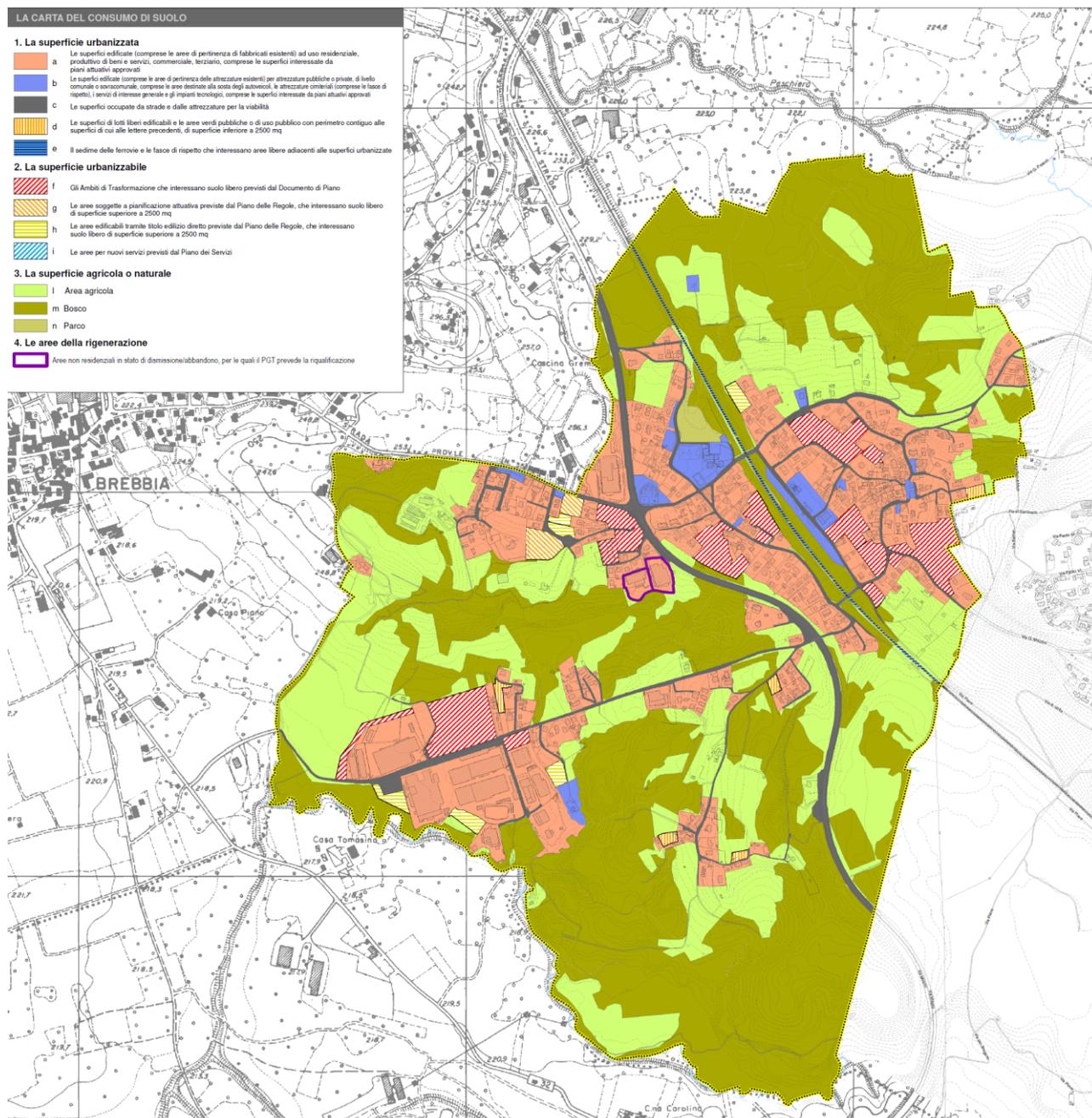
7. BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, C. 1, LETTERA D) DELLA L.R. 31/2014.

7.2. BILANCIO DEL CONSUMO DI SUOLO

La tavola DP 12 a "Carta del consumo di suolo. Elementi allo stato di fatto e di diritto al 2/12/2014" realizzata seguendo i criteri sopra richiamati riporta la situazione del consumo di suolo del vigente PGT all'entrata in vigore della disciplina della L.R. 31/2014.



La tavola DP 12 b rappresenta invece la situazione del consumo di suolo per le previsioni insediative della Variante urbanistica 2022.



Il confronto tra la carta del consumo di suolo alla soglia di riferimento (2/12/2014) e quello riferito al nuovo strumento urbanistico, è quantificato nelle tabelle che seguono.

Tabella consumo di suolo al 2/11/2014 relativo alla situazione del PGT vigente

Descrizione area		Superficie
<b>1. La superficie urbanizzata</b>		
a	Le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati	473.910 mq
a.1	Lotti edificati o pertinenziali a lotti edificati e non riconosciuti tali nel PGT vigente nonostante siano rappresentati gli edifici al loro interno nella cartografia di Piano	43.725 mq
b	per attrezzature pubbliche o private, di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli, le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati	45.445 mq
c	Le superfici occupate dalle strade e dalle banchine	116.255 mq
d	Le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 2500 mq	4.995 mq
e	Il sedime delle ferrovie e delle banchine ferroviarie	8.085 mq
<b>1. Totale superficie urbanizzata al 2/12/2014</b>		<b>692.415 mq</b>
<b>2. La superficie urbanizzabile</b>		
f	Gli Ambiti di Trasformazione previsti del Documento di Piano che interessano suolo libero (*)	106.100 mq
g	Le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	8.660 mq
h	Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	7.655 mq
i	Le aree per nuovi e attrezzature servizi previsti dal Piano dei Servizi	9.460 mq
<b>2. Totale superficie urbanizzabile</b>		<b>131.875 mq</b>
<b>3. La superficie agricola o naturale</b>		
l	Verde agricolo	755.060 mq
m	Verde boscato	1.153.025 mq
n	Altre aree verdi	35.990 mq
o	Rettifica di aree agricole erroneamente individuate quali ambiti di pertinenza degli edifici del pgt vigente	620 mq
<b>3. Totale superficie agricola o naturale</b>		<b>1.944.695 mq</b>
<b>4. Le aree della rigenerazione urbana</b>		
a	Aree non residenziali, in stato di dimissione, tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico, per le quali il PGT ne prevede la riqualificazione	0 mq
<b>4. Totale aree della rigenerazione</b>		<b>0 mq</b>
(*) Gli Ambiti di Trasformazione non sono modificati dalla presente Variante. Per gli stessi sono integralmente confermate le previsioni descritte nelle schede d'ambito allegate al PGT vigente		
<b>Gli indici del consumo di suolo rilevati al 2/12/2014 (ST comunale = 6.520.420 mq)</b>		
Indice di urbanizzazione dello stato di fatto al 2/12/2014 ( [1] / ST comunale )		<b>25,01%</b>
Indice di urbanizzazione dello stato di diritto ( [2] / superficie territoriale comunale )		<b>4,76%</b>
Indice di urbanizzazione territoriale totale al 2/12/2014 ( ( [1] + [2] ) / ST comunale )		<b>29,77%</b>
Incidenza del consumo di suolo degli AT rispetto alla superficie urbanizzabile ( 2.f / 2 )		<b>80,45%</b>
[ 2.f / ( 1 + 2 ) ]		<b>12,87%</b>
Indice della rigenerazione urbana: ( [4] / [1] )		<b>0,00%</b>
<b>Indice del consumo di suolo al 2/12/2014 [ [2] / [1] ]</b>		<b>19,05%</b>
<b>Indice del consumo di suolo della Variante</b>		<b>18,69%</b>

Tabella consumo di suolo al 2/11/2014 relativo alla Variante del PGT

Descrizione area		Superficie
<b>1. La superficie urbanizzata</b>		
a	Le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati	517.720 mq
b	Le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) per attrezzature pubbliche o private, di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli, le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati	45.440 mq
c	Le superfici occupate dalle strade e dalle banchine / fasce di rispetto	116.210 mq
d	Le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 2500 mq	6.780 mq
e	Il sedime delle ferrovie e delle banchine ferroviarie	8.085 mq
<b>1. Totale superficie urbanizzata al dicembre 2021</b>		<b>694.235 mq</b>
<b>2. La superficie urbanizzabile della Variante</b>		
f	Gli Ambiti di Trasformazione previsti del Documento di Piano che interessano suolo libero (*)	106.100 mq
g	Le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	9.310 mq
h	Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	14.310 mq
<b>2. Totale superficie urbanizzabile della Variante</b>		<b>129.720 mq</b>
<b>3. La superficie agricola o naturale</b>		
l	Verde agricolo	755.420 mq
m	Verde boscato	1.153.620 mq
n	Altre aree verdi	35.990 mq
<b>3. Totale superficie agricola o naturale</b>		<b>1.945.030 mq</b>
<b>4. Le aree della rigenerazione e della riqualificazione urbana</b>		
a	Aree non residenziali, in stato di dimissione, tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico, per le quali il PGT ne prevede la riqualificazione	9.245 mq
<b>4. Totale aree della rigenerazione e della riqualificazione</b>		<b>9.245 mq</b>
(*) Gli Ambiti di Trasformazione non sono modificati dalla presente Variante. Per gli stessi sono integralmente confermate le previsioni descritte nelle schede d'ambito allegate al PGT vigente		
<b>Indici del consumo di suolo della Variante (ST comunale = 6.520.420 mq)</b>		
Indice di urbanizzazione dello stato di fatto ( [1] / ST comunale)		<b>25,07%</b>
Indice di urbanizzazione dello stato di diritto ( [2] / superficie territoriale comunale)		<b>4,68%</b>
Indice di urbanizzazione totale della Variante ( [ [1] + [2] ] / ST comunale)		<b>29,76%</b>
Incidenza del consumo di suolo degli AT rispetto alla superficie urbanizzabile (2.f / 2)		<b>81,79%</b>
Incidenza del consumo di suolo degli AT rispetto alla superficie urbanizzata e urbanizzabile [2.f / (1 + 2)]		<b>12,88%</b>
Indice della rigenerazione urbana prevista dalla Variante: ( [4] / [1] )		<b>1,33%</b>
<b>Indice del consumo di suolo della Variante [ [2] / [1] ]</b>		<b>18,69%</b>
<b>Indice del consumo di suolo al 2/12/2014</b>		<b>19,05%</b>

Il confronto del consumo di suolo tra i due strumenti è riassunto nella tabella che segue

Confronto	Superfici al 2/12/2014	Superfici della Variante	Variazioni (%)
1. Totale superficie urbanizzata	692.415 mq	694.235 mq	0,26%
2. Totale superficie urbanizzabile (conteggiata su lotti di superficie > 2500 mq)	131.875 mq	129.720 mq	<b>-1,63%</b>
2a. Totale superficie urbanizzabile (conteggiata su tutti i lotti liberi urbanizzabili)	136.870 mq	136.500 mq	<b>-0,27%</b>
3. Totale superficie agricola o naturale	<b>1.944.695</b> mq	<b>1.945.030</b> mq	0,02%
4. Totale aree della rigenerazione	0 mq	9.245 mq	<b>100,00%</b>
Suolo urbanizzato e urbanizzabile totale	<b>824.290</b> mq	<b>823.955</b> mq	<b>-0,04%</b>
Incidenza del consumo di suolo degli AT rispetto alla superficie urbanizzata e urbanizzabile $[2.f / (1 + 2)]$	<b>12,87%</b>	<b>12,88%</b>	<b>0,04%</b>

La superficie urbanizzata tra il 2014 e il 2019 è passata dal 25,01% della superficie del territorio comunale al 25,07% a seguito dell'attuazione di alcune previsioni di piano.

Le aree urbanizzabili previste dal PGT nel 2014 ammontavano a 131.875 mq. corrispondente al 4,76% della superficie del territorio comunale, la Variante riduce a 129.720 mq. la superficie delle aree urbanizzabili, e conseguentemente l'indice di urbanizzazione, relativo allo stato di diritto, si attesta al 4,68% con una riduzione del 1,63%.

In conseguenza di tale riduzione anche l'indice di urbanizzazione totale si riduce. La somma delle aree urbanizzate ed urbanizzabili passa da 824.290 mq. a 823.955 ed in percentuale dal 29,77% scende al 29,76%, segno che la Variante opera in regime di bilancio minore rispetto allo strumento vigente.

L'indice del consumo di suolo scende dal 19,05% del PGT vigente al 18,69% della Variante.

## 7.2. BILANCIO ECOLOGICO QUALITATIVO DEL CONSUMO DI SUOLO

La LR 14/2018 prevede che le valutazioni in merito al bilancio consumo di suolo degli strumenti urbanistici contemplino anche considerazioni di natura qualitativa rispetto al valore delle aree interessate dalla verifica, per garantire che il bilancio tra le aree interessate dalle nuove trasformazioni rispetto a quelle sottratte dalle previsioni di trasformazioni della pianificazione vigente risulti positivo non solo in termini quantitativi ma anche rispetto alla qualità, ovvero in relazione alle caratteristiche agronomiche ed alla valenza ecologica e naturalistica.

Per il bilancio ecologico del consumo di suolo della Variante di Malgesso si è scelto di mettere a confronto le aree interessate dalle trasformazioni facendo ricorso ai dati già a disposizione nei data base provinciali, anche perché tali dati rappresentano elementi oggettivi di valutazione, omogeneamente estendibili all'intero territorio provinciale e pertanto confrontabili con tutte le altre realtà territoriali della provincia.

I due temi principali su cui si è formulata la valutazione riguardano l'aspetto agronomico, in senso generale, e l'interesse ecologico che le aree rivestono per quanto riguarda l'apporto alla costruzione della rete provinciale.

Per quanto riguarda il primo aspetto, la tavola degli ambiti agricoli strategici del PTCP della Provincia di Varese, costruita sulla scorta dello studio regionale redatto da Ersaf sulla *land capability*, costituisce una generale valutazione della vocazione agricola delle aree, estesa all'intero territorio provinciale, che consente, a partire dall'uso del suolo e dall'importanza strategica per la tutela degli ambiti agricoli, di ponderare un

primo valore delle aree in gioco. In termini generali rispetto all'uso del suolo si è valutato l'interesse agronomico delle aree in relazione all'appartenenza od alla continuità delle stesse rispetto ai livelli di interesse riconosciuti dal PTCP quali ambiti agricoli strategici e come tali, non tanto la valutazione della fertilità dei suoli come valore assoluto, ma mediata rispetto alla valenza pianificatoria strategica in relazione al contesto ed agli obiettivi di tutela degli ambiti agricoli di aree vasta. Nella prima tabella, allegata alla tavola le aree sono state valutate rispetto all'estensione della superficie, in relazione al grado di riconoscimento di come le stesse concorrono alla tutela degli ambiti agricoli strategici di area vasta: se macroaree fertili o se in continuità, ed in questo secondo caso ponderate rispetto al rapporto con il sistema degli ambiti agricoli strategici.

Il secondo aspetto preso in considerazione è relativo alla valenza ecologica; ed anche in questo caso la valutazione riparte dalle considerazioni relative all'importanza che l'area assume all'interno del progetto di rete ecologica provinciale e locale.

Sulla scorta di questi elementi è stata redatta una tabella che valuta, in maniera ponderata, le aree interessate dalla Variante di piano quale sottrazione di aree agricole e naturali destinate a nuova edificazione, rispetto a quelle che, edificabili nell'attuale piano, vengono conservate quali agricole o in stato di naturalità nella Variante.

Il Bilancio ecologico è rappresentato nella tavola DP 13 in cui vengono messe a confronto le modifiche introdotte dalla Variante rispetto alle caratteristiche pedologiche ed ecologiche delle aree.

## 8. IL PIANO DEI SERVIZI

### 8.1. DOTAZIONE DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi è lo strumento con cui l'Amministrazione Comunale è messa nella condizione di poter affrontare in termini innovativi il tema dei "servizi pubblici" inserendo da un lato detta tematica nel più ampio e generale processo di qualificazione dello sviluppo urbanistico del proprio territorio, dall'altro affrontando il problema non soltanto da un punto di vista quantitativo ma soprattutto qualitativo ridando certezza al concetto di "standard" che viene così affrontato anche in merito all'aspetto realizzativo e gestionale.

Il piano dei servizi, in primis, si pone i seguenti obiettivi:

- verifica della quantitativa delle dotazioni pubbliche, anche in relazione ai nuovi criteri di calcolo della capacità insediativa di cui alla normativa regionale vigente;
- verifica della qualità dei servizi pubblici erogati, comprendendo anche quelli non esprimibili rigidamente in termini di spazi o di attrezzature, in relazione alla loro idoneità alla destinazione prevista sia riguardo alle strutture, sia riguardo alle modalità, sia riguardo alla corrispondente accessibilità e fruibilità da parte della specifica fascia cittadina alla quale sono rivolti;
- verifica della realizzabilità concreta dei servizi previsti, in relazione alle effettive disponibilità di bilancio.

Per i piccoli comuni il Piano dei Servizi può essere integrato agli altri documenti che costituiscono il PGT e non costituire quindi un documento autonomo.

La presente Variante non apporta significative modifiche alla pianificazione dei servizi poiché non interviene sulle previsioni di sviluppo insediativo, disciplinate dal Documento di Piano, e recepisce pertanto quanto già previsto dal piano vigente rispetto alla nuova dotazione di servizi correlata agli ambiti di Trasformazione.

Si è però proceduto ad una verifica ed all'aggiornamento dei servizi esistenti, nonché ad una considerazione più ampia del tema dei servizi considerando che la situazione attuale, che vede Malgesso partecipare di una Unione di Comuni, già considera una dotazione di servizi integrata ed estesa a livello territoriale anche ai comuni contermini.

La Variante ha pertanto tenuto in considerazione, quale dotazione di servizi per i residenti, non solo quelli esistenti nel territorio comunale bensì quelli presenti nel territorio dell'Unione che a breve si fonderà in un unico Comune.

La dimensione di questi Comuni non è comunque sufficiente a garantire la completa dotazione dei servizi funzionali alla popolazione residente, poiché la popolazione complessiva che risiede nei tre comuni non raggiunge in alcuni casi la massa critica funzionale a garantire la presenza di servizi nel territorio comunale. Tuttavia la sinergia che si crea in termini di pianificazione tra i Comuni consente di programmare una migliore gestione dei servizi e delle attrezzature esistenti, conseguendo economie di scala da un lato ed una più efficiente e qualificata gestione delle attrezzature e delle strutture pubbliche nonché dei servizi di interesse collettivo presenti nelle diverse realtà comunali. Consente altresì di prevedere una riorganizzazione qualificata di tali strutture, guardando ad una utenza più ampia e consolidata, consentendo una riorganizzazione dei servizi attraverso una migliore integrazione delle attività.

Le tavole della pianificazione dei servizi tengono quindi conto di questa situazione e rappresentano una dotazione di servizi a scala territoriale ampia, quella relativa al territorio del futuro comune derivante dall'unione dei tre.

Guardando a tale prospettiva in fase di realizzazione la pianificazione dei servizi ha previsto, a supporto di tali politiche, un progetto generale di sviluppo della rete di mobilità dolce finalizzato in primis a conseguire

una migliore integrazione ed accessibilità tra i comuni proprio a partire dai servizi esistenti quali poli della rete.

La Variante conferma quindi gli indirizzi generali definiti per la pianificazione dei servizi già prevista dal PGT, prevedendo alcuni miglioramenti nell'utilizzo e nella valorizzazione delle strutture esistenti. Le strategie in materia di servizi sono rivolte alla messa in rete delle strutture esistenti tenendo conto del processo di fusione dei comuni in corso, ed al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità di tali strutture, riconoscendo che in linea generale, la qualità della dotazione di servizi pubblici esistenti.

#### I servizi esistenti.

La Variante è corredata dalla puntuale rilevazione dei servizi esistenti, mediante una specifica schedatura all'interno della quale si è proceduto anche ad una valutazione delle strutture in merito all'adeguatezza ed all'accessibilità.

La revisione del PGT con la Variante del 2014 considerava la popolazione residente a Malgesso pari a 1320 abitanti. Alla data del dicembre 2019 la popolazione contava 1224 abitanti, dopo aver raggiunto il suo massimo nel 2013.

I servizi esistenti sono riassunti nell'elenco che segue:

Sigla	Descrizione servizio	Superficie (mq)
<b>Servizi esistenti</b>		
I.1	Scuola elementare	1.871
IC.1	Municipio	5.719
IC.2	Ufficio postale	88
LC.1	Chiesa San Michele e casa parrocchiale	2.223
SE.1	Oratorio San Michele	10.478
P.01	Parcheggio comune	6.032
P.02	Parcheggio parrocchia	547
P.03	Parcheggio cimitero	794
P.04	Parcheggio via Besozzo	1.532
P.05	Parcheggio via Brebbia	1.294
P.06	Parcheggio via Cavour	202
P.07	Parcheggio via Garibaldi	585
P.08	Parcheggio via Matteotti	478
P.09	Parcheggio via Roma	268
P.10	Parcheggio via San Michele	357
P.11	Parcheggio supermercato U2	4.050
V.1	Parco Din Don	12.797
V.2	Area verde cimitero comunale	1.870
V.3	Area verde	561
V.4	Area verde	270

Rispetto alle diverse tipologie di servizi la tabella che segue definisce la dotazione pro capite in relazione alla popolazione residente.

Tipologia servizi	Esistenti (mq)	Dotazione per abitante (mq) (abitanti residenti = 1066)
Servizi e attrezzature civiche	5.807	4,75
Servizi e attrezzature religiose	2.223	1,81
Scolastiche	1.871	1,53
Aree verdi, per lo sport e la ricreazione	24.106	19,69
Parcheggi	12.089	9,87
<b>Totale</b>	<b>46.096</b>	<b>37,66</b>

La dotazione esistente rispetto alla popolazione residente attuale, sintetizzata nella tabella soprastante, è rappresentata nella tavola PS 1 – ricognizione dei servizi esistenti.

Per quanto riguarda la dotazione di servizi educativi il dato rappresentato risulta scarsamente significativo poiché Malgesso, come tutti i piccoli comuni condivide le strutture scolastiche all'interno di un distretto più ampio, così come i servizi di natura civica.

La dotazione pro-capite di servizi risulta comunque particolarmente significativa, ben oltre i 26,5 mq. previsti dalla previgente legge urbanistica lombarda.

Malgesso porta quindi in dote all'Unione aree verdi e strutture sportive e ricreative in grado di rispondere alle esigenze di una popolazione ben più ampia rispetto alla residente.

Anche la dotazione di parcheggi risulta ben qualificata e distribuita nel territorio, in grado quindi di garantire una adeguata accessibilità sia alle strutture per servizi che alle attività ed in genere alle diverse zone del territorio comunale.

### I servizi di progetto.

Il Piano dei Servizi prevede tre nuove aree per servizi individuate puntualmente, volte a soddisfare esigenze locali, quali il parcheggio di via San Michele e quello in prossimità dell'ufficio postale, oltre ad un'area di natura più ampia e strategica quale il corridoio a verde lungo la linea ferroviaria che rappresenta un elemento di connessione, attrezzato con percorsi pedonali, che dal centro raggiunge l'area a verde del parco Din Don. La superficie complessiva di queste nuove aree per servizi è pari a 3.494 mq.. A questi vanno aggiunti i servizi previsti all'interno degli ambiti di Trasformazione del PGT vigente e la dotazione di parcheggi che la Variante richiede per l'attuazione degli ambiti di completamento residenziale.

Se si considera la popolazione teorica insediabile che il PGT stima, pari a 645 abitanti, la popolazione teorica complessiva raggiungerebbe 1870 abitanti.

La dotazione di servizi pro-capite considerando solo i servizi di progetto individuati, senza contare quindi la dotazione apportata dall'attuazione degli AT e degli ambiti di completamento, ammonterebbe a 26,52 mq/abitante

## 8.2. LA RETE ECOLOGICA

La Variante di piano, in materia di realizzazione della rete ecologica, riconosce al sistema ambientale significati e ruoli ulteriori rispetto alle singole specificità rilevate, quali:

- funzione regolatrice del sistema ecologico locale e sovralocale, attraverso la ricostruzione e la difesa delle aree di connessione con i sistemi degli ambiti naturali ed agricoli,
- valorizzazione della rete dei corsi d'acqua, in particolare dell'Acqua Negra,
- riqualificazione delle aree a verde recuperate grazie all'intervento di riqualificazione della linea ferroviaria quale elemento portante per la realizzazione di un corridoio ecologico in ambito urbano;
- la costruzione di una Rete Ecologica Comunale coerente con le indicazioni della Rete Ecologica provinciale (REP) e Regionale (RER) e per la valorizzazione del progetto di rete CMF – T promosso dalla Provincia di Varese nell'ambito del progetto LIFE TIBE;
- funzione di supporto alle attività agricole e agroforestali, che costituiscono il presidio delle aree libere;
- funzione di valorizzazione e regolazione del sistema insediativo, previa la risoluzione dei conflitti di frangia e il potenziamento della fruizione ambientale.

Il sistema ambientale è interpretato dal PGT attraverso l'individuazione degli areali che ne costituiscono la struttura portante:

- il sistema degli habitat lungo i corridoi fluviali, ai quali si riconosce il valore di aree principali della naturalità locale e di connessione del sistema ambientale a livello sovracomunale;
- il sistema delle aree boschive che connotano le aree pianeggianti e le zone umide del sistema orografico di questo territorio, cui deve essere riconosciuta, oltre che il valore ambientale, anche particolare valenza paesaggistica;
- il sistema delle aree verdi di frangia urbana e in alcuni casi gli ambiti naturali che permeano il tessuto edificato, la cui salvaguardia risponde alla necessità di valorizzare la valenza ecologica delle residue aree all'interno di un sistema insediativo molto molto esteso e disomogeneo, e che possono costituire dei presidi per rafforzare le connessioni ambientali previste dalla RER con una rete ecologica di livello urbano;

Queste porzioni del sistema ambientale, costitutive di un originario *unicum* territoriale, sono state progressivamente erose, separate e segregate dai processi di sviluppo urbano registratisi dal dopoguerra a oggi lungo in particolare dall'importante sviluppo della rete viabilistica che ha interessato il territorio, costituendo un elemento di cesura ed una barriera alla continuità dei corridoi ecologici.

La Variante affronta perciò il tema della salvaguardia e della ricostituzione delle residue direttrici connettive coordinandole con la pianificazione sovraordinata della REP della Provincia di Varese.

Le scelte di piano contenute nella tavola della REC evidenziano gli elementi costitutivi individuati sulla base delle classificazioni provinciali (*core*, area primaria e secondaria, zone di completamento e zone tampone, varchi e corridoi ecologici) e regionale.

A questi elementi il PGT aggiunge, quali parti costitutive della rete ecologica locale, altri elementi di carattere ambientale che pur esterni alle reti sovralocali svolgono una funzione ecologica e ambientale che partecipa ad innalzare il livello di qualità ambientale e paesistico complessiva, con riflessi sulla qualità anche del sistema insediativo e i suoi gradi di connessione con il sistema ambientale, quali gli ambiti fluviali dei corsi d'acqua.