COMUNE DI

MALNATE

PGT 2009-2013

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

partners
arch. Silvana Garegnani
ing. Marco Lanfranconi
arch. Flora Martignon
arch. Paola Ramella

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP 2009	DOCUMENTO DI PIANO

A D O Z I O N E

DdP16a.0	STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

EDIZIONE				

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. n°..... DEL .....

Adozione	Deliberazione C.C. n° ..... del .....
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n° ..... del .....
Approvazione	Deliberazione C.C. n° ..... del .....
Pubblicazione	B.U.R.L. ..... n° ..... del .....
Entrata in vigore	.....

UFFICIO di PIANO del COMUNE di MALNATE
(Istituito con Deliberazione di G.M. n° 331 del 30 novembre 2000)

Il Sindaco	Il Responsabile del Procedimento	Il Segretario Comunale

I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli	arch. Roberto Pozzi	arch. Maurizio Mazzucchelli	arch. Massimiliano Filipozzi
Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625 SIA- società svizzera ingegneri e architetti n° 160796	Ordine degli Architetti della Provincia di Varese n° 1017	Ordine degli Architetti della Provincia di Varese n° 1213	Ordine degli Architetti della Provincia di Varese n° 1259

Studio Associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i ditritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

COMUNE DI MALNATE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Sandro Damiani
Sindaco

Fabio Gastaldello
Assessore all'urbanistica

Massimiliano Filipozzi
Responsabile del Procedimento

Ufficio di piano del Comune di Malnate:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Massimiliano Filipozzi
Architetto

Collaborazione:

Flora Martignon
Architetto

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

AVVERTENZA IMPORTANTE

Il presente documento è depositato presso la SOCIETA' ITALIANA DEGLI AUTORI ED EDITORI (S.I.A.E.) Sezione OPERE LETTERARIE ED ARTI FIGURATIVE (OLAF) presso la sede di Roma, via della Letteratura 30, al fine di tutelarne il diritto d'autore.
E' vietata la riproduzione e qualsiasi uso non attinente a procedimenti edilizi ed urbanistici nel territorio del Comune di Malnate.
E' vietata la modifica del documento senza la preventiva ed espressa autorizzazione da parte degli autori

SOMMARIO

Nota introduttiva generale 5

Parte I
APPLICAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO 6

Direttive per l'applicazione del Documento di Piano 7

Parte II
FONDAMENTI DEL DOCUMENTO DI PIANO 14

La pianificazione comunale dopo la Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 15
Il Documento di piano: esame critico del testo di legge 18
Significato e ruolo del Documento di Piano 22

Parte III
FONDAMENTI CONOSCITIVI 26

Malnate e l'area vasta 29
Sistema infrastrutturale 30
Stato delle previsioni insediative 32
Prima ricognizione sullo stato dei servizi 36
Lineamenti generali della struttura del paesaggio 45
Rapporto sullo stato del territorio 49
Sintesi delle criticità e potenzialità territoriali 75
Le invarianti 79

Parte IV:
DIRITTI EDIFICATORI E POTENZIALITÀ INSEDIATIVE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 82

Il principio di equità nel processo di pianificazione 83
Stima del diritto edificatorio equo 84
Stima del diritto edificatorio di progetto 95

Parte V
POLITICHE GENERALI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO 104

Obiettivi generali delle politiche territoriali 105
Politiche di governo del territorio 107
Politiche di governo per la mobilità 108
Politiche di governo per i servizi 110
Politiche di governo per il settore della residenza 112
Politiche di governo per le attività produttive primarie 119
Politiche di governo per le attività produttive secondarie 127
Politiche di governo per le attività produttive terziarie 137

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Caratteri strutturali della distribuzione commerciale nel comune di Malnate 146

Parte VI
STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO 157

Aspetti generali 158
Strategie per il governo del territorio 159
Azioni per il governo del territorio 169

Parte VII
AREE DI TRASFORMAZIONE:
PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E PROGRAMMAZIONE INTEGRATA 190

Direttive generali per le aree di trasformazione 191
Direttive per l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche 209

Parte VIII
DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 251

Stima del dimensionamento del Piano di Governo del Territorio 252

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

NOTA INTRODUTTIVA GENERALE

Ai fini del corretta applicazione del PGT è opportuno ricordare che il Piano di Governo del Territorio fu già stato adottato nel marzo 2007 e che, per effetto della decorrenza dei termini di cui al comma 7 dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i., tali atti hanno perso efficacia.
In conseguenza di quanto sopra, si prcisa sin d'ora che le "strategie di governo del territorio", atto fondamentale del Documento di Piano, sono le medesime adottate nel marzo 2007, integrate e puntualizzate relativamente ad alcune specifiche azioni comunque compatibili con l'impianto politico e strategico del piano: trattasi infatti di variazioni puntuali di talune "Aree di Trasformazione" e di talune soluzioni localizzative del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.
Ritenuto poi che l'assetto territoriale analizzato negli anni 2006-2007 ai fini della prima adozione non presenti allo stato attuale variazioni di rilievo tali da condurre a differenti valutazioni e orientamenti del piano, l'edizione 2009 del Piano di Governo del Territorio assume pienamente le medesime valutazioni analitiche del territorio già presenti nell'edizione 2007.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE I

APPLICAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

DIRETTIVE PER L'APPLICAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

A1 - Riferimenti legislativi		
1	*Riferimenti*	Il Documento di Piano è redatto in conformità con i disposti dell'art. 8 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, detta "Legge per il Governo del Territorio". Costituiscono riferimento applicativo: - la Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le leggi che saranno approvate dallo Stato Italiano per la medesima disciplina; - tutte le Leggi dello Stato, i Decreti, le Leggi della Regione Lombardia ed ogni altro strumento normativo vigente, in particolare in materia di urbanistica, edilizia ed ambiente.
2	*Abbreviazioni*	Il Documento di Piano, al fine della sua immediata identificazione, è anche denominato "DdP 2009". Tale dizione abbreviata è adottata in piena equivalenza con quella di "Documento di Piano" in tutti i documenti del Piano di Governo del Territorio. E' altresì adottata la dizione abbreviata "LGT" in luogo della dizione "Legge per il Governo del Territorio" in ogni documento del Piano di Governo del Territorio; le due dizioni si intendono perfettamente equivalenti.
3	*Correlazione con altri strumenti*	L'impianto strategico del Documento di Piano è correlato con l'impianto prescrittivi e operativo degli altri strumenti che compongono il Piano di Governo del Territorio: - il Piano dei Servizi, - il Piano delle Regole. L'impianto strategico del Documento di Piano è altresì correlato con l'azione dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento.

A2 - Forma del piano		
1	*Componente strategica-strutturale del piano*	Il Documento di Piano 2009 del Comune di Malnate, fermo restando il pieno rispetto di ogni disposto di legge in materia, definisce la dimensione *strategica-strutturale* del Governo del Territorio, da cui derivano le diverse scelte insediative. La dimensione *strategica-strutturale* del Documento di Piano dà luogo: - alle *politiche generali* di governo del territorio, - alle *strategie* di governo del territorio, - alle *azioni* di governo del territorio e quindi agli orientamenti operativi della pianificazione, - alle direttive per le trasformazioni urbanistiche del territorio, e quindi per la pianificazione attuativa e per la programmazione integrata.
2	*Impianto*	Il Documento di Piano esercita il proprio ruolo di governo mediante:

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		- *studi e ricerche* che consentono la conoscenza del territorio, fornendo gli elementi di base per la formulazione delle politiche di governo, - *politiche di governo*, che costituiscono il quadro delle coerenze per la definizione delle strategie di governo, - *strategie di governo*, cui devono rispondere le azioni di governo esercitate dai diversi strumenti operativi, - *direttive* cui devono rispondere gli atti operativi della pianificazione. Il Documento di Piano non produce effetti normativi direttamente cogenti.

A3 - Struttura del Documento di Piano		
1	*Elaborati*	Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati: DdP1.0 Inquadramento urbanistico territoriale. DdP2.0 Infrastrutture territoriali. Inquadramento DdP3.0 Infrastrutture territoriali. Previsioni DdP4a.0 Elementi strutturali del paesaggio: area vasta DdP4b.0 Elementi strutturali del paesaggio: area vasta. Rete ecologica provinciale DdP5.0 Rete stradale comunale. Criticità e potenzialità del sistema delle infrastrutture DdP6.0 Quadro dei vincoli DdP7.0 Sviluppo storico del sistema territoriale DdP8.0 Uso dei suoli. Stato attuale DdP9.0 Morfologia generale del paesaggio DdP10.0 Elementi strutturali della percezione del paesaggio urbano DdP11.0 Sintesi degli elementi strutturali del paesaggio DdP12.0 Assetto funzionale del territorio DdP13.0 Stato di fatto e di diritto: stima delle densità DdP14a.0 Area urbana e ambiti territoriali DdP14b.0 Classi di sensibilità paesaggistica DdP15.0 Invarianti per il governo del territorio DdP16a.0 Strategie per il governo del territorio DdP16b.0 Manifesto per il governo del territorio DdP17a.0 Azioni di governo del territorio DdP17b.0 Azioni di governo del territorio. Rete ecologica DdP18.0 Stima della potenzialità insediative. DdP18.0 Tavola delle previsioni di piano. *Componente geologica:* Relazione geologica Tav. 1 Geologia e geomorfologia Tav. 2 Idrogeologia e traccia delle sezioni Tav. 3 Sezioni idrogeologiche Tav. 4 Caratterizzazione geologico-tecnica Tav. 5 Approfondimento per l'attestazione della pericolosità per frana e attribuzione delle classi di pericolosità Tav. 6 Individuazione del reticolo idrografico principale e minore

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		Tav. 7 Individuazione dei corpi idrici demaniali su mappe del catasto terreno Tav. 8 Zonazione del rischio idraulico Tav. 9 Carta della pericolosità sismica locale Tav. 10 Quadro dei dissesti con legenda P.A.I. Tav. 11 Sintesi delle conoscenze acquisite Tav. 12 Carta dei vincoli Tav. 13 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano (1:5000) Tav. 14 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano (1:10000) Tav. 15 (da a) a l)) Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano aree di maggior interesse urbanistico (1:2000)
2	*Strategie di governo*	Il presente documento, denominato "DdP16a.0 Strategie per il governo del territorio" è articolato nelle seguenti parti: - Parte I : Applicazione del Documento di Piano - Parte II: Fondamenti del Documento di Piano - Parte III: Fondamenti conoscitivi - Parte IV: Diritti edificatori e potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio - Parte V: Politiche generali per il governo del territorio - Parte VI: Strategie per il governo del territorio - Parte VII: Aree di trasformazione: pianificazione attuativa e programmazione integrata - Parte VIII: Dimensionamento del Piano di Governo del Territorio - Parte IX: Sostenibilità economica del piano

A4 – Direttive per l'applicazione della Parte I del documento DdP 16a.0		
1	*Finalità*	Definisce le modalità di applicazione del Documento di Piano e la cogenza delle direttive espresse. Costituisce il riferimento generale per l'applicazione del Documento di Piano.
2	*Direttive*	I contenuti della Parte I "Applicazione del Documento di Piano", espressi in forma di direttiva, si applicano con pieno rigore onde garantire la corretta applicazione del DdP 2009.

A5 – Direttive per l'applicazione della Parte II del documento DdP 16a.0		
1	*Finalità*	Costituisce il quadro di riferimento culturale e normativo nel quale opera il Documento di Piano.
2	*Direttive*	I contenuti della Parte II "Fondamenti del Documento di Piano" non producono effetti cogenti nell'applicazione del DdP 2009.

A6 – Direttive per l'applicazione della Parte III del documento DdP 16a.0		
1	*Finalità*	Descrive i fondamenti di analisi del territorio sui quali si fonda la costruzione del DdP 2009.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		La Parte III del DdP 2009 è costituita da un insieme di documenti analitici e interpretativi, che consentono di individuare i caratteri strutturali del territorio. Dalla conoscenza dei caratteri strutturali del territorio discende l'interpretazione delle criticità e delle potenzialità, e dunque l'individuazione delle *invarianti* per il governo del territorio.
2	*Direttive*	I contenuti della Parte III "Fondamenti conoscitivi" non producono effetti cogenti nell'applicazione del DdP 2009, tuttavia costituiscono la base di riferimento per la costruzione dei contenuti del piano. L'applicazione di qualsiasi disposizione del DdP 2009 deve risultare coerente con il quadro interpretativo del territorio costituente la Parte III e non deve determinare compromissione o detrimento delle *invarianti* riconosciute.

A7 – Direttive per l'applicazione della Parte IV del documento DdP 16a.0		
1	*Finalità*	Determinare le densità edilizie esistenti, onde derivare i diritti edificatori di fatto e di diritto che si producono sul territorio, in osservanza del principio di equità assunto alla base della pianificazione.
2	*Direttive*	I contenuti della Parte IV "Diritti edificatori e potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio" non producono effetti cogenti nell'applicazione del DdP 2009, tuttavia costituiscono il basilare riferimento per l'attribuzione dei diritti edificatori di base: il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi, nonché gli atti di pianificazione attuativa e programmazione integrata devono, per quanto di competenza, attribuire capacità edificatorie coerenti con quanto riscontrato dallo stato dei luoghi.

A8 – Direttive per l'applicazione della Parte V del documento DdP 16a.0		
1	*Finalità*	Determinare gli orientamenti generali per il governo del territorio mediante la formulazione di politiche generali e di settore, da attuare con i diversi strumenti di cui dispone il Governo Locale, alle quali deve rispondere coerentemente il Piano di Governo del Territorio.
2	*Direttive*	I contenuti della Parte V "Politiche generali per il governo del territorio" non producono effetti cogenti nell'applicazione del DdP 2009, tuttavia costituiscono il basilare riferimento per la formulazione delle strategie e delle direttive del piano. I contenuti e le azioni degli atti costituenti devono essere coerenti con le politiche di governo espresse dal DdP 2009 e determinarne la concreta applicazione sul territorio.

A9 – Direttive per l'applicazione della Parte VI del documento DdP 16a.0		
1	*Finalità*	Definire il quadro generale delle azioni da attuare sul territorio, mediante i diversi strumenti che compongono il

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		PGT, necessarie per determinare gli effetti attesi dalle politiche di governo.
2	*Direttive*	I contenuti della Parte VI "Strategie per il governo del territorio" non producono effetti cogenti nell'applicazione del DdP 2009, tuttavia costituiscono il basilare riferimento per l'attuazione del complesso delle previsioni del Piano di Governo del Territorio. Il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi dovranno essere pienamente coerenti con le strategie espresse dal Documento di Piano.

A10 – Direttive per l'applicazione della Parte VII del documento DdP 16a.0		
1	*Finalità*	Definire il quadro generale delle azioni da attuare sul territorio, mediante i diversi strumenti che compongono il PGT, necessarie per determinare gli effetti attesi dalle politiche di governo.
2	*Direttive*	I contenuti della Parte VII "Aree di trasformazione: pianificazione attuativa e programmazione integrata" non producono effetti cogenti nell'applicazione del DdP 2009, tuttavia costituiscono il corpo disciplinare di riferimento (direttive) del piano. Tutte le direttive espresse in forma di requisito, di obiettivo, e comunque ogni direttiva di carattere metodologico, devono essere applicate in forma tendenziale, ovverosia garantendo il raggiungimento di esiti dei processi di programmazione integrata o pianificazione attuativa il più possibile coerenti con quanto espresso dalle direttive. Le direttive espresse in forma di parametro o indice si applicano con rigoroso rispetto dei valori numerici espressi.

A11 – Direttive per l'applicazione della Parte VIII del documento DdP 16a.0		
1	*Finalità*	Costituisce la sintesi degli effetti quantitativi massimi determinabili dall'azione del Piano di Governo del Territorio. Il dato dimensionale reale del Piano di Governo del Territorio sarà il risultato della somma dei seguenti valori: - capacità insediativa massima definita dal Documento di Piano per le *aree di trasformazione*, - capacità insediativa massima definita dal Piano delle Regole per le aree di completamento per le quali è ammessa l'edificazione in ambito urbano.
2	*Direttive*	I contenuti della Parte VIII "Dimensionamento del Piano di Governo del Territorio" non producono effetti cogenti nell'applicazione del DdP 2009, tuttavia costituiscono la guida per il corretto dimensionamento del Piano delle Regole.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

A12 – Varianti al Documento di Piano		
1	*Definizione delle fattispecie*	Qualora durante il periodo di vigenza del Documento di Piano si determinassero le seguenti fattispecie di modificazioni: - variazione delle destinazioni d'uso attribuite dal DdP 2009 alle *aree di trasformazione* in sede di adozione di Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento, - variazione dei diritti edificatori o di altri indici e parametri attribuiti dal DdP 2009 alle *aree di trasformazione* in sede di adozione di Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento, - definizione di assetti morfotipologici delle *aree di trasformazione* marcatamente difformi dagli indirizzi espressi in merito dalle direttive di cui alla Parte VII del presente documento, - adozione di un Piano delle Regole con contenuti operativi che non risultano coerenti con le politiche e le strategie enunciate dal DdP 2009, - adozione di un Piano dei Servizi con contenuti operativi che non risultano coerenti con le politiche e le strategie enunciate dal DdP 2009, si rende necessaria l'adozione e l'approvazione di una variante al Documento di Piano, con le procedure di cui all'art. 13 della LGT.

A13 - Facoltà di deroga		
1	*Limiti*	La facoltà di deroga alle disposizioni del DdP 2009 è limitata alla realizzazione o alla modificazione di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico, secondo quanto disposto dall'art. 16 della legge 6 agosto 1967 n° 765.
2	*Esercizio*	La concessione delle deroghe è regolata dalle prescrizioni contenute nella Legge 21 dicembre 1955 n° 1357 e nella Legge 6 agosto 1967 n° 765.

A14 - Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "DdP 2009"		
1	*Effetti generali*	Il DdP 2009 non determina effetti diretti sul regime dei suoli, dunque non produce l'applicazione del c.d. "regime di salvaguardia" regolato dalla Legge 3 novembre 1952 n° 1902, dalla Legge 5 luglio 1966 n° 517, dalla legge 6 agosto 1967 n° 765 e dalla Legge 1 giugno 1971 n° 291..

A15 - Interpretazione generale delle direttive e delle cartografie		
1	*Competenze*	Spetta al Responsabile del Servizio competente in materia di edilizia e urbanistica stabilire in via definitiva decisioni e pareri circa l'interpretazione autentica delle direttive e delle cartografie del DdP 2009.
2	*Specifiche*	Le interpretazioni delle direttive e delle cartografie del DdP 2009 costituiscono precedente di riferimento non più mutabile secondo i consueti principi di giurisprudenza. E' cura del

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale provvedere all'annotazione delle decisioni prese circa l'interpretazione del piano, allo scopo di meglio valutare eventuali futuri casi assimilabili.
3	*Limiti*	Le interpretazioni delle direttive e delle cartografie del DdP 2009 possono essere effettuate con la procedura di cui ai precedenti commi fintanto che non costituiscono variante al DdP 2009 stesso.

A16 - Criteri di interpretazione delle cartografie		
1	*Criteri*	L'interpretazione delle cartografie dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili sul territorio, in quanto la rappresentazione grafica del piano è stata effettuata (in prevalenza) conformemente a tali elementi. Si intendono, di norma, "limiti fisici" i seguenti: - strade, - sentieri, - muri in genere, - recinzioni, - siepi, - filari, - balze, - cigli e piedi di scarpate, - fossi, - alvei di corsi d'acqua, - limiti boscati, - delimitazioni colturali a carattere permanente, e assimilabili.
2	*Tolleranze*	Nei casi in cui l'identità tra elementi fisici o catastali e limiti cartografici non risultasse evidente a causa di scostamenti superiori a m 2,00 tra la delimitazione cartografica ed il limite fisico o catastale che si presume essere corrispondente, il limite suddetto si deduce dalla sua posizione grafica così come riscontrata sulle tavole del DdP 2009. Nei casi in cui il suddetto scostamento risulta essere inferiore a m 2,00, le delimitazioni cartografiche si intendono coincidenti con i limiti fisici o catastali ritenuti corrispondenti.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE II

FONDAMENTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

LA PIANIFICAZIONE COMUNALE
dopo la Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

L'entrata in vigore della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, meglio nota come "Legge per il Governo del Territorio" modifica radicalmente lo scenario di riferimento per la pianificazione territoriale, giacché essa determina l'abrogazione di tutto il quadro legislativo previgente (dalla vecchia L.r. 51/75 fino alle recenti leggi di riforma di settore, quali la L.r. 1/2001, la L.r. 9/1999), e per conseguenza la sparizione dell'intera prassi applicativa della vecchia disciplina.
Occorre dunque ricominciare, ripartendo da zero, certi che la teoria e la metodologia che presiedono all'azione pianificatoria intesa quale atto di *cultura del territorio,* sono sostanzialmente indifferenti rispetto agli strumenti di legge, ai quali compete di ordinare e applicare i contenuti culturali e progettuali da cui dipendono le scelte di governo.
Con la nuova "Legge per il Governo del Territorio", innanzitutto, muta l'ordinamento generale del governo territoriale, per effetto dell'applicazione specifica dei principi sanciti dalla riforma del Titolo V della Costituzione della Repubblica Italiana, secondo i quali i diversi enti territoriali governano secondo un assetto "orizzontale" in ossequio al generale principio della sussidiarietà, ovverosia ciascuno per le proprie competenze e i propri interessi. Ne discende che il centro dell'azione di governo territoriale è il Comune, al quale spetta la piena competenza nella pianificazione del proprio territorio, compatibilmente con gli interessi riposti nel livello di governo provinciale e regionale.
L'assunzione di un siffatto modello di governo del territorio, per competenze orizzontali e non più piramidale come all'epoca della L.r. 51/75, implica pertanto il venir meno del "controllo" da parte dell'ente sovraordinato: ne consegue pertanto il superamento dell'approvazione degli atti di pianificazione da parte della Regione (o della Provincia nei casi in cui quest'ultima aveva assunto le specifiche competenze in base alla L.r. 1/2000).
Il superamento del principio del "controllo" e della conseguente approvazione viene sostituito da un più moderno concetto di verifica di compatibilità delle scelte e dei contenuti della pianificazione alla scala comunale rispetto ai temi di interesse e competenza di Provincia e Regione, la quale si esercita in forma dialogata e partecipativa, dando così luogo ad un radicale rinnovamento dell'assetto delle relazioni tra gli enti.
Il primo effetto della riforma pare dunque quello del conseguimento della sostanziale autonomia comunale nelle principali scelte di governo del territorio, e dunque quello della massima responsabilizzazione dell'ente locale nell'esercizio del proprio potere di pianificazione: parrebbe a prima vista un salto nel vuoto, senza rete, o, in altri termini, parrebbe la fine della stabilità e della certezza delle scelte urbanistiche, data la relativa facilità con la quale l'ente locale potrebbe mutare le scelte di piano godendo di procedure più agili che in passato e soprattutto in gran parte indipendenti da scelte di competenza di altri enti.
Se si consolidasse una siffatta lettura riduttiva del nuovo testo di legge, ci troveremmo veramente di fronte ad una forte involuzione nel governo del territorio, tuttavia la legge stessa, grazie alla forma con cui è stato concepito lo strumento di pianificazione comunale, orienta l'azione dei comuni verso presupposti più saldi, che vanno oltre la semplicistica lettura dell'innovazione apportata solamente in termini di procedura, sostituendo la stabilità del piano conseguente al regime di controllo con una stabilità alternativa, fondata sulla cultura della pianificazione che dovrebbe profondere lo strumento di governo.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

La Legge per il Governo del Territorio, per i fini della pianificazione comunale, istituisce il *Piano di Governo del Territorio*, che d'ora in avanti chiameremo anche con la sigla PGT, il quale si compone di tre distinti strumenti:
- *Documento di Piano*,
- *Piano dei Servizi*,
- *Piano delle Regole*

Per poter esaminare compiutamente la forma e i contenuti dei tre strumenti, è necessario notare innanzitutto la terminologia impiegata: il legislatore ha infatti voluto assumere una definizione ben lungi dai temi della tradizione urbanistica, evitando appunto locuzioni del tipo "piano urbanistico" optando per la locuzione "piano di governo".
Ebbene, la differenza non è solamente terminologica e lessicale, bensì rappresenta la sintesi di una profonda innovazione del concetto stesso di pianificazione: l'oggetto della pianificazione non è più dunque il territorio nella sua accezione fisica, letta e semplificata secondo una visione strettamente urbanistica e dunque tendente alla schematizzazione del territorio in base alle sole componenti funzionali, bensì diviene il territorio nella sua più ampia accezione, ovverosia quale somma di componenti fisiche e non fisiche, umane, economiche, storiche che attribuiscono al piano l'evidente caratteristica di atto multitematico e multifattoriale.
Può non servire altro, a questo livello di lettura, per sottolineare la radicale differenza che intercorre tra un *piano urbanistico* e un *piano di governo*, per comprendere la natura complessa del processo, che si estende ben oltre il limitato campo disciplinare dell'urbanistica: per affinare il ragionamento è ora opportuno accennare brevemente ai contenuti dei tre strumenti che compongono il *Piano di Governo del Territorio*, il cui esame sarà completato con i paragrafi seguenti, dedicati all'esame critico del testo normativo di riferimento.

DOCUMENTO DI PIANO

Corrisponde al livello strategico della pianificazione, con il quale si valutano gli elementi strutturali del territorio, fisico e non-fisico (si potrebbe meglio dire ultra-fisico), sulla base dei quali valutare lo scenario evolutivo di riferimento per lo sviluppo del sistema territoriale.
La transizione dallo stato rilevato del sistema territoriale verso lo scenario assunto quale scelta politica di valenza generale dovrà avvenire mediante l'implementazione di strategie di governo del territorio, i cui esiti operativi saranno demandati agli altri livelli della pianificazione generale, ai piani attuativi e ai programmi integrati.
Pur muovendo a partire da fattori conoscitivi principalmente territoriali, il *Documento di Piano* si configura pertanto quale atto politico complesso, giacché investe componenti anche diverse da quelle tradizionali della pianificazione territoriale.
Il *Documento di Piano* potrà, se correttamente concepito, rappresentare l'atto generale di riferimento per ogni politica di settore dell'amministrazione comunale: ad esso si devono riferire il *Piano delle Regole* e il *Piano dei Servizi*, ad esso rispondono gli strumenti attuativi cui è demandato il compito di determinare le trasformazioni urbane più rilevanti.
Considerato che il *Documento di Piano* non produce effetti diretti sul regime dei suoli, è fondamentale che l'impianto strategico dello strumento sia fondato su solide basi conoscitive e culturali, le uniche in grado di garantire la stabilità nel tempo degli orientamenti strategici.

PIANO DEI SERVIZI

Le strategie definite dal *Documento di Piano* sui temi attinenti la sfera dell'interesse pubblico o generale sono attuate dal *Piano dei Servizi*: esso consta di due sezioni distinte, una conoscitiva e una applicativa.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

La sezione conoscitiva del *Piano dei Servizi* si dovrà sviluppare a partire dal censimento dei servizi esistenti e dalla valutazione della rispondenza degli stessi al fabbisogno determinato dalla popolazione e dalle attività insediate; la medesima verifica di rispondenza dovrà poi essere effettuata sulla soglia di sviluppo insediativo definita dal *Documento di Piano*.
Compete al *Piano dei Servizi* valutare i servizi privati esistenti che rientrano nella nozione di interesse generale: mediante tali valutazioni il *Piano dei Servizi* assume e declina la nozione di interesse generale, definendo strategie attuative tali da consentire la coazione sinergica tra servizi pubblici e servizi di interesse pubblico o generale.
Il *Piano dei Servizi*, sulla base delle strategie dettate dal *Documento di Piano*, valuterà l'interazione tra il sistema dei servizi e taluni fattori qualitativi del territorio: in particolare sarà compito del *Piano dei Servizi* valutare le relazioni che intercorrono tra il verde pubblico e il verde territoriale, tra i servizi urbani (parcheggi, uffici pubblici in particolare) con il sistema commerciale e, più in generale, con l'urbanità del territorio.
In estrema sintesi il *Piano dei Servizi*, a partire dal riconoscimento di una serie di singoli servizi pubblici presenti sul territorio dovrà definire azioni, e per conseguenza scelte operative e localizzative, per conferire all'*insieme dei servizi* esistenti e previsti il rango di *sistema dei servizi*.

PIANO DELLE REGOLE
Il *Piano delle Regole*, per l'intero territorio urbano (tessuto edilizio consolidato) e per il territorio naturale non soggetto a trasformazioni, definisce le scelte operative che attuano le strategie dettate dal *Documento di Piano* per ogni intervento di carattere privato.
Occorre già da ora precisare che il *Piano delle Regole*, coerentemente con il *Piano dei Servizi*, potrà trattare taluni temi di interesse generale, quale ad esempio l'urbanizzazione e, più in generale, la qualità urbana.
Il *Piano delle Regole* ha il compito di produrre effetti reali sul regime dei suoli, dunque dovrà imprimere le destinazioni urbanistiche, stabilire le destinazioni d'uso, attribuire i diritti edificatori fondiari; unitamente ai suddetti temi, di carattere tradizionalmente urbanistico, lo strumento dovrà trattare temi attinenti la qualità delle trasformazioni, dunque dovrà recare in sé una solida componente di normazione paesaggistica.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

IL DOCUMENTO DI PIANO: ESAME CRITICO DEL TESTO DI LEGGE

Allo scopo di stabilire i criteri generali da assumere a fondamento del *Documento di Piano* si rende opportuno esaminare dettagliatamente il dettato dell'art. 8 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, che attualmente rappresenta l'unico riferimento con carattere di normativa cogente.

> **1.** Il documento di piano, anche avvalendosi degli strumenti di cui all'articolo 3, definisce:
>
> a) il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
> b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
> c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a).

Dall'esame del comma 1 dell'articolo specificamente destinato alla definizione dei contenuti e dei ruoli del *Documento di Piano* emerge chiaramente il carattere fondativo dello strumento e, per conseguenza, l'importanza del quadro analitico di base.
Il quadro analitico di base si configura quale atto a carattere generale, il cui fine è quello di individuare i *fattori di tendenza* del territorio, i macro-fenomeni (la cui ampiezza è ovviamente relativa alla dimensione demografica e al ruolo del comune nell'ambito territoriale di appartenenza), sia di natura strettamente urbanistica che di interesse paesaggistico e socio-economico.
Dalla lettura lei fenomeni territoriali, già alla scala macro, dovranno emergere le *tensioni* del territorio, gli elementi attivi sui quali definire le strategie di piano.
Compete al *Documento di Piano* definire il quadro delle coerenze di scala sovraccomunale, sia attraverso la lettura degli strumenti di governo di area vasta (PTR, PTCP, attualmente non in vigore), sia mediante indagini specifiche nel caso in cui i fenomeni rilevati dipendano da fattori esterni al territorio comunale o producano effetti anche nei comuni contermini.
In linea generale emerge chiaramente che il livello di definizione del quadro analitico a supporto delle determinazioni strategiche del *Documento di Piano* non corrisponde a quanto tipicamente effettuato nella tradizione dell'analisi propedeutica alla redazione di un Piano Regolatore: sarà opportuno focalizzare l'attenzione su canoni di valutazione sintetici, intuitivi, che non necessariamente si dovranno fondare su dati puntuali: la documentazione analitica di supporto del *Piano dei Servizi* e del *Piano delle Regole* dovrà poi affinare il campo delle valutazioni, anche con l'apporto di dati puntuali per sostanziare le scelte strategiche generali e per tradurle nelle diverse componenti operative della pianificazione.

> **2.** Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano**:**
>
> a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;

b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;

c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g);

d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico–monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;

f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Il *Documento di Piano* assume la prerogativa di atto politico di governo del territorio, in quanto a partire dalla conoscenza del territorio e dei dati di tendenza, definisce il target di sviluppo sia in termini quantitativi che qualitativi.
La prerogativa del *Documento di Piano*, che si connota quale atto politico di carattere generale, si esercita dunque mediante una serie di input configurati quali indirizzi strategici per il governo del territorio capaci di coniugare i termini quantitativi dello sviluppo insediativo con l'esigenza della sostenibilità dello sviluppo.
Già tale prerogativa è sufficiente per comprendere il ruolo di atto strategico che il *Documento di Piano* assume, ma soprattutto da quanto sopra appare chiaro che fin dalla fase delle scelte strategiche generali, gli atti di governo del territorio debbano trattare i temi della qualità delle trasformazioni territoriali.
Il *Documento di Piano*, nel definire le politiche di sviluppo del territorio dovrà distinguere i propri indirizzi in funzione delle diverse componenti del sistema territoriale: in altri termini dovrà derivare dagli obiettivi di sviluppo le politiche di settore per la residenza, per il settore primario, per il settore secondario, terziario e così via.
I temi trattati in forma di indirizzo strategico generale dal *Documento di Piano* dovranno poi essere declinati in azioni, in indirizzi a carattere operativo che questo strumento indirizzerà verso il *Piano dei Servizi* e verso il *Piano delle Regole*. In altri termini, attraverso le politiche di settore, già nel *Documento di Piano* dovranno emergere i contenuti di base che dovranno poi essere assunti alla base dei due strumenti operativi del *Piano di Governo del Territorio*, lasciando a questi ultimi il compito di precisarne forme e contenuti e di definire la conseguente azione (localizzativi e normativa).
A differenza di quanto avveniva con la tradizionale pianificazione generale ai sensi del quadro legislativo vigente prima della L.r. 12/2005, nel *Piano di Governo del Territorio* sarà necessario introdurre alcuni elementi di carattere programmatorio: spetta al *Documento di Piano*, ovviamente mediante valutazioni di tipo generale e di principio, indagare sulla sostenibilità economica del quadro generale delle scelte di sviluppo, correlando i fattori macro-economici derivanti dalla conoscenza dello stato di fatto del sistema territoriale con i fenomeni attesi per effetto dell'attuazione del

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

piano. Certamente si tratta di un tema a carico del *Documento di Piano* che potrà assumere valenza differente in funzione della vitalità e della sensibilità dell'economia locale sulla quale il piano inciderà, tuttavia ciò sarà quantomeno importante per riuscire a cogliere i mutui effetti che si determinano per via delle politiche insediative e delle politiche dei servizi.
La solidità delle componenti del *Documento di Piano* sopra illustrate rappresenta l'unica leva capace di garantire efficacia e stabilità all'azione del piano, in particolare sulla prerogativa che dalla trattazione di legge risulta meno chiara: il ruolo di indirizzo e coordinamento del *Documento di Piano* nei confronti delle trasformazioni urbane soggette a pianificazione attuativa o programmazione integrata.
Considerato che si determina una correlazione diretta tra *Documento di Piano* e strumenti attuativi, e che sugli ambiti territoriali interessati da tale processo non operano il *Piano dei Servizi* e il *Piano delle Regole*, è dunque necessario che il *Documento di Piano* esprima gli obiettivi e gli indirizzi di pianificazione con grande forza: poiché tale forza non potrà derivare dalla cogenza dello strumento, questa dovrà essere conseguenza dei fondamenti culturali sui quali si costruisce la strategia del piano e dalla quale deriveranno le azioni strategiche. Su questo delicato tema si tornerà in altra parte del presente documento.
Tra le politiche a carico del *Documento di Piano*, l'articolato di legge richiama infine la definizione strategica dei criteri di perequazione alla base del processo di pianificazione.
Definire i criteri di perequazione significa attribuire al *Documento di Piano* l'onere di indagare sui fondamenti e sulle espressioni del diritto edificatorio nella sua generalità, e dunque sul diritto che si determina vocazionalmente e indipendentemente dalle scelte insediative, funzionali e qualitative prodotte dal *Piano di Governo del Territorio* nel suo complesso. I criteri perequativi che il *Documento di Piano* assumerà saranno dunque il fondamento dell'azione localizzativa e normativa che sarà prodotta dal *Piano di Governo del Territorio* mediante il *Piano dei Servizi* e mediante il *Piano delle Regole*.

> **3.** Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Già dall'esame del comma precedente emerge con chiarezza il ruolo strategico del *Documento di Piano*, fondativo per l'intero processo di pianificazione, che, per sua natura, non produce effetti reali sul regime dei suoli.
Quanto sopra, pur inevitabile, rappresenta comunque un punto delicato nella complessa struttura del *Piano di Governo del Territorio*: perché il *Documento di Piano* non risulti debole nella sua azione di orientamento è necessario che il rapporto con la pianificazione operativa, dei servizi e delle regole, sia molto saldo, ma soprattutto è fondamentale che il *Documento di Piano* detti indirizzi dettagliati e forti perché l'intervento nelle aree di trasformazione mediante piani attuativi e programmi integrati possa dare con certezza risultati coerenti con gli indirizzi strategici, seppur in assenza di una cogenza diretta. Come già anticipato, il tema pare essere tra i nodi centrali del processo di pianificazione, e come tale sarà approfondito in altra parte del presente documento.

> **4.** Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'articolo 25, comma 7**.**

Il termine di scadenza del *Documento di Piano* può apparire, in prima lettura, alquanto curioso, giacché risulta difficile comprendere come un atto di così rilevante incidenza sul governo del territorio debba essere strutturato sul breve-medio periodo.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Nella realtà e nella prassi applicativa che probabilmente si stratificherà sull'articolato di legge, il termine quinquennale finirà per coincidere con l'arco temporale della legislatura, facendo aderire il *Documento di Piano* al concetto di "Piano del Sindaco" più volte emerso dal dibattito disciplinare degli ultimi anni.
Qualora si stabilizzasse la suddetta prassi applicativa si potrebbe a buon diritto ipotizzare che la durata quinquennale possa diventare un punto di forza dello strumento, in quanto sarebbero in tal modo riposte in esso tutte le politiche dell'Amministrazione Comunale e si produrrebbe per conseguenza una discendenza diretta tra programma elettorale e azione strategica di governo.
Qualora dovesse determinarsi uno sfasamento tra la legislatura e la durata del *Documento di Piano*, si produrrebbe per contro un indebolimento di quest'ultimo, poiché resterebbe sostanzialmente indipendente dalle politiche generali dell'Amministrazione Comunale, finendo per ridurre il proprio significato e ruolo nel settoriale campo del territorio inteso nella sua fisicità, ritornando quindi ad una visione strettamente urbanistica del governo del territorio.
Se così fosse, presto i risultati applicativi della L.r. 12/2005 involverebbero verso la prassi urbanistica degli anni passati.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

SIGNIFICATO E RUOLO DEL DOCUMENTO DI PIANO

Sulla base delle considerazioni generali e di dettaglio derivanti dall'esegesi del testo della "Legge per il Governo del Territorio" è ora possibile definire i lineamenti generali del primo atto fondamentale del PGT, il *Documento di Piano*, i cui contenuti dovranno essere ben delineati al fine di:

- definire le politiche generali per il governo del territorio,
- definire le strategie per l'attuazione delle politiche territoriali,
- definire gli orientamenti per la redazione del *Piano dei Servizi* e del *Piano delle Regole*.
- declinare le strategie di dettaglio e gli indirizzi operativi per coniugare le politiche territoriali con gli strumenti della pianificazione attuativa e della programmazione integrata.

I contenuti generali del *Documento di Piano,* coerentemente con i disposti dell'articolato di legge e alla luce della più generale concezione strategica della pianificazione, potranno essere articolati secondo una possibile struttura articolata nelle seguenti aree tematiche:

- fondamenti conoscitivi,
- politiche generali per il governo del territorio,
- strategie di base,
- strategie e indirizzi per le trasformazioni urbanistiche.

delle quali si presenta un breve tracciato introduttivo, via via precisato nel proseguimento della trattazione.

FONDAMENTI CONOSCITIVI

Rappresenta la componente di base del *Documento di Piano* allo scopo di conoscere gli elementi strutturali del paesaggio e del sistema insediativo.
La componente analitica del *Documento di Piano* non dovrà necessariamente essere puntuale sulle diverse tematiche territoriali, in quanto dovrà consentire di conoscere il "carattere" del territorio, le sue peculiarità e sensibilità, al fine di derivare da tale livello di conoscenza i fondamenti sui quali costruire le scelte strategiche di governo.
In linea generale la base analitica del *Documento di Piano* dovrà trattare, tra gli altri, i seguenti temi generali:

- struttura del paesaggio di area vasta,
- sistema infrastrutturale,
- struttura del paesaggio locale,
- sistema insediativo,
- valutazioni socioeconomiche di base,

anche mediante l'elaborazione di cartografie inerenti talune specifiche sottotematiche che dovessero rivelarsi fondamentali per comprendere adeguatamente i fenomeni territoriali.
Dall'esame generale del territorio, emerse le peculiarità e le sensibilità specifiche potranno essere individuate le cosiddette "invarianti" del territorio, ovverosia i caratteri strutturali che per effetto di diversi fattori tra i quali:

- valori ecologici,
- valori storici e sociali,
- valori economici,
- condizioni infrastrutturali,

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

debbono essere considerati sostanzialmente stabili o immodificabili ai fini della pianificazione del territorio.
In linea generale potranno essere individuate, tra le altre, le seguenti invarianti:
- il patrimonio boschivo,
- i corridoi ecologici,
- i monumenti e i siti monumentali,
- le relazioni visuali,
- i corridoi infrastrutturali.

Mediante la definizione delle invarianti e, più in generale, sulla base del quadro conoscitivo, sarà poi possibile individuare alcuni fondamentali indicatori sulla base dei quali articolare il processo di valutazione ambientale del *Documento di Piano*.

STRATEGIE PER L'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE TERRITORIALI

Acquisite le informazioni territoriali di base, il *Documento di Piano* stabilisce le strategie per l'attuazione delle politiche territoriali.
La definizione delle strategie , in linea di principio, si compone di due livelli complementari:
- le politiche generali, la cui definizione compete in primo luogo agli organi politici del Comune,
- le politiche di governo del territorio, declinazione specifica delle politiche generali.

Le politiche generali stabiliscono i target di sviluppo dell'economia locale e del territorio sotto diversi profili tra i quali:
- le politiche per la residenza,
- le politiche per i servizi,
- le politiche per lo sviluppo del sistema produttivo,
- le politiche per lo sviluppo del settore commerciale e terziario,
- le politiche per la tutela e lo sviluppo dell'agricoltura.

Alla base delle politiche generali assume significato centrale la definizione dei diritti edificatori medi che per effetto delle trasformazioni occorse in passato si sono consolidati sul territorio. La verifica dei diritti edificatori consolidati dovrà essere condotta su base territoriale, e non fondiaria, al fine di riconoscere il diritto diffuso, la cosiddetta "vocazione edificatoria" propria di tutti i suoli nelle medesime condizioni di fatto: il riconoscimento della vocazione edificatoria consentirà di definire il "livello di fondo" da cui partire per la definizione delle nuove scelte insediative secondo canoni di equità. Competerà poi al *Piano delle Regole* e agli strumenti attuativi e di programmazione integrata il compito di tradurre le politiche insediative in termini di progetto urbano, stabilendo le modalità secondo le quali il diritto diffuso o vocazionale potrà essere concentrato per dar corso alle effettive trasformazioni fisiche del territorio.
Come accennato, attraverso la definizione dei diritti di edificazione vocazionali sarà possibile risolvere un ulteriore compito del *Documento di Piano*: stabilire criteri di equità sui quali fondare lo strumento di governo del territorio. Agendo in tal senso potrà essere superato il tradizionale limite della pianificazione urbanistica, secondo cui la vocazione edificatoria di un'area (e quindi il suo valore) dipende dalla condizione urbanistica e non dalla condizione di fatto, con la conseguenza estrema che un siffatto modo di pianificare conduce alla totale ablazione dei diritti edificatori in capo a suoli destinati alla realizzazione dei servizi pubblici.
Riconoscere che l'edificabilità dei suoli deriva da condizioni di fatto sostanzialmente indipendenti dalla previsione di piano significa dunque fondare il nuovo processo su principi di equità, demandando all'urbanistica il compito di definire le modalità di

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

concentrazione e uso di tali diritti, anziché attendere dal piano la determinazione (o la negazione) dei diritti stessi.
Operare in tal modo significa attribuire a tutti i suoli nelle medesime condizioni gli stessi diritti, ovverosia significa definire un modello di pianificazione perequata che preveda la libera circolazione di tali diritti: la conseguenza pratica più immediata dell'applicazione di un modello di pianificazione perequata consiste nell'attribuzione di diritti edificatori anche alle aree per servizi, con facoltà di trasferimento di tale diritto a favore di aree nelle quali il piano consentirà una maggiore concentrazione di quantità edificabili. Le aree così denudate del proprio diritto edificatorio naturale potranno quindi essere cedute gratuitamente al soggetto che attua la previsione di interesse pubblico dettata dal piano.
Perché il *Documento di Piano* possa trattare con la massima consapevolezza i temi della perequazione occorre chiarire innanzitutto il campo di azione dello strumento in merito alla nozione di *interesse pubblico* e alla nozione di *interesse generale.* Estendere il ristretto campo dell'interesse pubblico fino a quello dell'interesse generale significa incrementare l'efficacia della pianificazione, significa generare sinergie tra gli interessi territoriali di natura strettamente privata e gli interessi della collettività, significa, al limite, riconoscere che qualsiasi azione nel campo dell'interesse privato possa produrre anche effetti di interesse generale.
Mentre il campo dell'interesse pubblico è sostanzialmente autodefinito dalla capacità di intervento dell'ente pubblico sui processi di trasformazione territoriale, perché il *Documento di Piano* possa declinare correttamente ed in modo efficace la propria azione strategica è necessario assumere una appropriata definizione di *interesse generale*, occorre declinarne i contenuti, perché nell'elaborazione delle componenti operative del *Piano di Governo del Territorio* possano essere individuate le sinergie possibili e perché possano essere messe in atto le necessarie azioni per garantire il successo delle interazioni virtuose tra l'azione territoriale compiuta dal singolo attore territoriale e gli effetti che questa produce nel quadro dell'interesse della collettività.
E' questo uno dei nodi più delicati del processo di pianificazione strategica e basti ora considerare che dalla definizione di interesse generale dipenderà l'intensità dell'azione del piano: assumendo infatti una posizione estrema secondo la quale l'interesse generale è onnipresente e si manifesta in primo luogo nella conservazione e nell'incremento della qualità del territorio, va da sé che il piano debba dotarsi di una raffinata disciplina di tutela, anche con l'applicazione di meccanismi incentivanti per orientare i processi trasformativi verso standard qualitativamente elevati.

STRATEGIE DI BASE

A partire dalle strategie per l'implementazione del *Documento di Piano*, nella terza sezione dello strumento dovranno essere enunciate le strategie di base sulle quali si fonderà l'azione degli strumenti di governo con competenza e capacità operativa.
In particolare, ed in prima istanza, il *Documento di Piano* dovrà definire strategie di base per la tutela dell'interesse pubblico, per la tutela dell'interesse generale e per il governo degli interessi privati. Da queste strategie di base dovranno derivare gli indirizzi per la redazione e per l'applicazione del *Piano dei Servizi* e del *Piano delle Regole*.
Definire le strategie di base per la costruzione del *Piano dei Servizi* significa chiarire il target di sviluppo del sistema dei servizi esistenti in funzione dell'entità dello sviluppo atteso, così come definire le strategie di base per la costruzione del *Piano delle Regole* significa avere inteso le reali problematiche e potenzialità del territorio.
Sarà compito del *Documento di Piano* far sì che le strategie nel campo dei servizi e nel campo degli interessi privati, pur distinte, possano essere sinergicamente correlate,

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

stabilendo mutui effetti tra l'attuazione degli interventi di interesse privato consentiti dal *Piano delle Regole* e le previsioni specifiche del *Piano dei Servizi*.
L'orientamento che il *Documento di Piano* dovrà fornire per la redazione dei due strumenti con contenuti direttamente operativi si dovrà tradurre nella declinazione di obiettivi e principi su molteplici tematiche specifiche del governo del territorio quali tra gli altri:

- i criteri di determinazione delle quantità edificabili fondiarie (derivanti dall'applicazione dei principi perequativi al generale e diffuso diritto edificatorio "vocazionale"),
- gli obiettivi di tutela del paesaggio urbano e i conseguenti principi per la definizione di una specifica disciplina,
- gli obiettivi per la tutela e la fruizione del verde territoriale, difeso dal *Piano delle Regole* e assunto dal *Piano dei Servizi* alla base di un processo di innalzamento della qualità ambientale del verde pubblico,
- gli orientamenti per il miglioramento delle reti infrastrutturali.

STRATEGIE E INDIRIZZI PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

Il momento topico della pianificazione strategica di competenza del *Documento di Piano* coinciderà con la parte conclusiva: definite le strategie e quindi assunti i target di sviluppo, definite le strategie di base per la gestione del territorio consolidato e per la traduzione delle invarianti della pianificazione in "regole di governo", dovranno essere individuati le aree di trasformazione del territorio nei quali saranno riposte le principali aspettative di sviluppo.
Nella nozione di Aree di trasformazione potranno rientrare

- le aree marginali nelle quali riporre obiettivi di sviluppo, obiettivi di consolidamento e miglioramento delle periferie, obiettivi di miglioramento delle relazioni tra città e territorio naturale,
- le aree interne che si rende necessario rinnovare, per innalzare la qualità della città dal proprio interno.

Le aree di trasformazione saranno governate mediante processi di pianificazione attuativa e di programmazione integrata, che saranno chiamati ad autodefinire le proprie modalità di trasformazione in applicazione degli indirizzi strategici forniti dal *Documento di Piano*.
Come già anticipato, un modello di pianificazione che presuppone la relazione diretta tra la definizione strategica delle scelte e l'attuazione, non più mediata dalla generale pianificazione urbanistica, necessita di una salda definizione degli orientamenti strategici: un *Documento di Piano* debole e incerto porterebbe senza ombra di dubbio alla perdita del controllo sulle aree ove le trasformazioni saranno più intense e determinanti per il futuro del territorio, vanificando di fatto ogni concreta possibilità di effettivo governo.
Occorre che il *Documento di Piano*, pur nella forma degli indirizzi strategici, utilizzando leve quali gli indirizzi metodologici per la progettazione, stabilendo ferrei criteri per la quantificazione dei diritti edificatori, eserciti una forte azione di orientamento dei progetti di trasformazione, anche in assenza di effetti normativi diretti.
Il *Documento di Piano*, relativamente alle aree di trasformazione, dovrà assumere il connotato di strumento di valutazione, per far sì che le iniziative che potranno essere messe in atto sul territorio contribuiscano, in ragione della propria entità, al conseguimento, passo passo, degli obiettivi di governo.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE III

FONDAMENTI CONOSCITIVI

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Lo studio del territorio per i fini della definizione generale delle politiche e delle strategie di governo si fonda su un approccio di tipo generale, principalmente orientato alla lettura dei fenomeni che consentono di comprendere in prima lettura le peculiarità del territorio, le potenzialità e le criticità.
Un siffatto approccio consente dunque di individuare la rete e i gangli su cui stabilire adeguate politiche di sviluppo e tutela del territorio.
I fondamenti di conoscenza del territorio assunti quale base del Documento di Piano sono organizzati secondo due differenti livelli di lettura. In primo luogo è stata effettuata una lettura di livello generale, con finalità di inquadramento, mediante la trattazione dei seguenti temi:

- Malnate e l'area vasta
- Sistema infrastrutturale
- Stato delle previsioni insediative
- Prima ricognizione sullo stato dei servizi
- Lineamenti generali della struttura del paesaggio

dalla quale è emerso il "polso" del territorio, e dunque la prima percezione della struttura del territorio.
La lettura di primo livello ha quindi consentito di orientare un'analisi approfondita, più avanti definita "rapporto sullo stato del territorio", finalizzata alla ricerca di puntualizzazioni e conferme dei fenomeni riscontrati a livello generale.
Il "rapporto sullo stato del territorio" è stato strutturato per temi, i cui contenuti sono riepilogati nei documenti di seguito elencati e più avanti descritti:

DdP1.0	Inquadramento urbanistico territoriale.
DdP2.0	Infrastrutture territoriali. Inquadramento
DdP3.0	Infrastrutture territoriali. Previsioni
DdP4a.0	Elementi strutturali del paesaggio: area vasta
DdP4b.0	Elementi strutturali del paesaggio: area vasta. Rete ecologica provinciale
DdP5.0	Rete stradale comunale. Criticità e potenzialità del sistema delle infrastrutture
DdP6.0	Quadro dei vincoli
DdP7.0	Sviluppo storico del sistema territoriale
DdP8.0	Uso dei suoli. Stato attuale
DdP9.0	Morfologia generale del paesaggio
DdP10.0	Elementi strutturali della percezione del paesaggio urbano
DdP11.0	Sintesi degli elementi strutturali del paesaggio
DdP12.0	Assetto funzionale del territorio
	Relazione geologica
Tav. 1	Geologia e geomorfologia
Tav. 2	Idrogeologia e traccia delle sezioni
Tav. 3	Sezioni idrogeologiche
Tav. 4	Caratterizzazione geologico-tecnica
Tav. 5	Approfondimento per l'attestazione della pericolosità per frana e attribuzione delle classi di pericolosità
Tav. 6	Individuazione del reticolo idrografico principale e minore
Tav. 7	Individuazione dei corpi idrici demaniali su mappe del catasto terreno
Tav. 8	Zonazione del rischio idraulico
Tav. 9	Carta della pericolosità sismica locale

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Tav. 10 Quadro dei dissesti con legenda P.A.I.
Tav. 11 Sintesi delle conoscenze acquisite

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

MALNATE E L'AREA VASTA

Lo studio del territorio di Malnate, ai fini della costruzione delle politiche e delle strategie del Documento di Piano 2009, non può fare a meno di partire da una visione di carattere generale, che considera il significato e il ruolo del Comune nel quadro generale d'area vasta alla quale appartiene.
Lo studio specifico del territorio deve dunque essere orientato a partire dalle seguenti considerazioni di base, considerabili invarianti in quanto dipendenti da condizioni geografiche, economiche, sociali e infrastrutturali difficilmente mutabili:

- Malnate, pur avendo una ragguardevole dimensione demografica non costituisce il baricentro di un proprio bacino d'influenza, per via della confinanza con il capoluogo di provincia e per via della modestissima distanza che intercorre tra il nodo del centro città di Varese e il centro urbano di Malnate;
- La posizione risulta poi ulteriormente complicata dalla confinanza con la Provincia di Como che in modo contraddittorio con lo stretto legame intercorrente con la città di Varese, fa di Malnate un comune comunque periferico rispetto alle parti maggiormente vitali della provincia;
- La posizione di mezzo tra la città di Varese e il Confine di Stato fa di Malnate un nodo di attraversamento, interessato da pesanti flussi di veicoli che tuttavia producono deboli ricadute economiche alla scala locale;
- Il ruolo incerto di Malnate nel complesso dell'area vasta di appartenenza pare discendere da una fase di sviluppo sociale ed economico a sua volta incerta, che ha visto una forte crescita demografica tuttavia in assenza di un processo di innalzamento del sistema strutturale, sociale ed economico che fa di un centro urbano una città.

In altri termini Malnate rispetto all'area vasta rappresenta un centro di fondamentale importanza sia per la densità di popolazione insediata sia per la struttura economica, tuttavia lo sviluppo prodottosi nell'ultimo trentennio non è stato tale da determinare una stabile connotazione dei caratteri urbani: a tratti il Comune di Malnate pare mostrare i connotati propri della sua condizione antecedente allo sviluppo demografico, tipici dei centri di modesta dimensione, a tratti mostra alcuni frammenti inespressi di tendenza all'urbanità.
A ciò si aggiunga che anche sotto il profilo del territorio non urbanizzato il processo di sviluppo dell'epoca più recente non ha rafforzato in alcun modo le caratteristiche strutturali del paesaggio: è infatti immediato osservare come i principali corridoi fluviali che caratterizzano il territorio versino in condizioni di precaria qualità, a partire dall'Olona e dal Quadronna, e che solo in epoca recente siano state implementate politiche di valorizzazione quali l'istituzione del Parco Locale della Valle del Lanza e le iniziative per il recupero e la fruizione della valle dell'Olona.
Le considerazioni a carattere generale sopra esposte, che dovranno poi dar luogo a puntuali indagini, portano a concludere che uno dei compiti principali della nuova pianificazione consista nel valorizzare le peculiarità del territorio, a partire da quelle principalmente naturali, al fine di attribuire al territorio nuovi significati che possano valorizzare il ruolo del comune

- quale nodo di relazione tra l'area varesina e la Svizzera,
- quale nodo fondamentale del sistema di connessioni ecologiche dell'area vasta,
- quale centro dotato di infrastrutture e servizi di scala locale non concorrenziali con la realtà varesina,
- quale nodo di relazione con il comasco.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Le considerazioni seguenti, introduttive e di larga massima, perseguono il fine di mettere a disposizione alcuni elementi preliminarmente utili per orientare successivi approfondimenti del quadro delle possibili ricadute generate da nuovi processi insediativi sul sistema delle infrastrutture stradali, fondamentali per la definizione e l'implementazione di qualsiasi scelta politica e strategica.
Per quanto attiene al *Quadro generale delle infrastrutture*, inteso quale sistema delle infrastrutture stradali che, direttamente o indirettamente, innervano il territorio omogeneo del quale Malnate è parte integrante, è opportuno considerare un intorno territoriale omogeneo e significativo (da Varese a Lurate Caccivio in direzione est-ovest, e da Cantello a Castiglione Olona in direzione nord-sud), nel quale sono presenti:

- *Infrastrutture stradali di importanza regionale e nazionale,* ovverosia l'autostrada A8 Milano Varese, che interagisce con il sistema malnatese attraverso il casello di Gazzada-Azzate, connesso al territorio comunale mediante una rete stradale di minor importanza più avanti commentata.
- *Infrastrutture stradali di relazione interprovinciale*, che costituiscono la rete principale sulla quale avviene la circolazione veicolare nel territorio considerato e corrispondono ad un sistema di strade provinciali organizzata in direttrici nord-sud, di connessione del sistema varesino con l'altomilanese e il saronnese, e in direttrici est-ovest, di connessione tra l'area varesina e quella comasca.
- *Infrastrutture stradali di relazione intercomunale,* costituenti il connettivo minore tra i diversi centri abitati del territorio considerato; si tratta di una rete di strade prevalentemente provinciali, caratterizzate da tracciati articolati che connettono le diverse reti comunali sui cui tronchi stradali convergono gran parte dei flussi "di scarico" dalle arterie principali al concorrere della saturazione della capacità di traffico di queste ultime, generando in tal modo la sovrapposizione tra il traffico di interesse locale (intercomunale, appunto) e il traffico con origine e destinazione esterna al comparto considerato.
- *Infrastrutture di relazione interprovinciale in previsione*: corrispondono ad alcuni tronchi e nodi stradali di fondamentale importanza per i quali si attende la realizzazione in tempi brevi, che potranno determinare sensibili mutazioni del generale funzionamento della rete a fronte della riorganizzazione dei flussi che ne seguirebbe. Tra le diverse previsioni sono state selezionate solamente quelle di più probabile realizzazione e quelle di più diretto interesse per il Comune di Malnate.
- *Nodi stradali di primaria importanza*: conseguentemente alla classificazione dei diversi tronchi stradali, sono presenti nel territorio considerato intersezioni tra assi stradali della medesima categoria che interessano direttamente, o indirettamente, il territorio malnatese, che influenzano in misura determinante il reale funzionamento della rete.

Il sistema stradale dell'ambito territoriale di cui Malnate è parte risulta poi fortemente influenzato dalla presenza di insediamenti aventi il ruolo di forte generatore di traffico*: trattasi in particolare di grandi* grandi concentrazioni commerciali (Varese centro, ipermercati), e i poli di attività industriale (Castiglione Olona, Venegono), situati lungo il sistema stradale di importanza regionale. Al contempo possono essere considerati generatori di traffico per la scala di riferimento di questa generale ricognizione i valichi del Confine di Stato, capaci di concentrare flussi significativi sia per ragioni di lavoro che turistico-commerciali.
L'esame d'insieme delle caratteristiche della rete infrastrutturali di base evidenzia un generale stato di sofferenza del sistema in quanto esiste una scarsa organizzazione

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

gerarchica dei ruoli sostenuti da ciascun tronco e quindi dei flussi. Tale mancanza d'ordine gerarchico si rivela particolarmente rilevante proprio in corrispondenza di alcune intersezioni stradali interne al confine comunale o immediatamente prossime ad esso: ci si riferisce in particolare all'incrocio della Folla di Malnate, al Ponte di Vedano e all'incrocio comunemente detto "dell'Iper", la cui criticità è comunque destinata ad attenuarsi per effetto della realizzazione di opere in corso o progettate.
Analizzando con maggior dettaglio la rete interna del comune, si evidenzia facilmente come il sistema entri in sofferenza a causa della dualità dei tracciati principali: la provinciale per Como e la provinciale dal Ponte di Vedano a Gurone rappresentano, oltre che la spina portante del sistema stradale malnatese, anche il sistema di attraversamento est-ovest della Provincia, con evidenti effetti sui quali, per brevità, si sorvola.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

STATO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE

Il primo Piano Regolatore Generale del Comune di Malnate risale al 1973, anno nel quale terminò una stagione di gestione del territorio mediante Programmi di Fabbricazione, ormai lontani nel tempo, ai quali si deve l'espansione edilizia degli anni della maggiore crescita urbana.
Con il Piano Regolatore Generale del 1973 il Comune di Malnate crebbe ulteriormente di dimensione, data la generale abbondanza di capacità edificatoria distribuita dallo strumento urbanistico mediante indici di edificabilità particolarmente rilevanti: è con questo strumento che si concretizzarono le scelte determinanti per lo sviluppo urbano, tanto che gran parte del territorio oggi urbanizzato, e gran parte dei nuclei edificati mediante pianificazione attuativa, è attribuibile agli effetti indotti da quelle scelte di piano.
Lo strumento generale del 1973, che, è bene ricordarlo, fu approvato prima della Legge Regionale urbanistica e che quindi recava in sé la prassi pianificatoria consolidatasi sulla legge nazionale del 1942, condizionò lo sviluppo del Comune di Malnate per quasi un ventennio, fino a che, nel 1992, fu approvata una revisione generale del Piano Regolatore Generale, ancor oggi vigente pur con alcuni aggiornamenti sui quali si tornerà in conclusione del paragrafo.
La revisione generale del 1992 diede luogo ad un nuovo strumento urbanistico, tuttavia fortemente legato alle scelte compiute circa vent'anni prima: il nuovo PRG confermò infatti la gran parte delle scelte insediative del piano precedente, operando una riforma del quadro normativo che determinò una generale contrazione delle capacità edificatorie, mediante la riduzione degli indici di edificabilità attribuiti alle zone omogenee.
Il PRG del 1992 fu approvato sostanzialmente privo di una adeguata normativa per le zone omogenee A, tanto che tra il 1995 e il 1997 si provvide all'adozione dei cosiddetti "Piani programma" per i centri storici, che consentirono il completamento dello strumento generale in linea con i disposti della L.r. 51/75 mediante definizione di una normativa di dettaglio per l'attuazione degli interventi edilizi nei centri storici. L'adozione dei "Piani Programma" per i centri storici non determinò variazioni nell'attribuzione dei diritti edificatori, ormai definiti in via generale dal PRG del 1992.

CARATTERISTICHE GENERALI DEL PRG VIGENTE

Come già illustrato in sede di ricostruzione del percorso evolutivo del PRG fin dalla sua originaria stesura, lo strumento urbanistico del quale il PGT 2009 raccoglie l'eredità esprime il tipico modello di pianificazione normalmente adottato negli anni '70 e '80, fondato su scelte insediative di significativa portata, rese possibili da un impianto normativo schematico, principalmente finalizzato al controllo delle quantità edificabili, con scarsa attenzione verso i problemi di governo della qualità delle trasformazioni.

Considerazioni sull'azzonamento

L'azzonamento originario del Piano Regolatore Generale suddivide il territorio in una serie di zone omogenee, tradizionalmente differenziate per quanto attiene agli indici di edificabilità e relativamente alle procedure di attuazione.
La distribuzione delle potenzialità edificatorie è assai variabile sull'intero territorio: vi sono ambiti dotati di indici minimali, finalizzati, nelle intenzioni del pianificatore, alla tutela di ambiti verdi privati, così come vi sono indici, estesi ad una buona parte del

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

territorio edificabile, medio alti, che hanno determinato l'edificazione densa di alcune zone.
Circa la densità dell'edificazione vale la pena di osservare gli effetti determinati dall'applicazione di indici elevati in assenza di specifiche normative in materia di tutela del paesaggio: alcune zone del paese, trasformate per effetto della normativa originaria del primo piano regolatore (che prevedeva indici più elevati rispetto a quelli attuali), si presentano oggi con una densità di costruzioni assolutamente abnorme rispetto alla condizione media degli analoghi ambiti urbani riscontrabili in comuni simili a Malnate: gli edifici presentano soluzioni tipologiche ed architettoniche seriali, la dimensione dei lotti di pertinenza è minimale, spesso determinata dal solo rispetto delle distanze dal confine, il sistema di circolazione interna di tali aree è spesso debole ed insufficiente per reggere il carico veicolare indotto.
Siamo dunque in presenza di vasti comparti che esprimono la chiara volontà di conciliare ciò che è inconciliabile, ovverosia gli indici di edificabilità elevati e la tipologia edilizia isolata, con effetti che sul piano del paesaggio urbano risultano quantomeno discutibili.
Il suddetto fenomeno deteriore sul piano del paesaggio urbano si accentua poi se raffrontato al tipo di trasformazione indotta dalla presenza di indici bassi: anziché l'auspicata tutela del paesaggio, l'indice basso ha determinato un vasto consumo di suolo, a favore di pochi soggetti, pur a fronte di spinte insediative chiaramente dimostrate dalla forte espansione subita.
Sul fronte delle modalità di consumo del territorio vale la pena di osservare inoltre la presenza di talune soluzioni insediative "autoreferenziate": si tratta in particolare degli ambiti destinati all'edilizia economica e popolare, all'industria. Quanto appena indicato corrisponde al classico fenomeno dell'attuazione delle previsioni del PRG in assenza di un preciso obiettivo sul piano della qualità urbana, motivato solamente dal fabbisogno insediativo tipico del periodo compreso, grossomodo, tra gli anni '60 e gli anni '80.
Oltre a quanto appena individuato in rapporto alle capacità insediative, merita una particolare attenzione anche l'effetto indotto sul territorio urbano da una grande trasformazione, quale quella che ha interessato gli ambiti prossimali al nucleo storico di Malnate, nei quali è stata concentrata una volumetria assai elevata, tra l'altro non ancora esaurita: ciò rappresenta la chiara ed ulteriore dimostrazione dell'esistenza, alla base del modello di pianificazione adottato, della sola logica di tipo insediativo, che ha consentito al pianificatore di esimersi da qualsiasi approccio qualitativo al tema, in linea con la cultura propria dell'epoca.
Sempre in termini di localizzazione, è poi necessario osservare le previsioni di piano sotto il profilo dell'interesse collettivo. L'interesse collettivo viene esercitato dal piano nella sola forma della previsione di standard urbanistici, secondo una logica in parte funzionale al reale bisogno della collettività, ed in parte con il solo fine del soddisfacimento "contabile" della dotazione minima di legge. Anche in questo caso l'approccio del pianificatore al problema si rivela assolutamente in linea con la tendenza dell'epoca, perpetuata fino ai giorni nostri ed indotta dall'esistenza di modalità di verifica della dotazione di standard farraginosi e tali da condurre a dati assolutamente fuori luogo rispetto ai reali bisogni. Siamo dunque di fronte a talune previsioni in parte realizzate e con buon successo sul piano dell'utilità pubblica, insieme ad altre che, data la loro naturale inutilità sul piano dell'interesse collettivo, si sono trascinate quali ingombranti vincoli fino alla redazione del Piano dei Servizi 2003.
Relativamente ai nuclei storici del comune di Malnate si osserva una sostanziale posizione attendista dello strumento generale, in quanto, non disponendo di una specifica normativa in sintonia con la L.r. 51/75 non opera alcun tipo di previsione, demandando ad un successivo strumento, poi in effetti redatto, il compito di normare

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

nel dettaglio i limiti di trasformabilità del centro storico. Lo strumento di approfondimento dei temi del centro storico, presenta un approccio che, seppur limitato sotto il profilo dell'impianto culturale da una modalità operativa tipica del periodo di redazione, risulta chiaramente insufficiente per la gestione ordinaria del patrimonio edilizio esistente, tant'è che dall'entrata in vigore di detto strumento ad oggi la qualità dei centri storici non è migliorata e gli interventi significativi si contano in misura alquanto modesta.
Per quanto attiene alle zone agricole, il Piano Regolatore Generale esercita una azione di controllo limitata alla sola applicazione dell'allora L.r. 93/80, distribuendo dunque diritti edificatori esercitabili solamente a condizione che esista l'attività agricola, considerando, come tipicamente avveniva all'epoca, il territorio agricolo quale continuum indifferenziato, se non per la presenza o meno del bosco.
A questo proposito occorre osservare che la localizzazione delle aree boscate, e dunque l'attribuzione ad esse di un idoneo regime urbanistico, discende dal rilievo aerofotogrammetrico all'epoca disponibile che, se confrontato con la reale situazione, evidenzia numerose incongruenze.
Osservando in conclusione le scelte di azzonamento del Piano Regolatore Generale, è dunque possibile affermare che lo strumento si è adattato discretamente alle esigenze dell'epoca, alle pressioni insediative che hanno determinato la crescita urbana, proprio in virtù della sua propria strutturazione, tesa alla accentuazione delle previsioni insediative. Si tratta dunque di uno strumento che ha svolto appieno la propria funzione per quanto attiene al soddisfacimento del bisogno insediativo, che ha soddisfatto le aspettative proprie dell'epoca di redazione: prova ne è l'elevato grado di compimento delle previsioni insediative, purtroppo prevalentemente di natura privata.
Osservando criticamente il piano è dunque possibile trarre due ordini di valutazioni: se lo si giudica secondo canoni sincronici con l'epoca della redazione non si può che convenire sul buon esito delle previsioni, dato che il piano ha saputo rispondere ampiamente al bisogno edificatorio, tuttavia se lo si considera con le griglie di valutazione proprie della cultura contemporanea, crescono gli elementi di negatività, poiché emerge con assoluta chiarezza il limite della scarsa attenzione agli aspetti qualitativi delle trasformazioni territoriali.

Considerazioni sulla normativa
Per quanto riguarda la normativa, le considerazioni esprimibili seguono di pari passo quelle già avanzate analizzando i temi proposti dall'azzonamento.
Mentre da un lato l'impianto normativo esprime la chiara volontà di favorire la crescita urbana, elargendo in molteplici zone ampi indici di edificabilità, d'altro canto si osservano alcuni tentativi non riusciti di esercizio della tutela del territorio mediante l'applicazione di indici bassi, mediante le definizioni di zona.
La norma urbanistica del PRG di Malnate corrisponde dunque al tradizionale impianto dei piani regolatori del decennio precedente, pur con qualche attenzione ai temi del paesaggio mediante una serie di prescrizioni, tuttavia deboli, finalizzate all'indirizzo verso talune soluzioni progettuali ritenute utili per garantire la qualità urbana.
I timidi tentativi di orientamento delle trasformazioni verso la massimizzazione della qualità urbana, seppur lodevoli, esprimono nella loro struttura i propri limiti: non si tratta di norme tese a considerare il problema della qualità secondo una visione globale, bensì si tratta di norme di settore, per lo più edilizie, fondate su intenti didascalici e manualistici, e soprattutto limitate ad alcuni particolari ambiti del territorio.
Un siffatto modo di normare, per indici e funzioni, con poche attenzioni alla qualità sottolinea dunque la scelta di fondo, tipica dell'epoca, di limitare il compito del piano all'espressione degli indirizzi per l'uso (e consumo) del suolo, che seppur comprensibile nella particolare fase di sviluppo del tessuto edilizio malnatese, pone

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

oggi serie domande circa l'effettiva efficacia di un siffatto impianto a fronte di problemi diversi e soprattutto a fronte di una lenta ma progressiva maturazione di una nuova coscienza collettiva di tutela del territorio.

Considerazioni particolari

Unitamente alle componenti sopra illustrate, tipiche dei processi di pianificazione dell'epoca e dunque allora assolutamente accettabili quali strumenti di governo, vi sono nel piano alcune previsioni concettualmente più evolute: si tratta delle cosiddette "zone speciali", destinate alla localizzazione di attività diverse, cariche di potenzialità sia per la soluzione dei problemi nell'ottica dell'utilizzazione per scopi privati del territorio, sia per l'avvio verso la soluzione di problematiche di natura pubblica.
Tali previsioni, innovative per l'epoca, fondano la propria ragione di fondo sul concetto di polifunzionalità delle aree: si tratta di norme "a banda larga", che coniugano le ordinarie previsioni quantitative con una serie di funzioni articolate, finalizzate alla risoluzione globale dei problemi di talune aree.
La sostanziale innovazione rispetto ai temi generali e ordinari della pianificazione non ha tuttavia generato una risposta positiva: la mancata attuazione delle iniziative possibili su tali aree sottolinea, ancora una volta e per altra via, la modesta efficacia del piano regolatore nel governo delle attività di trasformazione territoriale significative.

Il processo di revisione del PRG vigente

A partire dal 2001 il PRG del Comune di Malnate è stato parzialmente aggiornato mediante due varianti di significativa entità.
La prima variante ha determinato l'individuazione nel PRG di otto zone di recupero, ciascuna dotata di disciplina propria, interessanti alcune presenze industriali dismesse nell'ambito urbano.
La disciplina delle zone di recupero ha ricoperto un ruolo di sperimentazione: alle tradizionali norme urbanistiche sono stati infatti aggiunti alcuni principi di progettazione paesaggistica, finalizzati all'ottimizzazione dell'inserimento degli interventi edilizi nel contesto urbano.
A cinque anni dalla redazione della variante le maggiori zone di recupero individuate sono state attuate, anche con discreti risultati sotto il profilo del paesaggio urbano: pare dunque che il risultato della sperimentazione possa essere considerato positivo, così da costituire un valido esempio su cui rifondare la disciplina della città consolidata, compito questo attribuito al Piano delle Regole.
Nel 2003 una seconda importante variante ha introdotto nel PRG il Piano dei Servizi, ai sensi dell'allora L.r. 1/2001.
Il Piano dei Servizi 2003 ha consentito un'ampia riflessione sulle previsioni di aree standard e sulla conseguente problematica dei vincoli preordinati all'espropriazione, giungendo ad introdurre alcuni nuovi principi nella disciplina quali la facoltà di iniziativa privata nell'attuazione dei servizi.
Le due varianti sono state poi accompagnate dalla approvazione del Documento d'Inquadramento ai sensi dell'allora L.r. 9/1999, che unitamente alle finalità relative alla programmazione integrata, ha definito alcuni scenari strategici di riferimento la cui utilità si è rivelata tale già per l'equilibrata implementazione del processo di variazione del PRG.
Grazie al Documento d'Inquadramento sono state poi sviluppate alcune iniziative di programmazione integrata, che hanno consentito di sperimentare ben prima dell'entrata in vigore della L.r. 12/05 i principali temi della programmazione integrata e della visione strategica del governo del territorio.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PRIMA RICOGNIZIONE SULLO STATO DEI SERVIZI

Al fine di introdurre alle scelte politiche e strategiche in materia di servizi, si rende necessario effettuare una prima ricognizione sulla dotazione esistente, a partire dalle informazioni disponibili contenute nel "Piano dei Servizi 2002", allegato al Piano Regolatore Generale ai sensi della L.r. 1/2001.
Di seguito si riportano le informazioni essenziali tratte dal Piano dei Servizi 2002, la cui finalità principale consisteva nella valutazione delle condizioni di vincolo delle aree standard del PRG, che si ritiene utile anche ai fini del processo di formazione del nuovo Piano di Governo del Territorio.

CENSIMENTO PUNTUALE DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO

Allo scopo di valutare l'entità del problema dei vincoli preespropriativi scaduti gravanti sulle aree standard previste dal PRG e non ancora acquisite al demanio comunale, oppure non comprese in piani attuativi, è stato effettuato un censimento generale di tali previsioni di piano, allo scopo di verificare quanto segue:
- destinazione prevalente dell'area standard,
- superficie cartografica effettiva delle aree standard come risultanti dallo stato di fatto e di diritto;
- stato della proprietà dell'area standard;
- stato di attuazione delle attrezzature previste;
- stato della previsione urbanistica in materia di scadenza dei vincoli preespropriativi.

Ciascuna area standard è stata sottoposta ad attenta analisi incrociando dati di diversa fonte provenienti dall'Ufficio Tecnico Comunale (dati cartografici di PRG, convenzioni di lottizzazione in corso di validità, atti di proprietà a seguito di acquisizione bonaria o di esproprio, documentazione catastale etc.), mediante sistematica ricognizione da parte dei componenti dell'Ufficio di Piano del Comune di Malnate su ciascuna area prevista dal PRG.
I risultati delle indagini hanno dato luogo ai risultati di seguito riproposti.

Destinazione prevalente dell'area standard

La codifica è stata effettuata in base alle originarie destinazioni specifiche previste dalla Legge Regionale 15 aprile 1975 n° 51, così come vigente all'epoca dell'approvazione del PRG vigente; sono stati pertanto adottati i seguenti codici:
- V: aree destinate a verde pubblico, parchi, attività sportive;
- P: aree destinate a parcheggio pubblico;
- Sc: aree per l'istruzione di proprietà comunale, di enti pubblici o di enti assimilabili (scuole materne, elementari e medie inferiori);
- Ic: aree per attrezzature di interesse collettivo, pubbliche o di proprietà di enti assimilabili (municipio, poste, chiese, oratori, etc.).

Superficie cartografica effettiva delle aree standard come risultanti dallo stato di fatto e di diritto

Per superficie cartografica effettiva si intende il dato calcolato ai fini della presente analisi, mediante apposito software di gestione del territorio. Tale dato, in quanto riferito alla situazione effettiva ed in quanto calcolato mediante metodi omogenei per ogni tipo di valutazione, risulta affetto dai soli errori derivanti dalla tolleranza delle rappresentazioni cartografiche.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Stato della proprietà dell'area standard

L'analisi della situazione di fatto ha consentito di riconoscere le seguenti possibili casistiche circa lo stato di diritto dei suoli destinati a standard urbanistici:

- *AC: in attesa di cessione*. Trattasi delle aree che, per effetto di atti in corso di perfezionamento (convenzioni di lottizzazione, acquisizioni bonarie, espropri) o trattative aperte, risultano di prossima acquisizione al demanio comunale, e che di fatto, ai fini delle valutazioni strategiche, possono di fatto essere già considerate nella disponibilità pubblica.
- *PC: di proprietà comunale.* Trattasi di aree di proprietà del Comune di Malnate, in alcuni casi per effetto di acquisizioni in epoche remote, nella maggior parte dei casi risultanti dalla politica di gestione del territorio attuata con il vigente PRG. Si tratta sia di aree acquisite dal Comune mediante compravendita o mediante esproprio, sia di aree trasferite al demanio comunale per effetto di convenzioni di piani di lottizzazione già conclusi.
- *AU: asservita all'uso pubblico.* Trattasi di aree attrezzate per funzioni di pubblica utilità per effetto di piani di lottizzazione eseguiti in passato, che pur permanendo nella proprietà privata, sono vincolate all'uso pubblico, e come tali possono essere equiparate sotto il profilo urbanistico alle aree standard di proprietà comunale.
- *PR: di proprietà di enti religiosi.* Corrispondono alle chiese, agli oratori, alle aree in genere di proprietà delle parrocchie, agli asili privati; poiché svolgono una funzione di interesse generale, e poiché per loro propria natura differiscono sostanzialmente dalle aree soggette al solo regime privato dei suoli, possono essere equiparate di fatto alle aree di proprietà comunale.
- *AE: di proprietà di altro ente pubblico.* Si tratta di aree, normalmente attrezzate per uso scolastico, di proprietà di enti morali o assimilabili, comunque pubblici o equiparabili ad enti pubblici per via delle finalità perseguite.
- *PP: di proprietà privata*. Trattasi di aree di proprietà di soggetti privati, sottoposte a vincolo di tipo preespropriativo per effetto della previsione di uso pubblico stabilita dal Piano Regolatore Generale vigente.

Stato di attuazione delle attrezzature previste

L'analisi della situazione di fatto ha consentito di riconoscere le seguenti possibili casistiche circa lo stato di attuazione delle attrezzature previste a corredo delle aree standard:

- *AA: aree attrezzate.* Si tratta di aree già sistemate in modo tale da poter adempiere alla funzione assegnata (edifici pubblici realizzati, parcheggi pavimentati e regolamentati, aree a verde fruibili). Sono state intese quali attrezzate le aree minimamente idonee per la funzione alla quale sono destinate, escludendo dunque dalla casistica in esame solamente le aree in condizioni tali da non consentire in alcun modo la pubblica fruizione.
- *IP: in progetto o realizzazione.* Trattasi di aree di proprietà pubblica o temporaneamente in carico a soggetti privati per effetto di piani di lottizzazione in via di perfezionamento, per le quali è stato avviato l'iter di progettazione e realizzazione, e per le quali è possibile far conto a buon diritto sul prossimo allestimento.
- *NA: non realizzate.* Trattasi di aree assolutamente prive di qualsiasi allestimento tale da garantirne la pubblica fruizione.

Stato della previsione urbanistica in materia di scadenza dei vincoli preespropriativi

L'analisi della situazione di fatto ha consentito di discernere tra le due possibili condizioni nelle quali si trova il vincolo preespropriativo apposto dallo strumento urbanistico sulle aree standard:

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- *VV: vincolo in corso di validità.* Si tratta di aree per le quali la validità del vincolo dipende esclusivamente dalla funzione in atto o dallo stato della proprietà (attività pubbliche esistenti, proprietà comunale o di altro ente pubblico o assimilabile), e dal regime urbanistico al quale sono sottoposte (piani attuativi in genere).
- *VS: vincolo scaduto.* Corrispondono a tutti i casi di aree standard che permangono di proprietà privata, per i quali l'apposizione del vincolo risale a più di cinque anni addietro; in molti casi si tratta di vincolo preespropriativi scaduti e successivamente reiterati, in quanto previsti fin dal primo Piano Regolatore Generale.

INTERPRETAZIONE DEI DATI CENSITI

L'analisi secondo i parametri poc'anzi illustrati ha condotto all'elaborazione della seguente tabella, riepilogativa delle superfici, della destinazione d'uso, dello stato della proprietà, dello stato di attuazione delle diverse previsioni, ed illustrante lo stato di validità o meno del vincolo preespropriativo.
La tabella seguente riassume l'intero parco dati relativo alle aree per servizi: per univocità di lettura si è ritenuto di conservare la numerazione di tali aree così come disposta dal PRG vigente, operando una suddivisione mediante subalterno letterale nei casi di situazione disomogenea rispetto ad uno dei parametri di valutazione (è tipico il caso di aree standard unitarie previste dal PRG per le quali si è proceduto ad una acquisizione parziale).

Numero	destinazione prevalente	Superficie cartografica	Stato della proprietà	stato di attuazione	stato della previsione
1a	IC	6100	PC	NA	VV
1b	IC	17300	PP	NA	VS
2	V	1270	PC	NA	VV
3a	V	4920	PC	NA	VV
3b	P	3870	PP	NA	VS
4	V	2450	PP	NA	VS
5a	V	1410	AU	AA	VV
5b	P	730	PC	AA	VV
6	IC	3540	PR	AA	VV
7	IC	4220	PC	AA	VV
8a	SC	2180	AE	AA	VV
8b	SC	1190	PP	NA	VS
9	IC	1090	PC	AA	VV
10	IC	22730	PC	AA	VV
11	IC	1340	PR	AA	VV
12	SC	7230	PC	AA	VV
13	V	6790	PC	AA	VV
14	P	2070	PP	NA	VS
15	V	3420	PP	NA	VS

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Numero	destinazione prevalente	Superficie cartografica	Stato della proprietà	stato di attuazione	stato della previsione
16	V	1730	PP	NA	VS
17	P	1770	PC	AA	VV
18	P	210	PC	AA	VV
19	V	6000	PP	NA	VV
20	V	32410	PC	AA	VV
21	V	300	PC	AA	VV
22a	V	1080	PC	AA	VV
22b	V	1070	PP	NA	VS
23a	P	750	PC	AA	VV
24a	V	33450	PC	AA	VV
24b	V	47210	PP	NA	VS
25	IC	10390	PC	AA	VV
26	P	2380	PP	NA	VS
27	SC	7510	PC	AA	VV
28a	SC	8410	PC	IP	VV
28b	SC	450	PP	NA	VS
29a	V	4110	PC	NA	VV
29b	V	970	PP	NA	VS
30	SC	630	PC	AA	VV
31a	SC	810	PC	AA	VV
31b	SC	3890	PP	NA	VS
32a	IC	1030	PR	NA	VV
32b	P	480	PC	NA	VV
33	P	550	PP	AA	VS
34	P	1030	PC	AA	VV
35	P	500	PC	AA	VV
36	P	350	PC	AA	VV
37a	P	220	PC	AA	VV
38	SC	2020	AE	AA	VV
39a	P	1750	PC	NA	VV
39b	V	10610	PP	NA	VS
40	V	2100	PC	AA	VV
41a	V	2460	PC	NA	VV
41b	V	5220	PP	NA	VS
42	V	1780	PP	NA	VS
43a	V	3440	PC	NA	VV
43b	V	2400	PP	NA	VS
44	SC	7370	PC	AA	VV
45	V	3830	PC	AA	VV
46	P	710	PC	AA	VV
47a	V	3670	PC	AA	VV
47b	V	3250	PP	NA	VS
48	V	2800	AC	NA	VS

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Numero	destinazione prevalente	Superficie cartografica	Stato della proprietà	stato di attuazione	stato della previsione
49	V	590	PP	NA	VS
50a	V	2830	PC	IP	VV
50b	P	2030	PP	NA	VS
51a	P	1620	PC	NA	VV
52	P	1020	PC	AA	VV
53	V	1010	PP	NA	VS
54	SC	13720	PC	AA	VV
55	V	1140	PC	AA	VV
56	V	1710	PC	AA	VV
57	V	4400	PC	AA	VV
58	P	680	PC	AA	VV
59	P	1200	PC	AA	VV
60	V	1850	PC	AA	VV
61	V	8820	PC	AA	VV
62	V	580	PC	AA	VV
63	P	1510	PC	AA	VV
64	IC	1810	PC	NA	VV
65	V	5520	PC	AA	VV
66	IC	280	PR	AA	VV
67	P	4250	PC	AA	VV
68	V	3060	PC	AA	VV
69	V	1060	PC	AA	VV
70	P	3530	PC	AA	VV
71	V	3570	PC	AA	VV
72	P	1210	PC	AA	VV
73	V	2110	PC	AA	VV
74	V	1520	PC	AA	VV
75	V	830	PC	AA	VV
76	P	1380	PC	AA	VV
77	IC	3870	PR	AA	VV
78	P	570	PC	AA	VV
79	P	630	PC	AA	VV
80	V	440	PC	AA	VV
81	V	1500	AU	AA	VV
82	V	4840	PC	AA	VV
83	V	7330	PC	IP	VV
84	P	2640	PC	IP	VV
85	V	27450	PC	AA	VV
86	P	3060	PP	NA	VS
87a	P	3850	PC	AA	VV
87b	SC	6550	PP	NA	VS
88	V	80430	PP	NA	VS
89	SC	3840	PR	AA	VV

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Numero	destinazione prevalente	Superficie cartografica	Stato della proprietà	stato di attuazione	stato della previsione
90	SC	2220	PC	AA	VV
91	SC	1780	PC	AA	VV
92	IC	1440	PR	AA	VV
93	V	2470	PP	NA	VV
94	P	320	PC	AA	VV
95	V	1120	PC	AA	VV
96	P	4320	PC	AA	VV
97	V	2430	PP	NA	VV
98	P	780	PP	NA	VV
99	V	19000	PP	NA	VV
100	V	5920	PP	NA	VS
101	V	80	PP	NA	VV
ZR1	P	440	PP	NA	VV
ZR2	P	750	PP	NA	VV
ZR3	P	490	PP	NA	VV
ZR4	P	210	PP	NA	VV
ZR5		0	PP	NA	VV
ZR6	P	370	PP	NA	VV
ZR7	P	2350	PP	NA	VV
ZR8		0	PP	NA	VV

Dalla tabella riassuntiva di cui alle pagine precedenti è possibile trarre alcune valutazioni sia di tipo generale che di tipo puntuale.
Per quanto concerne le valutazioni generali, di seguito si forniscono alcuni dati complessivi utile per la comprensione della dimensione delle problematiche attinenti le aree standard; nelle pagine successive si procederà inoltre alla valutazione dei fenomeni puntuali con l'ausilio di alcune cartografie tematiche.

VALUTAZIONI GENERALI E DI TENDENZA

Dall'esame dei dati censiti, è possibile riassumere i seguenti valori generali:

Superfici totali per destinazione d'uso:
- V: verde, parchi e sport mq 383.760
- P: parcheggi mq 56.580
- Sc: istruzione mq 69.800
- Ic: interesse collettivo mq 75.140

Superfici totali per stato della proprietà:
- AC: in attesa di cessione mq 2.800
- PC: di proprietà comunale mq 313.260
- AU: asservita all'uso pubblico mq 2.910
- PR: di proprietà di enti religiosi mq 15.340

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- AE: di proprietà di altro ente pubblico mq 4.200
- PP: di proprietà privata mq 246.770

Da tale riepilogo ne discende una ulteriore aggregazione del dato, che consente di discernere tra aree nella disponibilità pubblica ed aree di proprietà privata a tutti gli effetti:
- aree nella disponibilità pubblica mq 338.510
- aree private mq 246.770

Superfici totali per stato di attuazione:
- AA: aree attrezzate mq 286.060
- IP: in progetto, in realizzazione mq 21.210
- NA: non realizzate mq 278.010

Dall'esame dei dati riepilogativi di cui sopra è poi possibile dedurre ulteriori aggregazioni finalizzate alla valutazione dello stato di fatto delle diverse aree in funzione dello stato di diritto:

Ripartizione delle aree per destinazione d'uso.
Nella disponibilità pubblica
- V: verde, parchi e sport mq 185.720
- P: parcheggi mq 37.230
- Sc: istruzione mq 57.720
- Ic: interesse collettivo mq 57.840

Aree private
- V: verde, parchi e sport mq 198.040
- P: parcheggi mq 19.350
- Sc: istruzione mq 12.080
- Ic: interesse collettivo mq 17.300

Ripartizione delle aree per stato di attuazione.
Nella disponibilità pubblica
- AA: aree attrezzate mq 285.510
- IP: in progetto, realizzazione mq 21.210
- NA: non realizzate mq 31.790

Aree private
- AA: aree attrezzate mq 550
- IP: in progetto, realizzazione mq 0
- NA: non realizzate mq 246.220

I dati desunti dalla conoscenza analitica dello stato delle aree standard consentono di trarre alcune considerazioni di ordine generale, dalle quali far discendere le opzioni operative per dar corso alla generale revisione della politica delle aree standard:
- la distribuzione delle superfici delle aree standard per ciascuna delle destinazioni d'uso già previste dalla L.r 51/75 risulta sostanzialmente rispettosa dei valori minimi all'epoca consigliati;
- il 57,8% delle aree standard previste dal PRG vigente risulta nella disponibilità pubblica: si tratta di aree per la grande maggioranza di proprietà comunale, integrate da alcune aree in corso di acquisizione, asservite all'uso pubblico o di proprietà di enti assimilabili a quelli pubblici; si tratta di un dato di base valutabile

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

positivamente, in quanto si rivela superiore ai dati mediamente riscontrabili per comuni di analoga dimensione;
- solamente il 48,9% delle aree standard previste dal PRG vigente risulta attrezzato (intendendo per area attrezzata una porzione di suolo minimamente fruibile per le funzioni alle quali è destinata); si tratta dunque di una quota inferiore rispetto alla percentuale delle aree nella disponibilità pubblica in quanto esistono aree di proprietà pubblica, perlopiù recentemente o parzialmente acquisite, per le quali non è ancora stata attuata la previsione urbanistica; il dato in esame è destinato a salire in tempi brevi per effetto dell'esistenza di progetti o iniziative volte ad attrezzare le aree già disponibili e non ancora fruibili;

Analizzando lo stato delle aree standard ripartendo le superfici computate per destinazione d'uso, è possibile derivare alcune considerazioni di ordine più raffinato rispetto agli indicatori complessivi:
- per quanto attiene alle destinazioni funzionali Ic, P, Sc (interesse collettivo, istruzione e parcheggi), la quota di aree già acquisite all'uso pubblico rappresenta la gran parte delle superfici azzonate, dato che riguarda servizi comunque indispensabili nel territorio comunale peraltro già esistenti;
- risulta acquisita all'uso pubblico solamente la metà del totale delle aree con destinazione a verde, in quanto la politica di acquisizione delle aree standard ha privilegiato le destinazioni per servizi di primaria utilità, come già evidenziato nel punto precedente.

Analizzando lo stato delle aree standard ripartendo le superfici computate per stato di attuazione, è possibile derivare alcune considerazioni di ordine più raffinato rispetto agli indicatori complessivi:
- si riscontra una condizione generale del tutto assimilabile a quanto già emerso a proposito della valutazione generale, dato che la maggior parte delle aree che non sono nella pubblica disponibilità risultano essere prive di attuazione;
- le uniche aree attrezzate di proprietà privata sono riconducibili a situazioni determinate da precedenti piani attuativi, alle quali è conseguito un uso pubblico di fatto di aree che tuttavia sotto il profilo giuridico permangono di proprietà privata.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SULLO STATO DEI SERVIZI

Dall'esame dello stato delle previsioni in tema di standard urbanistici del vigente PRG si evince una condizione di discreta dotazione quantitativa, migliorata e riassettata in virtù delle determinazioni del "Piano dei Servizi 2003", che ha introdotto alcuni principi innovativi per favorire il completamento della dotazione.
Dalla lettura sintetica, con il supporto della tavola di sintesi allegata in coda al presente paragrafo, emergono le seguenti valutazioni sintetiche, utili per la definizione iniziale delle politiche in materia di servizi:
- dalla valutazione quantitativa si coglie una generale tendenza al soddisfacimento del fabbisogno di base della popolazione residente;
- alcune delle previsioni di area standard del PRG sono idonee per garantire un sufficiente incremento della dotazione di servizi;
- è comunque necessaria una valutazione dei servizi esistenti sotto il profilo sistemico, al fine di definire alcuni giudizi prestazionali sull'esistente, onde poter implementare alcune calibrate strategie di sviluppo.

Per ulteriori approfondimenti, a partire dalla situazione riscontrata, si rinvia alla definizione delle politiche e delle strategie in tema di servizi.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

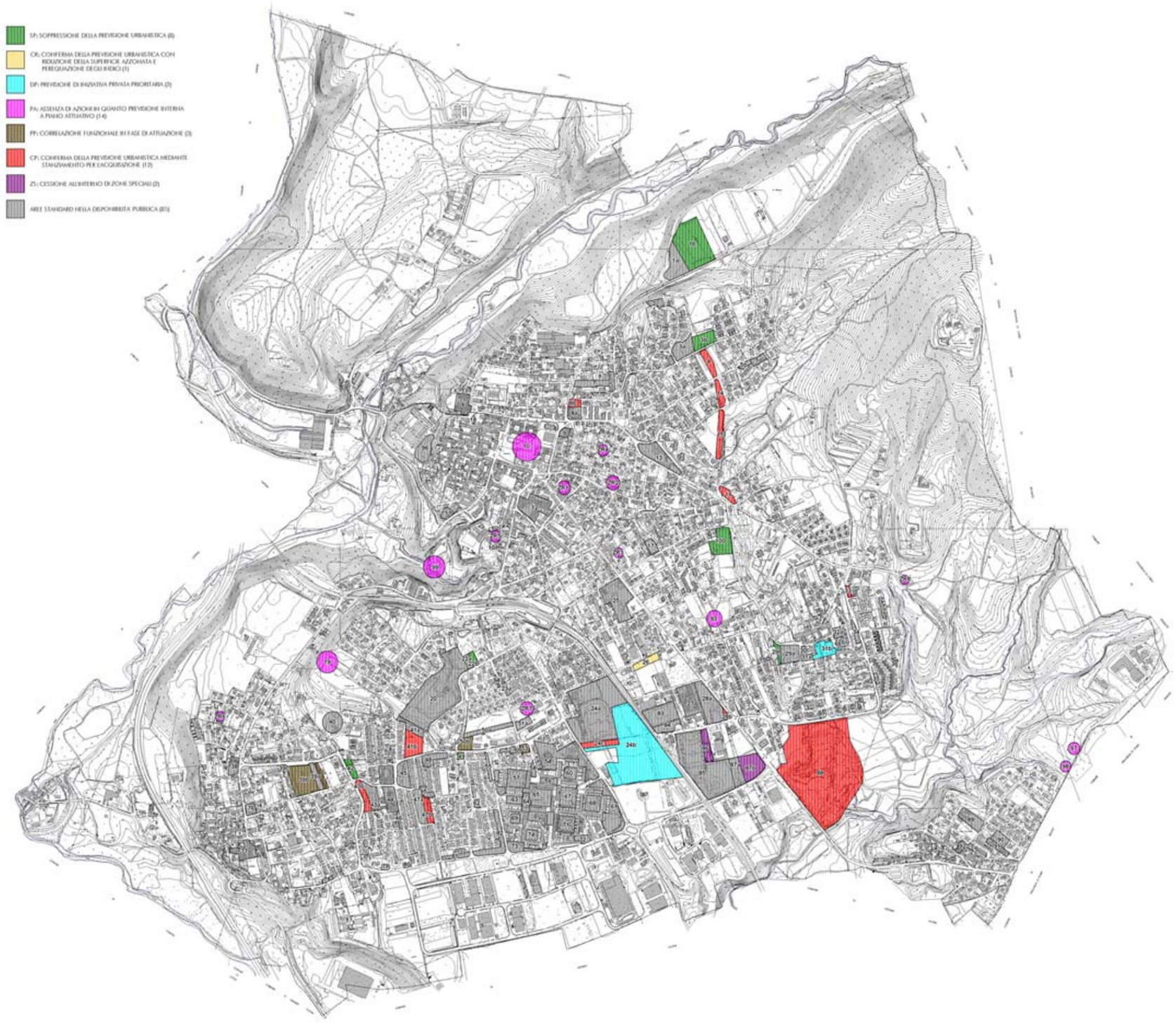
Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata



UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

LINEAMENTI GENERALI DELLA STRUTTURA DEL PAESAGGIO

Con riferimento agli studi del territorio disponibili, in gran parte prodotti al fine della redazione del "Documento di Inquadramento" ai sensi della L.r. 9/1999, in questa sezione si tratteggiano i principali lineamenti del paesaggio, allo scopo di offrire alcuni elementi per la primaria valutazione delle scelte politiche e strategiche del Documento di Piano 2009.

CARATTERI GENERALI DEL PAESAGGIO URBANO

L'analisi proposta si articola sui seguenti livelli, ciascuno dei quali monotematico così da offrire un equilibrato grado di schematicità delle interpretazioni, che si addica al processo di macro-valutazione su cui si formeranno le scelte politiche e strategiche del Documento di Piano:
- Elementi della morfologia urbana
- Urbanità del tessuto edificato

Elementi della morfologia urbana

Dall'esame generale del territorio urbanizzato è possibile desumere la seguente prima schematizzazione di aree aventi caratteri sostanzialmente costanti ed identificativi del paesaggio urbano:
- *Ambiti edificati con morfologia altamente strutturata*, corrispondenti a parte delle aree del centro storico del capoluogo e talune zone di recente espansione realizzate mediante pianificazione attuativa e dunque caratterizzate da un impianto definito e da una propria identificabilità rispetto al tessuto circostante. Mentre nel primo caso è evidente la positività del riscontro, trattandosi delle aree di maggior stratificazione storica del territorio, nel secondo caso, in alcune particolari condizioni, tale forte strutturazione della morfologia assume significato negativo, in quanto identifica alcuni ambiti urbani per effetto di caratteristiche assolutamente difformi rispetto al tessuto circostante e assolutamente decontestualizzate.
- *Ambiti edificati ordinari*, corrispondenti a tutte le zone del paesaggio urbano che non presentano, alla scala generale, un livello di definizione della morfologia urbana di livello paragonabile a quello riscontrato per le aree centrali o immediatamente pericentrali.

L'esame maggiormente approfondito del territorio consente poi l'identificazione di alcuni elementi emergenti del paesaggio urbano, che di norma corrispondono ad edifici, o a gruppi di edifici che, per positività o negatività, risultano evidenti rispetto alle caratteristiche medie del tessuto edificato. Allo stesso modo la lettura di primo livello del paesaggio urbano consente l'identificazione di alcuni luoghi emergenti del paesaggio, corrispondenti a parti del paesaggio, urbano o seminaturale, di qualità superiore rispetto alla media riscontrata nell'intorno, che pertanto assumono il significato di luoghi di eccellenza di particolare importanza per la corretta definizione della struttura del paesaggio locale. La concentrazione di valori morfologici di talune parti del territorio è dovuta a varie ragioni, tra le quali emergono:
- l'esistenza di una particolare complessità ecosistemica,
- l'eccellenza sotto il profilo panoramico e della percezione,

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- la netta evidenza di un elemento del paesaggio urbano rispetto alla qualità media del tessuto.

Le parti del territorio urbanizzate maggiormente significative sotto il profilo morfologico presentano un rapporto morfologico diretto con fronti continui su spazi pubblici, che conferisce a tali parti del territorio una particolare propensione all'aggregazione di diverse destinazioni d'uso; tali caratteristiche in particolare ai nuclei storici e alle parti del tessuto urbano immediatamente a margine, fortemente consolidate sotto il profilo insediativo.

Sotto il profilo del rapporto tra edifici e spazi pubblici, l'intero ambito urbanizzato esterno ai nuclei storici e alle aree con maggiore densità denota una sostanziale assenza di fronti continui, giacchè il tessuto edificato è prevalentemente formato da edifici unifamiliari; solamente nelle aree laddove si registra una particolare omogeneità tipologica assumono particolare rilevanza anche taluni fronti caratterizzati da edifici isolati per i quali sussiste un rapporto tra il fronte dell'edificio e lo spazio pubblico (ad esempio l'allineamento delle recinzioni, la distanza costante dalle strade, la presenza su strada di vegetazione arborea, etc.).

L'esame del paesaggio urbano consente poi di riconoscere alcune "spine" strutturali del paesaggio malnatese, corrispondenti a sistemi stradali altamente definiti sotto il profilo del rapporto di fronte con gli edifici, ad assi stradali significativi dal punto di vista geometrico, e a sistemi di connessione di aree verdi.

L'analisi di primo livello del territorio consente poi di riconoscere l'importanza di alcune parti, anche di modesta dimensione, che risultano coperte da vegetazione arborea, la cui posizione e contiguità con altre aree analoghe indica un significativo potenziale ecologico.

La lettura sintetica degli elementi focalizzati conduce ad affermare che il territorio comunale di Malnate, dal punto di vista morfologico, versa in uno stato del tutto in linea con quanto normalmente accade nei comuni di pari dimensione e condizione geografica. Si nota infatti che, a fronte di un discreto livello di definizione morfologica delle zone centrali e delle prime propaggini del tessuto edificato sviluppatesi in ampliamento dei nuclei storici, l'insieme del tessuto edificato comunale si connota per una sostanziale "ordinarietà" morfologica, mancando una connotazione d'insieme capace di conferire un forte carattere anche ai tessuti sviluppati in epoche più recenti.

Per evidente analogia, si nota poi come l'individuazione dei luoghi maggiormente significativi dal punto di vista morfologico (fronti continui, elementi emergenti) ricalchi pienamente quanto già riscontrato a proposito della valutazione della morfologia generale dei siti.

Urbanità del tessuto edificato

Al fine di garantire una sufficiente sintesi delle caratteristiche del territorio malnatese, seppur a fronte di una conoscenza ancora sommaria e di grande scala, si ritiene opportuno definire un criterio di lettura sintetico, correntemente riconducibile al termine di *urbanità*, al quale è stato affidato il compito di esprimere, senza pretesa di assoluta puntualità, i seguenti concetti di base:

- grado di complessità funzionale;
- grado di diacronicità della fruizione;
- grado di interesse tipologico, morfologico, architettonico.

Al fine di evidenziare il grado di urbanità del territorio concorrono in misura particolare:

- gli *Ambiti edificati con elevata polifunzionalità (residenziale, direzionale, commerciale, artigianale)*, corrispondenti alle aree dei centri urbani di Malnate e delle frazioni, e a qualche modesto frammento di tessuto urbano localizzato lungo

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

DOCUMENTO DI PIANO 2009
DdP
Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

la principale strada di attraversamento del territorio comunale; su tali aree insistono numerose attività, che talvolta coesistono all'interno degli stessi tipi edilizi residenziali; più raramente è possibile riscontrare la giustapposizione di tipi edilizi specifici per attività diverse rispetto a quella abitativa, morfologicamente correlabili con i tipi residenziali. La commistione d'uso è ritenuta, in questa sede d'analisi, una delle principali prerogative di un centro urbano; successivi approfondimenti potranno essere condotti al fine di evidenziare talune situazioni nelle quali la commistione d'uso genera conflitti, determinando per contro la riduzione della qualità urbana;

- gli *Ambiti edificati prevalentemente monofunzionali* che, corrispondono a parti del territorio nelle quali si assiste ad una scarsa presenza di funzioni diverse da quella principale (residenziale), senza che tuttavia ciò rappresenti uno stato di deficit funzionale (si pensi alle periferie urbane con scarsa dotazione di servizi commerciali);
- gli *Ambiti edificati monofunzionali*, corrispondenti ad ordinari brani di espansione del territorio edificato, costituitisi con rapidità per il soddisfacimento della forte spinta insediativa degli scorsi decenni, ormai consolidati, pressoché totalmente privi di destinazioni d'uso diverse dalla residenza, per i quali la condizione riscontrata rappresenta un significativo deficit funzionale.

La lettura effettuata consente qualche ulteriore approfondimento in vista delle successive valutazioni che condurranno alla enunciazione delle politiche di governo del territorio: l'individuazione dei mix funzionali può garantire, potenzialmente, una distribuzione della fruizione su più fasce orarie della giornata, estese il più possibile, evitando eccessive sovrapposizioni di fruizione esclusivamente in alcune ore del giorno. Tale condizione potenziale, che certamente rappresenta una opportunità per i cittadini nonostante l'eventualità che si manifestino problematiche di compatibilità tra residenza ed altre funzioni, si ritiene possa indicare significativi spunti per la definizione di strategie finalizzate alla massima integrazione possibile tra sistema insediativo residenziale e servizi a carattere generale.

La lettura sintetica dei temi dell'urbanità consente infine di individuare:

- *Spazi di relazione con elevata urbanità,* corrispondenti agli assi stradali che strutturano zone con elevata polifunzionalità, fruiti, oltre che per ragioni di collegamento viario, anche per relazioni di tipo pedonale,
- *Spazi di relazione con potenziale urbanità,* che corrispondono a tronchi stradali che allo stato attuale non presentano particolari gradienti di "urbanità", ma che tuttavia possono assumere un forte ruolo nel generale processo di riqualificazione della città completando il sistema delle aree fruibili oggi disponibili,

sui quali implementare politiche di valorizzazione delle aree urbane

In estrema sintesi, si può notare come nei luoghi centrali del paese, primo tra tutti il centro capoluogo, vi sia ancor oggi la maggiore concentrazione dei caratteri urbani ai quali in più occasione si è fatto cenno, quali la complessità funzionale e la miglior definizione morfologica; inoltre è possibile notare come sussistano talune potenzialità latenti sulle quali fondare un nuovo e più appropriato processo di sviluppo, al fine di sostenere il tessuto edilizio esistente rispetto al deficit funzionale proprio delle aree di periferia. In secondo luogo si osserva come lo sviluppo di nuove potenzialità possa essere ricercato in ambiti che in epoca recente hanno subito una significativa riduzione del loro potenziale a seguito della dismissione delle precedenti funzioni.

CARATTERI GENERALI DEL PAESAGGIO NATURALE

I caratteri del paesaggio malnatese sono legati alla successione degli eventi geologici che hanno plasmato tutto l'ambiente prealpino: i movimenti dei ghiacciai e le

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

dinamiche ad essi associate hanno modellato i pianori, le valli incise, i rilievi che costituiscono una delle singolarità di questi ambiti.
Il complesso reticolo idrografico che si è così venuto a configurare ha poi contribuito a caratterizzare gli ambiti del paesaggio naturale favorendo l'insediamento degli ecosistemi ed, in tempi più recenti, delle attività antropiche legate all'uso agricolo dei suoli ed allo sfruttamento, ad uso industriale, delle portate fluviali.
I principali corsi d'acqua che interessano il territorio malnatese corrono in due sistemi vallivi distinti sia per disposizione ed orientamento che per le caratteristiche dei versanti.
Il Bevera ed il Lanza, che rappresentano le acque più pregiate della provincia, si gettano nell'Olona in prossimità della località Folla di Malnate, a poca distanza l'uno dall'altro e corrono in ampie ed amene vallate, con alvei poco incisi e sviluppo più meandriforme il Lanza ed un po più rettilineo il Bevera.
Entrambe queste vallate costituiscono ambiti di particolare pregio per la valenza ambientale che assumono nel sistema di reti ecologiche che connettono la pianura alla regione alpina. In questi luoghi trovano dimora speci avicole ed ittiche pregiate, ormai scomparse in quasi tutta la provincia varesina, quali l'airone cenerino e la lampreda.
Gli scoscesi pendii boscati che racchiudono queste vallate costituiscono una preziosa barriera di protezione e conservazione della naturalità di questi siti.
Il tratto di Olona che lambisce, nella sua parte meridionale, il territorio comunale, scorre in un brusco restringimento delle propaggini collinari che chiudono a meridione il tratto varesino del corso d'acqua, per aprirsi su di un ampio pianoro alluvionale ai piedi della valle del Fugascè.
In questo crocevia idraulico e morfologico sorgono alcune costruzioni oggi patrimonio dell'archeologia industriale: immobili in disuso a ridosso del corso d'acqua, testimoni silenzioni di una epopea storica dello sviluppo industriale dell'area varesina.
L'Olona prosegue poi il suo corso in tratto più vallivo all'interno dei quali sorgono i cosiddetti Mulini di Ponte Gurone.
Nella porzione sud occidentale del territorio comunale corrono una serie di corsi d'acqua minori che trovano recapito nel Rio Quadronna dopo aver solcato ripidi ed incisi pendii boscati. La particolare conformazione morfologica ha garantito il mantenimento nel tempo dei valori della naturalità diffusa.
Nella porzione più settentrionale, il territorio comunale è dominato dalla presenza del Monte Morone, un rilievo collinare posto a cavaliere tra i bacini del Lanza e del Quadronna.
Grazie alla sua conformazione, alla presenza di un diffuso e pregievole impianto boschivo, il rilievo costituisce un elemento di fondamentale importanza nel tessuto ambientale che fa di Malnate uno dei nodi più importanti della rete ecologica che si sviluppa lungo tutto l'Olona.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

RAPPORTO SULLO STATO DEL TERRITORIO

Effettuata la prima ricognizione sul territorio grazie alla quale è stato possibile cogliere i segnali più rilevanti, con il fine di approfondire le tematiche emerse e di trovare elementi di suffragio per le tesi espresse nei paragrafi precedenti, sono state effettuate analisi specifiche, tematiche, sintetizzate nei seguenti elaborati facenti parte integrante del Documento di Piano:

DdP1.0 Inquadramento urbanistico territoriale.
DdP2.0 Infrastrutture territoriali. Inquadramento
DdP3.0 Infrastrutture territoriali. Previsioni
DdP4a.0 Elementi strutturali del paesaggio: area vasta
DdP4b.0 Elementi strutturali del paesaggio: area vasta. Rete ecologica provinciale
DdP5.0 Rete stradale comunale. Criticità e potenzialità del sistema delle infrastrutture
DdP6.0 Quadro dei vincoli
DdP7.0 Sviluppo storico del sistema territoriale
DdP8.0 Uso dei suoli. Stato attuale
DdP9.0 Morfologia generale del paesaggio
DdP10.0 Elementi strutturali della percezione del paesaggio urbano
DdP11.0 Sintesi degli elementi strutturali del paesaggio
DdP12.0 Assetto funzionale del territorio

Componente geologica:

Tav. 1 Geologia e geomorfologia
Tav. 2 Idrogeologia e traccia delle sezioni
Tav. 3 Sezioni idrogeologiche
Tav. 4 Caratterizzazione geologico-tecnica
Tav. 5 Approfondimento per l'attestazione della pericolosità per frana e attribuzione delle classi di pericolosità
Tav. 6 Individuazione del reticolo idrografico principale e minore
Tav. 7 Individuazione dei corpi idrici demaniali su mappe del catasto terreno
Tav. 8 Zonazione del rischio idraulico
Tav. 9 Carta della pericolosità sismica locale
Tav. 10 Quadro dei dissesti con legenda P.A.I.
Tav. 11 Sintesi delle conoscenze acquisite
Tav. 12 Carta dei vincoli

Di seguito, per ciascuna tavola tematica, si propone una breve descrizione delle finalità, dei contenuti, dei fattori di criticità e di sviluppo emersi dall'esame del territorio sotto il profilo urbanistico e paesaggistico, rinviando alla "Relazione Geologica" per i contenuti della *Componente geologica*.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata
Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE)

DdP 1.0 INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE

Finalità	La tavola persegue lo scopo di illustrare l'analisi sintetica delle previsioni urbanistiche dei comuni confinanti al fine di correlare le problematiche comunali con quelle dei comuni contermini evidenziando anche le scelte viabilistiche più significative. Le previsioni di azzonamento dei PRG comunali sono riportate con riferimento alle categorie previste dal D.M.1444/1968.
Aspetti metodologici	La tavola è stata predisposta alla scala 1:10000, facendo riferimento al mosaico dei PRG della Regione Lombardia.
Contenuti specifici	La tavola argomenta in merito a: - residenza - produttivo e artigianale - aree per verde e attrezzature di livello comunale - aree per verde e attrezzature di livello sovracomunale - polifunzionale - commerciale - turistico/ricettivo - aree a verde gioco e sport di livello comunale - boschi - verde privato - agricolo - infrastrutture su ferro - viabilità prevista - confine di Malnate - altri confini comunali - confini provinciali *Residenza*: ambiti edificati di natura sia storica che "di completamento", ovverosia venutisi a formare tra il dopoguerra ed i nostri giorni, aventi funzione prevalentemente residenziale. *Produttivo e artigianale*: individuazione delle zone omogenee industriali ed artigianali. La categoria ingloba le eventuali suddivisioni in sub-zone stabilite dai singoli Piani Regolatori Generali. *Aree per verde e attrezzature di livello comunale*: comprende sia gli ambiti edificati destinati a servizi di livello comunale (scuole, municipi, posteggi etc.) che aree libere di proprietà comunale. *Aree per verde e attrezzature di livello sovracomunale*: comprende sia aree a verde che edificate a servizio di più comuni quali scuole superiori e ospedali. *Polifunzionale*: aree interessate da previsioni aventi destinazione funzionale plurima. *Commerciale*: ambiti occupati dalle grandi strutture di vendita. *Turistico/ricettivo*: comprende le attrezzature turistiche leggere, la residenza turistica e gli ambiti destinati alle attività ricettive.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

	Aree a verde gioco e sport di livello comunale: ambiti verdi attrezzati per lo svago e le attività sportive a servizio del singolo comune. *Boschi*: zone risultanti boscate dalla cartografia disponibile, ad eccezione degli appezzamenti di terreno che non rientrano nella definizione di "bosco" ai sensi delle leggi vigenti. *Verde privato*: ambiti interstiziali del tessuto urbano con sistemazione a verde, di proprietà privata, destinate a scopi ludici e ricreativi. Rientrano nella categoria anche aree intercluse corrispondenti a giardini storici. *Agricolo*: aree prevalentemente pianeggianti che non rientrano nelle categorie delle zone boscate o delle zone edificate. *Infrastrutture su ferro*: comprende il sedime infrastutturale e gli ambiti pertinenziali di proprietà dell'ente preposto. *Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Valle del Lanza*: limite dell'ambito sottoposto a tutela. *Viabilità prevista*: strade in progetto. *Confine di Malnate*: limite amministrativo del comune. *Altri confini comunali*: limiti amministrativi degli altri comuni appartenenti all'ambito di analisi. *Confine provinciale*: confine tra la provincia di Varese e quella di Como.
Fattori di criticità	L'esame della carta consente di evidenziare le seguenti criticità, delle quali tener conto in sede di definizione delle politiche territoriali: - le aree al confine di Varese e di Binago, e in misura minore al confine con Vedano Olona, risultano compromesse dalla presenza di insediamenti di notevole peso sia in termini dimensionali che relativamente agli effetti sulle infrastrutture.
Fattori di tutela e sviluppo	L'esame della carta consente di evidenziare i seguenti fattori di tutela e di sviluppo, da assumere a fondamento delle politiche territoriali: - sinergie con i comuni confinanti per lo sviluppo di politiche di tutela del territorio naturale e dei corridoi fluviali, - sinergie con il Comune di Vedano Olona per lo sviluppo delle potenzialità dell'insediamento esistente correntemente denominato "ortomercato".
Invarianti	Allo scopo di definire le *invarianti per il governo del territorio*, di seguito individuate sul documento DdP 15.0, dovranno essere considerati i seguenti fattori: - esistenza del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Valle del Lanza.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

DdP 2.0 INFRASTRUTTURE TERRITORIALI. INQUADRAMENTO

Finalità	La tavola persegue lo scopo di illustrare il quadro dei sistemi di collegamento stradale e ferroviario esistenti sul territorio alla vasta scala, evidenziando le criticità e le potenzialità della rete.
Aspetti metodologici	La tavola è stata predisposta alla scala 1:20000 allo scopo di consentire la valutazione del sistema delle infrastrutture alla scala territoriale.
Contenuti specifici	La tavola argomenta in merito a: - infrastrutture stradali di importanza regionale e nazionale - infrastrutture stradali di relazione interprovinciale - infrastrutture stradali di relazione intercomunale - infrastrutture di relazione interprovinciale in previsione - nodi stradali di primaria importanza - nodi stradali secondari - direzione dei flussi di transito nel territorio comunale - direzione dei flussi di penetrazione nel territorio comunale - principali elementi generatori di flussi: insediamenti - principali elementi generatori di flussi: valichi di confine di stato - confine di Malnate - altri confini comunali - confine provinciale *Infrastrutture stradali di importanza regionale e nazionale*: corrisponde al tracciato dell'autostrada A8 Milano – Varese. *Infrastrutture stradali di relazione interprovinciale*: direttrici principali che interessano il territorio, si tratta di tronchi colleganti le province di Varese e di Como, nonché gli assi diretti ai valichi svizzeri. *Infrastrutture stradali di relazione intercomunale*: tronchi stradali soggetti a flussi misti, prevalentemente di collegamento tra i diversi centri dei comuni del territorio. *Infrastrutture di relazione interprovinciale di previsione*: interventi previsti dal PTCP della Provincia di Varese quale il nuovo collegamento Ponte di Vedano – Briantea. *Nodi stradali di primaria importanza*: intersezioni del sistema viario con criticità significativa quali lo svincolo di Gazzada dell'autostrada Milano – Varese, i nodi Briantea, Folla di Malnate e Ponte di Vedano. *Nodi stradali secondari*: intersezioni tra infrastrutture stradali di relazione interprovinciale e strade di relazione intercomunale particolarmente problematiche dati i flussi di traffico e le caratteristiche morflologiche delle infrastrutture. *Direzione dei flussi di transito nel territorio comunale*: principali tracciati di attraversamento del comune di Malnate. *Direzione dei flussi di penetrazione nel territorio comunale*: punti dai quali proviene la maggior parte dei flussi di traffico

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

	diretti verso Malnate quali il nodo di Vedano, incanalante i mezzi provenienti dall'autostrada e dal sud della provincia di Varese, il nodo di San Salvatore, verso il quale si dirige il traffico proveniente dal comasco, l'ambito della Folla verso il quale si dirigono i flussi provenienti da Varese e dalla Svizzera. *Principali elementi generatori di flussi: insediamenti*: ambiti dotati di attrattività date le funzioni commerciali, produttive, ricreative, terziarie che li contraddistinguono. *Principali elementi generatori di flussi: valichi di confine di stato*: catalizzatori dei flussi transfrontalieri rivolti da e verso la Svizzera per motivi lavorativi, di svago o commerciali. *Confine di Malnate*: limite amministrativo del comune. *Altri confini comunali*: limiti amministrativi degli altri comuni appartenenti all'ambito di analisi. *Confine provinciale*: confine tra la provincia di Varese e quella di Como.
Fattori di criticità	L'esame della carta consente di evidenziare le seguenti criticità, delle quali tener conto in sede di definizione delle politiche territoriali: - Elevata compromissione dell'efficienza del sistema infrastrutturali principale (connessione Varese – Como); - Elevata problematicità delle principali intersezioni stradali (nodo Briantea – via Peschiera in Varese, nodo Folla di Malnate, nodo Ponte di Vedano).
Fattori di tutela e sviluppo	Fattori di sviluppo, da assumere a fondamento delle politiche territoriali: - Innalzamento della gerarchizzazione del sistema stradale
Invarianti	Allo scopo di definire le *invarianti per il governo del territorio*, di seguito individuate sul documento DdP 15.0, dovranno essere considerati i seguenti fattori: - Relazione tra sistema infrastrutturale di scala sovracomunale e sistema insediativo.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

DdP 3.0 INFRASTRUTTURE TERRITORIALI. PREVISIONI

Finalità	La tavola persegue lo scopo di illustrare il quadro dei sistemi di collegamento stradale e ferroviario esistenti sul territorio alla vasta scala, evidenziando le criticità e le potenzialità della rete.
Aspetti metodologici	La tavola è stata predisposta alla scala 1:10000 allo scopo di consentire la valutazione del sistema delle infrastrutture alla scala territoriale.
Contenuti specifici	La tavola argomenta in merito a: - infrastrutture stradali di importanza regionale e nazionale - infrastrutture stradali di relazione interprovinciale - infrastrutture stradali di relazione intercomunale - principali previsioni infrastrutturali: 1) sistema nodo S.S. Briantea - via Peschiera – Tangenziale Varese - principali previsioni infrastrutturali: 2) rotatoria S.S. Briantea – S.P. 3 - previsioni infrastrutturali: 3) sistema nodo ponte di Vedano - previsioni infrastrutturali: 4) collegamento ponte di Vedano – S.S. Briantea - confine di Malnate - altri confini comunali - confine provinciale *Infrastrutture stradali di importanza regionale e nazionale*: corrisponde al tracciato dell'autostrada A8 Milano – Varese. *Infrastrutture stradali di relazione interprovinciale*: direttrici principali che interessano il territorio, si tratta di tronchi colleganti le province di Varese e di Como, nonché gli assi diretti ai valichi svizzeri. *Infrastrutture stradali di relazione intercomunale*: tronchi stradali soggetti a flussi misti, prevalentemente di collegamento tra i diversi centri urbani del territorio. *Principali previsioni infrastrutturali*: - nuovo collegamento Ponte di Vedano – Briantea; - ridefinizione del nodo Folla di Malnate (rotatoria S.S. Briantea – S.P. 3), - ridefinizione del nodo S.S. Briantea - via Peschiera – Tangenziale Varese. *Confine di Malnate*: limite amministrativo del comune. *Altri confini comunali*: limiti amministrativi degli altri comuni appartenenti all'ambito di analisi. *Confine provinciale*: confine tra la provincia di Varese e quella di Como.
Fattori di criticità	L'esame della carta consente di evidenziare le seguenti criticità, delle quali tener conto in sede di definizione delle politiche territoriali: - Rischio di riduzione della qualità ambientale; - Forte interrelazione tra infrastrutture e sistemi di fondovalle.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009
Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Fattori di tutela e sviluppo	Fattori di sviluppo, da assumere a fondamento delle politiche territoriali: - Nuovo collegamento Ponte di Vedano – Briantea, previsto dal PTCP della provincia di Varese, - Interventi di ridefinizione dei nodi critici (nodo Briantea – via Peschiera in Varese, nodo Folla di Malnate, nodo Ponte di Vedano).
Invarianti	Allo scopo di definire le *invarianti per il governo del territorio*, di seguito individuate sul documento DdP 15.0, dovranno essere considerati i seguenti fattori: - Previsioni del sistema infrastrutturale di scala sovracomunale.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP
DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

DdP 4a.0 ELEMENTI STRUTTURALI DEL PAESAGGIO: AREA VASTA

Finalità	La tavola persegue lo scopo di illustrare gli elementi costituenti il paesaggio alla vasta scala analizzando secondo macrocategorie la struttura del territorio e del paesaggio al fine di acquisire una conoscenza d'insieme degli ambiti in analisi.
Aspetti metodologici	La tavola è stata predisposta alla scala 1:10000 allo scopo di evidenziare i macrosistemi d'area vasta.
Contenuti specifici	La tavola argomenta in merito a: - ambiti urbanizzati - sistema della valle Olona - valle del Lanza e della Bevera - valle del Quadronna - coste boscate - coste edificate - pianoro di Cantello - pianoro di Malnate - primo terrazzamento della Valle Olona - monte Morone - confine di Malnate - altri confini comunali - confine provinciale *Ambiti urbanizzati*: aree edificate senza distinzione tra le differenti destinazioni funzionali. *Sistema della valle Olona*: sistema composto dall'ambito di fondovalle, area prevalentemente pianeggiante all'interno del quale scorre il fiume Olona ed i suoi affluenti, e dalle coste boscate che lo delimitano. *Valle del Lanza e della Bevera*: ambito appartenente al sistema della valle Olona, nel quale scorrono i torrenti Lanza e Bevera. *Valle del Quadronna*: ambito appartenente al sistema della valle Olona, nel quale scorre il torrente Quadronna. *Coste boscate*: ambiti di forte acclività per lo più contigui ai fondovalle. *Coste edificate*: aree edificate a ridosso delle coste di versante. *Pianoro di Cantello*: area pianeggiante avente quota superiore rispetto al fondovalle, delimitato da versanti o scarpate, sul quale è ubicato l'ambito urbanizzato del comune di Cantello. *Pianoro di Malnate*: area pianeggiante avente quota superiore rispetto al fondovalle, delimitato da versanti o scarpate, sul quale è ubicato l'ambito urbanizzato del comune di Malnate. *Primo terrazzamento della Valle Olona*: ambito prevalentemente pianeggiante, caratterizzato da un'edificazione rada, avente quota superiore rispetto alla valle Olona . Esso rappresenta la prima sensibile variazione di quota rispetto al fondovalle.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

	Monte Morone: ambito di forte acclività che emerge alle spalle del pianoro di Malnate. *Confine di Malnate*: limite amministrativo del comune. *Altri confini comunali*: limiti amministrativi degli altri comuni appartenenti all'ambito di analisi. *Confine provinciale*: confine tra la provincia di Varese e quella di Como.
Fattori di criticità	L'esame della carta consente di evidenziare le seguenti criticità, delle quali tener conto in sede di definizione delle politiche territoriali: - Elevata urbanizzazione del territorio, - Modesta definizione dei margini tra territorio edificato e territorio naturale, - Parziale interruzione delle connessioni ecologiche dei corridoi fluviali
Fattori di tutela e sviluppo	L'esame della carta consente di evidenziare i seguenti fattori di tutela e di sviluppo, da assumere a fondamento delle politiche territoriali: - Potenzialità ecologiche delle connessioni fluviali - Valorizzazione del verde territoriale (Monte Morone, Valle del Lanza).
Invarianti	Allo scopo di definire le *invarianti per il governo del territorio*, di seguito individuate sul documento DdP 15.0, dovranno essere considerati i seguenti fattori: - Sistema fluviale, - Monte Morone, - Sistema dei boschi e dei parchi.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

DdP 4 b.0 ELEMENTI STRUTTURALI DEL PAESAGGIO: AREA VASTA. RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Finalità	La tavola persegue lo scopo di illustrare gli elementi costituenti il paesaggio alla vasta scala in relazione alla rete ecologica indicata dal PTCP di Varese approvato con delibera P.V. n. 27 del 11/04/2007.
Aspetti metodologici	La tavola è stata predisposta alla scala 1:10000 allo scopo di individuare i macrosistemi d'area vasta e gli elementi costituenti la rete ecologica della Provincia di Varese.
Contenuti specifici	La tavola argomenta in merito a: - core areas di primo livello - core areas di secondo livello - corridoi ecologici e aree di completamento - fasce tampone di primo livello - varchi - nodi strategici - aree critiche *Core areas di primo livello:* aree tendenzialmente di notevoli dimensioni caratterizzate da elevati livelli di biodiversità; esse rappresentano i principali nuclei di diffusione delle popolazioni di organismi viventi. *Core areas di secondo livello:* aree tendenzialmente di notevoli dimensioni caratterizzate da medi livelli di biodiversità. *Corridoi ecologici e aree di completamento*: ambiti di connessione delle sorgenti di biodiversità tali da consentire il mantenimento dei flussi riproduttivi tra le popolazioni di organismi viventi. *Fasce tampone di primo livello*: aree "cuscinetto" della rete ecologica volte alla sua preservazione e salvaguardia. *Varchi*: punti di continuità ecologica. *Nodi strategici*: ambiti indispensabili per la continuità del sistema di ecosistemi e per la conservazione e valorizzazione della biodiversità. *Aree critiche*: aree di potenziale conflitto del sistema insediativo o infrastrutturale con la rete ecologica.
Fattori di criticità	L'esame della carta consente di evidenziare le seguenti criticità, delle quali tener conto in sede di definizione delle politiche territoriali: - saldatura degli ambiti urbanizzati - parziale interruzione delle connessioni ecologiche
Fattori di tutela e sviluppo	L'esame della carta consente di evidenziare i seguenti fattori di tutela e di sviluppo, da assumere a fondamento delle politiche territoriali: - valorizzazione del sistema del territorio naturale - varietà della morfologia del paesaggio

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

DdP 5.0 RETE STRADALE COMUNALE.
CRITICITÀ E POTENZIALITÀ DEL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

Finalità	La tavola persegue lo scopo di classificare il sistema stradale in virtù del flusso di traffico che li caratterizza, al fine di offrire un quadro esaustivo delle relazioni interne al territorio comunale, urbanizzato o naturale.
Aspetti metodologici	La tavola è stata predisposta alla scala 1:5000 allo scopo di rendere evidente la funzionalità del sistema infrastrutturale.
Contenuti specifici	La tavola argomenta in merito a: - infrastrutture di carattere sovracomunale - strade principali - strade secondarie - strade urbane - strade a fondo cieco - strade sterrate o campestri - strade a servizio degli ambiti produttivi - ferrovia - nodi critici *Infrastrutture di carattere sovracomunale*: comprende i tracciati di maggiore rilevanza interessanti il territorio di Malnate quale la Tendenziale di Varese. Essa emerge dal resto della rete stradale a causa dei flussi di traffico che la contraddistinguono e dalla funzione di connessione tra Varese ed il comasco. *Strade principali*: tracciati di attraversamento del territorio comunale che mettono in relazione Malnate coi comuni contermini. *Strade secondarie*: tracciati a carattere urbano che innervano il tessuto edificato e consentono la connessione degli ambiti insediativi con la viabilità principale. *Strade urbane*: percorsi con calibro modesto che svolgono la funzione di distribuzione verso gli ambiti residenziali. *Strade a fondo cieco*: percorsi con calibro limitato finalizzati alla distribuzione di pochi accessi; raramente si innestano in strade sterrate o campestri. *Strade sterrate o campestri*: percorsi interpoderali che innervano gli ambiti a verde. *Strade a servizio degli ambiti produttivi*: infrastrutture con calibro considerevole che distribuiscono i flussi di traffico all'interno dei comparti produttivi e li connettono alla viabilità secondaria. *Ferrovia*: tratto ferroviario della linea *F.N.M. Milano – Laveno Mombello* interessante il territorio comunale. *Nodi critici*: intersezioni del sistema viario particolarmente problematiche dati i flussi di traffico e le caratteristiche morfologiche delle infrastrutture.
Fattori di criticità	L'esame della carta consente di evidenziare le seguenti criticità, delle quali tener conto in sede di definizione delle politiche territoriali:

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009
Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

	- Compresenza di traffico di attraversamento e locale sui medesimi tronchi, - Scarsa gerarchizzazione della rete locale, - Rapporto consolidato tra tessuto insediativo e viabilità, - Bassa potenzialità di localizzazione di nuovi tronchi per la circolazione interna.
Fattori di tutela e sviluppo	L'esame della carta consente di evidenziare i seguenti fattori di tutela e di sviluppo, da assumere a fondamento delle politiche territoriali: - Miglioramento dell'organizzazione gerarchica della rete, - Miglioramento di alcuni calibri stradali per il collegamento interno al sistema insediativo, - Miglioramento dei nodi tra la rete locale e quella di attraversamento.
Invarianti	Allo scopo di definire le *invarianti per il governo del territorio*, di seguito individuate sul documento DdP 15.0, dovranno essere considerati i seguenti fattori: - Sistema infrastrutturali di attraversamento - Condizionamenti indotti dal rapporto tra infrastruttura e sistema insediativo.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

DdP 6.0 QUADRO DEI VINCOLI

Finalità	La tavola individua i vincoli di tutela insistenti sul territorio ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.
Aspetti metodologici	La tavola è stata predisposta alla scala 1:5000 allo scopo di rappresentare unitariamente il territorio comunale.
Contenuti specifici	La tavola argomenta in merito a: - aree tutelate per legge (fiumi, torrenti e sponde) - aree tutelate per legge (boschi e foreste) - aree ed edifici tutelati (vincolo monumentale) *Aree tutelate per legge: fiumi, torrenti e sponde*: .ai sensi della lett. c) del comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 sono soggetti a tutela il fiume Olona, il torrente Lanza, il torrente Quadronna, il reticolo idrico minore e le relative fasce spondali per un'ampiezza di m 150. *Aree tutelate per legge (boschi e foreste)*. Ai sensi della lett. g) del comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 sono soggette a tutela tutte le aree boscate riconducibili alla nozione di *bosco* ai sensi della L.r. 27/2004. *Aree ed edifici tutelati (vincolo monumentale)*: edifici soggetti a tutela mediante specifico provvedimento, per effetto dei valori storici ed architettonici.
Fattori di criticità	L'esame della carta consente di evidenziare le seguenti criticità, delle quali tener conto in sede di definizione delle politiche territoriali: - nessuno.
Fattori di tutela e sviluppo	L'esame della carta consente di evidenziare i seguenti fattori di tutela e di sviluppo, da assumere a fondamento delle politiche territoriali: - corretto esercizio dei vincoli mediante apposizione di specifico quadro normativo
Invarianti	Allo scopo di definire le *invarianti per il governo del territorio*, di seguito individuate sul documento DdP 15.0, dovranno essere considerati i seguenti fattori: - corsi d'acqua, - aree boscate, - edifici monumentali.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

DdP7.0 SVILUPPO STORICO DEL SISTEMA TERRITORIALE

Finalità	La tavola sintetizza, tramite una lettura comparata delle cartografie di scala territoriale alle soglie storiche disponibili, le dinamiche insediative dell'area omogenea alla quale appartiene il territorio malnatese. Obiettivo della tavola è l'evidenziazione della progressione nel consumo di suolo, e delle conseguenze sul rapporto intercorrente tra sistemi insediativi e territorio naturale.
Aspetti metodologici	La tavola è redatta sulla cartografia regionale alla scala di 1:20.000 mediante interpretazione e trasposizione delle cartografie storiche alle soglie disponibili (carte IGM alla scala di 1:25.000.
Contenuti specifici	La tavola argomenta in merito a: - tessuto edificato esistente nel 1884 - tessuto edificato tra il 1884 e il 1936 - tessuto edificato tra il 1936 e il 1994 - rete stradale primaria esistente nel 1884 - tronchi stradali primari realizzati tra il 1884 e il 1936 - tronchi stradali primari realizzati tra il 1936 e il 1994 - rete ferroviaria esistente nel 1884 - tronchi ferroviari realizzati tra il 1884 e il 1936 - confine comunale *Tessuto edificato esistente nel 1884*: individuazione degli ambiti di primo insediamento caratterizzati da un tessuto denso ed uniforme dal punto di vista tipologico composto da edifici a cortina su fronte strada. *Tessuto edificato tra il 1884 e il 1936*: ambito di prima espansione dell'urbanizzato sviluppatosi prevalentemente lungo le principali direttrici infrastrutturali dell'epoca, caratterizzato da tipi edilizi isolati. *Tessuto edificato tra il 1936 e il 1994*: ampliamento esponenziale degli ambiti edificati sia di natura produttiva che residenziale con densificazione nell'intorno degli ambiti di primo impianto e creazione di frange verso il territorio naturale. *Rete stradale primaria esistente nel 1884*: principali tracciati viari di interconnessione tra i diversi nuclei storici. *Tronchi stradali primari realizzati tra il 1884 e il 1936*: espansione della rete stradale principalmente a ridosso dei nuclei storici parallela all'ampliamento del tessuto edificato. *Tronchi stradali primari realizzati tra il 1936 e il 1994*: ampliamento della rete stradale sia all'interno dei singoli comuni che a livello intercomunale. Comparsa delle prime grandi arterie di scorrimento. *Rete ferroviaria esistente nel 1884*: porzione della linea *F. N. M. Milano – Laveno Mombello* e della linea *F.S. Milano – Porto Ceresio*. *Tronchi ferroviari realizzati tra il 1884 e il 1936*: completamento delle linee *F.S. Milano – Porto Ceresio e F.N.M. Milano – Laveno Mombello*, realizzazione della

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

	ferrovia della Valmorea e della linea *F.S. Como – Varese*. *Confine comunale*: individuazione del territorio comunale di Malnate.
Fattori di criticità	L'esame della carta consente di evidenziare le seguenti criticità, delle quali tener conto in sede di definizione delle politiche territoriali: - fenomeni di incipiente saldatura dei sistemi territoriali
Fattori di tutela e sviluppo	L'esame della carta consente di evidenziare i seguenti fattori di tutela e di sviluppo, da assumere a fondamento delle politiche territoriali: - significato e ruolo delle connessioni verdi territoriali - matrici insediative storiche (infrastrutture storiche)
Invarianti	Allo scopo di definire le *invarianti per il governo del territorio*, di seguito individuate sul documento DdP 15.0, dovranno essere considerati i seguenti fattori: - aree verdi di rilevanza territoriale, - segni storici delle infrastrutture di base.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

DdP 8.0 USO DEI SUOLI. STATO ATTUALE.

Finalità	La tavola persegue lo scopo di illustrare lo stato d'uso dei suoli all'epoca dell'analisi del territorio, allo scopo di offrire un canone di base per la valutazione delle potenzialità di trasformazione del territorio.
Aspetti metodologici	La tavola è stata predisposta alla scala 1:5000 considerato che il rilievo aerofotogrammetrico contiene le principali informazioni per la rappresentazione delle varie fasi di sviluppo del paesaggio.
Contenuti specifici	La tavola argomenta in merito ai seguenti temi: - centri storici - ambito edificato ordinario - aree prevalentemente impermeabili - aree pertinenziali impermeabili - aree pertinenziali verdi - aree pertinenziali piantumate - aree verdi di pregio - aree boscate - aree verdi ordinarie - prati - filari, gruppi arborei - aratorio, incolto - aree verdi con piantumazione rada - aree sterrate - monte Morone - aree per attività estrattiva - sedime infrastrutturale - aree ferroviarie - reticolo idrico principale *Centri storici*: ambiti di primo insediamento caratterizzati da un tessuto denso ed uniforme dal punto di vista tipologico composto da edifici a cortina su fronte strada. *Edificato ordinario*: individuazione di tutti gli edifici prevalentemente residenziali con classe del tessuto edilizio ordinario o storico. *Aree prevalentemente impermeabili*: ambiti con destinazione prevalentemente industriale caratterizzati da una quasi totale pavimentazione dell'area. *Aree pertinenziali impermeabili*: spazi pavimentati compresi nella pertinenza agli edifici. *Aree pertinenziali verdi*: giardini pertinenziali alla residenza privata. *Aree pertinenziali piantumate*: giardini pertinenziali alla residenza privata dotati di numerosi impianti arborei. *Aree verdi di pregio*: giardini di particolare importanza data l'estensione e la presenza cospicua di impianti arborei. *Aree boscate*: ambiti risultanti boscati dall'esame della cartografia aerofotogrammmetrica disponibile, ad eccezione degli appezzamenti di terreno che non rientrano nella definizione di "bosco" ai sensi delle leggi vigenti.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

	Aree verdi ordinate: porzioni di territorio a verde caratterizzate da un evidente azione antropica finalizzata al loro mantenimento in buone condizioni. *Prati*: ambiti liberi, per lo più a prato, interclusi tra le aree edificate o situati all'esterno dell'ambito urbanizzato non appartenenti alle altre categorie. *Filari, gruppi arborei*: fasce piantumate situate a ridosso del sedime ferroviario, di strade, corsi d'acqua e più raramente lungo le linee di demarcazione degli appezzamenti di terreno. *Aratorio, incolto*: ambiti coltivati o a maggese. *Aree verdi con piantumazione rada*: ambiti verdi caratterizzati da impianti arborei radi. *Aree sterrate*: aree in cui è in corso la costruzione di nuovi edifici e spazi ad uso non definito. *Monte Morone*: ambito di forte acclività che emerge alle spalle dell'urbanizzato di Malnate. *Area per attività estrattiva*: area soggetta ad escavazione situata nella parte sud est del comune. *Sedime infrastrutturale*: strade prevalentemente asfaltate comprendente anche i marciapiedi e le aree di sosta dei veicoli. *Aree ferroviarie*: comprendente il sedime della linea ferroviaria *F.N.M. Milano – Laveno Mombello* interessante il territorio comunale, nonché l'area della stazione. *Reticolo idrico, specchi d'acqua*: comprende i corsi d'acqua principali e minori, facendo riferimento allo studio geologico, tra cui il fiume Olona, il torrente Lanza, il torrente Quadronna ed una serie di piccoli corsi d'acqua di origine sia naturale che antropica quali piccoli ruscelli che scorrono lungo i versanti e fossi destinati all'irrigazione dei campi.
Fattori di criticità	L'esame della carta consente di evidenziare le seguenti criticità, delle quali tener conto in sede di definizione delle politiche territoriali: - tendenza all'impermeabilizzazione degli ambiti urbani, - tendenza alla polverizzazione delle aree verdi urbane.
Fattori di tutela e sviluppo	L'esame della carta consente di evidenziare i seguenti fattori di tutela e di sviluppo, da assumere a fondamento delle politiche territoriali: - aree verdi urbane continue - aree degradate
Invarianti	Allo scopo di definire le *invarianti per il governo del territorio*, di seguito individuate sul documento DdP 15.0, dovranno essere considerati i seguenti fattori: - sistema verde territoriale - frammenti del sistema verde urbano

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

DdP 9.0 MORFOLOGIA GENERALE DEL PAESAGGIO

Finalità	A partire dalle fasi di analisi per categorie tematiche precedentemente descritte, il documento costituisce un primo studio interpretativo del paesaggio alla scala locale, principalmente fondato sulla conoscenza storica e contemporanea dell'uso dei suoli e delle dinamiche insediative. La tavola consente di distinguere i macro elementi strutturali del paesaggio, introducendo alla lettura di dettaglio, morfologica e tipologica sviluppata in altri documenti di analisi.
Aspetti metodologici	La tavola è stata predisposta alla scala 1:5000 considerato che il rilievo aerofotogrammetrico contiene le principali informazioni per la rappresentazione delle varie fasi di sviluppo del paesaggio.
Contenuti specifici	La tavola argomenta in merito ai seguenti temi: - sistema urbano - aree non edificate del sistema urbano - aree di fondovalle - pianori intermedi - coste e versanti principali - coste e versanti secondari - sistema del monte Morone - aree con morfologia alterata - reticolo idrico *Sistema urbano*: ambito urbanizzato di Malnate caratterizzato da un'edificazione tendenzialmente compatta, in particolar modo in prossimità delle coste di versante della valle Olona. *Aree non edificate del sistema urbano*: aree interne al sistema urbano non edificate o caratterizzate da un'edificazione particolarmente rada. *Aree di fondovalle*: aree prevalentemente pianeggianti delimitate da versanti. Corrispondono agli ambiti nei quali scorrono i corsi d'acqua principali. *Pianori intermedi*: aree pianeggianti, prevalentemente libere, delimitate da versanti o da scarpate aventi quota superiore rispetto al fondovalle. Essi precedono i pianori principali sui quali sono ubicati gli ambiti urbanizzati densi. *Coste e versanti principali*: ambiti di forte acclività fiancheggianti l'ambito di fondovalle. Coste e versanti secondari: ambiti di forte acclività prospicienti ai pianori intermedi e all'ambito urbanizzato. *Sistema del monte Morone*: ambito di forte acclività che emerge alle spalle dell'urbanizzato di Malnate. *Aree con morfologia alterata*: comprende l'area soggetta ad escavazione situata nella parte sud est del comune e la cava dimessa in prossimità della cascina Le Gere. *Reticolo idrico*: comprende i corsi d'acqua principali e minori, facendo riferimento allo studio geologico, tra cui il fiume Olona, il torrente Lanza, il torrente Quadronna ed una

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

	serie di piccoli corsi d'acqua di origine sia naturale che antropica quali piccoli ruscelli che scorrono lungo i versanti e fossi destinati all'irrigazione dei campi.
Fattori di criticità	L'esame della carta consente di evidenziare le seguenti criticità, delle quali tener conto in sede di definizione delle politiche territoriali: - de-strutturazione del paesaggio delle periferie
Fattori di tutela e sviluppo	L'esame della carta consente di evidenziare i seguenti fattori di tutela e di sviluppo, da assumere a fondamento delle politiche territoriali: - aree con potenzialità di trasformazione, - impianti morfotipologici consolidati, - sistemi di penetrazione del verde.
Invarianti	Allo scopo di definire le *invarianti per il governo del territorio*, di seguito individuate sul documento DdP 15.0, dovranno essere considerati i seguenti fattori: - impianti morfotipologici consolidati, - connessioni verdi urbane, - margini consolidati del tessuto edificato.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

DdP 10.0 ELEMENTI STRUTTURALI DELLA PERCEZIONE DEL PAESAGGIO URBANO

Finalità	Trattasi di una rappresentazione sintetica dei principali elementi e caratteri del territorio aventi un ruolo guida nella percezione del paesaggio. La tavola consente di individuare gli elementi strutturali della percezione consolidati e i fattori di possibile attenzione affinché la percezione del paesaggio urbano possa cogliere maggiormente i fattori di genesi del sistema insediativo e i valori di naturalità ancora presenti.
Aspetti metodologici	La tavola è stata predisposta alla scala 1:5000 su base aerotogrammetrica mediante schematizzazioni delle visuali e degli elementi di maggiore rilevanza.
Contenuti specifici	La tavola argomenta in merito ai seguenti temi: - ambiti con elevata urbanità - ambiti con modesta urbanità - principali spazi aperti del paesaggio storico - assi urbani - margini verdi del paesaggio urbano - elementi catalizzatori della percezione del paesaggio urbano - fronti guida della percezione dello spazio pubblico centrale - fronti guida della percezione dello spazio pubblico periferico - punti di relazione col paesaggio naturale - principali vedute del paesaggio urbano - principali vedute verso il paesaggio naturale *Ambiti con elevata urbanità*: zone di primo insediamento caratterizzate da tessuto compatto e costituito da un sistema tipologico a corte o blocco su fronte strada; è inoltre compreso in questa categoria l'ambito di densificazione intorno agli ambiti di primo impianto e l'espansione lungo le principali direttrici, con creazione di frange verso il territorio naturale, caratterizzata dalla commistione dei tipi edilizi. *Ambiti con modesta urbanità*: zone di espansione recente occupanti la quasi totalità degli ambiti interstiziali risultanti dall'edificazione precedente. Tali ambiti sono caratterizzati da un'elevata varietà dei tipi edilizi e da un tessuto rado. *Principali spazi aperti del paesaggio storico*: piazze di modeste dimensioni che si allargano nel tessuto denso del centro storico. *Assi urbani*: tracciati stradali generatori della struttura urbana lungo i quali è avvenuta la maggiore espansione del tessuto insediativi. *Margini verdi del paesaggio urbano*: ambiti prevalentemente liberi interstiziali agli ambiti di modesta urbanità. *Elementi catalizzatori della percezione del paesaggio urbano*: edifici che per la loro ubicazione e per loro valenza architettonica attraggono la percezione del paesaggio urbano. *Fronti guida della percezione dello spazio pubblico centrale*:

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

	fronti continui composti da edifici morfologicamente e tipologicamente simili con fronte diretto su strada. *Fronti guida della percezione dello spazio pubblico periferico*: fronti prospicienti alle principali strade di attraversamento, caratterizzati da una progressiva variazione della tipologica e morfologica *Punti di relazione col paesaggio naturale*: percorsi che relazionano l'ambito urbanizzato col sistema naturale favorendo la fruizione del verde. *Principali vedute del paesaggio urbano*: percorsi di osservazione dinamica dell'ambito urbanizzato che si snodano lungo le principali vie di attraversamento del territorio comunale. *Principali vedute verso il paesaggio naturale*: punti sopraelevati di osservazione del paesaggio naturale situati principalmente lungo le coste di versante.
Fattori di criticità	L'esame della carta consente di evidenziare le seguenti criticità, delle quali tener conto in sede di definizione delle politiche territoriali: - modesta strutturazione del sistema della percezione
Fattori di tutela e sviluppo	L'esame della carta consente di evidenziare i seguenti fattori di tutela e di sviluppo, da assumere a fondamento delle politiche territoriali: - aree e percorsi di margine per il miglioramento delle connessioni, - aree urbane trasformabili
Invarianti	Allo scopo di definire le *invarianti per il governo del territorio*, di seguito individuate sul documento DdP 15.0, dovranno essere considerati i seguenti fattori: - valori monumentali, - visuali consolidate.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

DdP 11.0 SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PAESAGGIO

Finalità	Trattasi di uno studio interpretativo del sistema insediativo e del paesaggio che persegue l' obiettivo di rappresentare talune macrocategorie in grado di descrivere le dinamiche evolutive del territorio.
Aspetti metodologici	La tavola è stata predisposta alla scala 1:5000 su base aerotogrammetrica al fine di meglio schematizzare con coerenza i singoli fattori di conoscenza tematica derivanti dall'interpretazione delle carte precedente descritte.
Contenuti specifici	La tavola argomenta in merito ai seguenti temi: - ambiti edificati storici - ambiti di prima espansione - sviluppo dell'edificato - ambiti produttivi - ambiti produttivi interclusi - aree di degrado ambientale - principali aree non edificate - aree agricole - aree boscate - sistema infrastrutturale di base *Ambiti edificati storici*: aree di primo insediamento, caratterizzati da tipologie edilizie a blocco e a cortina su fronte strada. *Ambiti edificati di prima espansione*: densificazione intorno agli ambiti di primo impianto ed espansione lungo le principali direttrici infrastrutturali, caratterizzata dalla presenza di tipi edilizi isolati. *Sviluppo dell'edificato*: zone di recente espansione dell'edificato sia in ambito urbano che nelle zone periferiche del territorio, caratterizzate dalla commistione di tipi edilizi: palazzine, ville, case a schiera, generanti la saldatura del nuclei di Malnate, Gurone, Rovera e San Salvatore. *Ambiti produttivi*: ampie zone prevalentemente produttive presenti sul territorio poste ai margini dell'edificato. *Ambiti produttivi interclusi*: attività industriali incluse all'interno del tessuto edificato *Aree di degrado ambientale*: ambiti caratterizzati da particolari problematiche di tipo ambientale quali l'ambito estrattivo, la zona erosa della valle del Quadronna e l'area produttiva dimessa ad ovest del centro di Malnate. *Principali aree urbane non edificate*. aree interne al sistema urbano non edificate o caratterizzate da un'edificazione particolarmente rada. *Aree agricole*: aree verdi non boscate esterne all'ambito urbanizzato coincidenti ad ambiti con destinazione d'uso a prato, o ad ambiti per attività agricole varie. *Aree boscate*: principali ambiti risultanti boscati dall'esame della cartografia aerofotogrammmetrica disponibile, ad eccezione degli appezzamenti di terreno che non rientrano nella definizione di "bosco" ai sensi delle leggi vigenti.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

	Sistema infrastrutturale di base: reti stradali presenti sul territorio indipendentemente dalla categoria di appartenenza.
Fattori di criticità	L'esame della carta consente di evidenziare le seguenti criticità, delle quali tener conto in sede di definizione delle politiche territoriali: - indebolimento della struttura del paesaggio - assenze di strutture di relazione con il verde territoriale - Elevata densità edilizia in ambiti circoscritti
Fattori di tutela e sviluppo	L'esame della carta consente di evidenziare i seguenti fattori di tutela e di sviluppo, da assumere a fondamento delle politiche territoriali: - aree di trasformazione, - aree di margine, - aree verdi urbane rilevanti.
Invarianti	Allo scopo di definire le *invarianti per il governo del territorio*, di seguito individuate sul documento DdP 15.0, dovranno essere considerati i seguenti fattori: - impianti morfotipologici consolidati, - connessioni verdi urbane, - margini consolidati del tessuto edificato, - valori monumentali.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

DdP 12.0 ASSETTO FUNZIONALE DEL TERRITORIO

Finalità	Il documento interpreta il sistema insediativo, con l'obiettivo di rappresentare l'assetto funzionale del territorio.
Aspetti metodologici	La tavola, predisposta alla scala 1:5000 su base aerofogrammetrica, evidenzia in primo luogo tre ambiti principali, che sintetizzano le considerazioni e le interpretazioni in merito alle dinamiche di sviluppo e all'evoluzione del sistema del verde.
Contenuti specifici	La tavola argomenta in merito ai seguenti temi: - aree produttive - aree per servizi - tipi edilizi per attività produttive - attività commerciali - rete commerciale - sistema infrastrutturale *Aree produttive*: zone prevalentemente produttive presenti sul territorio. Comprende i grandi comparti posti ai margini dell'edificato e le attività industriali intercluse; si considerano gli impianti sia attivi che dimessi. *Aree per servizi*: comprende aree per spazi a verde, attrezzature per il gioco e lo sport a servizio della residenza, aree per l'istruzione, aree per attrezzature di interesse comunale, aree per parcheggi pubblici o convenzionati d'uso pubblico, aree per servizi funzionali ai nuovi insediamenti produttivi e terziari in genere, servizi privati di interesse pubblico. *Tipi edilizi per attività produttive*: individuazione degli edifici industriali. *Attività commerciali*: individuazione degli edifici con funzione commerciale. *Rete commerciale*: ambito di maggior concentrazione delle attività commerciali. Sistema infrastutturale: reti stradali presenti sul territorio indipendentemente dalla categoria di appartenenza.
Fattori di criticità	L'esame della carta consente di evidenziare le seguenti criticità, delle quali tener conto in sede di definizione delle politiche territoriali: - Compatibilità problematica tra diverse destinazioni d'uso
Fattori di tutela e sviluppo	L'esame della carta consente di evidenziare i seguenti fattori di tutela e di sviluppo, da assumere a fondamento delle politiche territoriali: - potenzialità di delocalizzazione, - polifunzionalità delle aree urbane.
Invarianti	Allo scopo di definire le *invarianti per il governo del territorio*, di seguito individuate sul documento DdP 15.0, dovranno essere considerati i seguenti fattori: - polifunzionalità delle aree centrali,

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

	- polifunzionalità degli assi urbani.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- Tav. 1 Geologia e geomorfologia
- Tav. 2 Idrogeologia e traccia delle sezioni
- Tav. 3 Sezioni idrogeologiche
- Tav. 4 Caratterizzazione geologico-tecnica
- Tav. 5 Approfondimento per l'attestazione della pericolosità per frana e attribuzione delle classi di pericolosità
- Tav. 6 Individuazione del reticolo idrografico principale e minore
- Tav. 7 Individuazione dei corpi idrici demaniali su mappe del catasto terreno
- Tav. 8 Zonazione del rischio idraulico
- Tav. 9 Carta della pericolosità sismica locale
- Tav. 10 Quadro dei dissesti con legenda P.A.I.
- Tav. 11 Sintesi delle conoscenze acquisite
- Tav. 12 Carta dei vincoli

Per l'esame e il commento degli elaborati sopra elencati si rinvia alla "Relazione geologica" facente parte della *componente geologica* del Documento di Piano

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

SINTESI DELLE CRITICITA' E POTENZIALITA' TERRITORIALI

CRITICITÀ TERRITORIALI

L'esame delle singole tematiche trattate nel paragrafo "Rapporto sullo stato del territorio" consente di trarre una lettura sintetica delle criticità emerse, così da fornire una solida base di riferimento per la definizione di due fondamenti del piano di governo del territorio:
- le invarianti, nel rispetto delle quali dovrà essere esercitata l'azione del piano,
- le politiche e le azioni di governo per l'attenuazione delle criticità territoriali.

La lettura tematica ha consentito di individuare le seguenti criticità:

Criticità infrastrutturali e funzionali
- le aree al confine di Varese e di Binago, e in misura minore al confine con Vedano Olona, risultano compromesse dalla presenza di insediamenti di notevole peso sia in termini dimensionali che relativamente agli effetti sulle infrastrutture.
- elevata compromissione dell'efficienza del sistema infrastrutturali principale (connessione Varese-Como);
- elevata problematicità delle principali intersezioni stradali (nodo Briantea – via Peschiera – Tangenziale in Varese, nodo Folla di Malnate, nodo Ponte di Vedano).
- rischio di riduzione della qualità ambientale;
- elevata urbanizzazione del territorio,
- compresenza di traffico di attraversamento e locale sui medesimi tronchi,
- scarsa gerarchizzazione della rete locale,
- bassa potenzialità di localizzazione di nuovi tronchi per la circolazione interna.
- elevata densità edilizia in ambiti circoscritti
- compatibilità problematica tra diverse destinazioni d'uso

Criticità paesaggistiche
- rischio di riduzione della qualità ambientale;
- forte interrelazione tra infrastrutture e sistemi di fondovalle.
- elevata urbanizzazione del territorio,
- modesta definizione dei margini tra territorio edificato e territorio naturale,
- parziale interruzione delle connessioni ecologiche dei corridoi fluviali
- rapporto consolidato tra tessuto insediativo e viabilità,
- bassa potenzialità di localizzazione di nuovi tronchi per la circolazione interna.
- fenomeni di incipiente saldatura dei sistemi territoriali
- perdita di identità delle fasi evolutive più recenti
- scarsa identità degli ambiti periferici,
- impoverimento dei valori del territorio naturale
- tendenza all'impermeabilizzazione degli ambiti urbani,
- tendenza alla polverizzazione delle aree verdi urbane.
- de-strutturazione del paesaggio delle periferie
- modesta strutturazione del sistema della percezione
- indebolimento della struttura del paesaggio
- assenze di strutture di relazione con il verde territoriale
- forte densificazione locale

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

POTENZIALITÀ TERRITORIALI

L'esame delle singole tematiche trattate nel paragrafo "Rapporto sullo stato del territorio" consente di trarre una lettura sintetica delle potenzialità espresse, talune latenti, così da fornire argomenti per la definizione delle politiche e delle azioni di governo per lo sviluppo equilibrato del territorio.

La lettura tematica ha consentito di individuare le seguenti potenzialità:

Fattori di tutela e sviluppo infrastrutturali e funzionali.
- sinergie con il Comune di Vedano Olona per lo sviluppo delle potenzialità dell'insediamento esistente correntemente denominato "ortomercato".
- nuovo collegamento Ponte di Vedano – Briantea, previsto dal PTCP della Provincia di Varese,
- interventi di ridefinizione dei nodi critici (nodo Briantea – via Peschiera in Varese, nodo Folla di Malnate, nodo Ponte di Vedano).
- miglioramento dell'organizzazione gerarchica della rete,
- miglioramento di alcuni calibri stradali per il collegamento interno al sistema insediativo,
- miglioramento dei nodi tra la rete locale e quella di attraversamento.
- potenzialità di sviluppo di nuovi spazi urbani.
- aree degradate
- aree con potenzialità di trasformazione,
- aree urbane trasformabili
- aree di trasformazione,
- aree di margine,
- potenzialità di delocalizzazione,
- polifunzionalità delle aree urbane.

Fattori di tutela e sviluppo di ordine paesaggistico.
- sinergie con i comuni confinanti per lo sviluppo di politiche di tutela del territorio naturale e dei corridoi fluviali,
- potenzialità ecologiche delle connessioni fluviali
- valorizzazione del verde territoriale (Monte Morone, Valle del Lanza).
- corretto esercizio dei vincoli mediante apposizione di specifico quadro normativo
- significato e ruolo delle connessioni verdi territoriali
- matrici insediative storiche (infrastrutture storiche)
- segni permanenti del paesaggio storico
- identificabilità delle soglie storiche
- spazi urbani consolidati,
- potenzialità di sviluppo di nuovi spazi urbani.
- aree verdi urbane continue
- aree degradate
- aree con potenzialità di trasformazione,
- impianti morfotipologici consolidati,
- sistemi di penetrazione del verde.
- aree e percorsi di margine per il miglioramento delle connessioni,
- aree urbane trasformabili
- aree di trasformazione,
- aree di margine,
- aree verdi urbane rilevanti.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

INTERPRETAZIONE SINTETICA

Dall'interpretazione generale delle criticità e delle potenzialità evidenziate dalle analisi tematiche emergono le seguenti considerazioni di base:

- l'insieme delle criticità riscontrate può essere ulteriormente organizzato secondo le seguenti categorie:
  - criticità e potenzialità imputabili al sistema infrastrutturale,
  - criticità e potenzialità dell'ambiente e del paesaggio naturale,
  - criticità e potenzialità del sistema insediativo residenziale,
  - criticità e potenzialità del sistema insediativo delle attività economiche.
- *Criticità e potenzialità imputabili al sistema infrastrutturale*. Il sistema infrastrutturale di Malnate è fortemente condizionato dalla coazione di tre fattori negativi: il sovraccarico della viabilità sovraccomunale, la condizione di attraversamento dei flussi con origine e destinazione esterna al comune di Malnate, la mancata gerarchizzazione della rete stradale urbana. Al fine di valutare correttamente il sistema delle criticità imputabili alla rete infrastrutturale è bene tener conto dei progetti in fase di sviluppo e delle opere in corso di realizzazione: si tratta di un insieme di interventi sui nodi di maggiore criticità nell'intorno del territorio comunale e del collegamento tra Ponte di Vedano e la S.S. Briantea. Il compimento di tale processo di miglioramento della viabilità sovraccomunale determinerà la radicale variazione dell'assetto del traffico in Malnate e aree contermini, tanto da far ritenere che anche le criticità imputabili alla scala locale possano essere sensibilmente ridotte. La forte riduzione di traffico pesante in attraversamento, la riduzione generale dei carichi veicolari sulla viabilità centrale di Malnate determineranno infatti un generale miglioramento dell'efficienza degli spostamenti locali, aventi origini e destinazioni interne al territorio Comunale, cosicché anche le problematiche derivanti dalla modesta gerarchizzazione della rete potranno essere più facilmente risolvibili. Resta tuttavia evidente che fintanto che non si determineranno i risultati attesi, è opportuno che le politiche territoriali si orientino al contenimento dei pesi insediativi, enunciando tuttavia obiettivi di futura riqualificazione allorquando i deficit infrastrutturali saranno superati o ridotti.
- *Criticità e potenzialità dell'ambiente e del paesaggio naturale*. Il territorio in stato di naturalità compreso nei limiti amministrativi di Malnate soffre dei problemi che normalmente investono le aree urbane che furono interessate da rapidi processi di crescita: si riscontra infatti un generale stato di depotenziamento dei valori naturali, talvolta fino all'abbandono, in quanto per decenni non vi è stata una sufficiente attenzione per la tutela del patrimonio naturale. Nonostante lo stato di crisi si riscontrano alcuni brani di primaria rilevanza quali il corridoio del Lanza, recentemente tutelato con un PLIS, che tuttavia non è sufficiente per garantire la piena tutela del territorio. Con l'eccezione della valle del Lanza, che conserva una rilevante qualità ambientale, i corridoi fluviali che interessano il territorio comunale (Quadronna e Olona) versano in condizione di qualità ambientale scadente, per via dei processi di inquinamento in corso e occorsi in passato e per effetto dei processi di abbandono delle attività un tempo insediate. L'esame d'insieme delle criticità riscontrate porta dunque ad affermare che il sistema del territorio naturale malnatese detiene un elevato potenziale in termini di qualità, la cui espressione è compromessa da fenomeni di origine antropica (abbandono e inquinamento): occorre dunque maturare politiche territoriali in grado di preservare i valori integri e in grado di riqualificare le aree degradate conferendo ad esse nuovi valori e nuovi significati rispetto al contesto insediato.
- *Criticità e potenzialità del sistema insediativo residenziale*. Il sistema insediativo residenziale di Malnate appare come un insieme continuo di edifici la cui tipologia

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

e i cui rapporti morfologici evidenziano lo stretto rapporto intercorrente con lo strumento urbanistico che ne ha governato la realizzazione. In particolare si osserva che gli edifici nell'intorno del nucleo storico di Malnate centro esprimono il tipico modello insediativo ad alta densità del secondo dopoguerra, mentre via via che si procede verso l'esterno si assiste alla rarefazione delle densità edilizie e all'aumento del consumo di suolo. Se da un lato il modello insediativo con elevata densità può determinare criticità da congestione, certo è che le parti del territorio realizzate secondo quel modello rappresentano le zone con la maggiore urbanità; al contrario le zone di periferia nelle quali la rarefazione dell'edificato favorisce il mantenimento di quote di aree libere, appaiono tuttavia caratterizzate da debole identità. Alle criticità di ordine paesaggistico vanno aggiunte talune puntuali criticità funzionali, laddove sussistono difficili rapporti di prossimità tra la residenza e le funzioni produttive collocate in ambito urbano. Dalla sintesi delle criticità riscontrate emerge dunque la necessità di mettere in atto politiche capaci di stabilizzare il sistema urbano e di migliorarne l'assetto morfotipologico; occorrono altresì politiche capaci di attenuare le problematiche indotte dalla bassa compatibilità tra diverse destinazioni d'uso.

- *Criticità e potenzialità del sistema insediativo delle attività economiche*. Il sistema produttivo malnatese appare fortemente strutturato e condizionato dalle scelte operate in passato, che hanno determinato la realizzazione di un ampio distretto produttivo ben strutturato, che oggi rappresenta certamente uno dei fattori principali dell'economia locale. Si assiste tuttavia alla saturazione delle aree disponibili e alla scarsa qualificazione dei servizi connessi al sistema produttivo, con la conseguenza di ridurre le potenzialità del sistema circa l'assorbimento di una potenziale domanda di aree idonee per localizzare in modo più consono altre attività produttive sparse sul territorio, spesso in conflitto con insediamenti residenziali. Da una siffatta lettura emerge dunque la necessità di localizzare nuove potenzialità di sviluppo indispensabili per attenuare le criticità interne al sistema residenziale, con il fine ultimo di sostenere l'economia locale.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

LE INVARIANTI

L'esame incrociato dei documenti di analisi a corredo del Documento di Piano, note le criticità e potenzialità riscontrate, consente di individuare le cosiddette *invarianti*, sulla base delle quali costruire le scelte di governo del territorio.
Le *invarianti* corrispondono alle condizioni che il territorio pone alle azioni di governo, ai limiti entro i quali deve operare il piano, violati i quali si produrrebbero effetti negativi o ingovernabili dal piano stesso. Ci si riferisce a componenti antropiche o naturali del territorio che per loro natura possono essere considerate stazionarie, soggette a lenta mutazione, i cui tempi di evoluzione non sono compatibili con i tempi del piano e che pertanto, nell'arco temporale di validità dello strumento, possono essere considerate di fatto stabili e come tali influenzanti le scelte di governo.
Le *invarianti* alla base del processo di pianificazione possono essere suddivise, per schematicità di trattazione, in due grandi gruppi:
- le *invarianti territoriali*, principalmente costituite da elementi del territorio naturale (morfologia, corpi idrici, boschi, valori naturali in genere, etc.)
- le *invarianti antropiche*, determinate dall'azione sul territorio dell'uomo (infrastrutture, valori monumentali, etc.),

di seguito trattate con riferimento al documento "DdP 15.0 Invarianti per il governo del territorio".

INVARIANTI TERRITORIALI

L'analisi del territorio ha consentito di riconoscere le seguenti *invarianti territoriali*, da assumere alla base del processo di pianificazione:
- *Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Valle del Lanza.* rappresenta uno dei cardini della politica di tutela operata in passato su una delle aree di maggiore rilevanza ambientale: occorre confermare tale scelta, puntualizzandola ed estendendone gli effetti ad aree in analogo stato di naturalità.
- *Sistema fluviale.* Il sistema fluviale dovrà essere assoggettato a massima tutela, favorendo l'attuazione delle previsioni del Piano di Assetto Idrogeologico e recuperando gli insediamenti dismessi, con il fine ultimo di favorirne la fruizione.
- *Monte Morone.* Il complesso naturale e monumentale, tra l'altro soggetto a vincolo di tutela, dovrà essere sottoposto a rigorosa conservazione.
- *Sistema dei boschi e dei parchi.* In generale il patrimonio boscato dovrà essere tutelato, escludendo ogni trasformazione o depauperamento.
- *Edifici monumentali.* Il PGT deve sottoporre a tutela tutti i siti aventi caratteri di monumentalità, ancorché privi di vincolo di legge.
- *Aree verdi di rilevanza territoriale.* Tutte le aree agricole rilevanti, in accordo con quanto espresso dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese devono essere oggetto di tutela, limitando entro i limiti di legge la trasformabilità dei suoli.
- *Segni storici delle infrastrutture di base.* La rete dei percorsi storici deve essere conservata nella sua piena leggibilità in quanto rappresenta uno dei fattori di riconoscibilità del processo di sviluppo del territorio.
- *Aree urbane in stato di naturalità conservate.* Le aree verdi urbane aventi significato per l'ecologia urbana devono essere preservate da significativi e ulteriori processi insediativi.
- *Permanenze storiche del sistema insediativo.* I siti storici in genere, caratterizzati dalla presenza di valori diffusi e dalla concentrazione di particolari valori

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata
Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE)

monumentali devono essere sottoposti ad azioni modulate di tutela, con il fine ultimo di riconoscere e conservare i valori architettonici e di tutelare i caratteri tipologici e morfologici, garantendo al tempo stesso adeguati target di sviluppo.

- *Semiotica dello sviluppo storico.* I segni riconoscibili del processo insediativo dovranno essere conservati. In particolare l'azione del piano non dovrà determinare la perdita di leggibilità dei caratteri dello spazio aperto e degli impianti tipologici così come conformatisi nelle diverse fasi di sviluppo.
- *Spazi pubblici con elevata identità.* Gli spazi pubblici urbani (vie e piazze con assetto morfotipologico definito) rappresentano uno degli elementi di massimo valore per l'urbanità del sistema insediativo. I caratteri morfotipologici di tali spazi devono essere motivo ispiratore per la ridefinizione degli spazi pubblici con debole identità.
- *Impianti morfotipologici consolidati.* In generale occorre definire strumenti in grado di conservare gli assetti morfotipologici che caratterizzano i diversi brani della città, escludendo modalità di trasformazione che possano alterare gli equilibri costituitisi nel tempo.
- *Connessioni verdi urbane.* Le sequenze di aree libere, aree verdi pubbliche, aree con edificazione rada, qualora avente significato ecologico per l'ambiente urbano, devono essere conservate.
- *Margini consolidati del tessuto edificato.* Tutti i margini morfotipologicamente definiti devono essere conservati, cosicché possano costituire il limite permanente dell'area urbana, arrestando per conseguenza il processo di crescita smisurata della città.
- *Visuali consolidate.* Le visuali privilegiate dall'ambito urbano verso il territorio naturale, così come le visuali di taluni elementi urbani di particolare significato, dovranno essere difese da modificazioni territoriali tali da alterare la percezione dei luoghi.

INVARIANTI ANTROPICHE

L'analisi del territorio ha consentito di riconoscere le seguenti *invarianti antropiche*, da assumere alla base del processo di pianificazione:

- *Previsioni del sistema infrastrutturale di scala sovracomunale.* Le previsioni infrastrutturali aventi significato a scala sovraccomunale, di competenza di altri Enti o definite mediante conferenze di servizi devono essere recepite nel quadro del PGT.
- *Sistema infrastrutturale di attraversamento*. La condizione fisica della viabilità di attraversamento risulta condizionante per la definizione di ulteriori sviluppi del territorio. Qualsiasi intervento destinato ad aumentare il carico della viabilità di attraversamento dovrà contribuire al miglioramento della circolazione stradale e alla riqualificazione dell'infrastruttura, mediante studio delle intersezioni e dell'arredo urbano.
- *Condizionamenti indotti dal rapporto tra infrastruttura e sistema insediativo.* Il rapporto tra strade ed edifici determina i caratteri morfologici del paesaggio urbano. Laddove tali caratteri risultano definiti e consolidati il piano deve esercitare una specifica azione volta alla tutela dell'assetto determinatosi nel tempo.
- *Polifunzionalità delle aree centrali.* Corrisponde alla condizione di base che determina l'urbanità del territorio. La polifunzionalità, ove non generi incompatibilità tra diverse destinazioni d'uso, rappresenta la condizione di base per garantire una corretta offerta di opportunità per i cittadini.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- *Polifunzionalità degli assi urbani.* La polifunzionalità diffusa lungo gli assi di attraversamento rappresenta uno dei principali fattori che alimentano la propensione agli spostamenti motivati all'interno della città. Occorre agire sulle linee di flusso preferenziali per potenziare la polifunzionalità mediante un'offerta di servizi qualificata.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE IV

DIRITTI EDIFICATORI E POTENZIALITA' INSEDIATIVE DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

IL PRINCIPIO DI EQUITA' NEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Malnate si fonda su principi di equità: in base a tale principio l'attribuzione dei diritti edificatori deve essere effettuata in modo tale da minimizzare le disparità di trattamento per tutte le condizioni simili riscontrabili sul territorio.
Compete al Documento di Piano la declinazione specifica del principio di equità al quale è ispirata la pianificazione: l'attribuzione dei diritti edificatori nel rispetto di tale principio è demandata al Piano delle Regole.

Il *principio di equità* assunto dal Documento di Piano si fonda sui seguenti asserti:

1. L'equità del piano è definita in base alla condizione di fatto e di diritto di ogni punto geografico del territorio.
2. Il modello di equità *deve* essere definito a monte di ogni valutazione e scelta di carattere urbanistico e paesaggistico.
3. La condizione di fatto che determina l'equità del piano corrisponde allo stato delle densità edilizie riscontrabile sul territorio.
4. La condizione di fatto alla quale ci si riferisce per la valutazione delle densità edilizie corrisponde alla condizione media riscontrabile per ambiti territoriali.
5. Dicesi *ambito territoriale* la superficie massima nella quale permangono condizioni di omogeneità sufficienti affinché la media delle densità edilizie risulti rappresentativa di ogni punto dell'ambito territoriale stesso.
6. La definizione dell'equità rispetto alla condizione di fatto deve essere contemperata rispetto alle condizioni di diritto vigenti antecedentemente all'approvazione del Piano di Governo del Territorio.
7. La condizione di *equità di fatto e di diritto* deve di norma risultare premiante rispetto alle disequità generate dallo strumento urbanistico previgente.
8. Il Piano delle Regole, nell'applicare il modello di equità definito dal Documento di Piano, deve definire modelli perequativi e premiali capaci di contemperare i diritti edificatori attribuiti con le esigenze di implementazione del Piano dei Servizi.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

STIMA DEL DIRITTO EDIFICATORIO EQUO

Poiché il Piano di Governo del Territorio del Comune di Malnate, in ossequio al principio di equità che sottende la pianificazione, la cui importanza è già stata richiamata in sede di esame del testo di legge, assume quale fondamento per l'enunciazione delle politiche e delle strategie di governo, la definizione di un diritto edificatorio riconosciuto ed equilibrato per ogni punto geografico del territorio, in questa sede si dimostrano le modalità di determinazione di tale diritto, d'ora in avanti denominato *diritto edificatorio equo*.
Il riconoscimento del *diritto edificatorio equo* si fonda sui seguenti presupposti di base:

Condizione generale:

- il *diritto edificatorio equo* è indipendente dalle scelte del PGT in merito alle destinazioni d'uso,

Condizione di fatto:

- ogni punto geografico nella medesima situazione di fatto gode di uno stesso diritto edificatorio.

Condizione di diritto:

- l'attribuzione del *diritto edificatorio equo* tiene conto dei diritti edificatori attribuiti dallo strumento urbanistico previgente.

A partire dai presupposti sopra enunciati, con riferimento al documento "DdP13.0 Stato di fatto e di diritto: stima delle densità", sono stati individuati in via preliminare cinque ambiti, manifestamente tra loro distinguibili, per i quali determinare l'entità del *diritto edificatorio equo* in funzione della *condizione di fatto*:

- Ambito A
- Ambito B
- Ambito C
- Ambito D
- Ambito E

AMBITO A: STIMA DEL DIRITTO EDIFICATORIO EQUO SECONDO CONDIZIONE DI FATTO

Definizione.
Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1950, ovverosia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile. Nell'*Ambito A* persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi di origine rurale, che determinano una organizzazione spaziale tale da consentire la netta distinzione tra spazio aperto pubblico e spazio aperto privato.
Nell'*Ambito A* sono identificabili seguenti fattori tipici:

- assetto tipologico costante, pur considerate le trasformazioni puntuali occorse in epoca recente,
- rapporto morfologico tra edifici e spazio aperto costante, con cortine edilizie allineate lungo strada e corti interne,
- densità edilizia equamente distribuita per effetto delle caratteristiche morfotipologiche costanti.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Determinazione del diritto edificatorio equo.
Considerata la bassa propensione alle trasformazioni radicali, che certamente caratterizza in via generale i nuclei storici per effetto degli obiettivi primari di conservazione delle preesistenze, il diritto edificatorio equo viene commisurato alle densità territoriali esistenti:

It = Slp esistente / St esistente

da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, intendendo:
- per *Slp esistente* la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, indipendentemente dall'uso, comprese le superfici degli spazi aperti ma coperti,
- per *St esistente* la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinenziali.

AMBITO B: STIMA DEL DIRITTO EDIFICATORIO EQUO SECONDO CONDIZIONE DI FATTO

Definizione.
Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile tra il 1950 e il 1990, ovverosia corrispondente alla parte della città sviluppatasi a partire dalla città storica per effetto delle stagioni urbanistiche dei programmi di fabbricazione e del primo PRG del Comune di Malnate.
Nell'*Ambito B* persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi assortiti: nelle zone pericentrali prevalgono i tipi edilizi a blocco, anche con allineamento fronte strada, mentre delle aree periferiche si denotano isolati con una forte omogeneità tipologica, talvolta derivante dalla sequenza di tipi in linea, in altri casi dalla sequenza di edifici isolati di modesta dimensione ma con elevata densità.
Nell'*Ambito B* sono altresì presenti aree anomale specificamente strutturate, caratterizzate dalla presenza di tipi edilizi destinati alle attività produttive.
Nell'*Ambito B* sono identificabili seguenti fattori tipici:
- assetto tipologico costante per isolati o gruppi di isolati,
- rapporto morfologico tra edifici e spazio aperto costante per isolati o gruppi di isolati, con aree pertinenziali di modesta entità in presenza di tipi edilizi a blocco e di rilevante entità nel caso di tipi edilizi in linea,
- densità edilizia variabile per zone a seconda degli esiti dei piani urbanistici degli scorsi decenni, e per effetto della presenza di alcune aree non edificate (aree libere, aree pubbliche prive di edifici).

Determinazione del diritto edificatorio equo.
Considerato che:
- l'ambito territoriale mostra una bassa propensione alle trasformazioni radicali per effetto dello stato di consolidamento del tessuto edilizio,
- che le eventuali future trasformazioni potranno interessare principalmente edifici che non risultano destinati alla residenza e che la densità territoriale delle aree interessate da tali edifici pare comunque in linea con quella tipica delle aree residenziali facenti parte dell'ambito in esame,
- che la densità media risulta comunque superiore a quella definita dal previgente Piano Regolatore Generale,

il diritto edificatorio equo viene commisurato alle densità territoriali esistenti:

It = Slp esistente / St esistente

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, intendendo:
- per *Slp esistente* la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, indipendentemente dall'uso, comprese le superfici degli spazi aperti ma coperti,
- per *St esistente* la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinenziali.

AMBITO C: STIMA DEL DIRITTO EDIFICATORIO EQUO SECONDO CONDIZIONE DI FATTO

Definizione.
Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile a partire dagli anni '80 del '900, ovverosia corrispondente alla parte della città che si estende dalle ultime propaggini della città consolidata fino alla campagna, con esclusione degli sfrangiamenti del tessuto edilizio verso il territorio rurale.
Nell'*Ambito C* persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi isolati, in prevalenza ville e villini, pur con presenza di tipi edilizi differenti, edificati principalmente in epoca recente.
Nell'*Ambito C* sono altresì presenti aree anomale specificamente strutturate, caratterizzate dalla concentrazione di tipi edilizi destinati alle attività produttive.
Nell'*Ambito C* sono identificabili seguenti fattori tipici:
- assetto tipologico sostanzialmente costante, principalmente caratterizzato da edifici isolati,
- rapporto morfologico tra edifici e spazio aperto costante, con rara presenza di cortine edilizie allineate lungo strada, con aree pertinenziali attorno agli edifici e rara presenza di corti o cortili,
- densità edilizia variabile per zone a seconda degli esiti dei piani urbanistici degli scorsi decenni, e per effetto della presenza di alcune aree non edificate (aree libere, aree pubbliche prive di edifici).

Determinazione del diritto edificatorio equo.
Il *diritto edificatorio equo* definito dal Documento di Piano, con riferimento al documento "DdP13.0 Stato di fatto e di diritto: stima delle densità" e alle tabelle allegate in coda al presente paragrafo, è determinato quale media delle densità edilizie esistenti, calcolata nel rispetto del seguente processo:
- individuazione di macrozone all'interno dell'*ambito C*, che presentano caratteristiche rispondenti ai fattori di identificazione enunciati in sede di definizione dell'ambito,
- calcolo delle superfici coperte di tutti gli edifici esistenti in ciascuna macrozona, mediante procedimento automatico (Sistema Informativo Territoriale) a partire dalla cartografia numerica disponibile,
- calcolo dei rapporti di copertura di ciascuna macrozona,
- calcolo della media dei rapporti di copertura delle macrozone depurata dei dati estremi,
- calcolo della media del rapporto di copertura delle macrozone depurata dei valori marcatamente divergenti,
- calcolo della media dei valori medi determinati come sopra descritto,
- stima del numero medio di piani a partire dalla schedatura di ogni singolo edificio, effettuata al fine di determinare l'assetto tipologico del territorio, precisando che tale dato è da considerarsi quale numero di piani teorico, giacché per i piani seminterrati, per i sottotetti e per i piani che occupano parzialmente il sedime dell'edificio sono stati applicati parametri correttivi,

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- trasformazione del rapporto di copertura in indice territoriale espresso in superficie di pavimento,
- arrotondamento del dato calcolato.

In applicazione del procedimento sopra descritto, constatato che:

- lo scostamento dei rapporti di copertura calcolati risulta in linea con le attese, viste le differenze morfotipologiche delle macroaree considerate,
- le due medie calcolate con le modalità sopra descritte divergono in misura tale da far ritenere che il dato più significativo possa derivare dall'ulteriore mediazione tra i due dati calcolati,
- il numero teorico medio di piani risulta pari a 2,10

il *diritto edificatorio equo* viene commisurato al seguente rapporto:

It = 0,29 mq/mq

arrotondato a

It = 0,30 mq/mq

AMBITO D: STIMA DEL DIRITTO EDIFICATORIO EQUO SECONDO CONDIZIONE DI FATTO

Definizione.

Parte del territorio caratterizzata da almeno uno tra i seguenti aspetti prevalenti:

- sequenza di aree libere di proprietà pubblica,
- sequenza di aree libere acclivi, non idonee per l'edificazione,
- sequenza di vaste aree pertinenziali non edificate.

che nell'insieme determinano la formazione di aree di significativa dimensione con copertura vegetale di importanza notevole per l'ecologia urbana.

Gli edifici esistenti nell'*Ambito D* appartengono a tipi edilizi principalmente isolati, con sporadica presenza di ville e di valori monumentali; non si registrano rapporti morfologici di particolare significato.

Determinazione del diritto edificatorio equo.

Il *diritto edificatorio equo* definito dal Documento di Piano, con riferimento al documento "DdP13.0 Stato di fatto e di diritto: stima delle densità" e alle tabelle allegate in coda al presente paragrafo, è determinato quale media delle densità edilizie esistenti riscontrata nelle porzioni edificate dell'*Ambito D*, posto che la condizione di edificazione sporadica riscontrata rappresenta una condizione di fatto di fondamentale importanza per la struttura del paesaggio urbano e considerato che tale condizione è in gran parte risultante da uno spontaneo processo di urbanizzazione della città e di selezione naturale dei suoli edificabili (esclusione delle aree particolarmente acclivi, delle aree di maggior pregio per il godimento di visuali, etc.).

Il *diritto edificatorio equo* è calcolato nel rispetto del seguente processo:

- individuazione di microzone all'interno dell'*ambito D* aventi caratteristiche medie rispetto ai fattori di omogeneità e di riconoscibilità dell'ambito, nelle quali si determina un rapporto specifico e univoco tra edificio e relativa area di pertinenza,
- calcolo della superficie coperta dell'edificio presente in ciascuna della microzone considerate, mediante procedimento automatico (Sistema Informativo Territoriale) a partire dalla cartografia numerica disponibile,
- calcolo del rapporto di copertura di ciascuna microzona,
- applicazione del numero medio di piani a partire dalla schedatura degli edifici considerati, precisando che tale dato è da considerarsi quale numero di piani

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

DOCUMENTO DI PIANO 2009
Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

teorico, giacché per i piani seminterrati, per i sottotetti e per i piani che occupano parzialmente il sedime dell'edificio sono stati applicati parametri correttivi,
- trasformazione del rapporto di copertura in indice territoriale espresso in superficie di pavimento,
- calcolo della media degli indici territoriali delle microzone,
- calcolo della media degli indici territoriali delle microzone depurata dei dati estremi,

In applicazione del procedimento sopra descritto, constatato che:
- gli indici territoriali calcolati, ad eccezione di quelli estremi, si discostano dal valor medio in misura correlabile ai caratteri tipologici,
- le due medie calcolate risultano sostanzialmente identiche

il *diritto edificatorio equo* viene commisurato al seguente rapporto:

It = 0,15 mq/mq

AMBITO E: STIMA DEL DIRITTO EDIFICATORIO EQUO SECONDO CONDIZIONE DI FATTO

Definizione.
Parte del territorio caratterizzata da significativa naturalità, pur in presenza di sensibili alterazioni prodotte da attività improprie e dalla presenza di piccoli nuclei edificati oltre il margine del territorio urbano.
L'*Ambito E* si caratterizza, nonostante le trasformazioni, per la sequenza di aree verdi, in parte boscate, strutturate dal sistema dei corsi d'acqua.
Nell'*Ambito E* le attività antropiche diverse dall'agricoltura e dalla silvicoltura rappresentano quasi sempre un elemento di distorsione.
Nell'*Ambito E* sono identificabili seguenti fattori tipici:
- stato di naturalità diffusa,
- rara presenza di edifici connaturati all'uso agricolo del territorio,
- presenza di edifici residenziali assimilabili a quelli urbani.

Determinazione del diritto edificatorio equo.
Considerata la bassa propensione alle trasformazioni radicali del territorio naturale e che le presenze edificate debbono essere considerate quali anomalie, si ritiene che il diritto edificatorio equo debba essere definito in misura tale da consentire usi compatibili del territorio, ovverosia usi agricoli e assimilabili. Per tale ragione, il diritto edificatorio equo viene commisurato all'indice attribuito dal comma 3 dell'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12:

0,06 mc/mq quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
0,01 mc/mq, per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.
pari a
0,02 mq/mq quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
0,00333 mq/mq, per un massimo di 166,67 mq per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
0,01 mq/mq sugli altri terreni agricoli.

Di seguito si allegano le tabelle di calcolo utilizzate per la determinazione del diritto edificatorio equo degli ambiti C ed E.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP
Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

DOCUMENTO DI PIANO 2009
Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Nota la stima dei diritti edificatori equi secondo la condizione di fatto, di seguito si procede alla correzione dei risultati per effetto della *condizione di diritto* richiamata in apertura.

AMBITO A: STIMA DEL DIRITTO EDIFICATORIO EQUO SECONDO CONDIZIONE DI FATTO E DI DIRITTO

Determinazione del diritto edificatorio equo.
Considerato che la condizione di diritto determinata dal previgente strumento urbanistico coincide sostanzialmente con la condizione di fatto, si conferma il seguente *diritto edificatorio equo*:

It = Slp esistente / St esistente

da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, intendendo:
- per *Slp esistente* la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, indipendentemente dall'uso, comprese le superfici degli spazi aperti ma coperti,
- per *St esistente* la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinenziali.

AMBITO B: STIMA DEL DIRITTO EDIFICATORIO EQUO SECONDO CONDIZIONE DI FATTO E DI DIRITTO

Determinazione del diritto edificatorio equo.
Considerato che la condizione di diritto determinata dal previgente strumento urbanistico mediante attribuzione di indice di edificabilità risulta di entità inferiore alla condizione di fatto e che per gli interventi di ristrutturazione dell'esistente lo strumento urbanistico previgente ammetteva il mantenimento dei volumi esistenti, nel rispetto dei fondamenti del principio di equità si conferma il seguente *diritto edificatorio equo*:

It = Slp esistente / St esistente

da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, intendendo:
- per *Slp esistente* la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, indipendentemente dall'uso, comprese le superfici degli spazi aperti ma coperti,
- per *St esistente* la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinenziali.

AMBITO C: STIMA DEL DIRITTO EDIFICATORIO EQUO SECONDO CONDIZIONE DI FATTO E DI DIRITTO

Determinazione del diritto edificatorio equo.
Considerato che
- la media delle densità edilizie calcolata risulta pari a mq/mq 0,30,
- che l'*ambito C* coincide in larga misura con le zone omogenee B1 e B2 del PRG previgente,
- che il PRG previgente ha prodotto i propri effetti in termini di diritto per oltre un decennio e che pertanto tali diritti possono ritenersi stabilizzati,
- che il diritto edificatorio attribuito dal PRG per le zone omogenee B1 espresso in termini di SLP risulta pari a 0,40 mq/mq,

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

DOCUMENTO DI PIANO 2009
DdP
Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- che il diritto edificatorio attribuito dal PRG per le zone omogenee B1 espresso in termini di SLP risulta pari a 0,267 mq/mq,
- che nel rispetto dei fondamenti invarianti della pianificazione il diritto edificatorio deve essere commisurato affinché non si alterino gli equilibri tipologici e morfologici riscontrati,

tenuto conto della necessità di implementare per mezzo del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi adeguati meccanismi perequativi e premiali finalizzati a garantire piena applicabilità del principio di equità, si dispone che l'*ambito C* considerato sia ripartito in due sezioni ciascuna dotata dei seguenti diritti edificatori equi:

Ambito C-1: It = 0,35 mq/mq

Ambito C-2: It = 0,25 mq/mq

AMBITO D: STIMA DEL DIRITTO EDIFICATORIO EQUO SECONDO CONDIZIONE DI FATTO E DI DIRITTO

Determinazione del diritto edificatorio equo.
Considerato che la condizione di diritto determinata dal previgente strumento urbanistico risulta coerente con la condizione di fatto, si conferma il seguente *diritto edificatorio equo*:

It = 0,15 mq/mq

AMBITO E: STIMA DEL DIRITTO EDIFICATORIO EQUO SECONDO CONDIZIONE DI FATTO E DI DIRITTO

Determinazione del diritto edificatorio equo.
Considerato che la condizione di diritto determinata dal previgente strumento urbanistico risulta coerente con la condizione di fatto stanti le condizioni di legge, si conferma il seguente *diritto edificatorio equo*:

0,06 mc/mq quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
0,01 mc/mq, per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.
pari a
0,02 mq/mq quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
0,00333 mq/mq, per un massimo di 166,67 mq per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
0,01 mq/mq sugli altri terreni agricoli.

Per la definizione indicativa degli ambiti territoriali ai quali sono attribuiti i diritti edificatori equi così determinati si rinvia al documento "DdP14a.0 Area urbana e ambiti territoriali".

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

	STIMA DELLE DENSITA' TERRITORIALI									
	AMBITO C									
	A		B		C		D		E	
Superficie Macrozona	164.316,62		154.599,69		175.616,77		125.918,57		240.480,15	
Totale sup coperte	29.360,96		26.499,93		23.266,74		14.240,41		32.243,30	
Rc convenzionale	17,87%		17,14%		13,25%		11,31%		13,41%	
	Numero edifici	SUPERFICIE	Numero edifici	SUPERFICIE	Numero edifici	SUPERFICIE	Numero edifici	SUPERFICIE	Numero edifici	SUPERFICIE
	1316	91,71	1	132,79	899	194,14	301	133,02	353	250,86
	1317	114,56	2	79,26	904	138,75	302	342,27	354	107,90
	1318	199,21	3	133,85	905	109,72	303	281,52	355	184,00
	1319	87,64	13	135,22	906	98,52	304	305,27	356	28,19
	1320	97,84	14	140,61	907	159,71	305	391,57	357	276,89
	1321	220,46	15	114,67	908	75,97	306	258,57	358	116,12
	1322	97,47	16	91,66	909	171,79	307	338,18	359	101,61
	1323	89,06	17	79,04	910	138,70	308	388,87	360	179,35
	1324	103,79	18	96,67	911	150,68	309	100,06	361	142,25
	1325	481,31	19	83,09	912	100,78	310	81,15	362	209,61
	1326	401,59	20	81,08	913	44,79	311	117,78	363	212,04
	1327	123,03	21	105,27	919	70,56	312	93,87	364	219,79
	1328	96,42	22	110,98	925	266,82	313	255,67	365	212,46
	1329	210,60	23	113,83	926	80,51	314	201,78	366	217,32
	1330	125,56	24	107,73	927	128,50	315	142,29	367	245,12
	1331	217,06	25	163,20	928	168,33	316	135,52	368	226,05
	1332	127,61	26	83,72	929	106,53	317	152,33	369	160,94
	1333	168,10	27	136,03	930	161,97	318	178,66	370	185,74
	1334	95,26	28	95,69	931	130,26	319	144,34	371	344,23
	1336	121,66	29	169,12	932	216,34	320	95,65	374	247,67
	1338	196,26	31	272,81	965	82,21	321	128,30	375	226,00
	1339	207,57	33	103,50	1058	102,34	322	119,64	427	136,55
	1341	171,96	34	163,95	1059	96,55	323	179,26	527	114,02
	1342	231,79	35	153,16	1060	226,24	324	232,87	528	98,01
	1343	103,37	36	155,62	1061	124,86	325	128,85	529	124,74
	1344	83,02	37	75,48	1062	148,62	326	53,83	530	123,25
	1345	119,37	38	155,86	1063	124,11	327	280,06	531	95,82
	1346	177,86	39	58,06	1064	139,61	328	144,94	532	59,19
	1347	147,42	40	206,29	1065	142,28	329	214,45	533	305,90
	1348	166,54	42	198,58	1066	457,57	330	681,24	534	135,34
	1349	129,23	43	180,57	1067	271,76	335	453,58	535	242,65
	1350	253,54	44	113,65	1078	174,17	336	436,42	536	122,02
	1351	184,20	45	203,49	1079	176,63	337	309,36	537	129,41
	1352	155,35	46	95,37	1080	208,05	338	284,31	538	116,78
	1353	161,05	47	145,63	1084	394,87	339	145,34	539	170,48
	1354	159,95	48	127,18	1085	912,44	340	408,82	540	293,57
	1355	128,98	49	55,00	1090	222,99	341	283,21	541	126,98
	1356	117,98	50	263,82	1091	137,87	342	163,23	542	89,80
	1357	99,05	51	127,29	1092	141,37	343	167,21	543	119,08
	1358	223,95	52	142,99	1093	117,46	351	101,52	544	123,82
	1359	110,30	53	75,39	1094	136,31	352	79,87	545	372,90
	1360	108,72	54	229,16	1095	138,45	1156	179,51	548	189,50
	1361	114,50	55	79,11	1096	95,52	1157	122,82	549	121,42
	1362	127,05	56	124,69	1097	167,64	1158	118,27	550	187,14
	1363	180,27	57	200,44	1098	144,31	1159	154,32	551	249,53
	1364	321,27	58	225,23	1099	173,27	1160	140,11	552	211,36
	1365	116,76	59	102,61	1100	191,24	1161	140,11	553	202,56
	1366	171,64	60	188,43	1101	109,94	1162	179,51	554	399,79
	1367	117,68	61	111,34	1102	69,66	1205	460,17	555	204,23
	1368	101,76	62	150,27	1103	127,97	1207	114,80	556	207,73
	1369	125,56	63	26,76	1104	191,63	1208	122,81	557	125,30
	1370	136,04	64	113,39	1105	184,37	1209	276,79	558	117,07
	1371	194,12	65	95,70	1106	755,42	1210	218,24	559	190,61
	1372	231,54	66	169,65	1107	277,26	1211	145,42	560	131,48
	1374	107,49	67	72,44	1108	165,84	1212	184,22	561	114,61
	1375	129,00	68	133,00	1109	155,36	1213	46,56	562	123,93
	1376	152,32	108	229,95	1110	106,78	1214	77,60	563	843,61
	1377	167,24	109	271,87	1111	149,89	1215	115,30	564	325,99
	1378	134,18	110	45,17	1112	115,69	1216	110,01	565	119,59
	1379	148,22	111	294,12	1113	213,85	1217	170,43	566	178,42
	1380	108,69	113	112,31	1114	106,24	1218	124,36	567	206,77
	1381	223,73	114	113,48	1115	218,38	1219	159,07	568	165,72
	1382	132,78	115	199,94	1116	294,68	1220	153,25	569	119,16
	1383	144,40	116	104,09	1117	138,40	1221	124,26	570	120,80
	1384	235,23	117	106,85	1118	108,04	1222	242,17	571	111,43
	1385	203,06	118	117,50	1119	161,38	1223	80,32	572	136,86
	1386	216,63	119	107,11	1120	342,90	1224	142,59	573	304,26
	1387	117,31	120	124,63	1121	129,59	1225	144,98	574	164,29
	1388	143,89	121	123,37	1122	181,86	1226	256,64	575	129,36
	1389	120,86	122	105,78	1123	173,09	1227	278,22	576	168,80
	1390	123,49	123	256,20	1124	106,42	1228	322,87	580	172,58
	1391	119,14	124	117,63	1125	145,18			581	145,34
	1392	111,40	125	97,77	1127	130,51		14240,41	582	78,79
	1393	132,55	126	83,61	1139	112,56			583	255,07
	1394	192,41	127	129,14	1140	126,27			584	188,03
	1395	162,69	128	104,82	1141	185,04			585	339,82
	1396	75,39	129	236,11	1142	292,69			586	109,11

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

	STIMA DELLE DENSITA' TERRITORIALI									
	AMBITO C									
	A		B		C		D		E	
Superficie Macrozona	164.316,62		154.599,69		175.616,77		125.918,57		240.480,15	
Totale sup coperte	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Rc convenzionale	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
	Numero edifici	SUPERFICIE	Numero edifici	SUPERFICIE	Numero edifici	SUPERFICIE	Numero edifici	SUPERFICIE	Numero edifici	SUPERFICIE
	1397	103,45	130	175,26	1143	183,63			587	82,81
	1399	197,32	131	300,41	1144	112,18			588	123,43
	1400	62,42	132	149,69	1145	829,91			589	142,34
	1401	80,72	133	356,34	1146	333,72			590	143,62
	1402	149,22	134	271,44	1147	335,43			591	108,54
	1403	169,51	135	113,46	1148	111,18			592	174,90
	1404	142,97	136	79,88	1149	170,11			593	164,87
	1406	203,78	137	90,46	1150	198,71			594	89,19
	1407	155,90	138	156,86	1151	130,40			595	144,25
	1408	177,06	139	140,68	1152	89,26			596	116,61
	1409	189,24	140	162,14	1153	79,02			597	209,69
	1410	278,32	141	128,87	1154	462,29			598	108,45
	1411	126,55	142	109,24	1163	172,47			599	75,23
	1412	116,32	143	113,73	1164	194,66			600	78,26
	1413	119,71	144	66,20	1165	138,08			601	131,44
	1414	138,42	145	115,06	1166	190,90			602	166,27
	1415	155,76	146	207,46	1167	584,51			603	187,28
	1416	104,93	147	93,50	1168	218,43			604	466,53
	1418	165,46	148	190,72	1169	162,68			605	316,15
	1419	162,77	149	389,00	1170	124,25			606	222,30
	1427	162,44	150	145,60	1171	154,90			607	134,76
	1429	136,14	151	302,16	1172	198,14			608	121,33
	1431	160,34	152	142,89	1173	93,80			610	229,73
	1432	213,48	153	129,11	1174	301,65			611	163,65
	1433	106,07	154	139,78	1175	101,59			612	105,91
	1434	139,04	155	227,05	1176	647,75			613	196,01
	1435	125,98	156	123,85	1177	266,31			614	119,69
	1436	200,36	157	188,31	1178	189,20			615	89,80
	1437	154,57	158	196,87	1179	144,12			616	132,48
	1438	217,98	159	128,30	1180	99,17			617	114,36
	1439	171,08	160	73,10	1181	153,03			618	189,32
	1440	164,48	161	108,91	1182	97,76			619	250,08
	1441	122,08	162	120,30	1183	104,34			620	137,24
	1442	780,46	163	232,54	1184	98,09			621	186,78
	1451	113,92	164	119,49	1185	137,14			622	108,92
	1452	125,77	165	261,14	1186	113,96			623	33,18
	1453	107,82	166	401,42	1187	115,09			624	66,67
	1454	106,79	167	401,39	1188	180,57			625	279,52
	1455	150,83	168	145,12	1189	229,97			626	142,40
	1456	111,12	169	88,88	1190	185,00			627	141,87
	1457	111,08	170	25,77	1191	343,16			628	159,81
	1458	196,07	171	126,72	1192	138,66			629	388,17
	1459	142,16	172	284,33	1193	292,97			631	159,53
	1478	116,42	173	283,97	1194	261,21			632	151,81
	1479	163,91	174	275,26	1195	58,34			633	126,65
	1480	142,69	175	275,92					634	139,12
	1481	310,68	176	199,57		23266,74			635	110,41
	1502	149,98	177	46,99					636	105,86
	1503	142,43	178	99,17					637	110,96
	1504	214,63	179	100,95					638	93,23
	1526	247,07	180	101,24					639	98,42
	1527	215,48	181	153,50					640	121,96
	1530	144,50	182	81,40					641	71,37
	1531	272,06	183	135,41					642	122,80
	1533	255,16	184	105,23					643	175,33
	1534	178,93	185	93,86					644	154,54
	1535	217,50	186	193,84					645	99,85
	1536	158,86	187	129,70					646	172,49
	1537	141,08	188	183,56					647	239,38
	1538	223,86	189	116,03					648	270,55
	1539	119,78	190	192,88					649	273,56
	1540	131,31	191	189,68					650	112,18
	1541	79,19	192	132,28					651	167,78
	1542	88,25	193	122,05					652	157,64
	1543	289,52	194	232,76					653	336,48
	1544	76,42	195	245,40					654	291,10
	1545	266,65	196	133,03					655	117,33
	1546	156,31	197	548,97					656	147,20
	1547	99,19	198	135,40					657	138,18
	1548	168,78	199	332,82					658	129,18
	1549	362,76	200	126,64					659	216,37
	1552	112,52	201	39,98					660	370,41
	1553	194,09	202	135,58					661	152,48
	1554	38,68	203	52,43					662	147,50
	1556	140,05	204	86,64					663	95,95
	1557	93,16	205	220,45					664	74,34
	1558	96,76	206	248,59					665	245,29
	1560	162,58	207	195,12					666	141,91

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP
DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

STIMA DELLE DENSITA' TERRITORIALI

AMBITO C

	A	B	C	D	E
Superficie Macrozona	164.316,62	154.599,69	175.616,77	125.918,57	240.480,15
Totale sup coperte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rc convenzionale	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

A		B		C		D		E	
Numero edifici	SUPERFICIE	Numero edifici	SUPERFICIE	Numero edifici	SUPERFICIE	Numero edifici	SUPERFICIE	Numero edifici	SUPERFICIE
1561	224,62	208	162,60					667	104,04
1563	112,37	209	37,44					668	45,69
1575	85,64	210	36,48					669	144,47
1576	183,53	211	168,34					670	137,52
1579	110,20	212	182,84					671	94,10
1580	351,26	213	136,92					672	196,90
1581	140,84	214	104,79					673	150,28
1582	114,62	215	171,42					674	115,99
1583	217,71	216	195,87					675	88,09
1584	144,45	217	158,95					676	182,83
1585	107,37	218	113,94					677	112,99
1586	92,32	219	140,47					678	94,47
1587	81,47	220	38,60					679	144,51
1588	88,02	221	45,52					680	56,91
1589	213,24	222	213,52					681	87,72
1590	86,12	223	103,06					682	115,22
1591	157,84	224	72,81					683	452,44
1592	114,03	225	132,54					684	247,69
1593	236,28	226	189,49					1906	237,30
1594	188,79	227	193,73					1907	203,44
1595	205,02							1908	124,52
1596	144,63		26.499,93					1909	171,94
1598	101,98							1910	131,74
1599	128,03							1911	205,85
1600	54,63							1912	66,35
1601	134,72							1913	36,47
1602	88,38							1914	123,45
1603	199,52							1915	93,97
1604	166,67							1918	286,25
1630	47,84							1927	102,60
								1928	59,79
	29.360,96							1929	185,30
								1930	115,43
								1931	25,42
								1932	57,82
								1933	119,99
								1934	282,54
								1946	103,78
									32.243,30

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

STIMA DELLE DENSITA' TERRITORIALI							
AMBITO C							
N area	Sup Lotto	n° edifici in area	Sc	Piani	Slp	Rc	It
	2166,55	1202	178,15	2,00	356,30		
1	**2166,55**		**178,15**	**2,0**	**356,30**	**8,22%**	**0,16**
	2721,93	1203	214,52	2,20	471,94		
2	**2721,93**		**214,52**	**2,2**	**471,94**	**7,88%**	**0,17**
	3413,17	1087	246,18	1,80	443,12		
3	**3413,17**		**246**	**1,8**	**443,12**	**7,21%**	**0,13**
	1304,37	1199	94,16	2,00	188,32		
4	**1304,37**		**94,16**	**2,0**	**188,32**	**7,22%**	**0,14**
	3702,72	1097	167,64	3,50	586,74		
5	**3702,72**		**167,64**	**3,5**	**586,74**	**4,53%**	**0,16**
	3291,19	468	170,47	2,50	426,18		
6	**3291,19**		**170,47**	**2,5**	**426,18**	**5,18%**	**0,13**
	3033,53	451	222,92	1,30	289,80		
7	**3033,53**		**222,92**	**1,3**	**289,80**	**7,35%**	**0,10**
	3813,94	547	231,07	2,50	577,68		
8	**3813,94**		**231,07**	**2,5**	**577,68**	**6,06%**	**0,15**
	3766,72	772	181,69	2,00	363,38		
9	**3766,72**		**181,69**	**2,0**	**363,38**	**4,82%**	**0,10**
media							0,14
media depur.							0,15

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

STIMA DEL DIRITTO EDIFICATORIO DI PROGETTO

Poiché il Piano di Governo del Territorio del Comune di Malnate, assume anche il significato di atto di conformazione del territorio, che definisce appunto la *forma della città*, assume quale fondamento per l'enunciazione delle politiche e delle strategie di governo, la definizione di un diritto edificatorio commisurato alle caratteristiche morfotipologiche della città esistente, d'ora in avanti definito *diritto edificatorio di progetto,* che si ritiene debbano essere confermate nel processo di completamento dell'ambito urbano.
Il riconoscimento del *diritto edificatorio di progetto*, per la conformazione della città, si fonda sui seguenti presupposti di base:

- il diritto edificatorio necessario per conformare la città deve essere espresso in forma di indice fondiario, dunque legato alle aree di stretta pertinenza dell'edificazione,
- il diritto edificatorio necessario per conformare la città rappresenta un atto progettuale, dunque deriva dal contemperare molteplici fattori funzionali e qualitativi che operano sinergicamente nella determinazione delle trasformazioni urbane.

A partire dai presupposti sopra enunciati, con riferimento al documento "DdP13.0 Stato di fatto e di diritto: stima delle densità", sono stati individuate aree campione rappresentative dei seguenti ambiti, manifestamente tra loro distinguibili, per i quali determinare l'entità del diritto edificatorio necessario per conformare la città:

- Ambito 1: tessuto edificato storico,
- Ambito 2: tessuto edificato consolidato,
- Ambito 3: tessuto edificato ordinario,
- Ambito 4: aree rade o inedificate,
- Ambito 5: aree monofunzionali produttive,
- Ambito 6: territorio prevalentemente naturale.

AMBITO 1: TESSUTO EDIFICATO STORICO

Definizione.
Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1950, ovverosia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile. Nell'*Ambito 1* persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi prevalentemente di origine rurale, con sostituzioni di epoca recente, che determinano una organizzazione spaziale tale da consentire la netta distinzione tra spazio aperto pubblico e spazio aperto privato.
Nell'*Ambito 1* sono identificabili seguenti fattori tipici:

- permanenza di valori storici,
- permanenza di valori architettonici,
- assetto tipologico costante, pur considerate le trasformazioni puntuali occorse in epoca recente,
- rapporto morfologico tra edifici e spazio aperto costante, con cortine edilizie allineate lungo strada e corti interne,
- densità edilizia equamente distribuita per effetto delle caratteristiche morfotipologiche costanti.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Determinazione del diritto edificatorio di progetto.
Considerata la bassa propensione alle trasformazioni radicali, che certamente caratterizza in via generale i nuclei storici per effetto degli obiettivi primari di conservazione delle preesistenze, il *diritto edificatorio di progetto*, coincide con il diritto edificatorio equo e viene commisurato alle densità territoriali esistenti:

If = Slp esistente / St esistente

da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, intendendo:
- per *Slp esistente* la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, indipendentemente dall'uso, comprese le superfici degli spazi aperti ma coperti,
- per *St esistente* la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinenziali.

AMBITO 2: TESSUTO EDIFICATO CONSOLIDATO

Definizione.
Parte del territorio edificata con continuità, in parte risultante da processi di pianificazione attuativa (piani di lottizzazione, piani di zona), in parte risultante da processi spontanei di densificazione degli isolati esterni ai nuclei storici, caratterizzata da elevata densità edilizia e da omogeneità tipologica riscontrabile per porzioni ben delineate del tessuto edificato. Nell'*Ambito 2* persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi che determinano una organizzazione spaziale tale identificare lo spazio pubblico con le strade o con aree libere derivanti da processi di pianificazione attuativa (aree standard di piani di lottizzazione o di zona).
Nell'*Ambito 2* sono identificabili seguenti fattori tipici:
- presenza di tipi edilizi multipiano a blocco,
- sequenza di tipi edilizi isolati caratterizzati da forte somiglianza,
- sequenza di tipi edilizi in linea, la cui disposizione conforma lo spazio pubblico,
- modesti valori architettonici, fatte salve puntuali eccezioni,
- rapporto morfologico tra edifici e spazio aperto strutturato dalle strade,
- rapporto morfologico tra edifici e spazio aperto generato dalla mutua disposizione degli edifici,
- elevata densità edilizia.

Determinazione del diritto edificatorio di progetto.
Considerati i seguenti fattori:
- bassa propensione alle trasformazioni radicali,
- stato di proprietà frequentemente di tipo condominiale,
- esigenza di garantire adattamenti funzionali degli edifici,
- elevata densità edilizia,
- elevato rapporto di copertura,
- esigenza di conservare l'assetto tipologico esistente,

il *diritto edificatorio di progetto*, viene stabilito nella seguente misura:

If = (Slp esistente / St esistente) x 1,20

da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, intendendo:
- per *Slp esistente* la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, indipendentemente dall'uso, escluse le superfici degli spazi aperti ma coperti,

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- per *St esistente* la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinenziali.

posto che l'incremento rispetto al diritto esistente (Slp esistente / St esistente) debba essere utilizzato nel rispetto tendenziale delle seguenti condizioni:
- minimizzazione dell'incremento della superficie coperta,
- utilizzazione prioritaria di superfici coperte ma non chiuse,
- non alterazione del tipo edilizio.

che saranno opportunamente precisate dal Piano delle Regole.

AMBITO 3: TESSUTO EDIFICATO ORDINARIO

Definizione.
Ambiti di espansione costituitisi in gran parte nel periodo compreso tra il 1980 ed oggi, caratterizzati dalla sequenza di tipi edilizi isolati (pur con significativa presenza di tipi diversi in talune aree) collocati in lotti di media dimensione, con distanza dalle strade e tra gli edifici assimilabile ai minimi normativi.
L'*ambito 3* presenta diffusamente le seguenti condizioni:
- elevata omogeneità tipologica;
- presenza di spazi a verde pertinenziali, talvolta significativi;
- rapporto con il fronte strada non strutturato,
- scarsa definizione dello spazio pubblico.

Nell'*Ambito 3* sono identificabili seguenti fattori tipici:

Determinazione del diritto edificatorio di progetto.
Il *diritto edificatorio di progetto* definito dal Documento di Piano, con riferimento al documento "DdP13.0 Stato di fatto e di diritto: stima delle densità" e alle tabelle allegate in coda al presente paragrafo, è determinato quale media delle densità edilizie fondiarie esistenti, calcolata nel rispetto del seguente processo:
- individuazione di aree campione all'interno dell'*Ambito 3*, che presentano caratteristiche rispondenti ai fattori di identificazione enunciati in sede di definizione dell'ambito, con l'esclusione di aree non edificate rilevanti (aree libere, aree per servizi e infrastrutture),
- calcolo delle superfici coperte di tutti gli edifici esistenti in ciascuna area campione, mediante procedimento automatico (Sistema Informativo Territoriale) a partire dalla cartografia numerica disponibile,
- calcolo dei rapporti di copertura di ciascuna area campione,
- stima del numero medio di piani a partire dalla schedatura di ogni singolo edificio, effettuata al fine di determinare l'assetto tipologico del territorio, precisando che tale dato è da considerarsi quale numero di piani teorico, giacché per i piani seminterrati, per i sottotetti e per i piani che occupano parzialmente il sedime dell'edificio sono stati applicati parametri correttivi,
- trasformazione del rapporto di copertura in indice fondiario espresso in superficie di pavimento,
- calcolo della media pura del rapporto di copertura delle aree campione,
- calcolo della media del rapporto di copertura delle aree campione depurata dei valori marcatamente estremi e di quelli marcatamente divergenti,
- arrotondamento del dato calcolato.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP
Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Valutato il procedimento sopra descritto, constatato che la media pura e la media depurata dei valori divergenti tendono a coincidere, il *diritto edificatorio di progetto* commisurato alle densità fondiarie esistenti risulterebbe pari a:

If = 0,40 mq/mq

Considerato che il DdP 2009 ha definito i seguenti *diritti edificatori equi* per gli ambiti territoriali C1 e C2 (come definiti a seguito della correzione del dato derivante dalla condizione di fatto al fine di tener conto della condizione di diritto pregressa):

Ambito C1: It = 0,35 mq/mq
Ambito C1: It = 0,25 mq/mq

considerato poi che l'*ambito 3* in esame si estende ad una porzione di territorio sostanzialmente coincidente con gli ambiti C1 e C2 definiti allo scopo di determinare il *diritto edificatorio equo*, il *diritto edificatorio di progetto* è stabilito nella seguente misura:

If = It x 1,30

AMBITO 4: AREE RADE O INEDIFICATE

Definizione.
Parte del territorio urbano inedificata o scarsamente edificata, prevalentemente per ragioni indotte dalla morfologia dei suoli (suoli acclivi) o da previgenti destinazioni urbanistiche, la cui sostanziale conservazione risulta fondamentale per garantire la permanenza dei valori ecologici dell'ambito urbano. Nell'*Ambito 4* sono presenti tipi edilizi isolati, dotati di cospicue aree verdi pertinenziali, generalmente di discreta qualità architettonica.
Nell'*Ambito 4* sono identificabili seguenti fattori tipici:
- presenza di tipi edilizi isolati (ville e villini),
- assenza di impianti morfologici strutturati,
- assenza di rapporto morfologico tra edifici e spazio pubblico,
- discreta qualità della vegetazione,
- bassa densità edilizia.

Determinazione del diritto edificatorio di progetto.
Considerati i seguenti fattori:
- esigenza di massima tutela delle aree verdi,
- esigenza di garantire adattamenti funzionali degli edifici,
- necessità di consentire modeste edificazioni in linea con il diritto edificatorio equo,
- esigenza di conservare l'assetto tipologico esistente,

il *diritto edificatorio di progetto*, viene stabilito nella seguente misura:

If = 0,15 mq/mq

ovverosia in misura pari al diritto edificatorio equo stabilito per le medesime porzioni del territorio urbano.
Il diritto edificatorio dovrà essere utilizzato nel rispetto tendenziale delle seguenti condizioni:
- minimizzazione dell'incremento della superficie coperta dell'ambito,

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009
DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- conservazione dell'equilibrio tipologico rispetto alle situazioni già edificate del medesimo ambito.

che saranno opportunamente precisate dal Piano delle Regole.

AMBITO 5: AREE MONOFUNZIONALI PRODUTTIVE

Definizione.
Aree con densità edilizia elevata, caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente destinati ad attività produttive sia industriali che artigianali, di impianti tecnologici, con eccezionale presenza di edifici destinati ad altra funzione (guardianie, residenze titolari, uffici e simili). In alcune particolari situazioni si rileva una scarsa qualità edilizia ed ambientale.
L'*Ambito 5* presenta diffusamente le seguenti condizioni:
- elevata omogeneità tipologica;
- masse costruite di quantità ingente;
- serialità degli elementi edilizi e architettonici.

Nell'*Ambito 5* sono identificabili seguenti fattori tipici:
- problematiche inerenti i rapporti visuali tra l'ambito di paesaggio e l'intorno,
- modesta qualità ambientale.

Determinazione del diritto edificatorio di progetto.
Il *diritto edificatorio di progetto* definito dal Documento di Piano, con riferimento al documento "DdP13.0 Stato di fatto e di diritto: stima delle densità", è assunto pari al diritto edificatorio consolidatosi per effetto dei previgenti strumenti di pianificazione, considerato che:
- la densità media delle zone produttive rappresenta un dato pressoché costante e rinvenibile in aree monofunzionali produttive esistenti nell'area vasta,
- la densità media delle zone produttive di edificazione recente corrisponde ad un equo compromesso tra le esigenze di equilibrio morfologico del territorio ed esigenze funzionali delle attività insediate.

In ossequio ai presupposti sopra enunciati, il *diritto edificatorio di progetto* viene stabilito nella misura di:

$$If = 0{,}70 \text{ mq/mq}$$

AMBITO 6: TERRITORIO PREVALENTEMENTE NATURALE

Definizione.
Aree prevalentemente non urbanizzate, in condizioni di elevata naturalità e di importanza ecologica, comprendenti i sistemi fluviali, fondamentali per la definizione delle caratteristiche del paesaggio locale, con presenza di edifici sparsi, in gran parte non connaturati all'attività agricola.
Nell'*Ambito 6* sono identificabili i seguenti fattori tipici:
- l'ambito si caratterizza per una elevata naturalità che il DdP 2009 riconosce e tutela,
- il paesaggio naturale è fortemente caratterizzato dalla riconoscibilità dei sistemi fluviali, che il DdP 2009 deve preservare,
- l'ambito risulta localmente compromesso dalla presenza di attività e costruzioni non connesse all'uso del territorio naturale, che tuttavia costituiscono una presenza attiva, talvolta necessitante di adeguamenti.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP
Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Determinazione del diritto edificatorio di progetto.
Il *diritto edificatorio di progetto* definito dal Documento di Piano, con riferimento al documento "DdP13.0 Stato di fatto e di diritto: stima delle densità", è assunto in via generale pari al diritto edificatorio legale, ovverosia nella misura dettata dal comma 3 dell'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, tuttavia il DdP 2009 riconosce un equo diritto anche per le presenze edificate attinenti l'uso naturale del territorio, al fine dell'adeguamento degli edifici esistenti, del mantenimento delle funzioni insediate e della riduzione delle negatività ambientali.
In ossequio ai presupposti sopra enunciati, il *diritto edificatorio di progetto* viene stabilito nella misura di:

If = 0,06 mc/mq quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
If = 0,01 mc/mq, per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
If = 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.
pari a
If = 0,02 mq/mq quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
If = 0,00333 mq/mq, per un massimo di 166,67 mq per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
If = 0,01 mq/mq sugli altri terreni agricoli.

Compete al Piano delle Regole la definizione di un regime normativo tale da consentire adeguato incremento dimensionale degli edifici esistenti finalizzato all'adattamento degli edifici alle esigenze dell'abitare, stimabile in ragione del 20%-25% delle superfici esistenti.

Di seguito si allegano le tabelle di calcolo utilizzate per la determinazione del diritto edificatorio di progetto dell'ambito 3.

La definizione degli ambiti per l'applicazione del diritto edificatorio di progetto coerentemente con le aree campione adottate nel presente capitolo è demandata al Piano delle Regole sulla base di specifiche analisi dei tipi edilizi esistenti.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

N area campione	Sup Lotto campione	n° edifici in area campione	Sc	Piani convenzionali	Slp convenzionale	Rc convenzionale	It mq/mq
1	6.898,04	1527	215,48	2,00	430,96		
	6.898,04	1539	119,78	1,30	155,71		
	6.898,04	1543	289,52	2,00	579,04		
	6.898,04	1547	99,19	1,30	128,95		
	6.898,04	1548	168,78	2,50	421,95		
	6.898,04	1549	362,76	2,70	979,45		
	6.898,04	1552	112,52	2,00	225,04		
	6.898,04	1553	194,09	1,30	252,32		
	6.898,04	1554	38,68	1,00	38,68		
	6.898,04	1556	140,05	2,30	322,12		
	6.898,04	1557	93,16	2,80	260,85		
	6.898,04	1558	96,76	2,50	241,90		
	6.898,04	1603	199,52	2,00	399,04		
totali e medie	**6.898,04**		**2130,29**	**1,98**	**4436,00**	**30,88%**	**0,61**
2	4.121,30	1375	129,00	1,80	232,20		
	4.121,30	1376	152,32	1,70	258,94		
	4.121,30	1377	167,24	2,00	334,48		
	4.121,30	1382	132,78	2,50	331,95		
	4.121,30	1386	216,63	2,40	519,91		
	4.121,30	1387	117,31	2,50	293,28		
	4.121,30	1389	120,86	2,00	241,72		
	4.121,30	1390	123,49	2,30	284,03		
	4.121,30	1391	119,14	2,20	262,11		
totali e medie	**4.121,30**		**1278,77**	**2,16**	**2758,62**	**31,03%**	**0,67**
3	8.456,99	1441	122,08	1,30	158,70		
	8.456,99	1359	110,30	1,80	198,54		
	8.456,99	1437	154,57	1,30	200,94		
	8.456,99	1439	171,08	1,30	222,40		
	8.456,99	1355	128,98	1,80	232,16		
	8.456,99	1436	200,36	1,30	260,47		
	8.456,99	1361	114,50	2,30	263,35		
	8.456,99	1357	99,05	2,70	267,44		
	8.456,99	1356	117,98	2,30	271,35		
	8.456,99	1440	164,48	2,00	328,96		
	8.456,99	1363	180,27	2,00	360,54		
	8.456,99	1354	159,95	2,50	399,88		
	8.456,99	1364	321,27	2,00	642,54		
totali e medie	**8.456,99**		**2044,87**	**1,89**	**3807,28**	**24,18%**	**0,46**
4	7.428,73	113	112,31	2,30	258,31		
	7.428,73	114	113,48	2,80	317,74		
	7.428,73	116	104,09	2,80	291,45		
	7.428,73	119	107,11	2,30	246,35		
	7.428,73	120	124,63	2,30	286,65		
	7.428,73	121	123,37	2,30	283,75		
	7.428,73	123	256,20	1,30	333,06		
totali e medie	**7.428,73**		**941**	**2,30**	**2017,32**	**12,67%**	**0,29**
5	14.291,07	15	114,67	2,30	263,74		
	14.291,07	16	91,66	2,50	229,15		
	14.291,07	17	79,04	2,50	197,60		
	14.291,07	18	96,67	2,30	222,34		
	14.291,07	19	83,09	1,30	108,02		
	14.291,07	20	81,08	2,00	162,16		
	14.291,07	21	105,27	1,70	178,96		
	14.291,07	22	110,98	2,30	255,25		
	14.291,07	23	113,83	1,70	193,51		
	14.291,07	24	107,73	1,80	193,91		
	14.291,07	25	163,20	3,00	489,60		
	14.291,07	26	83,72	1,00	83,72		
	14.291,07	27	136,03	2,30	312,87		
	14.291,07	28	95,69	2,30	220,09		
	14.291,07	29	169,12	2,00	338,24		
	14.291,07	35	153,16	2,00	306,32		
	14.291,07	36	155,62	1,70	264,55		
	14.291,07	37	75,48	3,00	226,44		
	14.291,07	38	155,86	2,50	389,65		
	14.291,07	42	198,58	2,00	397,16		
	14.291,07	43	180,57	1,70	306,97		
	14.291,07	108	229,95	2,30	528,89		
	14.291,07	109	271,87	2,00	543,74		
	14.291,07	110	45,17	2,00	90,34		
	14.291,07	111	294,12	3,50	1029,42		
totali e medie	**14.291,07**		**3392,16**	**2,15**	**7532,64**	**23,74%**	**0,51**

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

N area campione	Sup Lotto campione	n° edifici in area campione	Sc	Piani convenzionali	Slp convenzionale	Rc convenzionale	It mq/mq
6	9.901,61	155	227,05	2,70	613,04		
	9.901,61	156	123,85	2,30	284,86		
	9.901,61	157	188,31	1,50	282,47		
	9.901,61	158	196,87	3,30	649,67		
	9.901,61	159	128,30	2,80	359,24		
	9.901,61	160	73,10	2,30	168,13		
	9.901,61	161	108,91	2,00	217,82		
	9.901,61	162	120,30	2,80	336,84		
	9.901,61	163	232,54	1,80	418,57		
	9.901,61	164	119,49	1,30	155,34		
	9.901,61	186	193,84	3,00	581,52		
totali e medie	**9.901,61**		**1712,56**	**2,35**	**4067,49**	**17,30%**	**0,41**
7	7.946,53	904	138,75	2,30	319,13		
	7.946,53	905	109,72	2,30	252,36		
	7.946,53	906	98,52	1,80	177,34		
	7.946,53	907	159,71	1,70	271,51		
	7.946,53	908	75,97	1,50	113,96		
	7.946,53	909	171,79	1,30	223,33		
	7.946,53	927	128,50	2,00	257,00		
	7.946,53	929	106,53	2,00	213,06		
	7.946,53	930	161,97	2,30	372,53		
totali e medie	**7.946,53**		**1151,46**	**1,91**	**2200,20**	**14,49%**	**0,28**
8	8.217,23	1090	222,99	2,50	557,48		
	8.217,23	1093	117,46	2,50	293,65		
	8.217,23	1094	136,31	2,00	272,62		
	8.217,23	1095	138,45	2,50	346,13		
	8.217,23	1108	165,84	1,30	215,59		
	8.217,23	1109	155,36	1,70	264,11		
	8.217,23	1110	106,78	1,30	138,81		
	8.217,23	1122	181,86	1,30	236,42		
totali e medie	**8.217,23**		**1225,05**	**1,89**	**2324,81**	**14,91%**	**0,28**
9	10.140,06	1207	114,80	1,80	206,64		
	10.140,06	1208	122,81	1,80	221,06		
	10.140,06	1211	145,42	2,00	290,84		
	10.140,06	1212	184,22	2,50	460,55		
	10.140,06	1213	46,56	1,70	79,15		
	10.140,06	1214	77,60	2,00	155,20		
	10.140,06	1215	115,30	1,30	149,89		
	10.140,06	1216	110,01	1,30	143,01		
	10.140,06	1217	170,43	2,50	426,08		
	10.140,06	1218	124,36	1,80	223,85		
	10.140,06	1220	153,25	2,50	383,13		
totali e medie	**10.140,06**		**1364,76**	**1,93**	**2739,39**	**13,46%**	**0,26**
10	7.000,35	319	144,34	2,00	288,68		
	7.000,35	320	95,65	1,70	162,61		
	7.000,35	321	128,30	2,50	320,75		
	7.000,35	322	119,64	2,00	239,28		
	7.000,35	323	179,26	3,50	627,41		
	7.000,35	324	232,87	1,00	232,87		
	7.000,35	325	128,85	3,30	425,21		
	7.000,35	352	79,87	0,00	0,00		
totali e medie	**7.000,35**		**1108,78**	**2,00**	**2296,80**	**15,84%**	**0,32**
11	10.558,48	302	342,27	2,30	787,22		
	10.558,48	303	281,52	2,80	788,26		
	10.558,48	304	305,27	2,30	702,12		
	10.558,48	305	391,57	2,50	978,93		
	10.558,48	307	338,18	2,50	845,45		
	10.558,48	308	388,87	2,50	972,18		
	10.558,48	309	100,06	2,00	200,12		
	10.558,48	343	167,21	2,00	334,42		
totali e medie	**10.558,48**		**2314,95**	**2,36**	**5608,69**	**21,93%**	**0,52**
12	10.250,89	580	172,58	1,30	224,35		
	10.250,89	581	145,34	2,30	334,28		
	10.250,89	582	78,79	2,30	181,22		
	10.250,89	583	255,07	1,80	459,13		
	10.250,89	584	188,03	1,80	338,45		
	10.250,89	585	339,82	3,00	1019,46		
	10.250,89	586	109,11	2,50	272,78		
	10.250,89	587	82,81	2,00	165,62		
	10.250,89	588	123,43	1,30	160,46		
totali e medie	**10.250,89**		**1494,98**	**2,03**	**3155,75**	**14,58%**	**0,30**

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

N area campione	Sup Lotto campione	n° edifici in area campione	Sc	Piani convenzionali	Slp convenzionale	Rc convenzionale	It mq/mq
13	12.969,17	555	204,23	2,70	551,42		
	12.969,17	556	207,73	2,70	560,87		
	12.969,17	557	125,30	1,30	162,89		
	12.969,17	558	117,07	1,30	152,19		
	12.969,17	559	190,61	2,50	476,53		
	12.969,17	560	131,48	1,30	170,92		
	12.969,17	561	114,61	1,30	148,99		
	12.969,17	562	123,93	1,30	161,11		
	12.969,17	563	843,61	2,20	1855,94		
	12.969,17	564	325,99	2,20	717,18		
	12.969,17	571	111,43	2,00	222,86		
totali e medie	**12.969,17**		**2495,99**	**1,89**	**5180,90**	**19,25%**	**0,36**
14	7.785,61	614	119,69	2,00	239,38		
	7.785,61	615	89,80	2,00	179,60		
	7.785,61	643	175,33	2,20	385,73		
	7.785,61	644	154,54	2,70	417,26		
	7.785,61	665	245,29	2,00	490,58		
	7.785,61	673	150,28	1,70	255,48		
	7.785,61	676	182,83	2,50	457,08		
	7.785,61	677	112,99	2,50	282,48		
	7.785,61	678	94,47	2,00	188,94		
totali e medie	**7.785,61**		**1325,22**	**2,18**	**2896,51**	**17,02%**	**0,37**

CALCOLO DELLE MEDIE

	valori significativi	valori divergenti
		0,61
		0,67
	0,46	
		0,29
	0,51	
	0,41	
		0,28
		0,28
		0,26
	0,32	
	0,52	
	0,30	
	0,36	
	0,37	
media		**0,402**
media depur.	**0,405**	

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE V

POLITICHE GENERALI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

OBIETTIVI GENERALI DELLE POLITICHE TERRITORIALI

L'esame dello stato del territorio consente di fare emergere alcuni spunti, alcune intuizioni sulla cui base esprimere alcune considerazioni fondative delle politiche territoriali.
Dall'esame del territorio fin qui effettuato pare possibile trarre le seguenti considerazioni orientative:

- emergono nitidamente alcuni valori del paesaggio naturale che dipendono dalla potenziale qualità dei fattori biotici, in particolare riferibili ai sistemi vallivi e fluviali e alle aree con copertura forestale;
- il paesaggio urbano si caratterizza per l'esistenza di evidenti stratificazioni che hanno prodotto discontinuità nel tessuto edificato, la cui organizzazione è in parte dipendente dalle dinamiche insediative spontanee e in parte da processi di pianificazione attuativa del passato;
- le successive stratificazioni, procedendo dal passato alle epoche recenti, evidenziano una sensibile variabilità della condizione di omogeneità tipologica, dipendente in larga misura dai diversi "cicli" urbanistici che si sono susseguiti nel tempo.

I fenomeni riscontrati consentono di esprimere alcuni spunti di base per la definizione delle politiche territoriali:

- **occorre innanzitutto dar corpo ad azioni volte alla tutela e alla riqualificazione del patrimonio naturale del territorio, poiché da ciò dipende in gran parte la qualità generale offerta dal piano ai cittadini, vero ed insostituibile fondamento dell'*interesse generale*;**

- **è necessario invertire la tendenza alla dispersione edilizia e alla diversificazione tipologica quali pure espressioni dell'adattamento della città a logiche puramente fondiarie ed immobiliari, riguadagnando i corretti rapporti tra tipologia edilizia e morfologia urbana che hanno caratterizzato le fasi meno recenti dello sviluppo;**

- **occorre concentrare la massima attenzione possibile affinché le potenzialità residue in ambito urbano possano costituire delle occasioni di riqualificazione della città "dall'interno";**

- **è necessario attribuire alle aree degradate o dismesse esterne all'ambito urbano il compito di esprimere una forte polarizzazione del territorio, sia al fine di offrire un sistema di destinazioni d'uso capace di generare opportunità per i cittadini, sia per migliorare le connessioni tra il territorio urbanizzato e il territorio naturale;**

- **occorre tutelare le concatenazioni di aree a verde esistenti in ambito urbano, al fine di elevare i valori ecologici del tessuto edificato,**

- **occorre stabilire forti sinergie tra il processo di completamento del quadro dei servizi e la tutela della naturalità, potenziando in tal modo le opportunità di fruizione offerte ai cittadini.**

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Assumere tali presupposti a fondamento delle politiche di governo significa per conseguenza mettere in atto azioni significative sotto il profilo insediativo, della tutela, delle infrastrutture che nell'insieme possano determinare le seguenti condizioni di fondo:

- arresto della crescita urbana incondizionata, e quindi del consumo di suolo vergine del quale sono state riconosciute le valenze paesistiche, a meno delle ponderate quote necessarie per la riqualificazione urbana;
- miglioramento dell'assetto infrastrutturale stradale di tipo urbano affinché il miglioramento della qualità del paesaggio possa procedere di pari passo con il recupero della qualità ambientale, nei limiti delle competenze proprie del Piano di Governo del Territorio.

I presupposti di politica territoriale poc'anzi enunciati, perché possano dar luogo a conseguenti azioni strategiche di governo, sono declinati per settori nella trattazione oggetto dei seguenti paragrafi.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

POLITICHE DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Analizzati gli elementi salienti emersi dall'analisi del territorio, nel rispetto delle invarianti riscontrate ed assunte alla base delle scelte di governo, note le criticità da affrontare e le potenzialità da esprimere mediante il piano, si illustrano di seguito le politiche di governo da cui derivare le scelte strategiche del Documento di Piano.
Le politiche di governo del territorio, per schematicità ed in ossequio ai disposti di legge, sono strutturate per temi:

- politiche di governo per la mobilità
- politiche di governo per i servizi
- politiche di governo per il settore della residenza
- politiche di governo per le attività produttive primarie
- politiche di governo per le attività produttive secondarie
- politiche di governo per le attività produttive terziarie

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

POLITICHE DI GOVERNO PER LA MOBILITÀ

Per la definizione delle politiche di governo per la mobilità si rende opportuno distinguere fin dal principio due differenti ordini di problematiche, sia in funzione di quanto emerso in sede di analisi del territorio, sia in funzione del grado di competenza in merito dei diversi enti territoriali:

- problematiche di ordine territoriale, o generale, indotte dalla condizione di Malnate quale nucleo urbano interessato da un forte traffico di attraversamento,
- problematiche di ordine comunale, relative alla circolazione interna al paese, alla commistione d'uso delle strade di attraversamento, alla condizione della circolazione ciclopedonale.

In merito al primo ordine di problematiche si osserva innanzitutto quanto segue:

- il territorio comunale di Malnate è attraversato dalla S.S. Briantea, caratterizzata da un volume di traffico prossimo alla saturazione della capacità della strada,
- le difficoltà di circolazione sulla S.S. Briantea sono aggravate dalla presenza, a breve distanza dai confini amministrativi, di importanti insediamenti generatori di traffico (centri commerciali), che esulano dalla competenza comunale,

Le situazioni sopra elencate corrispondono certamente ai fattori di crisi della viabilità malnatese più rilevanti, tanto da generare una serie di ricadute negative anche sulla viabilità comunale interna, tuttavia è immediato rilevare che l'eventuale soluzione di tali negatività implica una serie di rilevanti interventi la cui portata e le cui competenze sono certamente di scala sovraccomunale. A tal proposito si osserva che le problematiche contingenti saranno certamente attenuate per effetto della realizzazione dei seguenti interventi:

- sistemazione del nodo Briantea-via Peschiera in territorio del Comune di Varese,
- realizzazione della tangenziale di Varese verso Cantello,
- sistemazione del nodo "Ponte di Vedano",
- collegamento Ponte di Vedano – S.S. Briantea (detto "peduncolo di Vedano"),

di cui i primi due in fase di appalto o realizzazione ed il terzo approvato a livello di progettazione preliminare.

Analizzando il secondo ordine di problematiche, ovverosia quelle inerenti la circolazione interna nel territorio urbanizzato malnatese, si riscontrano i seguenti aspetti cardinali:

- la struttura della viabilità locale è ancora incentrata sui collegamenti storici con Varese e il comasco (Briantea), di Gurone con il Ponte di Vedano e sui collegamenti minori con Cagno, che innervano con intensità di traffico variabile l'intero territorio comunale, con ingenti volumi di traffico nelle aree urbane centrali,
- la rete stradale sviluppatasi nelle zone periferiche e pericentrali presenta caratteristiche tipicamente urbane, con qualche deficit dimensionale, e si rivela inadatta per sopportare traffico con origini e destinazioni esterne al territorio comunale,
- nelle zone periferiche la rete stradale urbana è improntata su uno schema a maglie, con taluni collegamenti tra le direttrici incompleti, che in alcuni casi rende difficoltosi i transiti interni al comune senza interessare la viabilità centrale o di attraversamento,
- il grado di gerarchizzazione della rete risulta assai modesto, tant'è che il ruolo di connessione urbana e interfrazione è svolto dalle stesse strade di attraversamento sulle quali transitano i volumi di traffico più ingenti, con origine e destinazione esterne al territorio comunale.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

DOCUMENTO DI PIANO 2009
DdP
Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Dalla lettura integrata delle problematiche della viabilità comunale secondo l'ordinamento proposto, pare dunque che siano individuabili due distinti ordini di scelte di politica infrastrutturale:

- scelte politiche di livello sovralocale, in gran parte già compiute, che coinvolgono diversi attori territoriali (Regione Lombardia, Provincia di Varese, Provincia di Como, ANAS, Comune di Varese), delle quali il PGT deve considerarne la futura efficacia,
- scelte politiche di livello locale, che coinvolgono i processi di trasformazione urbana, governabili mediante il PGT.

Ne consegue che l'enunciazione del DdP 2009 delle politiche di governo per la mobilità debba essere improntata al fine di raggiungere i seguenti obiettivi:

- **considerare le previsioni infrastrutturali di livello sovraccomunale quali capisaldi del riassetto generale della rete di area vasta, e dunque fortemente incidenti sul sistema stradale comunale,**

- **valutare ogni possibile scelta infrastrutturale di scala comunale secondo un quadro di flussi riconfigurato per effetto della realizzazione delle infrastrutture sovraccomunali,**

- **compiere qualsivoglia scelta di integrazione o modificazione della rete stradale secondo il principio di organizzazione gerarchica**

- **prevedere il completamento della rete stradale comunale con il solo fine di favorire i collegamenti interni, senza aggravare le condizioni della viabilità di attraversamento,**

- **valorizzare la rete esistente mediante interventi mirati di riqualificazione e miglioramento dei calibri ove insufficienti,**

La lettura dei suddetti obiettivi di politica territoriale inerenti la mobilità, unitamente alle altre politiche di settore, dovrà dar luogo alle strategie di governo più avanti declinate dal Documento di Piano.

NOTA

Per effetto della Deliberazione CIPE n° 77 del 29 marzo 2006, pubblicata sulla G.U. – Serie Generale n° 273 del 23 novembre 2006, il territorio comunale è interessato dalla fascia di salvaguardia definita in base al progetto preliminare delle infrastrutture autostradali e stradali previste per la realizzazione del Sistema Viabilistico Pedemontano.
Per effetto della citata Deliberazione CIPE, l'applicazione dei disposti del PGT relativi alle aree coincidenti con la fascia di salvaguardia è sospesa, eccetto che per gli interventi autorizzati in deroga dalla Società Pedemontana Lombarda S.p.A..
Sono fatti salvi i diritti edificatori stabiliti dal PdR 2009 per gli ambiti territoriali di appartenenza, che pertanto potranno essere trasferiti a favore di altre aree appartenenti al medesimo ambito territoriale, secondo le modalità generali stabilite dal PdR 2009 e comunque entro il limite stabilito dall'indice Ifmax.
Gli effetti della presente nota si intenderanno decaduti a seguito dell'approvazione del progetto definitivo delle opere del Sistema Viabilistico Pedemontano, pertanto a seguito dell'operatività di detto progetto dovrà essere approvata specifica variante al PGT.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

POLITICHE DI GOVERNO PER I SERVIZI

Il governo del territorio presuppone la definizione di politiche di sviluppo del settore dei servizi capaci di ottimizzare e coniugare le diverse risorse presenti sul territorio e generate dalla pianificazione.
Pur avendo riconosciuto che lo stato dei servizi esistente risulta accettabile rispetto al fabbisogno alla data in cui si scrive, e che permangono riserve di aree sufficienti per soddisfare una ulteriore modesta crescita urbana, occorre notare che l'assortimento e la localizzazione dei servizi richieda mirati interventi finalizzati al conseguimento di una migliore efficacia dell'offerta.
Esistono infatti svariate porzioni del territorio urbanizzato nelle quali si nota una sottodotazione di servizi, e risultano deboli le sinergie tra i servizi nelle zone dove questi risultano maggiormente concentrati; si sottolinea inoltre che non si riscontrano connessioni strutturate tra le aree verdi pubbliche urbane e il verde territoriale, con conseguente indebolimento dell'effettiva competitività dell'offerta ai cittadini.
Il Piano di Governo del Territorio dovrà dunque determinare innanzitutto le condizioni perché si costituisca un vero e proprio sistema dei servizi, mediante nuove e mirate localizzazioni ma soprattutto mediante connessioni (percorsi, spine verdi, etc.) che consentano di costruire una relazione tra nucleo urbano e verde territoriale.
Affinché il sistema trovi compimento è altresì necessario che vengano indotte sinergie tra l'attuazione di interventi di completamento e trasformazione urbana e l'attuazione delle previsioni di nuovi servizi, così da generare un effetto di traino capace di abbattere i costi per la collettività, in applicazione del generale principio di diffusione dell'interesse generale.

Dalla lettura integrata delle indicazioni emerse sia dall'analisi preliminare del sistema dei servizi si ritiene dunque che la politica di governo del territorio relativa ai servizi debba essere improntata al fine di raggiungere i seguenti obiettivi:

- **Generalizzazione del concetto di interesse generale. Il Piano di Governo del Territorio per Malnate deve assumere alla propria base il concetto di interesse generale nella sua massima estensione, così da fondare la propria azione sul seguente presupposto: "Qualsiasi azione si compia sul territorio, di qualsiasi entità e natura, reca in sé una quota di interesse esclusivamente privato e una quota di interesse generale. Appartengono alla sfera dell'interesse generale:**
  - **la qualità del territorio,**
  - **la polifunzionalità del territorio e quindi l'offerta di opportunità diversificate per i cittadini,**
  - **l'ottimizzazione delle urbanizzazioni del territorio".**

- **Sviluppo equilibrato dei servizi rispetto alla capacità d'investimento del Comune. Il Piano di Governo del Territorio deve individuare un insieme di previsioni di completamento del sistema dei servizi esistenti costituito da scelte prioritarie e da scelte destinate all'attuazione nel medio-lungo periodo. La selezione delle aree destinate all'attuazione di servizi prioritari dovrà garantire una concreta fattibilità, pertanto i costi da sostenere e le modalità di attuazione di tali previsioni dovranno risultare coerenti con la reale capacità di investimento del Comune.**

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- **Ricorso alla programmazione integrata. L'attuazione dei servizi previsti dal piano dovrà avvenire anche con il concorso della programmazione integrata. Il Documento di Piano stabilisce i canoni di relazione tra le previsioni insediative nelle aree di trasformazione e le previsioni del Piano dei Servizi. Il Piano dei Servizi dovrà dettare le regole affinché siano localizzate ulteriori aree per servizi all'interno delle aree di trasformazione, con l'obiettivo di garantire la corretta urbanizzazione di queste ultime e di costituire un bacino di riserva di aree per servizi a vantaggio dell'intera collettività e a garanzia dei futuri sviluppi del sistema insediativo.**

- **Principio di iniziativa privata. Le previsioni del Piano dei Servizi dovranno essere potenzialmente realizzabili e gestibili anche da parte di soggetti privati in forza di specifici atti convenzionali, nel rispetto delle procedure di cui all'art. 9 comma 12 della "Legge per il Governo del Territorio"**

- **Innalzamento del valore ecologico del verde urbano. Il Piano di Governo del Territorio, mediante la valorizzazione delle aree a verde esistenti e la previsione di nuove localizzazioni dovrà determinare l'elevazione del valore ecologico del verde garantendone al tempo stesso la fruibilità.**

- **Miglioramento del sistema connettivo. Il Piano di Governo del Territorio e gli strumenti di pianificazione attuativa o programmazione integrata, mediante interventi di valorizzazione della rete di percorsi ciclopedonali e interpoderali, mediante il miglioramento qualitativo della rete infrastrutturale, dovranno favorire la costruzione del sistema dei servizi, costituito dalla rete di polarità e percorsi che innerva il territorio comunale.**

La lettura dei suddetti obiettivi di politica territoriale inerenti i servizi, unitamente alle altre politiche di settore, dovrà dar luogo alle strategie di governo più avanti declinate dal Documento di Piano.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

POLITICHE DI GOVERNO PER IL SETTORE DELLA RESIDENZA

Nota.
Alla data in cui si scrive le condizioni dell'economia mondiale versano in uno stato tale da non consentire valutazioni stabili su cui fondare nuove visioni di sviluppo e scenari sufficientemente attendibili. Ciò induce a ritenere che il piano possa assumere le valutazioni di scenario antecedenti al manifestarsi dello stato di crisi globale, contando su tempi di ripresa dell'economia compatibili con l'arco temporale durante il quale il piano avrà efficacia.

Per la definizione delle politiche di governo per il settore della residenza si rende opportuno richiamare alcuni dati a scala provinciale utili per la comprensione delle dinamiche territoriali.
Occorre fin d'ora precisare che le elaborazioni di seguito allegate e commentate si riferiscono ad un ambito territoriale congruo sotto il profilo amministrativo, quale appunto è la Provincia di Varese, che tuttavia non consente di esprimere valutazioni puntuali in quanto Malnate appartiene ad un bacino fortemente differente rispetto alle caratteristiche medie della provincia.
Per l'espressione di valutazioni specifiche sul bacino sarebbero pertanto necessari dati disaggregati relativi al nord della Provincia di Varese, che certamente rappresenta un contesto maggiormente omogeneo rispetto alla situazione locale.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

MOVIMENTO NATURALE DELLA POPOLAZIONE PRESENTE (*)

Provincia di Varese

PERIODO	MATRIMONI		NATI VIVI		NATI MORTI		MORTI	
	Totale	Rito civile	Totale	Maschi	Totale	Maschi	Totale	Maschi
ANNO 1996								
gennaio - dicembre	3.498	732	7.211	3.794	32	14	7.636	3.690
ANNO 1997								
gennaio - dicembre	3.733	789	7.684	4.013	15	5	7.916	3.890
ANNO 1998								
gennaio - dicembre	3.659	759	6.819	3.446	31	19	7.865	3.821
ANNO 1999								
gennaio - dicembre	3.716	862	7.138	3.631	25	18	8.444	4.112
ANNO 2000								
gennaio - dicembre	3.572	896	7.305	3.795	15	9	8.208	3.933
ANNO 2001								
gennaio	....	....	....	....	....	....	....	....
gennaio - febbraio	275	122	1.133	572	1	0	1.454	687
gennaio - marzo	410	186	1.763	913	2	0	2.111	984
gennaio - aprile	634	259	2.300	1.181	3	1	2.795	1.310
gennaio - maggio	1.061	373	3.019	1.574	6	2	3.477	1.627
gennaio - giugno	1.583	493	3.599	1.870	11	6	4.092	1.912
gennaio - luglio	2.077	593	4.340	2.246	12	7	4.711	2.241
gennaio - agosto	2.207	646	5.006	2.596	12	7	5.390	2.571
gennaio - settembre	2.843	758	5.702	2.952	15	8	6.008	2.889
gennaio - ottobre	3.169	852	6.409	3.345	17	8	6.647	3.178
gennaio - novembre	3.245	904	7.118	3.730	19	10	7.335	3.507
gennaio - dicembre	3.431	1.005	7.775	4.072	21	11	8.076	3.856
ANNO 2002								
gennaio	....	....	....	....	....	....	....	....
gennaio - febbraio	252	121	1.200	618	8	7	1.487	703
gennaio - marzo	361	209	1.844	954	11	9	2.245	1.032
gennaio - aprile	666	301	2.552	1.297	13	10	2.976	1.346
gennaio - maggio	1.061	404	3.276	1.677	17	13	3.665	1.663
gennaio - giugno	1.595	530	3.981	2.014	20	15	4.380	2.018
gennaio - luglio	2.104	659	4.717	2.360	22	16	4.972	2.328
gennaio - agosto	2.264	708	5.362	2.715	23	17	5.562	2.605
gennaio - settembre	2.925	826	6.129	3.112	26	18	6.153	2.904
gennaio - ottobre	3.250	932	6.887	3.521	30	19	6.812	3.216
gennaio - novembre	3.322	985	7.516	3.853	30	19	7.444	3.520
gennaio - dicembre	3.557	1.080	8.242	4.216	31	20	8.139	3.829
ANNO 2003								
gennaio	71	42	643	311	4	1	817	371
gennaio - febbraio	173	94	1.221	597	7	3	1.517	698
gennaio - marzo	327	168	1.850	923	8	4	2.340	1.069

(*) Il concetto di "popolazione presente" ha perduto significato, per quanto riguarda la distribuzione territoriale degli eventi di stato civile di nascita, a seguito dell'entrata in vigore della L. 127/97. Infatti, per tali eventi la provincia non corrisponde più a quella del Comune nel cui territorio é avvenuta la nascita, ma a quello che ha ricevuto (o a cui é stata trasmessa a cura della direzione sanitaria) la dichiarazione di nascita, che non necessariamente coincidono.

Fonte: Istituto Nazionale di Statistica

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

MOVIMENTO E CONSISTENZA DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Provincia di Varese

COMUNI	Popolazione Residente 01.01.2000	Nati Vivi	Morti	Saldo Naturale	Iscritti	Cancellati	Saldo Migratorio	Popolazione Residente 31.12.2000	Famiglie
Agra	375	1	5	-4	17	8	9	380	173
Albizzate	4.932	43	56	-13	190	174	16	4.935	1.929
Angera	5.487	57	46	11	214	154	60	5.558	2.198
Arcisate	9.360	81	73	8	375	357	18	9.386	3.516
Arsago Seprio	4.472	34	35	-1	176	160	16	4.487	1.781
Azzate	3.856	37	47	-10	194	172	22	3.868	1.538
Azzio	713	6	6	0	28	27	1	714	300
Barasso	1.696	17	22	-5	96	90	6	1.697	632
Bardello	1.237	11	11	0	45	59	-14	1.223	454
Bedero Valcuvia	596	6	7	-1	28	19	9	604	249
Besano	2.322	19	22	-3	128	118	10	2.329	901
Besnate	4.848	53	48	5	142	154	-12	4.841	1.850
Besozzo	8.071	73	86	-13	412	257	155	8.213	3.139
Biandronno	3.133	21	24	-3	119	110	9	3.139	1.213
Bisuschio	3.774	33	33	0	138	130	8	3.782	1.431
Bodio Lomnago	2.010	15	30	-15	110	109	1	1.996	716
Brebbia	3.170	27	32	-5	127	129	-2	3.163	1.141
Bregano	707	5	6	-1	47	37	10	716	285
Brenta	1.655	5	11	-6	67	65	2	1.651	641
Brezzo di Bedero	957	4	11	-7	47	38	9	959	431
Brinzio	794	6	5	1	21	25	-4	791	315
Brissago-Valtravaglia	958	8	4	4	75	26	49	1.011	388
Brunello	908	10	9	1	52	33	19	928	340
Brusimpiano	1.062	13	15	-2	71	31	40	1.100	471
Buguggiate	3.017	31	20	11	162	118	44	3.072	1.158
Busto Arsizio	78.045	721	810	-89	2.151	1.882	269	78.225	30.943
Cadegliano - Viconago	1.795	13	27	-14	131	104	27	1.808	712
Cadrezzate	1.593	17	17	0	59	71	-12	1.581	632
Cairate	7.208	57	53	4	318	216	102	7.314	2.734
Cantello	4.192	49	22	27	182	146	36	4.255	1.606
Caravate	2.633	31	22	9	96	115	-19	2.623	1.005
Cardano al Campo	11.831	116	89	27	517	359	158	12.016	4.761
Carnago	5.498	54	46	8	234	149	85	5.591	2.083
Caronno Pertusella	11.920	98	114	-16	417	436	-19	11.885	4.576
Caronno Varesino	4.523	49	41	8	203	139	64	4.595	1.740
Casale Litta	2.427	17	18	-1	106	86	20	2.446	923
Casalzuigno	1.175	15	17	-2	74	41	33	1.206	536
Casciago	4.003	28	38	-10	174	128	46	4.039	1.461
Casorate Sempione	4.892	53	41	12	306	150	156	5.060	2.012
Cassano Magnago	20.909	186	158	28	487	617	-130	20.807	7.713
Cassano Valcuvia	541	5	5	0	28	29	-1	540	231
Castellanza	14.707	129	127	2	407	451	-44	14.665	5.924
Castello Cabiaglio	501	1	11	-10	40	32	8	499	197
Castelseprio	1.243	14	15	-1	33	25	8	1.250	474
Castelveccana	1.935	12	22	-10	93	51	42	1.967	889
Castiglione Olona	7.606	95	71	24	274	238	36	7.666	2.885
Castronno	4.801	56	45	11	175	134	41	4.853	1.799
Cavaria con Premezzo	4.769	40	37	3	171	164	7	4.779	1.773
Cazzago Brabbia	807	7	11	-4	36	41	-5	798	303
Cislago	8.487	82	59	23	300	171	129	8.639	3.143
Cittiglio	3.737	26	30	-4	189	172	17	3.750	1.502

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Clivio	1.928	13	14	-1	85	59	26	1.953	744
Cocquio-Trevisago	4.620	31	35	-4	186	203	-17	4.599	1.806
Comabbio	961	8	13	-5	40	34	6	962	403
Comerio	2.447	20	27	-7	130	141	-11	2.429	988
Cremenaga	800	16	10	6	54	61	-7	799	273
Crosio della Valle	521	4	8	-4	57	12	45	562	222
Cuasso al Monte	3.023	31	20	11	154	155	-1	3.033	1.250
Cugliate-Fabiasco	2.830	26	15	11	145	117	28	2.869	999
Cunardo	2.466	30	13	17	138	144	-6	2.477	987
Curiglia con Montev.	207	1	5	-4	4	6	-2	201	103
Cuveglio	2.951	28	24	4	145	123	22	2.977	1.169
Cuvio	1.511	20	21	-1	83	78	5	1.515	622
Daverio	2.625	24	10	14	98	112	-14	2.625	985
Dumenza	1.362	9	14	-5	65	51	14	1.371	583
Duno	130	1	2	-1	19	10	9	138	85
Fagnano Olona	10.437	92	97	-5	298	245	53	10.485	3.959
Ferno	6.465	56	41	15	253	249	4	6.484	2.342
Ferrera di Varese	589	8	6	2	39	35	4	595	233
Gallarate	46.428	397	462	-65	2.062	1.555	507	46.870	19.216
Galliate Lombardo	814	6	9	-3	51	25	26	837	301
Gavirate	9.370	78	98	-20	420	364	56	9.406	3.706
Gazzada Schianno	4.521	35	40	-5	185	167	18	4.534	1.835
Gemonio	2.490	23	17	6	129	101	28	2.524	1.097
Gerenzano	8.885	83	76	7	352	240	112	9.004	3.379
Germignaga	3.680	38	49	-11	273	188	85	3.754	1.570
Golasecca	2.567	21	28	-7	121	96	25	2.585	1.022
Gorla Maggiore	4.836	42	25	17	133	125	8	4.861	1.831
Gorla Minore	7.423	79	69	10	220	278	-58	7.375	2.775
Gornate-Olona	1.853	24	10	14	73	58	15	1.882	711
Grantola	1.132	12	10	2	108	57	51	1.185	463
Inarzo	809	10	8	2	39	36	3	814	294
Induno Olona	9.727	70	87	-17	371	330	41	9.751	3.759
Ispra	4.746	34	33	1	206	213	-7	4.740	1.644
Jerago con Orago	4.658	37	34	3	224	134	90	4.751	1.796
Lavena Ponte Tresa	5.415	59	40	19	255	257	-2	5.432	2.211
Laveno-Mombello	8.876	61	110	-49	317	239	78	8.905	3.626
Leggiuno	2.893	28	34	-6	144	107	37	2.924	974
Lonate Ceppino	4.087	35	46	-11	117	111	6	4.082	1.540
Lonate Pozzolo	11.199	107	93	14	424	302	122	11.335	4.157
Lozza	989	5	7	-2	31	36	-5	982	379
Luino	13.985	100	173	-73	420	598	-178	13.734	5.756
Luvinate	1.449	13	9	4	104	136	-32	1.421	574
Maccagno	2.161	13	26	-13	73	68	5	2.153	964
Malgesso	1.131	10	5	5	54	75	-21	1.115	427
Malnate	15.266	187	121	66	578	372	206	15.538	5.616
Marchirolo	3.157	27	25	2	191	186	5	3.164	1.215
Marnate	5.904	65	41	24	194	150	44	5.972	2.259
Marzio	283	1	1	0	8	7	1	284	118
Masciago Primo	243	8	6	2	34	9	25	270	107
Mercallo	1.608	11	17	-6	68	22	46	1.648	630
Mesenzana	1.246	18	7	11	73	76	-3	1.254	465
Montegrino Valtravaglia	1.220	13	11	2	92	86	6	1.228	514
Monvalle	1.756	21	17	4	103	89	14	1.774	706
Morazzone	4.198	32	36	-4	193	162	31	4.225	1.562
Mornago	4.089	43	36	7	155	140	15	4.111	1.670
Oggiona Santo Stefano	4.323	51	30	21	117	164	-47	4.297	1.565
Olgiate Olona	10.558	104	77	27	508	331	177	10.762	4.191
Origgio	6.154	52	44	8	241	124	117	6.279	2.408
Orino	761	5	12	-7	43	28	15	769	330
Osmate	426	2	1	1	23	19	4	431	182

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Pino Sponda Lago M.	245	6	2	4	13	9	4	253	112
Porto Ceresio	2.987	31	22	9	203	175	28	3.024	1.251
Porto Valtravaglia	2.446	19	32	-13	125	113	12	2.445	1.095
Rancio Valcuvia	854	8	10	-2	48	26	22	874	350
Ranco	1.150	8	12	-4	59	66	-7	1.139	521
Saltrio	2.872	17	17	0	133	119	14	2.886	1.138
Samarate	15.694	155	148	7	565	440	125	15.826	6.001
Sangiano	1.188	5	6	-1	94	36	58	1.245	514
Saronno	36.959	325	356	-31	1.114	1.066	48	36.976	15.170
Sesto Calende	9.793	91	91	0	442	288	154	9.947	4.241
Solbiate Arno	4.098	34	38	-4	131	183	-52	4.042	1.515
Solbiate Olona	5.559	65	37	28	214	202	12	5.599	1.998
Somma Lombardo	16.414	141	166	-25	532	462	70	16.459	6.395
Sumirago	5.745	50	43	7	194	156	38	5.790	2.145
Taino	3.147	26	36	-10	158	118	40	3.177	1.330
Ternate	2.256	17	8	9	90	85	5	2.270	899
Tradate	15.854	156	157	-1	517	448	69	15.922	5.915
Travedona-Monate	3.390	17	27	-10	144	127	17	3.397	1.359
Tronzano Lago Magg.	270	0	1	-1	11	10	1	270	124
Uboldo	9.386	104	74	30	293	247	46	9.462	3.648
Valganna	1.468	12	19	-7	87	74	13	1.474	632
Varano Borghi	2.215	23	18	5	82	83	-1	2.219	913
Varese	83.798	749	880	-131	2.918	2.755	163	83.830	34.977
Vedano Olona	6.956	64	71	-7	270	213	57	7.006	2.641
Veddasca	357	0	5	-5	10	10	0	352	194
Venegono Inferiore	5.826	45	41	4	196	162	34	5.864	1.953
Venegono Superiore	6.489	45	53	-8	315	199	116	6.597	2.264
Vergiate	8.507	68	78	-10	258	285	-27	8.470	3.342
Viggiù	4.853	33	71	-38	235	165	70	4.885	1.818
Vizzola Ticino	421	7	1	6	21	9	12	439	172
TOTALE PROVINCIA	**816.274**	**7.386**	**7.585**	**-199**	**31.274**	**26.774**	**4.500**	**820.575**	**321.672**

Fonte: Istituto Nazionale di Statistica

Dall'esame dei dati disponibili emergono i seguenti elementi di rilievo alla scala provinciale:

- l'arco temporale analizzato evidenzia una riduzione del saldo naturale negativo, segno pur debole di un'inversione di tendenza del trend demografico dei decenni recenti,
- si segnala un significativo aumento degli iscritti all'anagrafe, segno evidente di un incremento di propensione alla mobilità da parte della popolazione residente in provincia,
- il saldo complessivo della popolazione segnala un timido segnale di ripresa, valutabile dai dati allegati nella misura dell'1,8% nell'arco dei sette anni analizzati, in gran parte dovuto all'immigrazione dall'estero e da altre province italiane,
- si evidenzia una sostanziale stabilità dei matrimoni, che a fronte del noto aumento del numero delle famiglie (con conseguente riduzione della media dei componenti) lascia intendere che vi sia un netto aumento delle famiglie monocomponente e delle convivenze.

Analizzando i dati disponibili organizzati per comune, si osservano i seguenti fenomeni relativamente alla situazione locale:

- la popolazione del Comune di Malnate, nell'arco temporale considerato mostra un saldo naturale positivo dello 0,43% a fronte di un saldo naturale negativo a scala provinciale dello 0,02%,
- il numero di nuovi iscritti all'anagrafe, e dunque il valore che in prima battuta consente di valutare il numero di nuovi residenti, rappresenta il 3,80% nel caso di Malnate e il 3,28% nel caso dell'intera provincia; ciò parrebbe evidenziare che il

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

dato conferma la tendenza di Malnate quale polo attrattore per nuovi residenti, anche se in misura minore di quanto avvenne nei decenni precedenti;
- il numero di componenti per famiglia pare leggermente superiore nel caso di Malnate (2,72 componenti) rispetto al dato medio provinciale (2,55 componenti), a conferma della particolare struttura sociale del territorio, sviluppatasi rapidamente in epoca recente per effetto dei flussi migratori.

Dalla lettura integrata delle indicazioni emerse sia dall'analisi urbana che dall'interpretazione dei dati demografici si ritiene dunque che la politica di governo del territorio relativa alla residenza debba essere improntata al fine di raggiungere i seguenti obiettivi:

- **stabilizzare la popolazione insediata su un'entità commisurabile a un trend di crescita possibilmente inferiore a quello registrato in epoca recente, in quanto si ritiene che il fenomeno di incremento dei residenti sia principalmente dovuto a cause esogene che, per effetto delle tendenze di mercato è possibile ritenere che sia in fase di attenuazione,**

- **stabilizzare l'offerta di servizi del Comune di Malnate su un target di popolazione compatibile con la crescita attesa, coordinando le previsioni di nuovi insediamenti con nuove previsioni di servizi, affinché sia garantita adeguata utenza per i servizi da realizzare nei prossimi anni a fronte dell'incremento di popolazione,**

- **determinare le condizioni per il soddisfacimento della domanda endogena di nuove abitazioni, destinata a prevalere nel tempo sulla domanda esogena per via delle valutazioni sopra espresse, principalmente mediante l'adeguamento degli edifici esistenti (aumento delle densità fondiarie in taluni ambiti territoriali),**

- **incentivare la realizzazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata (prezzo convenzionato, o in alternativa target dimensionali e prestazionali convenzionati) mediante il ricorso a modelli di perequazione dei valori immobiliari e a meccanismi premiali, al fine di soddisfare la domanda di abitazioni da parte dei cittadini meno abbienti o di altre fasce sociali non soddisfatte dall'ordinaria offerta di mercato,**

- **attribuire alla realizzazione di nuovi insediamenti il ruolo di riqualificazione della città dall'interno e lungo i margini che la separano dal territorio in stato di naturalità.**

Gli obiettivi sopra enunciati, alla luce delle peculiarità del territorio e dell'interpretazione dei fenomeni demografici illustrati dovranno dar luogo a previsioni di piano capaci di garantire l'evoluzione demografica del comune nell'intorno di 17.500 abitanti, ritenuto congruo in un arco temporale inferiore ad un ventennio per garantire la corretta risposta alle seguenti esigenze:
- dare risposta al fabbisogno esogeno, che ancora continuerà per effetto di fenomeni non riconducibili alla sola scala comunale, per il quale si prevede tuttavia un'attenuazione,
- dare risposta al fabbisogno endogeno che si produrrà per effetto del raggiungimento dell'età matrimoniale da parte della popolazione giovane,

Al fine di valutare correttamente il significato del target dimensionale assunto pari a 17.500 abitanti, è necessario tener conto delle seguenti considerazioni:

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- si tratta innanzitutto di un target teorico, derivante dalla lettura dei fenomeni descritti in questa sede,
- l'arco temporale considerato, affinché la previsione possa trovare minima efficacia e significato, è commisurato a uno-due decenni, dunque ben lungi il periodo di validità di legge del Documento di Piano, in quanto si ritiene che la corretta pianificazione delle azioni di piano per la residenza debba essere riferita a scenari di medio periodo, indipendenti dalla scadenza di legge, il cui significato è da ricercarsi nel rapporto che intercorre con gli altri limiti temporali della vita amministrativa del comune,
- il target assunto non può essere inteso quale misura reale della popolazione che sarà insediata per effetto del compimento delle scelte di piano, bensì quale target teorico capace di garantire soddisfacimento del fabbisogno reale nel quadro di condizioni concorrenziali del mercato fondiario.

La lettura dei suddetti obiettivi di politica territoriale inerenti il settore della residenza, unitamente alle altre politiche di settore, dovrà dar luogo alle strategie di governo più avanti declinate dal Documento di Piano.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

POLITICHE DI GOVERNO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE PRIMARIE

Nota.
Alla data in cui si scrive le condizioni dell'economia mondiale versano in uno stato tale da non consentire valutazioni stabili su cui fondare nuove visioni di sviluppo e scenari sufficientemente attendibili. Ciò induce a ritenere che il piano possa assumere le valutazioni di scenario antecedenti al manifestarsi dello stato di crisi globale, contando su tempi di ripresa dell'economia compatibili con l'arco temporale durante il quale il piano avrà efficacia.

Per la definizione delle politiche di governo per il settore della residenza si rende opportuno richiamare alcuni dati a scala provinciale utili per la comprensione delle dinamiche territoriali.
Occorre fin d'ora precisare che le elaborazioni di seguito allegate e commentate si riferiscono ad un ambito territoriale congruo sotto il profilo amministrativo, quale appunto è la Provincia di Varese, che tuttavia non consente di esprimere valutazioni puntuali in quanto Malnate appartiene ad un bacino di scala locale con caratteristiche differenti rispetto a quelle medie della provincia.
Per l'espressione di valutazioni specifiche sul bacino sarebbero pertanto necessari dati disaggregati relativi al nord della Provincia di Varese, che certamente rappresenta un contesto maggiormente omogeneo rispetto alla situazione locale.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

OCCUPATI PER SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA (*)

(dati in migliaia)

P E R I O D O	PROVINCIA	LOMBARDIA	ITALIA
	AGRICOLTURA		
media 2000	6	80	1.120
media 2001	5	74	1.126
media 2002	5	77	1.096
media 2003	4	86	1.075
	INDUSTRIA		
media 2000	156	1.569	6.767
media 2001	155	1.579	6.841
media 2002	164	1.613	6.932
media 2003	167	1.637	7.019
	ALTRE ATTIVITA'		
media 2000	190	2.226	13.193
media 2001	193	2.305	13.548
media 2002	204	2.333	13.802
media 2003	204	2.341	13.960

(*) nuova serie, valori secondo le definizioni Eurostat

Fonte: Istituto Nazionale di Statistica

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PRINCIPALI COLTIVAZIONI

Provincia di Varese

Q U A L I T A'	ANNO 2001 superfici (ettari)	ANNO 2001 produzioni (quintali)	ANNO 2002 superfici (ettari)	ANNO 2002 produzioni (quintali)
Frumento	118	5.647	161	8.324
Orzo	642	30.865	741	38.949
Segale	647	24.458	653	24.735
Avena	50	1.752	83	1.625
Triticale	1.200	58.356	1.163	58.559
Soia	155	4.888	170	5.550
Mais	2.632	221.712	2.615	225.977
Patate	111	37.164	111	37.278
Vite	62	3.610	62	3.665
Pesco	17	1.687	17	1.524
Pero	11	1.247	11	1.225
Melo	19	2.859	19	2.857
Ortive complessive	15	n.d.	13	n.d.
Prati permanenti	10.980	3.124.908	10.980	3.125.000
Pascoli	1.750	70.000	1.750	70.000
Erbai monofiti	2.705	1.324.900	2.590	1.295.000
Erbai polifiti	220	44.000	1.900	589.000

Fonte: Provincia di Varese - Settore Agricoltura

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PRODUZIONE AI PREZZI DI BASE DELL'AGRICOLTURA E SILVICOLTURA

Provincia di Varese
(dati in milioni)

PRODOTTI	ANNO 1999	ANNO 2000	ANNO 2001 (*)
COLTIVAZIONI ERBACEE	**€ 25,89**	**€ 21,07**	**€ 22,74**
Cereali	€ 7,44	€ 6,95	€ 6,31
Legumi secchi	€ 0,11	€ 0,33	€ 0,35
Patate e ortaggi	€ 6,05	€ 2,89	€ 3,06
Industriali	€ 0,04	€ 0,16	€ 0,13
Altre coltivazioni	€ 12,26	€ 10,74	€ 12,89
COLTIVAZIONI LEGNOSE	**€ 5,05**	**€ 5,38**	**€ 6,21**
Viti vinicole	€ 0,31	€ 0,21	€ 0,22
Oli vicole	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Frutta e agrumi	€ 0,39	€ 0,22	€ 0,24
Altre	€ 4,35	€ 4,95	€ 5,75
PRODOTTI ZOOTECNICI	**€ 52,34**	**€ 52,66**	**€ 54,07**
Bestiame	€ 26,03	€ 22,61	€ 23,52
Latte	€ 16,67	€ 20,20	€ 20,92
Altri	€ 9,64	€ 9,84	€ 9,63
PRODOTTI FORESTALI	**€ 11,84**	**€ 7,91**	**€ 6,81**
SERVIZI ANNESSI	**€ 7,12**	**€ 7,17**	**€ 7,46**
TOTALE	**€ 102,25**	**€ 94,19**	**€ 97,28**

(*) dati provvisori

Fonte: Istituto Tagliacarne

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CONSISTENZA DEGLI ALLEVAMENTI

Provincia di Varese
(al 1° giugno ed al 1° dicembre)

P E R I O D O	BOVINI da latte	BOVINI altri	BUFALINI	OVINI	CAPRINI	EQUINI	SUINI
ANNO 1993							
1° semestre	8.950	13.760	339	4.250	4.050	5.120	1.975
2° semestre	8.860	13.840	245	3.750	4.290	4.920	1.870
ANNO 1994							
1° semestre	8.900	13.510	250	4.300	4.600	4.890	1.930
2° semestre	8.950	13.715	230	3.800	3.200	5.070	1.930
ANNO 1995							
1° semestre	8.950	13.715	280	4.320	4.100	5.070	1.930
2° semestre	9.250	14.665	253	3.800	3.600	5.010	1.930
ANNO 1996							
1° semestre	9.100	15.055	260	5.200	3.950	5.010	1.930
2° semestre	9.100	14.715	260	3.800	3.730	5.010	1.930
ANNO 1997							
1° semestre	9.100	15.620	235	5.020	3.220	5.010	2.250
2° semestre	8.900	15.530	250	4.310	3.093	5.100	2.450
ANNO 1998							
1° semestre	8.900	15.780	271	4.750	3.100	5.100	1.840 (*)
2° semestre	8.900	16.600	270	4.300	3.200	5.100	2.100
ANNO 1999							
1° semestre	8.800	16.460	274	4.950	3.200	5.080	1.840
2° semestre	10.078	11.156	274	5.828	4.790	4.373	1.778
ANNO 2000							
1° semestre	10.078	10.302	301	5.020	4.352	4.373	1.875
2° semestre	dati non disponibili						
ANNO 2001							
1° semestre	8.996	9.454	6	5.590	3.102	4.285	1.355
2° semestre	8.843	9.205	0	4.975	3.050	3.802	1.255
ANNO 2002							
1° semestre	8.795	9.250	6	5.327	3.170	4.093	1.189
2° semestre	8.755	10.745	49	5.027	2.998	4.095	1.217
ANNO 2003							
1° semestre	8.695	10.855	37	5.465	3.305	4.097	1.314
2° semestre	8.445	10.235	43	5.015	3.120	4.095	1.312
ANNO 2004							
1° semestre	8.339	10.298	37	5.289	4.461	4.091	1.312

(*) decremento dovuto all'abbattimento coatto di suini per limitare la diffusione della peste nell'alto varesotto.

Fonte: Elaborazione Ufficio Statistica - CCIAA di Varese su dati Commissione Consistenza Allevamenti

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PRODUZIONE E UTILIZZAZIONE DEL LATTE

Provincia di Varese
(in quintali)

PERIODO	PRODUZIONE	UTILIZZAZIONE		
		consumo diretto	trasformato in prodotti lattiero-caseari	alimentazione dei redi
ANNO 1988	444.845	309.770	128.530	6.545
ANNO 1989	429.979	328.640	101.339	5.745
ANNO 1990	462.396	390.280	66.399	5.906
ANNO 1991	460.440	385.000	69.490	5.950
ANNO 1992	437.277	347.800	80.877	8.600
ANNO 1993	429.300	342.800	78.100	8.400
ANNO 1994	416.175	348.175	62.000	6.000
ANNO 1995	436.125	430.125 (*)		6.000
ANNO 1996	451.900	445.900 (*)		6.000
ANNO 1997	485.000	480.000 (*)		5.000
ANNO 1998	485.000	480.000 (*)		5.000
ANNO 1999	552.762	544.212 (*)		8.550
ANNO 2000		dati non disponibili		
ANNO 2001	599.743	587.120 (*)		12.623
ANNO 2002	657.000	612.000 (*)		45.000
ANNO 2003	657.000	612.000 (*)		45.000

(*) il dato comprende la consegna a stabilimenti lattiero-caseari, le trasformazioni in aziende agricole, le vendite dirette e l'autoconsumo

Fonte: Ufficio Statistica - CCIAA di Varese su dati Commissione Consistenza Allevamenti

Dall'esame dei dati disponibili emergono i seguenti elementi di rilievo alla scala provinciale:

- l'occupazione nel settore primario relativamente alla Provincia di Varese ha subito un forte calo durante l'ultimo decennio, segno evidente di un fenomeno di contrazione dell'agricoltura imprenditoriale, pur a fronte di una sostanziale stabilità del numero di occupati a livello regionale e nazionale,

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- l'agricoltura della Provincia di Varese è principalmente orientata alla coltivazione di cereali in genere, che risultano di gran lunga dominanti su altri tipi di coltivazione,
- si registra una cospicua quantità di prati permanenti, segno evidente di una scarsa vocazione agricola dell'intera provincia,
- secondo i dati disponibili relativamente al triennio 1999 – 2001, si registra un significativo calo delle colture erbacee (- 12,2%) a fronte di un aumento delle colture legnose (+ 23%), e ad un lieve incremento di produzione zootecnica, segno evidente di una trasformazione del settore, nonostante il periodo di valutazione sia molto breve,
- si registra una forte contrazione della produzione nel settore silvoforestale (- 42,5%), soprattutto da collocare nel nord della provincia,
- relativamente alla zootecnia, nel periodo 1993 – 2004, si registrano sensibili variazioni per ciascuna specie allevata; forte calo per i bovini (- 25%), per gli equini (-20,1%), per i suini (-33,1) a fronte di un sensibile aumento (+17,5%) per gli ovini,
- i fenomeni di contrazione del settore zootecnico (bovini, equini, suini) conferma la scarsa vocazione agricola della Provincia di Varese,
- l'aumento di allevamento ovino non rappresenta un fattore strutturale per l'intera provincia in quanto limitato al nord del territorio, e soprattutto relativo ad un numero assoluto di capi modesto e non significativo.

Relativamente alla situazione locale, i fenomeni riscontrati risultano assai simili a quelli che caratterizzano il centro-nord della Provincia di Varese: l'attività agricola subisce una significativa contrazione, così come si assiste al venir meno di numerose aziende di piccola entità.
Permane significativa la superficie destinata alle colture cerealicole, mentre risultano pressoché inesistenti le attività di silvicoltura e le attività zootecniche; si sottolinea che in generale le aree coltivate risultano in carico ad aziende situate al di fuori del territorio comunale.
Una siffatta situazione, certamente di origine congiunturale, che conferma la debolezza del settore, evidenzia anche talune problematiche di tipo ambientale, giacché sta prendendo corpo nel territorio di cui Malnate è parte una tendenza all'abbandono delle coltivazioni o alla monocoltura, che per conseguenza porta all'impoverimento dei suoli e più in generale dei valori ecologici dell'agricoltura.
Il territorio malnatese si caratterizza dunque per una vocazione agricola debole, anche per via delle modeste caratteristiche pedologiche dei suoli, il cui significato si riversa anche sulle incidenze estetico-percettivi che l'agricoltura determina sul paesaggio.

Dalla lettura integrata delle indicazioni emerse sia dall'analisi territoriale che dall'interpretazione dei dati di settore si ritiene dunque che la politica di governo del territorio relativa al settore primario debba essere improntata al fine di raggiungere i seguenti obiettivi:

- **non determinare sensibili riduzioni della superficie dei suoli effettivamente o potenzialmente destinati all'agricoltura, limitando per quanto possibile il processo di urbanizzazione alle aree meno rilevanti e sensibili sotto il profilo pedologico e della produzione agricola;**

- **innalzamento del ruolo dell'agricoltura per la tutela del paesaggio naturale, garantendone la permanenza e lo sviluppo entro canoni di rispetto dei valori estetico-percettivi del luogo;**

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- **disincentivazione, per quanto di competenza del piano, delle attività agricole in senso lato che collidono con l'esigenza di tutela dei canoni del paesaggio naturale (vivai e similari, attività di allevamento in genere), pur se economicamente rilevanti per il settore;**

- **orientamento dell'azione del piano verso la tutela e la valorizzazione del patrimonio boschivo esistente, favorendo l'impianto di essenze storicamente presenti nella zona e oggi pressoché scomparse, anche con il fine di ricostruire il paesaggio storico.**

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

POLITICHE DI GOVERNO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE SECONDARIE

Nota.
Alla data in cui si scrive le condizioni dell'economia mondiale versano in uno stato tale da non consentire valutazioni stabili su cui fondare nuove visioni di sviluppo e scenari sufficientemente attendibili. Ciò induce a ritenere che il piano possa assumere le valutazioni di scenario antecedenti al manifestarsi dello stato di crisi globale, contando su tempi di ripresa dell'economia compatibili con l'arco temporale durante il quale il piano avrà efficacia.

Per la definizione delle politiche di governo per il settore della residenza si rende opportuno richiamare alcuni dati a scala provinciale utili per la comprensione delle dinamiche territoriali.
Occorre fin d'ora precisare che le elaborazioni di seguito allegate e commentate si riferiscono ad un ambito territoriale congruo sotto il profilo amministrativo, quale appunto è la Provincia di Varese, che tuttavia non consente di esprimere valutazioni puntuali in quanto Malnate appartiene ad un bacino di scala locale con caratteristiche differenti rispetto a quelle medie della provincia.
Per l'espressione di valutazioni specifiche sul bacino sarebbero pertanto necessari dati disaggregati relativi al nord della Provincia di Varese, che certamente rappresenta un contesto maggiormente omogeneo rispetto alla situazione locale.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

OCCUPATI PER SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA (*)

(dati in migliaia)

PERIODO	PROVINCIA	LOMBARDIA	ITALIA
	AGRICOLTURA		
media 2000	6	80	1.120
media 2001	5	74	1.126
media 2002	5	77	1.096
media 2003	4	86	1.075
	INDUSTRIA		
media 2000	156	1.569	6.767
media 2001	155	1.579	6.841
media 2002	164	1.613	6.932
media 2003	167	1.637	7.019
	ALTRE ATTIVITA'		
media 2000	190	2.226	13.193
media 2001	193	2.305	13.548
media 2002	204	2.333	13.802
media 2003	204	2.341	13.960

(*) nuova serie, valori secondo le definizioni Eurostat

Fonte: Istituto Nazionale di Statistica

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

UNITA' LOCALI E ADDETTI PER CLASSE DIMENSIONALE E RAMO DI ATTIVITA' ECONOMICA

Unità locali per attività economica (classificazione ATECO 91) e per classe dimensionale. Provincia di Varese, 1998

	SETTORI	1-2	3-5	6-9	10-19	20-49	50-99	100-199	200-499	500 e oltre	**TOTALE**
A	Agricoltura,caccia silvicoltura	309	38	10	4	5	1	0	0	0	**367**
B	Pesca, piscicoltura	28	0	1	0	0	0	0	0	0	**29**
C	Estrazione di minerali	15	6	11	10	2	1	0	0	0	**45**
D	Attività manifatturiere	7.128	2.695	1.565	1.674	851	219	91	50	8	**14.281**
E	Energia, elettricità, gas, acqua	53	12	5	8	4	3	2	2	0	**89**
F	Costruzioni	5.975	1.198	407	233	49	3	0	0	0	**7.865**
G	Commercio, rip. beni personali	13.760	2.500	721	394	146	41	14	2	0	**17.578**
H	Alberghi e ristoranti	1.902	629	190	70	19	4	1	1	0	**2.816**
I	Trasporti, magazz., e comunicazioni	1.404	249	109	84	38	9	6	2	2	**1.903**
J	Interm. monetaria, finanziaria	1.024	268	116	104	50	9	1	1	0	**1.573**
K	Immob., noleggio, informatica, ricerca	3.841	681	218	129	71	17	3	1	0	**4.961**
M	Istruzione	126	51	9	3	6	0	0	0	0	**195**
N	Sanità, altri serv. soc.	167	51	15	19	15	4	3	1	0	**275**
O	Altri servizi pubblici e sociali	2.590	401	70	27	11	5	1	0	0	**3.105**
	TOTALE	**38.322**	**8.779**	**3.447**	**2.759**	**1.267**	**316**	**122**	**60**	**10**	**55.082**

Fonte: ASPO/Unioncamere Lombardia, 1998

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

POPOLAZIONE DI 15 ANNI E OLTRE PER CONDIZIONE E SESSO (*)

(dati in migliaia)

MEDIA ANNO 2003

	TOTALE OCCUPATI	PERSONE IN CERCA DI OCCUPAZIONE	TOTALE FORZE DI LAVORO	TOTALE NON FORZE DI LAVORO	TOTALE POPOLAZIONE	TASSO DISOCCUPAZ.
			MASCHI			
Varese	**221**	**5**	**226**	**120**	**345**	**2,1**
Lombardia	2.418	62	2.480	1.325	3.806	2,5
Italia	13.690	996	14.685	9.010	23.696	6,8
			FEMMINE			
Varese	**155**	**8**	**163**	**210**	**372**	**5,2**
Lombardia	1.645	90	1.735	2.336	4.071	5,2
Italia	8.365	1.100	9.465	16.047	25.512	11,6
			MASCHI E FEMMINE			
Varese	**375**	**13**	**389**	**329**	**718**	**3,4**
Lombardia	4.064	152	4.215	3.662	7.877	3,6
Italia	22.054	2.096	24.150	25.058	49.208	8,7

N.B. leggere differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti

(*) nuova serie, valori secondo le definizioni Eurostat

Fonte: Istituto Nazionale di Statistica

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

AVVIAMENTI E CESSAZIONI PER SETTORE DI ATTIVITA' E SESSO

Provincia di Varese

SETTORI	AGRICOLTURA		INDUSTRIA		TERZIARIO		TOTALE	
	avviati	cessati	avviati	cessati	avviati	cessati	avviati	cessati
1° trimestre 2001	**428**	**146**	**6.429**	**8.210**	**12.094**	**11.410**	**18.951**	**19.766**
2° trimestre 2001	**175**	**87**	**5.486**	**6.542**	**12.637**	**9.029**	**18.298**	**15.658**
3° trimestre 2001	**125**	**126**	**4.440**	**6.233**	**12.530**	**10.378**	**17.095**	**16.737**
4° trimestre 2001	**98**	**108**	**5.168**	**6.507**	**13.794**	**12.092**	**19.060**	**18.707**
1° trimestre 2002	**319**	**92**	**5.428**	**6.964**	**13.670**	**10.064**	**19.417**	**17.120**
maschi	264	77	3.811	4.706	6.974	5.135	11.049	9.918
femmine	55	15	1.617	2.258	6.696	4.929	8.368	7.202
2° trimestre 2002	**303**	**104**	**6.180**	**6.796**	**19.321**	**11.889**	**25.804**	**18.789**
maschi	266	87	4.240	4.794	10.314	6.208	14.820	11.089
femmine	37	17	1.940	2.002	9.007	5.681	10.984	7.700
3° trimestre 2002	**153**	**78**	**4.189**	**5.814**	**15.419**	**12.884**	**19.761**	**18.776**
maschi	124	65	2.909	4.142	8.319	6.812	11.352	11.019
femmine	29	13	1.280	1.672	7.100	6.072	8.409	7.757
4° trimestre 2002	**137**	**95**	**4.412**	**5.068**	**15.078**	**10.365**	**19.627**	**15.528**
maschi	109	77	3.160	3.579	7.630	5.245	10.899	8.901
femmine	28	18	1.252	1.489	7.448	5.120	8.728	6.627
1° trimestre 2003	**439**	**99**	**5.945**	**5.742**	**16.718**	**11.361**	**23.102**	**17.202**
maschi	367	86	4.087	3.953	8.446	5.738	12.900	9.777
femmine	72	13	1.858	1.789	8.272	5.623	10.202	7.425
2° trimestre 2003	**208**	**87**	**5.590**	**5.573**	**15.207**	**9.739**	**21.005**	**15.399**
maschi	185	76	4.131	3.953	8.069	5.028	12.385	9.057
femmine	23	11	1.459	1.620	7.138	4.711	8.620	6.342
3° trimestre 2003	**181**	**119**	**5.365**	**5.636**	**16.043**	**11.791**	**21.589**	**17.546**
maschi	164	86	3.941	4.070	8.475	6.020	12.580	10.176
femmine	17	33	1.424	1.566	7.568	5.771	9.009	7.370
4° trimestre 2003	**157**	**150**	**5.374**	**5.987**	**15.806**	**10.819**	**21.337**	**16.956**
maschi	123	121	4.006	4.313	7.905	5.289	12.034	9.723
femmine	34	29	1.368	1.674	7.901	5.530	9.303	7.233
1° trimestre 2004	**511**	**157**	**6.772**	**7.238**	**18.600**	**12.116**	**25.883**	**19.511**
maschi	436	135	4.945	5.190	9.464	6.141	14.845	11.466
femmine	75	22	1.827	2.048	9.136	5.975	11.038	8.045

Fonte: Elaborazione Ufficio Statistica - CCIAA di Varese su dati Provincia di Varese - Sezione Politiche Attive del Lavoro

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PRODUZIONE INDUSTRIALE PER RAMO DI ATTIVITA' ECONOMICA

Provincia di Varese
(variazione percentuale sullo stesso trimestre anno precedente)

PERIODO	TOTALE	RAMO 2 Ind. estrattive, trasf. minerali, non metallif., chimiche	RAMO 3 Industrie meccaniche	RAMO 4 Ind. tessili, abbigl., alim., legno, pelli cuoio, ecc.
ANNO 1997				
1° trimestre	-4,9	-6,4	-5,6	-3,8
2° trimestre	-2,9	5,2	-5,8	-2,3
3° trimestre	-1,1	3,5	-3,7	0,5
4° trimestre	-1,1	-0,2	-0,8	-1,7
ANNO 1998				
1° trimestre	3,1	4,5	3,6	2,1
2° trimestre	-0,1	5,9	-3,4	1,7
3° trimestre	-1,8	9,6	-1,4	-5,4
4° trimestre	-2,0	-4,7	-1,1	-2,6
ANNO 1999				
1° trimestre	-2,9	-3,0	-1,9	-4,0
2° trimestre	-5,7	-3,1	-3,3	-9,1
3° trimestre	-1,9	-3,7	-4,2	0,8
4° trimestre	0,0	2,6	-1,1	0,5
ANNO 2000				
1° trimestre	1,2	1,7	1,9	0,3
2° trimestre	1,0	0,9	2,3	-0,3
3° trimestre	4,0	6,6	1,8	6,4
4° trimestre	0,2	0,4	-1,0	1,6
ANNO 2001				
1° trimestre	0,7	3,6	-0,2	1,0
2° trimestre	-2,1	2,8	-2,8	-2,3
3° trimestre	-2,1	dati non disponibili		
4° trimestre	-2,6	dati non disponibili		
ANNO 2002				
1° trimestre	-5,0	dati non disponibili		
2° trimestre	-1,7	dati non disponibili		
3° trimestre	-1,9	dati non disponibili		
4° trimestre	0,1	dati non disponibili		
ANNO 2003				
1° trimestre	-0,5	dati non disponibili		
2° trimestre	-1,5	dati non disponibili		
3° trimestre	-0,9	dati non disponibili		
4° trimestre	-0,6	dati non disponibili		
ANNO 2004				
1° trimestre	-0,8	dati non disponibili		

Fonte: Ufficio Statistica - CCIAA di Varese - Indagine congiunturale

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PRODUZIONE INDUSTRIALE PER CLASSE DIMENSIONALE

Provincia di Varese
(variazione percentuale sullo stesso trimestre anno precedente)

		classi di addetti		
P E R I O D O	TOTALE	10 - 49	50 - 199	200 - …..
ANNO 1997				
1° trimestre	-4,9	-7,4	-6,6	1,4
2° trimestre	-2,9	-4,2	-0,7	-3,2
3° trimestre	-1,1	-3,7	2,1	1,3
4° trimestre	-1,1	-1,8	-2,4	3,2
ANNO 1998				
1° trimestre	3,1	5,0	2,5	0,0
2° trimestre	-0,1	0,7	0,3	-3,2
3° trimestre	-1,8	-1,8	0,4	-4,1
4° trimestre	-2,0	-1,5	-2,4	-2,8
ANNO 1999				
1° trimestre	-2,9	-3,9	0,2	-4,0
2° trimestre	-5,7	-7,8	-6,1	-0,3
3° trimestre	-1,9	0,9	-6,6	-1,4
4° trimestre	0,0	-0,3	-0,7	3,2
ANNO 2000				
1° trimestre	1,2	-1,6	5,4	3,7
2° trimestre	1,0	0,7	1,9	0,7
3° trimestre	4,0	3,7	5,7	2,4
4° trimestre	0,2	0,3	1,8	-2,9
ANNO 2001				
1° trimestre	0,7	-1,0	2,6	2,2
2° trimestre	-2,1	-2,7	-1,9	-0,6
3° trimestre	-2,1	-4,1	0,9	-1,2
4° trimestre	-2,6	-2,6	0,2	-5,3
ANNO 2002				
1° trimestre	-5,0	-2,9	-4,2	-9,4
2° trimestre	-1,7	-1,5	-0,4	-4,0
3° trimestre	-1,9	-3,0	-0,7	-0,6
4° trimestre	0,1	-1,9	1,8	2,1
ANNO 2003				
1° trimestre	-0,5	-2,8	-1,4	4,7
2° trimestre	-1,5	-3,3	-1,2	-1,1
3° trimestre	-0,9	-2,7	0,3	1,0
4° trimestre	-0,6	-1,3	-1,9	2,3
ANNO 2004				
1° trimestre	-0,8	-2,4	-2,0	3,1

Fonte: Ufficio Statistica - CCIAA di Varese - Indagine congiunturale

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PRODUZIONE INDUSTRIALE

(variazione percentuale rispetto allo stesso trimestre anno precedente)

PERIODO	**PROVINCIA** Indagine congiunturale C.C.I.A.A.	**LOMBARDIA** Indicatore Unioncamere Lombardia	**ITALIA** Indicatore ISTAT Nazionale (*)
ANNO 1999			
1° trimestre	-2,9	-2,8	-1,5
2° trimestre	-5,7	-1,3	-1,6
3° trimestre	-1,9	-0,5	0,4
4° trimestre	0,0	2,4	3,1
ANNO 2000			
1° trimestre	1,2	4,4	5,4
2° trimestre	1,0	3,7	3,8
3° trimestre	4,0	3,5	2,1
4° trimestre	0,2	2,8	1,3
ANNO 2001			
1° trimestre	0,7	3,3	2,3
2° trimestre	-2,1	-0,3	-0,8
3° trimestre	-2,1	0,4	-1,3
4° trimestre	-2,6	-1,3	-3,0
ANNO 2002			
1° trimestre	-5,0	-2,3	-4,8
2° trimestre	-1,7	-1,0	-2,3
3° trimestre	-1,9	-0,4	....
4° trimestre	0,1	0,8	....
ANNO 2003			
1° trimestre	-0,5	0,4	....
2° trimestre	-1,5	-0,7	....
3° trimestre	-0,9	-1,6	....
4° trimestre	-0,6	-0,4	....
ANNO 2004			
1° trimestre	-0,8	-0,2	....

(*) Le variazioni nazionali non sono esattamente confrontabili con quelle regionali e provinciali per la diversa metodologia. Indice ISTAT della produzione industriale con base 1995=100

Fonte: Indagine Congiunturale CCIAA - Indagine congiunturale Unioncamere Lombardia - Istituto Nazionale di Statistica

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Dall'esame dei dati disponibili emergono i seguenti elementi di rilievo alla scala provinciale:

- il settore industriale in provincia di Varese nell'arco temporale analizzato mostra un trend di crescita superiore a quello registrato in Lombardia e in Italia in termini di occupati, segno evidente di una potenzialità del sistema economico ancora significativa,
- la struttura del settore industriale della Provincia di Varese è in larga misura caratterizzata da unità produttive medio piccole, pur registrando un numero significativo di attività industriali con un numero di occupati superiore a 500,
- il tasso di disoccupazione pare in linea con quello riscontrato alla scala lombarda (3,4% in Provincia contro il 3,6% a scala regionale), dunque nettamente inferiore rispetto alla media nazionale,
- è interessante notare i dati relativi all'avviamento e alla cessazione delle attività del ramo industriale, in quanto emerge l'evoluzione della vitalità del settore nell'arco temporale considerato,
- in particolare si registra che gli avviamenti prevalgono sulle cessazioni in misura pari al 27,7% nel 2001 ed in misura pari al 6,8% nel 2004, segno evidente della perdita di vitalità del settore che ha caratterizzato gli ultimi anni.

Relativamente alla situazione locale, i fenomeni riscontrati risultano assai simili a quelli che caratterizzano il centro-nord della Provincia di Varese: il settore industriale subisce un generale rallentamento pur continuando a mantenere un ruolo trainante per l'economia locale.

A livello locale si riscontra tuttavia qualche elemento confortante dall'esame del trend di trasformazioni urbanistiche che hanno interessato il territorio, nonostante la cessazione di talune attività rilevanti occorse nell'arco dei decenni scorsi: si mantiene su buoni livelli l'attività delle principali aziende insediate sul territorio, con un numero di dismissioni normalmente compensato da nuove attività, e si determina la saturazione pressoché completa delle aree disponibili per l'insediamento delle attività produttive.

Un siffatto fenomeno, confrontato con il trend di avviamento di nuove imprese e con l'evoluzione del tasso di disoccupazione parrebbe indicare che lo sviluppo dei nuovi insediamenti produttivi sia da correlarsi alle condizioni specifiche del mercato immobiliare, e che sia il risultato, prevalentemente, di fenomeni di trasferimento di attività esistenti anche da altri comuni e di fenomeni di polverizzazione della dimensione aziendale. In minima parte il suddetto fenomeno parrebbe riconducibile alla delocalizzazione delle attività presenti in ambito urbano, giacché dall'esame del territorio e dalla conoscenza delle recenti dinamiche non si rilevano significativi fenomeni di tale natura.

E' inoltre opportuno tener conto della generale tendenza in atto alla trasformazione dell'economia del settore secondario, che interessa il territorio di Malnate come quello degli altri comuni in analoghe condizioni geografiche e demografiche, il cui esito principale consiste nella transizione da una prevalenza di attività manifatturiere ad una prevalenza di attività di commercializzazione e deposito, con conseguente impoverimento delle risorse professionali che tipicamente caratterizzavano la popolazione attiva.

Dalla lettura integrata delle indicazioni emerse sia dall'analisi territoriale che dall'interpretazione dei dati di settore si ritiene dunque che la politica di governo del territorio relativa al settore secondario debba essere improntata al fine di raggiungere i seguenti obiettivi:

- **confermare gli ambiti industriali esistenti nel territorio comunale che risultano in attività, garantendo standard di ammodernamento e sviluppo per**

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

le imprese insediate, a condizione che siano conseguiti adeguati standard di miglioramento ambientale;

- **destinare nuove superfici per l'insediamento di attività produttive in adiacenza rispetto a quelle esistenti meglio strutturate, completando così gli ambiti produttivi consolidati senza determinare consumo di suolo in misura non compatibile con gli obiettivi dichiarati per il settore primario, privilegiando l'impiego di aree degradate, a condizione che tali localizzazioni non determinino interazioni negative con le altre funzioni insediate sul territorio,**

- **favorire la delocalizzazione delle attività produttive insediate in ambito urbano così da concentrare tali attività in ambiti destinati a funzioni produttive che risultano specificamente strutturati, anche mediante l'individuazione di specifiche localizzazioni, riducendo pertanto le negatività dei rapporti di margine, conseguendo l'obiettivo generale di limitare la dispersione delle funzioni produttive sul territorio,**

- **consentire l'adeguamento tecnologico agli insediamenti produttivi interclusi in ambito residenziale a condizione che tali adeguamenti determinino al tempo stesso la riduzione delle negatività ambientali nei confronti delle altre funzioni insediate in aree contermini e che non sussistano insormontabili incompatibilità ambientali,**

- **consentire nuovi insediamenti di tipo produttivo, nell'accezione più ampia, esclusivamente nell'ambito delle zone produttive specificamente strutturate e nell'ambito delle aree già destinate ad usi produttivi che risultano dimesse tuttavia idonee per l'esercizio di tali funzioni nel pieno della compatibilità ambientale, a condizione che siano messe in atto tutte le possibili cautele per la riduzione delle interferenze con il contesto.**

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

POLITICHE DI GOVERNO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE TERZIARIE

Nota.
Alla data in cui si scrive le condizioni dell'economia mondiale versano in uno stato tale da non consentire valutazioni stabili su cui fondare nuove visioni di sviluppo e scenari sufficientemente attendibili. Ciò induce a ritenere che il piano possa assumere le valutazioni di scenario antecedenti al manifestarsi dello stato di crisi globale, contando su tempi di ripresa dell'economia compatibili con l'arco temporale durante il quale il piano avrà efficacia.

Per la definizione delle politiche di governo per il settore della residenza si rende opportuno richiamare alcuni dati a scala provinciale utili per la comprensione delle dinamiche territoriali.
Occorre fin d'ora precisare che le elaborazioni di seguito allegate e commentate si riferiscono ad un ambito territoriale congruo sotto il profilo amministrativo, quale appunto è la Provincia di Varese, che tuttavia non consente di esprimere valutazioni puntuali in quanto Malnate appartiene ad un bacino di scala locale con caratteristiche differenti rispetto a quelle medie della provincia.
Per l'espressione di valutazioni specifiche sul bacino sarebbero pertanto necessari dati disaggregati relativi al nord della Provincia di Varese, che certamente rappresenta un contesto maggiormente omogeneo rispetto alla situazione locale.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

NUMERI INDICI DEL VALORE DELLE VENDITE AL DETTAGLIO A PREZZI CORRENTI PER SETTORE MERCEOLOGICO E FORMA DISTRIBUTIVA

Nazionali
(base 1995=100)

	ALIMENTARI			NON ALIMENTARI			TOTALE		
PERIODO	Grande distribuz.	Piccole superf.	Totale	Grande distribuz.	Piccole superf.	Totale	Grande distribuz.	Piccole superf.	Totale
ANNO 1997	**112,3**	**109,1**	**110,0**	**110,1**	**104,7**	**105,3**	**111,4**	**106,1**	**107,0**
ANNO 1998	**117,5**	**110,9**	**112,7**	**116,6**	**107,4**	**108,3**	**117,1**	**108,5**	**109,9**
ANNO 1999	**124,3**	**111,7**	**115,1**	**123,6**	**109,7**	**111,1**	**124,0**	**110,3**	**112,5**
ANNO 2000	**130,1**	**113,7**	**118,1**	**128,4**	**110,1**	**111,9**	**129,4**	**111,2**	**114,1**
ANNO 2001									
gennaio	124,8	106,6	111,5	120,4	89,5	92,8	123,0	94,8	99,4
febbraio	124,2	98,8	105,6	122,9	92,9	96,0	123,7	94,7	99,4
marzo	131,0	112,2	117,2	125,5	103,6	105,8	128,7	106,2	109,9
aprile	132,7	116,0	120,4	130,3	108,5	110,7	131,7	110,8	114,2
maggio	127,1	109,5	114,2	128,2	120,9	121,7	127,5	117,4	119,0
giugno	139,0	110,4	118,0	151,5	106,5	111,0	144,2	107,7	113,5
luglio	125,6	102,0	108,3	133,8	111,9	114,2	129,1	108,9	112,1
agosto	120,9	94,7	101,7	105,2	87,6	89,4	114,4	89,8	93,8
settembre	132,0	113,6	118,5	129,5	110,4	112,3	131,0	111,4	114,5
ottobre	145,4	125,4	130,7	137,1	120,3	122,1	142,0	121,8	125,1
novembre	139,1	120,8	125,7	127,1	126,8	126,8	134,1	124,9	126,4
dicembre	190,3	170,9	176,1	201,1	161,0	165,2	194,8	164,1	169,0
ANNO 2002									
gennaio	129,5	109,6	114,9	126,5	91,2	95,0	128,3	96,9	102,0
febbraio	128,3	100,7	108,1	125,9	94,6	97,9	127,3	96,5	101,5
marzo	141,4	115,8	122,6	132,6	105,2	108,1	137,7	108,5	113,2
aprile	138,0	116,2	122,0	132,8	109,6	112,0	135,8	111,6	115,6
maggio	131,7	111,9	117,2	133,7	122,8	123,9	132,5	119,4	121,5
giugno	142,5	113,0	120,9	152,2	107,1	111,9	146,6	109,0	115,1
luglio	133,5	104,9	112,5	138,3	113,4	116,1	135,5	110,8	114,8
agosto	125,8	96,1	104,1	108,1	87,4	89,6	118,4	90,1	94,7
settembre	134,6	113,4	119,0	129,7	109,6	111,7	132,6	110,8	114,3
ottobre	155,3	127,3	134,8	144,8	121,2	123,7	150,9	123,1	127,6
novembre	148,2	122,2	129,2	132,1	127,9	128,4	141,5	126,2	128,7
dicembre	199,5	174,3	181,0	207,3	163,9	168,4	202,7	167,1	172,9

Fonte: Istituto Nazionale di Statistica

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Per una completa lettura dello stato del settore terziario è inoltre opportuno approfondire alcune tematiche relative al commercio mediante la lettura di alcuni dati significativi alla scala provinciale e di bacino.

CARATTERI STRUTTURALI DELLA DISTRIBUZIONE COMMERCIALE

La rete distributiva regionale risulta meno polverizzata di quella nazionale, indice di una più accentuata modernizzazione del sistema distributivo; infatti, la disponibilità di punti di vendita ogni 10.000 abitanti è in Italia pari a 126, valore che in Lombardia scende a 96, come illustrato di seguito:

Rete distributiva italiana e lombarda al 1° semestre 2001

	LOMBARDIA		ITALIA	
Specializzazione	Totale pdv	Pdv x 10.000 ab.	Totale pdv	Pdv x 10.000 ab.
Carburanti	2.947	3,2	23.160	4,0
Non specializzati	838	0,9	5.810	1,0
Non specializzati prevalenza alimentare	8.523	9,4	78.012	13,5
Non specializzati prevalenza non alim.	885	1,0	6.791	1,2
Frutta e verdura	2.845	3,1	23.550	4,1
Carne e prodotti a base di carne	3.148	3,5	39.422	6,8
Pesci crostacei molluschi	224	0,2	7.934	1,4
Pane pasticceria dolciumi	2.062	2,3	13.349	2,3
Bevande (vini oli birra e altre)	756	0,8	5.080	0,9
Tabacco e altri generi di monopolio	2.534	2,8	23.837	4,1
Altri esercizi specializzati alimentari	3.094	3,4	23.996	4,2
Farmacie	2.493	2,7	16.521	2,9
Articoli medicali e ortopedici	395	0,4	3.744	0,6
Cosmetici e articoli di profumeria	2.678	2,9	22.058	3,8
Prodotti tessili e biancheria	1.981	2,2	14.865	2,6
Abbigliamento e accessori pellicceria	14.750	16,2	120.339	20,8
Calzature e articoli di cuoio	3.157	3,5	25.053	4,3
Mobili casalinghi illuminazione	5.763	6,3	47.115	8,2
Elettrod. radio-TV dischi strum musicali	2.670	2,9	23.976	4,2
Ferramenta vernici giardinaggio sanitari	3.406	3,7	36.520	6,3
Libri giornali cartoleria	6.818	7,5	42.914	7,4
Altri es. specializzati non alimentari	15.166	16,7	121.766	21,1
Articoli di seconda mano	420	0,5	3.014	0,5
TOTALE	**87.553**	**96,3**	**728.826**	**126,2**

Considerando la Regione Lombardia, si nota un'accentuata differenziazione a livello provinciale, con un numero di esercizi ogni 10.000 abitanti più elevato nelle aree a bassa densità di popolazione.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Rete distributiva nelle Province lombarde al 1° semestre 2001 – n. esercizi

Specializzazione	LO	MI	MN	PV	SO	VA
Carburanti	72	1.074	194	228	52	223
Non specializzati	22	399	12	24	1	22
Non specializzati prevalenza alimentare	193	1.805	418	897	485	923
Non specializzati prevalenza non alim.	24	372	73	37	2	59
Frutta e verdura	63	996	189	193	50	210
Carne e prodotti a base di carne	82	1.183	179	197	100	249
Pesci crostacei molluschi	1	90	15	10	6	23
Pane pasticceria dolciumi	41	1.146	65	112	15	123
Bevande (vini oli birra e altre)	14	252	26	80	14	102
Tabacco e altri generi di monopolio	54	661	164	185	58	196
Altri esercizi specializzati alimentari	89	1.684	74	130	24	100
Farmacie	71	834	126	195	58	216
Articoli medicali e ortopedici	6	143	19	34	17	37
Cosmetici e articoli di profumeria	67	1.163	129	162	66	230
Prodotti tessili e biancheria	36	750	99	127	68	145
Abbigliamento e accessori pellicceria	317	5.650	648	873	429	1.298
Calzature e articoli di cuoio	57	1.301	135	193	86	251
Mobili casalinghi illuminazione	96	2.314	247	354	115	520
Elettrod. radio-TV dischi strum musicali	50	1.138	128	158	68	237
Ferramenta vernici giardinaggio sanitari	60	1.166	257	299	79	301
Libri giornali cartoleria	144	3.230	257	407	100	585
Altri es. specializzati non alimentari	309	6.114	627	886	377	1.317
Articoli di seconda mano	5	221	17	19	8	26
TOTALE	**1.873**	**33.686**	**4.098**	**5.800**	**2.278**	**7.393**

Nella prima parte degli anni ‘90 la rete del commercio al minuto ha conosciuto un processo di ridimensionamento quantitativo, con particolare riferimento alle attività di piccole dimensioni, distinte quindi dalla grande distribuzione e dalla distribuzione organizzata.

I seguenti dati nazionali, riferiti alla prima metà degli anni ‘90, esemplificano la tendenza indicata:

anno	negozi esistenti	variazioni su anno precedente		variazione su 1991	
1991	762.046				
1992	742.128	-19.918	-2,61%		
1993	691.376	-50.752	-6,84%		
1994	627.165	-64.211	-9,29%		
1995	575.230	-51.935	-8,28%	-186.816	-24,52%

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

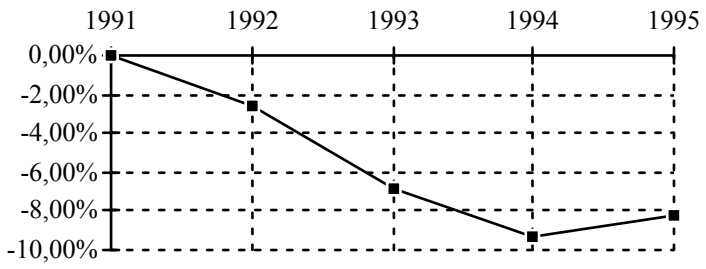
Massimiliano Filipozzi
architetto

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

DOCUMENTO DI PIANO 2009
DdP
Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

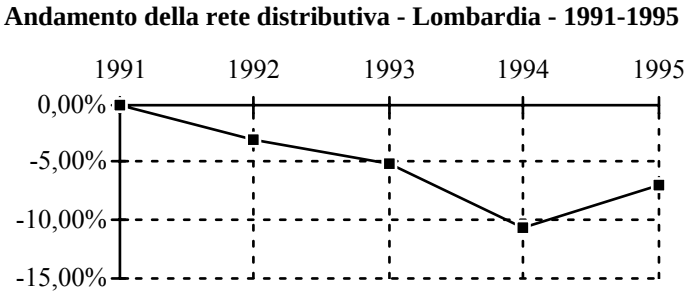
Andamento della rete distributiva - Italia - 1991-1995



La situazione lombarda non si è allontanata in modo significativo dal trend nazionale:

anno	negozi esistenti	variazioni su anno precedente		variazione su 1991	
1991	104.097				
1992	100.936	-3.161	-3,04%		
1993	95.668	-5.268	-5,22%		
1994	85.452	-10.216	-10,68%		
1995	79.489	-5.963	-6,98%	-24.608	-23,64%

Andamento della rete distributiva - Lombardia - 1991-1995



L'incidenza percentuale della diminuzione del numero di negozi è stata lievemente meno marcata che a livello nazionale, anche se, nell'anno di maggior crisi (dal 1993 al 1994), il numero di chiusure registrato è stato percentualmente più elevato rispetto al dato nazionale.
Inoltre si deve notare che le cessazioni delle attività alimentari a livello regionale al 1994 rappresentavano il 31,2% del totale dei negozi contro il 32,9% del 1991, con un saldo di -1,7 superiori di un punto percentuale in Lombardia rispetto al complesso del Paese (35,2% al 1994 contro 35,9% al 1991, -0,7%).

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata
Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE)

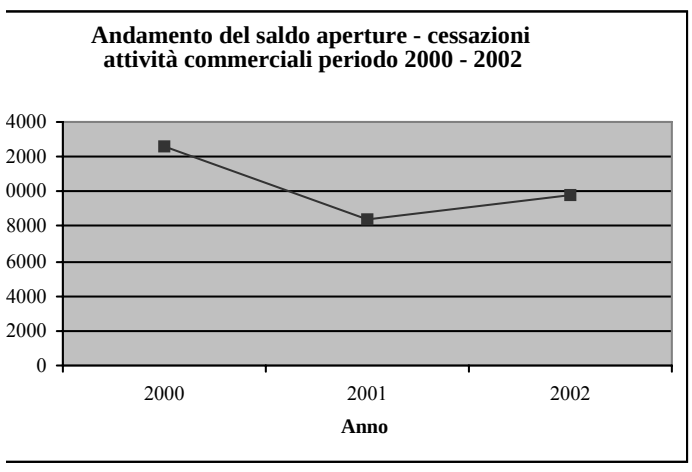
Numero di negozi alimentari e non alimentari - Italia

anno	alimentari	%	non alim.	%	totale
1991	273.869	35,9%	488.177	64,1%	762.046
1992	263.686	35,5%	478.442	64,5%	742.128
1993	243.854	35,3%	447.522	64,7%	691.376
1994	220.856	35,2%	406.309	64,8%	627.165

Numero di negozi alimentari e non alimentari - Regione Lombardia

anno	alimentari	%	non alim.	%	totale
1991	34.230	32,9%	69.867	67,1%	104.097
1992	32.623	32,3%	68.313	67,7%	100.936
1993	30.341	31,7%	65.327	68,3%	95.668
1994	26.626	31,2%	58.826	68,8%	85.452

A partire dal 1999, anno successivo alla riforma del settore commerciale, a livello nazionale il saldo tra nuove imprese e cessazioni d'attività è tornato su valori positivi: secondo i dati del Ministero delle Attività Produttive nel 2002 a fronte di 52.551 cessazioni si sono verificate 62.305 aperture, con un saldo pari a +9.754 unità. Il saldo del 2002 è superiore a quello, pur sempre positivo (+ 8.447 unità) registrato nel 2001, sebbene non raggiunga il valore del 2000 di + 12.562 unità.



E' quindi possibile affermare che in Lombardia gli "effetti positivi" derivanti dalla Riforma Bersani hanno già iniziato a calare, portando nuovamente ad una contrazione della rete di vendita, registrata in misura più accentuata per i piccoli esercizi di tipo tradizionale.
Deve poi essere registrato un consistente aumento delle attività di media e grande dimensione: la grande distribuzione diventa sempre più grande, sia in termini di presenza sul territorio sia in termini di superficie media; la successiva tabella evidenzia lo sviluppo degli ipermercati (ovvero delle attività con oltre 2.500 mq di superficie di vendita) in Italia nel corso degli anni '90.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Evoluzione della presenza di ipermercati - Italia

Fine anno	numero ipermercati	var. % su anno precedente	var. % su 1991	superficie ipermercati (mq.)	var. % su anno precedente	var. % su 1991
1991	158			732.113		
1992	193	22,2%		902.313	23,2%	
1993	221	14,5%		1.058.606	17,3%	
1994	246	11,3%		1.195.562	12,9%	
1995	274	11,4%		1.351.830	13,1%	
1996	304	10,9%		1.516.985	12,2%	
1997	335	10,2%		1.699.284	12%	
1998	368	9,9%		1.868.277	9,9%	
1999	401	9%		2.060.460	10,3%	
2000	420	4,7%	165,8%	2.160.967	4,9%	195,2%

A queste tendenze la distribuzione "tradizionale" risponde con la specializzazione degli esercizi, soprattutto non alimentari, e con una valorizzazione del contenuto di servizio, sia in termini di assistenza al consumatore che di prossimità allo stesso per le attività alimentari, che le permettono di rispondere ad esigenze che i consumatori non possono soddisfare nei grandi centri commerciali, dove l'offerta è, di fatto, standardizzata, e, soprattutto, rispondono alle esigenze di servizio "sociale" per i consumatori che non hanno grande mobilità e di servizio quotidiano per tutta la collettività.

I dati relativi alla presenza di supermercati ed ipermercati al 31.12.2001 in Italia e in Lombardia mettono bene in evidenza la peculiarità del sistema distributivo lombardo, che, oltre ad essere generalmente più dotato di strutture appartenenti a questo settore, vede anche un'ingente presenza di grandi supermercati integrati (con superficie di vendita superiore a 2.500 mq.) e di ipermercati.

Supermercati e ipermercati dicembre 2001

	LOMBARDIA		ITALIA	
TIPOLOGIA DI ESERCIZIO	**Numero**	**Sup. (mq.)**	**Numero**	**Sup. (mq.)**
Supermercati 400 – 1.199 mq.	732	489.186	5.761	3.643.264
Supermercati 1.200 – 2.499 mq.	198	310.853	1.198	1.870.337
Supermercati => 2.500 mq.	74	240.159	243	769.832
Ipermercati < 6.500 mq.	37	167.068	131	587.704
Ipermercati > 6.500 mq.	41	356.973	121	1.022.927
TOTALE	**1.082**	**1.564.239**	**7.454**	**7.894.064**

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata
Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE)

Il peso degli ipermercati e dei supermercati di maggiori dimensioni è in Lombardia superiore al valore medio nazionale: sul totale di queste due tipologie di esercizi, infatti, gli ipermercati in Lombardia hanno un peso del 7,2% contro il 3,4% in Italia, mentre i supermercati con superficie pari o superiore a 2.500 mq. in Lombardia hanno un peso del 6,8% contro il 3,3% nazionale:

Peso supermercati e ipermercati dicembre 2001

	LOMBARDIA		ITALIA	
TIPOLOGIA DI ESERCIZIO	**Numero**	**% sul totale**	**Numero**	**% sul totale**
Supermercati 400 – 1.199 mq.	732	67,7	5.761	77,3
Supermercati 1.200 – 2.499 mq.	198	18,3	1.198	16,1
Supermercati => 2.500 mq.	74	6,8	243	3,2
Ipermercati < 6.500 mq.	37	3,4	131	1,8
Ipermercati > 6.500 mq.	41	3,8	121	1,6
TOTALE	**1.082**	**100**	**7.454**	**100**

Sempre per gli ipermercati e per i supermercati con superficie di vendita pari o superiore a 2.500 mq., la realtà lombarda presenta una disponibilità di mq. ogni 1.000 abitanti nettamente superiore alla media nazionale:

Superficie supermercati e ipermercati ogni 1.000 abitanti dicembre 2001

	LOMBARDIA (ab. 9.033.602) *		ITALIA (ab. 56.993.742) *	
TIPOLOGIA DI ESERCIZIO	**Superficie totale (mq.)**	**Mq. x 1.000 ab.**	**Superficie totale (mq.)**	**Mq. x 1.000 ab.**
Supermercati 400 – 1.199 mq.	489.186	54,15	3.643.264	63,92
Supermercati 1.200 – 2.499 mq.	310.853	34,41	1.870.337	32,82
Supermercati => 2.500 mq.	240.159	26,58	769.832	13,51
Ipermercati < 6.500 mq.	167.068	18,49	587.704	10,31
Ipermercati > 6.500 mq.	356.973	39,52	1.022.927	17,95
TOTALE	**1.564.239**	**173,16**	**7.894.064**	**138,51**

La situazione risulta differenziata nelle undici Province lombarde, dove la maggiore disponibilità di superfici appartenenti a supermercati ed ipermercati (considerando le due categorie nel complesso) si registra in Provincia di Lodi, seguita dalla Provincia di Brescia e dalla Provincia di Pavia:

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata
Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE)

Supermercati ed ipermercati – Lombardia – gennaio 2001

		SUPERMERCATI		IPERMERCATI		SUPER + IPER	
Provincia	Abitanti *	Superficie totale (mq.)	Mq. x 1.000 ab	Superficie totale (mq.)	Mq. x 1.000 ab	Superficie totale (mq.)	Mq. x 1.000 ab
Bergamo	974.388	109.767	112,65	53.900	55,32	163.667	167,97
Brescia	1.112.628	166.583	149,72	95.461	85,80	262.044	235,52
Como	542.606	47.650	87,82	61.065	112,54	108.715	200,36
Cremona	335.700	33.326	99,27	20.771	61,87	54.019	160,91
Lecco	311.674	26.654	85,52	40.551	130,11	67.205	215,63
Lodi	197.291	21.598	109,47	36.475	184,88	58.073	294,35
Mantova	376.184	59.770	158,88	23.733	63,09	83.503	221,97
Milano	3.773.893	409.536	108,52	232.317	61,56	641.853	170,08
Pavia	499.197	58.028	116,24	54.165	108,50	112.193	224,75
Sondrio	177.578	13.083	73,67	24.725	139,23	37.808	212,91
Varese	820.575	104.302	127,11	61.961	75,51	166.263	202,62
TOTALE	**9.121.714**	**1.050.297**	**115,14**	**705.124**	**77,30**	**1.755.421**	**192,44**

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CARATTERI STRUTTURALI DELLA DISTRIBUZIONE COMMERCIALE NEL COMUNE DI MALNATE

Al fine di definire la disciplina urbanistica del commercio per il Comune di Malnate è stata effettuata una indagine conoscitiva sullo stato del sistema, orientata allo studio delle implicazioni esistenti e potenziali tra il commercio e le altre componenti della struttura urbana.
Tale indagine è stata effettuata a partire dai dati disponibili presso gli uffici della polizia locale, integrati con una serie di valutazioni effettuate di caso in caso mediante specifici sopralluoghi.
L'indagine ha consentito di mettere in evidenza i seguenti elementi, determinanti per la definizione del ruolo del commercio nel quadro del paesaggio urbano e per una prima valutazione funzionale del sistema:

- classe dimensionale, ovverosia la suddivisione degli esercizi esistenti per dimensione in base ai disposti della L.r. 14/99 (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita),
- settore commerciale, ovverosia la classificazione degli esercizi in funzione delle tipologie merceologiche,
- localizzazione nell'edificio, ovverosia il rapporto che intercorre tra l'esercizio commerciale e l'impianto funzionale e distributivo dell'edificio nel quale è inserito,
- informazioni tipologiche, ovverosia il significato dell'esercizio rispetto al tipo edilizio nel quale è inserito allo scopo di valutarne la compatibilità ed il ruolo per la definizione del paesaggio urbano,
- informazioni morfologiche, ovverosia il rapporto che intercorre tra l'edificio e lo spazio aperto sul quale si affaccia, nonché il rapporto tra l'esercizio commerciale e la cortina alla quale appartiene.

Lo studio ha dato luogo ad una serie di tavole tematiche, facenti parte integrante del Piano delle Regole, il cui scopo è la comunicazione visiva dello stato del commercio in Malnate; in questa sede ci si limita alla valutazione degli elementi generali e di tendenza necessari per la definizione delle politiche in materia di commercio.
Di seguito si riportano i dati generali derivanti dal censimento del sistema commerciale.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CODICI DI CLASSIFICAZIONE

Classe dimensionale e settore generale

- VA: Vicinato alimentare
- VE: Vicinato extra-alimentare
- MS A: Media struttura alimentare
- MS E: Media struttura extra-alimentare
- MS EA: Media struttura alimentare ed extra-alimentare
- MS CC: Media struttura – centro commerciale
- GS A: Grande struttura alimentare
- GS E: Grande struttura extra-alimentare
- GS EA: Grande struttura alimentare ed extra-alimentare
- GS CC: Grande struttura – centro commerciale

Settore commerciale

- 50.1 commercio di autoveicoli
- 50.3 commercio di parti e accessori di autoveicoli
- 50.40.1 commercio all'ingrosso e al dettaglio di motocicli e ciclomotori
- 50.40.2 commercio ingrosso/dettaglio pezzi di ricambio motocicli e ciclomotori
- 52.11.1 commercio al dettaglio degli ipermercati
- 52.11.2 commercio al dettaglio dei supermercati
- 52.11.3 commercio al dettaglio dei minimercati
- 52.11.4 commercio al dettaglio di prodotti alimentari vari in altri esercizi
- 52.11.5 commercio al dettaglio di prodotti surgelati
- 52.21 commercio al dettaglio di frutta e verdura
- 52.22 commercio al dettaglio di carne e prodotti base di carne
- 52.23 commercio al dettaglio di pesci, crostacei e molluschi
- 52.24 commercio al dettaglio di pane, pasticceria e dolciumi
- 52.25 commercio al dettaglio di bevande
- 52.27 comm. al dettaglio di prod. alimentari, bevande e tabacco in esercizi specializzati
- 52.12.1 commercio al dettaglio dei grandi magazzini
- 52.12.2 commercio al dettaglio in altri esercizi non specializzati
- 52.32 commercio al dettaglio di articoli medicali e ortopedici
- 52.331 commercio al dettaglio nelle erboristerie
- 52.332 commercio al dettaglio di articoli di profumeria, saponi
- 52.41 commercio al dettaglio di tessili
- 52.42 commercio al dettaglio di articoli di abbigliamento
- 52.43 commercio al dettaglio di calzature e articoli di cuoio
- 52.44 commercio al dettaglio di mobili e apparecchi illuminanti
- 52.45 commercio al dettaglio di elettrodomestici, radio e televisioni
- 52.46 commercio al dettaglio di ferramenta, colori, vernici e vetro
- 52.47.1 commercio al dettaglio di libri nuovi
- 52.47.3 commercio al dettaglio di articoli di cartoleria, cancelleria e fornitura per ufficio
- 52.48 commercio al dettaglio di altri prodotti in esercizi specializzati
- 52.50.1 commercio al dettaglio di libri usati
- 52.50.2 commercio al dettaglio di mobili usati
- 52.50.3 commercio al dettaglio di indumenti e oggetti usati
- 55.30 ristoranti
- 55.30.1 ristorazione con somministrazione
- 55.30.2 ristorazione con preparazione cibi da asporto

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- 55.40 bar
- 55.40.1 bar, caffetterie, altri esercizi di somministrazione bevande
- 55.40.2 gelaterie e pasticcerie con somministrazione

Localizzazione nell'edificio
- EF: esercizio fronte strada
- EI: esercizio su corte o cortile interno
- EP: esercizio situato ad altro piano
- EA: esercizio in posizione anomala

Informazioni tipologiche
- OS: esercizi originariamente compatibili con i tipi edilizi storici
- CS: esercizi determinanti modifiche compatibili con i tipi edilizi storici
- NS: esercizi determinanti modifiche non compatibili con i tipi edilizi storici
- CC: esercizi compatibili con i tipi edilizi contemporanei
- NC: esercizi non compatibili con i tipi edilizi contemporanei

Informazioni morfologiche
- UC: esercizio unico nella cortina edilizia
- IC: esercizio integrato in una cortina commerciale
- EQ: esercizio emergente rispetto alla cortina commerciale per qualità
- ED: esercizio emergente rispetto alla cortina commerciale per dimensione

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CODICE DEFINITIVO	CLASSE DIMENSIONALE	SETTORE COMMERCIALE	LOCALIZZAZIONE NELL'EDIFICIO	INFORMAZIONI TIPOLOGICHE	INFORMAZIONI MORFOLOGICHE	FRONTE ESPOSITIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE
1	VA	114	EF	CC	IC	3	40,0
2	X	X	EF	CC	UC	-	-
3	VE	48	EF	OS	IC	14	60,0
4	VE	48	EF	OS	IC	4	40,0
5	VE	43	EF	OS	IC	15	80,0
6	X	X	EA	CC	UC	3	35,0
7	VA	24	EF	OS	IC	3	30,0
8	VE	42	EF	OS	IC	18	80,0
9	X	X	EF	OS	IC	-	-
10	VE	46	EF	CS	IC	4	-
11	VE	331	EF	CS	IC	12	80,0
12	VA	21	EF	CS	IC	10	70,0
13	VE	48	EF	CC	IC	12	120,0
14	VE	48	EA	CS	IC	3	50,0
15	VA	21	EF	CS	IC	3	40,0
16	VE	48	EF	CS	IC	5	100,0
17	VE	48	EF	CS	IC	15	70,0
18	VE	48	EF	CS	IC	6	30,0
19	VA	24	EF	CS	UC	15	60,0
20	VE	27	EF	OS	UC	10	
21	VE	473	EF	CC	IC	8	50,0
22	VA	25	EF	CC	UC	10	200,0
23	VA	25	EI	CC	IC	10	40,0
24	MSA	112	EI	CC	IC	25	250,0
25	VE	43	EI	CC	IC	10	40,0
26	VE	332	EI	CC	IC	15	60,0
27	VE	32	EF	CC	UC	15	80,0
28	VE	27	EI	NS	UC	10	80,0
29	VE	27	EI	CC	UC	10	50,0
30	VA	24	EI	CC	IC	4	40,0
31	X	X	EI	CC	IC	-	-
32	X	X	EI	CC	IC	-	-
33	X	X	EI	CC	IC	-	-
34	X	X	EI	CC	IC	-	-
35	X	X	EI	CC	IC	-	-
36	VA	24	EF	CS	IC	15	70,0
37	VA	112	EF	CC	IC	35	200,0
38	VE	48	EF	CC	IC	15	70,0
39	X	X	EF	CC	IC	15	-
40	VA	22	EF	CS	IC	16	80,0
41	VE	48	EF	CS	IC	8	40,0
42	VA	22	EF	CC	IC	10	60,0
43	VE	473	EF	CC	IC	12	50,0
44	VE	332	EF	CC	IC	7	35,0
45	VE	42	EF	CC	IC	8	40,0
46	VE	42	EF	CC	IC	16	80,0
47	VE	48	EF	CS	IC	8	60,0
48	X	X	EF	CS	IC	-	-
49	VE	48	EF	NS	IC	10	50,0

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CODICE DEFINITIVO	CLASSE DIMENSIONALE	SETTORE COMMERCIALE	LOCALIZZAZIONE NELL'EDIFICIO	INFORMAZIONI TIPOLOGICHE	INFORMAZIONI MORFOLOGICHE	FRONTE ESPOSITIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE
50	X	X	EF	CS	IC	-	-
51	VA	113	EF	CC	IC	15	150,0
52	VA	48	EF	CC	IC	10	70,0
53	VE	473	EF	CC	IC	5	40,0
54	VE	44	EF	CC	IC	24	230,0
55	X	X	EF	CC	IC	-	-
56	VE	46	EF	CC	IC	5	30,0
57	VA	114	EF	CC	IC	16	100,0
58	VE	48	EF	CC	UC	15	80,0
59	X	X	EF	CC	UC	-	-
60	VA	114	EF	CS	IC	7	50,0
61	VE	32	EF	CS	IC	20	100,0
62	VE	46	EI	CC	UC	31	130,0
63	VE	48	EI	CC	IC	5	40,0
64	VE	45	EI	CC	IC	5	40,0
65	VE	48	EI	CC	IC	25	150,0
66	MSE	44	EI	CC	ED	74	33,0
67	MSE	3	EI	CC	ED	55	340,0
68	VE	43	EI	CC	IC	35	150,0
69	VE	3	EF	CC	UC	20	200,0
70	MSA	112	EF	CC	ED	30	1100,0
71	VE	48	EF	CC	IC	42	150,0
72	VA	24	EI	CC	UC	12	50,0
73	VE	43	EF	CC	IC	20	70,0
74	VE	48	EF	CC	UC	15	50,0
75	VA	21	EF	CC	IC	12	200,0
76	VE	42	EF	CC	IC	20	70,0
77	VE	48	EI	CC	IC	14	24,0
78	VE	48	EF	CC	IC	15	50,0
79	VE	48	EF	CC	IC	10	50,0
80	VE	48	EF	CC	IC	15	50,0
81	VA	22	EF	CS	IC	12	60,0
82	VA	23	EF	CS	IC	4	40,0
83	VE	46	EF	CS	UC	15	80,0
84	VA	22	EF	CS	IC	7	40,0
85	VE	45	EF	CS	UC	12	80,0
86	VE	42	EF	CS	IC	5	-
87	VE	32	EF	CS	IC	18	100,0
88	VE	45	EF	CS	IC	10	50,0
89	VE	501	EA	CS	UC	4	30,0
90	VA	24	EF	CS	IC	12	70,0
91	VE	473	EF	CS	IC	9	50,0
92	X	X	X	X	X	20	-
93	VE	502	EF	CS	IC	10	25,0
94	VE	48	EF	CS	IC	8	40,0
95	VE	42	EF	CS	IC	18	80,0
96	VE	473	EF	CS	IC	12	60,0
97	VE	48	EF	CS	UC	22	100,0
98	VE	42	EF	CC	IC	25	120,0

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CODICE DEFINITIVO	CLASSE DIMENSIONALE	SETTORE COMMERCIALE	LOCALIZZAZIONE NELL'EDIFICIO	INFORMAZIONI TIPOLOGICHE	INFORMAZIONI MORFOLOGICHE	FRONTE ESPOSITIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE
99	VE	48	EF	CC	IC	25	70,0
100	X	X	X	X	X	5	50,0
101	VE	401	EF	CS	UC	2	20,0
102	VE	48	EF	CS	UC	8	50,0
103	VA	24	EF	CS	UC	3	60,0
104	VE	473	EF	OS	UC	4	40,0
105	VE	46	EF	CC	UC	20	60,0
106	VA	21	EF	OS	IC	18	90,0
107	VE	332	EF	OS	IC	8	80,0
108	VA	22	EF	CS	IC	12	60,0
109	VE	48	EF	CS	IC	4	30,0
110	VE	42	EF	CS	IC	20	80,0
111	VE	27	EF	CS	IC	8	40,0
112	VE	48	EI	CS	IC	16	50,0
113	VA	22	EI	CS	IC	12	40,0
114	VA	24	EF	CS	IC	8	50,0
115	VE	332	EF	CS	IC	4	30,0
116	VE	22	EF	CS	IC	22	80,0
117	X	X	EA	OS	UC	9	-
118	VE	48	EF	CC	IC	12	60,0
119	VE	48	EF	CC	UC	12	70,0
120	VE	402	EF	CS	UC	6	30,0
121	VE	42	EF	CS	IC	4	30,0
122	VE	48	EF	CS	IC	15	40,0
123	VE	42	EF	CS	IC	4	40,0
124	VA	24	EF	CS	IC	10	40,0
125	VA	21	EF	CS	IC	6	35,0
126	X	X	EF	CS	IC	-	-
127	VE	43	EF	CC	UC	6	30,0
128	VE	48	EI	CC	UC	10	60,0
129	VE	48	EI	CC	UC	8	40,0
130	X	X	EF	CC	IC	9	-
131	VA	48	EF	CC	IC	12	50,0
132	VA	113	EF	CC	IC	15	80,0
133	VE	48	EA	CC	ED	10	40,0
134	VA	22	EF	CC	IC	10	40,0
135	VE	48	EI	CC	IC	12	40,0
136	VE	48	EI	CS	IC	3	20,0
137	VA	48	EA	OS	UC	-	-
138	VA	113	EF	CC	UC	10	50,0
139	VE	42	EI	CC	ED	12	150,0
140	VE	42	EI	CC	ED	12	150,0
141	VE	473	EF	CC	IC	8	40,0
142	VE	48	EF	CC	IC	12	100,0
143	VA	27	EI	CC	UC	15	150,0
144	VE	502	EF	CS	UC	15	100,0

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Dall'esame dei dati disponibili circa la classe dimensionale emergono i seguenti elementi di rilievo alla scala comunale:

- il sistema commerciale è costituito quasi totalmente da esercizi di vicinato, pur con l'eccezione di talune medie strutture di vendita, principalmente localizzate lungo l'asse di via Martiri Patrioti – via Kennedy,
- il sistema commerciale centrale, principalmente localizzato sul sistema di via Matteotti – via Martiri Patrioti e strade laterali, è costituito sostanzialmente da esercizi di vicinato.

Pare dunque del tutto evidente che la struttura commerciale malnatese, relativamente alla dimensione, risulta ancora tradizionale, poiché gli esercizi di dimensione significativa, attrattivi anche su una scala di mercato extracomunale, non risultano significativi ai fini della connotazione del sistema.

Dall'esame dei dati disponibili circa il settore commerciale di appartenenza, utile per identificare la gamma merceologica offerta ai cittadini, si registra la presenza dei seguenti esercizi classificati per merce trattata:

3	minimercati
3	supermercati
9	rivendita pane e pasticceria
2	mobili
12	abbigliamento
7	cartoleria e cancelleria
1	commercio al dettaglio di mobili usati
5	frutta e verdura
5	calzature
8	macellerie e commercio carni
1	commercio di pesci, crostacei e molluschi
2	commercio di bevande
5	commercio al dettaglio di alimentari, bevande e tabacco in esercizi specializzati
3	commercio al dettaglio di prodotti alimentari vari in altri esercizi
3	commercio al dettaglio di articoli medicali e ortopedici
3	parti accessorie per autoveicoli
5	ferramenta e colori
1	motocicli e ciclomotori
1	pezzi di ricambio per motocicli e ciclomotori
1	erboristerie
4	profumeria e saponi

oltre a

56	altri prodotti specializzati

ai quali si aggiungono i pubblici esercizi non contemplati nell'elenco di cui sopra.

Dall'esame dei dati e delle localizzazioni discendono le seguenti considerazioni di base:

- come ovvio il sistema commerciale è costituito prevalentemente da esercizi extra alimentari;
- il sistema degli esercizi alimentari appare significativamente strutturato solamente nella zona centrale del paese;
- gli esercizi extra alimentari sono pressoché assenti nelle zone periferiche;
- al sistema commerciale si associa una discreta presenza di pubblici esercizi, tuttavia localizzati in prevalenza nella zona centrale del paese.
- emerge un quadro assolutamente in linea con le situazioni registrabili in comuni di pari classe demografica, evidenziando il forte ruolo di asse commerciale del sistema di via Matteotti – via Martiri Patrioti.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP
Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

In estrema sintesi appare evidente che il sistema commerciale mostra una generale debolezza, con conseguente assenza di competitività dell'insieme rispetto ad altre offerte commerciali presenti nel territorio cui appartiene Malnate, quali i grandi centri commerciali o il sistema commerciale di Varese e Gallarate.

Passando ora all'esame del rapporto che intercorre tra il sistema commerciale e la morfologia urbana, si osserva che:
- gli esercizi commerciali che costituiscono il sistema centrale sono di norma allineati lungo strada;
- gli esercizi localizzati in periferia, di norma, non sono in diretta relazione con il fronte stradale.

Quanto sopra consente di distinguere nettamente l'esistenza di due sistemi commerciali:
- il primo, il più forte, si identifica come "sistema centrale" ed è costituito da un numero significativo di esercizi commerciali con relazione diretta con il fronte stradale, che in taluni casi, data la continuità della sequenza degli esercizi e la localizzazione, determinano vere e proprie cortine;
- il secondo, certamente più debole, è il sistema diffuso della periferia, nel quale l'esercizio commerciale è spesso isolato e non direttamente relazionato allo spazio pubblico, contribuendo in tal modo in misura modesta alla definizione dell'urbanità.

Relativamente al rapporto intercorrente tra esercizi commerciali e tipologia edilizia, si osserva quanto segue:
- sussiste una buona compatibilità tipologica tra esercizi commerciali ed edifici storici, anche se si constata che la maggior parte degli esercizi presenti nel tessuto storico ha determinato la modificazione dei tipi edilizi originari;
- molti esercizi commerciali del sistema periferico corrispondono di fatto a tipi edilizi autonomi e monofunzionali;
- nelle zone di periferia non vi è commistione tra tipi edilizi residenziali ed esercizi commerciali.

Anche la suddetta chiave di lettura rende evidente che il sistema commerciale malnatese è ancora sostanzialmente tradizionale, pur con qualche sfrangiatura nelle zone di periferia ove l'esercizio del commercio avviene in edifici tipologicamente specifici.

Osservando infine il grado di dispersione degli esercizi commerciali, mediante la lettura del rapporto morfologico tra esercizi commerciali e tra esercizi commerciali e fronte edificato, si osserva che:
- gli esercizi commerciali del sistema principale, ovverosia quello di Malnate centro, pur se numerosi e disposti in sequenza, determinano la formazione di "cortine commerciali" solamente lungo alcuni tratti stradali,
- la maggior parte degli esercizi del sistema centrale si evidenzia per la propria identità all'interno di un tessuto edilizio significativamente polifunzionale, emergendo dunque dalla cortina edilizia alla quale appartengono;
- in periferia non esiste in alcun caso un rapporto "di cortina" tra esercizi commerciali.

Quanto sopra rende evidente la debole strutturazione morfologica del sistema commerciale, per via della scarsa qualità architettonica della maggior parte degli esercizi e della loro modesta rilevanza rispetto ai caratteri del paesaggio urbano.

Dalla lettura sintetica delle informazioni emerse dall'esame delle caratteristiche degli esercizi presenti e dal rapporto che intercorre tra questi, nonché tra i medesimi e lo

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

spazio esterno, risulta ora possibile desumere alcune considerazioni critiche di base indispensabili per definire le politiche di governo per il settore:

- le caratteristiche del sistema infrastrutturale malnatese risultano, come ovvio, direttamente correlate allo stato del sistema commerciale;
- vi è piena corrispondenzae tra l'asse stradale di maggiore rilevanza, via Martiri Patrioti – via Kennedy, e l'asse commerciale di maggiore estensione: ciò rappresenta l'ovvia conseguenza della tipica logica insediativa degli esercizi commerciali, la cui sussistenza dipende in misura inequivocabile dall'esistenza di sufficienti flussi di persone.

Il sistema commerciale centrale coincidente con il tronco urbano dell'ex strada statale è tuttavia caratterizzato da condizioni assai particolari:

- il volume di traffico transitante sull'ex statale è assolutamente oltre il limite della sostenibilità;
- la percorrenza risulta lenta e difficoltosa;
- non risulta possibile la sosta nel tratto più prossimo al centro;
- la qualità ambientale è ovviamente compromessa.

Ne consegue che una siffatta situazione è certamente favorevole all'esercizio del commercio, tuttavia le condizioni estreme della viabilità esistente rischiano di generare effetti negativi sulla competitività del sistema; inoltre i forti flussi di traffico garantiscono un mercato probabilmente più ampio rispetto al solo bacino comunale, tuttavia il consumatore risulta certamente condizionato dalla difficoltà di accesso.

Le particolari difficoltà di circolazione inducono dunque a credere che la sussistenza economica degli esercizi ivi localizzati dipenda in buona misura dalla occasionalità degli avventori, che, per via della lentezza del traffico hanno quindi modo di individuare e valutare l'esercizio commerciale di proprio interesse.

Ciò induce a ritenere che:

- la stabilità del sistema commerciale sia di fatto al limite,
- una auspicabile riduzione dei volumi di traffico per effetto della realizzazione di tracciati alternativi potrebbe determinare la riduzione degli avventori occasionali,
- la riduzione degli avventori occasionali potrebbe portare alcuni esercizi al di sotto della soglia di sussistenza.

E' dunque opportuno tener conto della necessità di intraprendere nuove strategie di sostegno del settore, in vista delle mutazioni degli spostamenti che certamente conseguiranno alla realizzazione delle modificazioni del sistema stradale, cui si è fatto riferimento in altra parte del testo.

Relativamente al rapporto che intercorre tra la restante rete stradale e il sistema commerciale, al di là di modeste concentrazioni locali di esercizi commerciali, non si segnalano particolari relazioni e criticità.

Per una completa lettura del sistema commerciale locale si consideri infine che il sistema commerciale locale è certamente influenzato dagli insediamenti commerciali con portata di area vasta, presenti nell'immediato intorno malnatese nelle seguenti localizzazioni:

- nodo Briantea – via Peschiera in Varese,
- ipermercati di Binago
- ipermercati di Solbiate Comasco,

alle quali si aggiunge il pesante ruolo giocato dal sistema commerciale centrale della città di Varese, localizzato a brevissima distanza dall'abitato di Malnate.

Le localizzazioni esterne sopra elencate risultano pesantemente condizionanti per la struttura del sistema commerciale locale, sia per effetto del generale processo evolutivo della domanda commerciale dei cittadini (caratterizzata da un aumento della propensione allo spostamento), sia per l'articolazione dell'offerta, ben più assortita rispetto al sistema commerciale locale.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Dalla lettura integrata delle considerazioni emerse dall'analisi territoriale e dalle valutazioni tematiche poc'anzi proposte, si ritiene dunque che la politica di governo del territorio relativa al settore terziario commerciale debba essere improntata al fine di raggiungere i seguenti obiettivi:

- **limitare l'insediamento di grandi strutture di vendita ai soli casi che risultano compatibili con il sistema viario esistente e che non presentano relazioni dirette con il sistema commerciale urbano,**

- **consentire l'insediamento di medie strutture di vendita nei limiti delle disposizioni del PRG previgente, con finalità di integrazione dell'offerta locale e di polarizzazione della rete commerciale di vicinato esistente,**

- **favorire la conservazione del sistema commerciale di vicinato esistente, mediante una adeguata disciplina delle destinazioni d'uso ammesse nelle zone centrali del paese, equiparando agli esercizi commerciali veri e propri i pubblici esercizi e le attività artigianali di servizio, anche mediante azioni compensative e di sostegno derivanti dalle autorizzazioni commerciali di altra classe dimensionale (grandi strutture di vendita);**

- **favorire il miglioramento della qualità degli spazi urbani centrali, in particolare del centro storico, in quanto il rilancio dell'insediamento centrale può costituire la condizione per generare ricadute sul sistema commerciale (aumento della popolazione insediata nelle zone centrali, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, miglioramento della pedonalità, conseguibili anche mediante azioni compensative e di sostegno derivanti dalle autorizzazioni commerciali di altra classe dimensionale);**

- **favorire la presenza degli esercizi di vicinato anche nelle aree periferiche mediante una adeguata politica di incentivazione, operando anche con l'ausilio di fattori incrementali dei diritti edificatori nel caso in cui si realizzino insediamenti misti, residenziali e commerciali;**

- **favorire l'integrazione tra commercio e servizi, in particolare tra parcheggi e strutture commerciali, mediante processi di programmazione integrata finalizzati al raggiungimento di molteplici obiettivi (di riqualificazione, di infrastrutturazione);**

- **definire strategie di sostegno per le attività commerciali esistenti lungo l'asse centrale della Briantea, affinché possano attenuarsi le potenziali negatività di mercato conseguenti alle mutate condizioni della viabilità (modifiche del sistema infrastrutturali d'area vasta),**

- **migliorare la qualità del paesaggio urbano nelle zone con maggiore vocazione commerciale, affinché possano essere implementate politiche di marketing finalizzate al sostegno del settore.**

Relativamente alle attività terziarie non afferenti al settore del commercio (uffici, direzionale, turismo, etc.), nota la condizione funzionale del territorio, alla luce delle vocazioni già evidenziate in sede di analisi del sistema insediativo, il Piano di Governo del Territorio dovrà:

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- **consentire in ogni ambito urbano la presenza di funzioni terziarie che sotto il profilo tipologico e morfologico, nonché per quanto attiene ai pesi indotti sul sistema urbano, risultino analoghe alla residenza e quindi compatibili,**

- **consentire la presenza di attività terziarie connaturate alle attività industriali, artigianali o di deposito nelle zone specificamente destinate all'esercizio di attività produttive in genere,**

- **favorire la fruizione turistica delle aree ambientalmente più rilevanti del territorio mediante un sistema di aree e percorsi fruibili a partire dal recupero della ferrovia della Valmorea e della stazione presso il fondovalle dell'Olona.**

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE VI

STRATEGIE
PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

ASPETTI GENERALI

A partire dall'enunciazione delle politiche generali per il governo del territorio, immediatamente discendenti dalla lettura dello stato del territorio e dalla interpretazione delle potenzialità, delle criticità, e quindi delle invarianti, è ora possibile declinare tali politiche generali in una serie di strategie di governo, da mettere in atto mediante gli strumenti con contenuto operativo costituenti il Piano di Governo del Territorio e mediante gli strumenti della pianificazione attuativa e della programmazione integrata.
Al fine di strutturare il quadro generale delle scelte di piano, si individuano le seguenti strategie

STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Strategia_A
Interesse generale – valori del paesaggio territoriale

Strategia_B
Interesse generale – valori del paesaggio urbano

Strategia_C
Interesse generale – funzioni urbane

Strategia_D
Costruzione del sistema dei servizi

Strategia_E
Definizione del ruolo delle infrastrutture

Strategia_F
Tutela e sviluppo delle attività economiche

Strategia_G
Equità del piano

Strategia_H
Efficacia del piano

ciascuna delle quali sarà poi declinata in una serie di azioni, i cui contenuti e il cui sviluppo consentiranno poi la diretta traduzione in termini di operatività degli strumenti di pianificazione.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Esaminate le politiche generali di governo del territorio, in questa sede si enunciano le strategie del Piano di Governo del Territorio.
Trattasi delle strategie che il piano promuove al fine di dare concretezza alle politiche generali e di settore, rivolte specificamente alla traduzione degli obiettivi di governo in azioni del piano.
Ciascuna strategia sarà di seguito sviluppata secondo la seguente articolazione:

- *riferimento alle politiche generali*, corrispondente all'enunciazione dei riferimenti agli enunciati espressi per le politiche di settore,
- *obiettivi generali*, ovverosia la declinazione delle finalità che l'azione strategica intende perseguire nel governo del territorio,
- *caratteri generali dell'azione di piano*, corrispondente alla prefigurazione dei possibili contenuti operativi che dovranno caratterizzare la strategia, individuando, se del caso, l'atto di governo chiamato a rendere operativa la strategia esaminata.

Strategia A: Interesse generale – valori del paesaggio territoriale

Riferimento alle politiche generali. Trattasi di una strategia trasversale, incidente su tutte le politiche di settore, in quanto lo sviluppo del territorio in ogni sua forma e accezione si deve fondare su obiettivi di sostenibilità ecologica.
Obiettivi generali. A partire dalla enunciazione dell'obiettivo generale della conservazione e dell'innalzamento dei valori ecologici del territorio, il PGT deve:

- riconoscere i valori ecologici generali del territorio, espressi dallo stato dei luoghi,
- riconoscere le criticità del sistema territoriale, in parte compromesso dallo sviluppo insediativo del recente passato, non sempre equilibrato,
- riconoscere i fattori salienti su cui puntare per la conservazione dei fattori dominanti che definiscono il valore ecologico del territorio,
- riconoscere il significato e il ruolo del territorio comunale nel quadro di area vasta, esprimendo la necessaria consapevolezza delle ricadute a scala territoriale che si producono per effetto di azioni alla scala locale,
- conservare i valori del patrimonio verde naturale quali fondamenti per una politica di sviluppo sostenibile, determinando per quanto possibile le correlazioni di detti valori con i fattori urbani ecologicamente rilevanti,
- definire azioni di sviluppo del territorio tali da arrestare il processo di erosione dei valori ecologici, e, se possibile, tali da determinare l'innalzamento del ruolo degli elementi ecologicamente rilevanti,
- aumentare il potenziale di fruizione turistica delle aree paesaggisticamente più rilevanti mediante una rete di percorsi e servizi avente quale cardine il recupero della ferrovia della Valmorea.
- definire azioni di governo tali da coniugare gli interessi specifici o privati (insediamento di attività umane) con gli interessi generali, specifici (servizi) o diffusi (fruizione del territorio).

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- i valori del paesaggio storico,
- i valori del paesaggio contemporaneo,
- il sistema dei fattori che orientano le scelte di governo.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve stabilire i necessari livelli di tutela del territorio in stato di naturalità, intendendo la tutela in senso evolutivo, affinché le scelte di piano siano tali da superare il significato limitativo della pura e semplice conservazione per approdare a logiche di governo che

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

riconoscano il valore del verde quale “capitale” della collettività. Il Piano delle Regole deve altresì stabilire i corretti rapporti che dovranno intercorrere tra il territorio in stato di naturalità e i brani del territorio costruito, così da definire correttamente i margini del tessuto edificato e le connessioni con il verde urbano.
Il Piano delle Regole dovrà confermare l’azione di tutela del territorio già avviata mediante l’istituzione del Parco Locale di Interesse Sovraccomunale del Lanza, anche integrando o perfezionando l’originaria perimetrazione al fine di meglio focalizzare ed estendere l’azione di tutela. Il Piano delle Regole dovrà inoltre individuare e disciplinare i beni storici, archeologici e simbolici riscontrabili nel PTCP “Approfondimenti tematici: paesaggio”.
Mediante il Piano dei Servizi il PGT dovrà conferire al verde territoriale il significato insostituibile di *servizio generale*, ovverosia di requisito minimo del diritto del cittadino per la qualità del proprio territorio. Il Piano dei Servizi dovrà dunque stabilire adeguate azioni per determinare l’innalzamento del grado di fruibilità del patrimonio verde naturale, valorizzando i percorsi e le connessioni con il sistema urbanizzato.
Mediante gli strumenti della programmazione integrata e della pianificazione attuativa il PGT dovrà produrre effetti di valorizzazione e compensazione del patrimonio verde naturale, inducendo effetti di miglioramento delle connessioni del territorio in stato di naturalità con il sistema dei percorsi e dei servizi. Mediante la programmazione integrata dovranno essere messe in atto specifiche azioni di recupero delle aree prossime alla stazione della ferrovia della Valmorea, al fine di consentire la fruizione del fondovalle. I processi di trasformazione del territorio maggiormente rilevanti dovranno sempre e comunque determinare effetti di miglioramento dei valori ecologici, sia mediante la ricostruzione del paesaggio storico, sia mediante la ricostruzione delle penetrazioni del verde nel territorio urbanizzato.

Strategia B: Interesse generale – valori del paesaggio urbano
Riferimento alle politiche generali. Trattasi di una strategia trasversale, incidente su tutte le politiche di settore, in quanto lo sviluppo del territorio in ogni sua forma e accezione si deve fondare su obiettivi di sostenibilità ecologica; tale strategia, in particolare, incide sul sistema insediativo residenziale.
Obiettivi generali. A partire dalla enunciazione dell’obiettivo generale della conservazione e dell’innalzamento dei valori, talvolta inespressi, del paesaggio urbano, il PGT deve:
- riconoscere le peculiarità storiche del territorio, individuando le permanenze morfotipologiche e i valori monumentali,
- riconoscere le caratteristiche del sistema urbanizzato derivanti dalla presenza e dalla sequenza di tipi edilizi ricorrenti, di norma correlabili con le diverse soglie storiche dello sviluppo,
- analizzare le peculiarità morfologiche del territorio, in gran parte riconoscibili nel rapporto che intercorre tra tessuto edificato e spazio aperto,
- preservare le aree verdi interne al sistema urbano che risultano rilevanti per il fine di consentire la penetrazione del verde,
- riconoscere le potenzialità di sviluppo ancora esprimibili nel quadro del tessuto urbanizzato così come determinatosi nel tempo, sia mediante l’utilizzazione delle aree interstiziali, che mediante la densificazione delle aree rade, che mediante il recupero delle aree degradate o dismesse,
- riconoscere la sussistenza di un diritto edificatorio medio e diffuso, dipendente dalle condizioni di fatto e non dalle scelte di piano, quale fondamento del principio di equità del piano,
- attribuire diritti edificatori specifici tali da consentire lo sviluppo di insediamenti coerenti con i caratteri strutturali tipologici e morfologici,

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- esercitare azioni di tutela e rilancio dei valori del tessuto edificato storico.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:
- l'assetto tipologico del territorio urbanizzato,
- l'assetto morfologico del territorio urbanizzato,
- la presenza di valori storici e monumentali,
- i rapporti tra il paesaggio urbano e il territorio naturale.
- il sistema dei fattori che orientano le scelte di governo.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve attribuire l'equa misura dei diritti edificatori capaci di determinare uno sviluppo equilibrato sotto il profilo tipologico e morfologico, nonché un sistema normativo capace di orientare il progetto verso esiti coerenti con i caratteri salienti del tessuto urbanizzato, capace di valorizzare i caratteri tipologici ricorrenti e di migliorare il rapporto tra i fronti edificati e lo spazio aperto. Il Piano delle Regole deve altresì migliorare il significato del verde urbano, sia mediante la preservazione di talune aree libere interstiziali, sia mediante indirizzi normativi capaci di favorire soluzioni progettuali orientate alla continuità delle aree verdi private. Mediante il Piano delle Regole dovranno essere messe a punto specifiche disposizioni capaci di attuare il principio di tutela dei valori storici diffusi nel territorio, capaci di innalzare al tempo stesso il grado di competitività delle aree urbane storiche rispetto allo stato attuale, così da generare opportunità di reinsediamento delle attività umane. Il Piano delle Regole dovrà inoltre individuare e disciplinare i beni storici, archeologici e simbolici riscontrabili nel PTCP "Approfondimenti tematici: paesaggio".

Mediante il Piano dei Servizi, il PGT dovrà garantire il completamento della dotazione minima necessaria per consentire il corretto esercizio delle funzioni urbane, migliorando in particolare la dotazione di aree di sosta nelle zone centrali del paese. Il Piano dei Servizi dovrà altresì dettare la correlazione delle trasformazioni urbane più rilevanti con l'esigenza di costruzione del *sistema* dei servizi, mediante il completamento della dotazione esistente, mediante il miglioramento delle connessioni, mediante le relazioni con il verde territoriale.

Mediante gli strumenti della programmazione integrata e della pianificazione attuativa il PGT dovrà garantire che anche i processi di trasformazione più significativi determinino il conseguimento di equilibri tipologici e morfologici coerenti con i valori espressi dal territorio e riconosciuti quali fondamenti dell'azione di governo del Piano delle Regole. Per mezzo degli strumenti di programmazione integrata, in particolare, dovranno essere messe in atto le necessarie azioni di correlazione con il sistema dei servizi e di definizione dei rapporti con il tessuto edilizio esistente e con il territorio in stato di naturalità.

Strategia C: Interesse generale – funzioni urbane

Riferimento alle politiche generali. Trattasi di una strategia operante in ambito urbano, incidente in particolare sulle politiche per la residenza, i servizi, il commercio, la cui attuazione è fondamentale per il conseguimento degli altri obiettivi tematici del piano, in quanto determina il formarsi del livello di base delle opportunità offerte ai cittadini.

Obiettivi generali. A partire dalla enunciazione dell'obiettivo generale dell'innalzamento dell'urbanità del territorio, il PGT deve:
- evidenziare lo stato delle funzioni urbane, così da determinare le vocazioni di ciascun ambito del territorio,
- riconoscere forza e debolezza del sistema delle funzioni urbane, così da orientare specifiche scelte insediative,
- riconoscere i gradienti di polifunzionalità urbana presenti nel territorio, attribuendo ad essi un ruolo trainante per la generazione delle opportunità offerte ai cittadini,

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- riconoscere il rapporto intercorrente tra funzioni urbane, dotazione di servizi e stato delle infrastrutture quale fondamentale fattore di generazione della qualità urbana,
- elevare, in generale, il livello di urbanità del territorio, identificabile in particolare con la massimizzazione delle opportunità di fruizione offerta ai cittadini, per quanto attiene alla dotazione di servizi, alla qualità degli spazi pubblici e, più in generale, al paesaggio urbano e alle sue funzioni insediate,
- conseguire adeguati livelli di dotazioni di funzioni urbane diverse dalla residenza, favorendo la compresenza di destinazioni d'uso tra esse compatibili, disincentivando l'insediamento di attività tali da determinare relazioni di vicinanza problematiche,
- generare opportunità di insediamento sul territorio di sistemi integrati di funzioni (residenziali, terziarie in genere, servizi, infrastrutture), con effetto di polarizzazione delle attività urbane.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- la struttura del paesaggio urbano,
- la struttura del sistema insediativo,
- il sistema dei servizi e delle connessioni urbane.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, dovrà definire ambiti territoriali nei quali favorire la compresenza di diverse destinazioni d'uso tra loro compatibili, riconoscendo l'interesse generale per l'insediamento di funzioni urbane di supporto alla residenza (commercio, artigianato di servizio, terziario in genere, servizi in genere) anche in taluni ambiti non centrali del territorio. Il Piano delle Regole, a partire dai diritti edificatori indicati dal Documento di Piano, mediante opportuni sistemi di incentivazione, dovrà favorire la realizzazione di immobili integrati con destinazioni d'uso diverse dalla residenza, onde determinare l'innalzamento del grado di urbanità. Il Piano delle Regole, a partire dai diritti edificatori stabiliti dal Documento di Piano, dovrà poi connaturare taluni insediamenti con l'obiettivo di conseguire un tangibile miglioramento dello stato delle urbanizzazioni di margine.

Mediante il Piano dei Servizi il PGT dovrà localizzare i nuovi servizi necessari per la funzionalità urbana in posizione tale da determinare la massima integrazione possibile con le diverse funzioni urbane di carattere privato, esistenti o previste. In tal modo l'azione congiunta del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole dovrà favorire la costituzione di un "sistema urbano", capace di ridare competitività al paese.

Mediante gli strumenti della programmazione integrata e della pianificazione attuativa il PGT dovrà puntare, laddove specifiche valutazioni locali ne avranno indicato l'opportunità, su nuovi insediamenti dove coesistano le funzioni urbane più qualificanti, integrando la generale destinazione d'uso residenziale con funzioni commerciali, terziarie, e con servizi di interesse pubblico o generale, con l'obiettivo di innalzare il grado di urbanità delle zone periferiche, anche grazie al potenziale valore aggiunto rappresentato dall'attuazione delle connessioni tra sistema urbano e verde territoriale, cui si è fatto riferimento nella descrizione della strategia A. E' inoltre compito degli strumenti di programmazione integrata l'innalzamento delle potenzialità del territorio relativamente alla ricettività e alle attività di servizio alla persona, in stretta sintonia con le vocazioni naturalistiche di parte del territorio.

Strategia D: Costruzione del sistema dei servizi

Riferimento alle politiche generali. Trattasi di una strategia trasversale, in parte già descritta e riconosciuta trattando alcuni precedenti temi specifici, fondamentale per la generazione di un equilibrato sviluppo del territorio, competitivo e sostenibile. In particolare la strategia in esame deve essere correlata con le politiche di sviluppo del

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

sistema residenziale, affinché lo sviluppo insediativo possa determinare esiti di qualità ed effetti di riequilibrio su taluni brani del territorio recentemente insediati.

Obiettivi generali. A partire dalla enunciazione dell'obiettivo generale del miglioramento della dotazione di servizi e dell'offerta di opportunità ai cittadini, il PGT deve:

- individuare i servizi esistenti e analizzarli sotto il profilo quantitativo, qualitativo e con particolare attenzione al livello prestazionale offerto,
- riconoscere le esigenze di servizi da soddisfare al fine di determinare il riequilibrio del sistema insediativo esistente,
- riconoscere il fabbisogno di servizi integrativi, reso necessario dalle politiche insediative attuate dal PGT,
- riconoscere le potenzialità esistenti sulle quali attuare un sistema di previsioni di servizi tale da fare evolvere l'attuale insieme di servizi in un vero e proprio "sistema dei servizi", esito della coazione di molteplici fattori territoriali quali i servizi pubblici in senso stretto, i servizi di interesse generale, le funzioni urbane che favoriscono la circolazione delle persone, le strade, i percorsi pedonali, le connessioni con il verde territoriale,
- aumentare il potenziale di fruizione turistica delle aree paesaggisticamente più rilevanti mediante una rete di percorsi e servizi avente quale cardine il recupero della ferrovia della Valmorea.
- superare la rigida correlazione tra insediamenti e "standard urbanistici", che ha sempre caratterizzato, nel passato, l'urbanistica italiana, per approdare ad un modello fondato sulla diffusione degli effetti urbanizzativi prodotti dalle politiche insediative.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- i servizi esistenti, sia in termini di localizzazione che di prestazione offerta,
- il rapporto tra servizi, infrastrutture urbane, paesaggio urbano, verde territoriale,
- i caratteri prodromi del sistema dei servizi rinvenibili nello stato ante PGT.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, dovrà attribuire potenzialità edificatorie anche agli ambiti territoriali destinati a servizi o da destinare a servizi, onde determinare la giusta correlazione tra la realizzazione di insediamenti aventi significato e interesse privato e la costruzione del sistema dei servizi. Spetterà inoltre al Piano delle Regole la messa a punto di specifici dispositivi atti a rendere possibile la correlazione tra i servizi di interesse pubblico o generale e altre funzioni urbane, diverse dalla residenza, che contribuiscono alla definizione dell'urbanità del territorio, nonché la localizzazione delle connessioni tra il sistema urbano e il sistema del verde territoriale.

Compete al piano dei servizi la localizzazione delle aree necessarie per il completamento della dotazione, qualitativa e quantitativa, in modo tale da generare le necessarie correlazioni con il sistema urbano, così descritto e identificato dal Piano delle Regole.

I nuovi servizi previsti dovranno essere calati in una logica di equità di valori e di opportunità di sviluppo, diffusa sul territorio, nella quale le diverse funzioni esistenti o insediabili concorrono alla costruzione del sistema urbano. Il Piano dei Servizi dovrà poi determinare il superamento della limitata nozione di "standard urbanistico", territorialmente connesso all'insediamento privato da cui dipendono i parametri dimensionali, adottando per contro un modello diffuso di programmazione integrata, fondato sul rapporto tra servizi e insediamenti indipendentemente dalla localizzazione. Nella nozione di servizi dovranno inoltre rientrare taluni fattori non direttamente riconducibili al significato tipicamente areale ereditato dalla tradizionale pianificazione per "standard urbanistici", quali

- la fruizione del verde territoriale,

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP
Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- la formazione di percorsi,
- la qualità territoriale in genere quale fattore di competitività del sistema.

Le strategie inerenti il completamento della dotazione di servizi, attuate dal Piano dei Servizi, potranno essere rese operative, in via principale, mediante gli strumenti della programmazione integrata e della pianificazione attuativa, cui potrà competere la realizzazione dei servizi previsti anche in altre zone del territorio. Agli strumenti attuativi e integrati competerà poi di determinare, in talune parti del territorio, effetti di riqualificazione di aree degradate o effetti di connessione tra sistema urbano e verde territoriale. Mediante la programmazione integrata dovranno essere messe in atto specifiche azioni di recupero delle aree prossime alla stazione della ferrovia della Valmorea, al fine di consentire la fruizione del fondovalle. Spetta ai medesimi strumenti il compito di consentire la realizzazione di importanti innovazioni del sistema dei servizi, allorquando si riconosce a questi ultimi una valenza strategica anche in relazione alla fruibilità del territorio naturale.

Strategia E: Definizione del ruolo delle infrastrutture

Riferimento alle politiche generali. Trattasi di una strategia trasversale, la cui attuazione determina le condizioni minime essenziali per lo sviluppo insediativo del territorio e per la costruzione del piano dei servizi.

Obiettivi generali. A partire dalla enunciazione dell'obiettivo generale del miglioramento della funzionalità urbana, il PGT deve:

- esaminare il sistema stradale esistente, onde riconoscerne le caratteristiche, le potenzialità e le criticità,
- riconoscere l'esistenza di un ordinamento gerarchico tra le strade esistenti, in funzione del quale fondare le scelte di miglioramento e completamento del sistema,
- ordinare il sistema della viabilità urbana in vista dei significativi cambiamenti che sopraggiungeranno per effetto delle modifiche e trasformazioni della viabilità di livello sovraccomunale in corso di realizzazione o previste,
- riconoscere il fondamentale ruolo delle strade per la definizione dei caratteri del paesaggio urbano, orientando le trasformazioni del territorio in modo tale da valorizzare i rapporti morfologici tra lo spazio pubblico e il tessuto edificato,
- riconoscere il fondamentale ruolo della ferrovia Milano-Varese e del nodo della stazione, quale potenziale sito di interscambio tra il trasporto su gomma e il trasporto ferroviario,
- valorizzare il ruolo di "spina portante" della rete stradale rispetto alla costruzione del sistema dei servizi, in particolare lungo i tronchi stradali di attraversamento e di collegamento interno.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- i caratteri della rete stradale esistente,
- il significato morfologico delle strade rispetto alla formazione del paesaggio urbano,
- i deficit funzionali del sistema.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, dovrà classificare le strade in funzione del loro ruolo e significato urbano, e in conseguenza di ciò istituire una specifica normativa in materia di distanze orientata alla valorizzazione del rapporto morfologico tra strade e costruito. Il Piano delle Regole dovrà altresì localizzare alcuni correttivi ed integrazioni della rete stradale esistente al fine di migliorare la funzionalità urbana, le connessioni interne, l'accessibilità delle aree con più elevata urbanità. I correttivi della rete stradale dovranno altresì favorire la costruzione del sistema dei servizi, come già indicato in altra parte della trattazione.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Al Piano dei Servizi competerà di localizzare le nuove previsioni di competenza coerentemente con la rete stradale esistente e prevista, così da garantire adeguata accessibilità. Taluni percorsi potranno poi assumere un particolare significato di connessione tra il sistema dei servizi urbani e il verde territoriale; conseguentemente le modalità operative del piano dovranno prevedere la correlazione, in fase di attuazione, tra le principali trasformazioni urbane e la realizzazione delle previsioni infrastrutturali, indipendentemente dalla diretta interdipendenza localizzativa.
Le medesime strategie descritte per il Piano dei Servizi dovranno poi essere assunte alla base dei processi di programmazione integrata, con il principale obiettivo di determinare il miglioramento della rete periferica e quindi delle connessioni interne al tessuto urbanizzato.
Mediante specifici strumenti di programmazione integrata sarà possibile l'elevazione dell'attuale stazione FNM al rango di nodo d'interscambio, prevedendo la realizzazione di parcheggi e di destinazioni d'uso al servizio del viaggiatore. La formazione di un nodo d'interscambio dovrà essere connaturata alla realizzazione di un sistema di accesso alle zone di sosta derivato dalla viabilità principale (S.S. Briantea) in modo tale da non aggravare le condizioni della viabilità urbana.

Strategia F: Tutela e sviluppo delle attività economiche
Riferimento alle politiche generali. Trattasi di una strategia , derivante dalle politiche di sostegno e sviluppo delle attività economiche esistenti sul territorio.
Obiettivi generali. A partire dalla enunciazione dell'obiettivo generale di tutela e sviluppo sostenibile delle attività economiche del territorio, il PGT deve:
- individuare le attività economiche esistenti, distinguendo per settore, analizzando in particolare il rapporto tra queste e il sistema urbano o naturale,
- esaminare il rapporto esistente con le infrastrutture esistenti o previste, al fine di escludere negatività sul sistema urbano derivanti dallo sviluppo delle attività economiche,
- esaminare e interpretare la struttura del sistema commerciale esistente, al fine di comprenderne potenzialità e criticità,
- garantire la conservazione delle attività economiche esistenti, minimizzando le negatività indotte dal rapporto di vicinanza con altre funzioni urbane,
- determinare le condizioni affinché sia possibile la delocalizzazione di attività produttive situate in ambito improprio, ovverosia in stretta relazione con gli insediamenti residenziali o in posizione tale da non consentire adeguamenti tecnologici e miglioramenti ambientali.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti i seguenti elementi:
- le attività economiche esistenti,
- il rapporto tra attività economiche e sistema urbano,
- il rapporto tra attività economiche e sistema della naturalità.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, dovrà garantire la coerenza tra i caratteri peculiari del paesaggio naturale e le attività economiche del settore primario, consentendone sempre l'esercizio preservando tuttavia il territorio da edificazioni con effetto di distorsione tipologica; il Piano delle Regole dovrà altresì stabilire le regole che consentono lo svolgimento delle attività economiche primarie tuttavia preservando i segni e le permanenze del paesaggio storico.
Spetta al Piano delle Regole l'identificazione degli ambiti monofunzionali vocati all'esercizio delle attività produttive secondarie, la cui localizzazione è tale da minimizzare le interferenze con gli insediamenti residenziali: dovranno essere garantiti adeguati standard di adeguamento e sviluppo degli insediamenti, a sostegno delle attività esistenti con facoltà di impianto di nuove attività.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP
Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Il Piano delle Regole, come enunciato in altra parte della trattazione, dovrà favorire il mantenimento e lo sviluppo delle attività del settore terziario, giudicate trainanti per garantire un adeguato livello di urbanità del territorio, consentendo anche la localizzazione di alcune attività specializzate, ben circostanziate, attribuendo a queste il ruolo di traino dell'economia del settore.
Il Piano delle Regole dovrà inoltre consentire una equilibrata coesistenza tra attività produttive secondarie e terziarie, in linea con il trend evolutivo spontaneo registratosi in epoca recente per le zone industriali del paese.
Il Piano dei Servizi dovrà valutare il livello di dotazione dei servizi localizzati in corrispondenza delle aree destinate alle attività economiche, in particolare per quanto attiene ai parcheggi, fondamentali per la corretta funzionalità degli insediamenti. Il Piano dei Servizi dovrà rivolgere una particolare attenzione al rapporto intercorrente tra attività economiche del settore terziario (commercio) e sistema dei servizi, in coerenza con il principio già enunciato di mutuo rapporto tra le funzioni per il raggiungimento di un sufficiente standard di urbanità del territorio.
Le principali trasformazioni degli insediamenti destinati alle attività economiche (nuovi insediamenti, delocalizzazioni, sistemi commerciali significativi) dovranno essere attuate mediante gli strumenti della programmazione integrata e della pianificazione attuativa, perché sia garantita la corretta interazione tra insediamenti, infrastrutture e servizi.

Strategia G: Equità del piano

Riferimento alle politiche generali. La fondazione di un sistema di governo del territorio con coerenza rispetto al generale principio di equità rappresenta certamente un obiettivo strategico di massima importanza per la corretta implementazione delle politiche territoriali, che dovrà essere assunta all'origine di ogni scelta insediativa del PGT.
Obiettivi generali. Ogni scelta del PGT dovrà conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi generali:

- riconoscere ambiti territoriali per i quali sussiste, per ciascun punto geografico in essi compreso, un diritto potenziale di edificabilità, e quindi implicitamente un valore economico, dipendente esclusivamente dalle condizioni di fatto, dunque autonomo rispetto alle scelte insediative compiute dal PGT,
- stimare i diritti edificatori equi, assegnati per ambiti territoriali, mediante criteri esplicitamente descritti, affinché siano evidenti e condivisibili i fondamenti del principio di equità assunto dal piano,
- consentire la circolazione dei diritti edificatori sul territorio affinché risulti possibile il giusto ristoro economico anche per le aree che, per effetto delle scelte di piano, non potranno essere interessate da insediamenti a carattere privato,
- superare il tradizionale rapporto di antagonismo e antiteticità tra l'interesse pubblico e l'interesse privato, fondando il piano sul concetto di "interesse generale", la cui natura deriva dalla convergenza di fattori di interesse pubblico e privato.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- l'entità dei diritti edificatori riconoscibili per ciascun ambito territoriale in ragione delle condizioni di fatto e tenuto conto dei diritti pregressi generati dall'ultimo PRG, rappresentanti la base di equità sulla quale si fonda il piano,
- l'entità dei diritti edificatori la cui concentrazione si rende necessaria con il fine di raggiungere determinati esiti in tema di forma della città (assetto tipologico e morfologico), rappresentanti i diritti edificatori "di progetto" mediante i quali si innescano i meccanismi di perequazione, dando quindi luogo alle condizioni

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

perché sia superata la dualità “interesse pubblico / interesse privato” per approdare ad una più evoluta visione di “interesse generale”.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, dovrà attribuire i diritti edificatori derivanti dalle condizioni generali di fatto, equi e trasferibili, unitamente ai diritti edificatori massimi ammissibili nel rispetto delle peculiarità dei siti e degli obiettivi del piano in merito alla costruzione della forma della città.

Compete al Piano dei Servizi, in sintonia con il Piano delle Regole, la definizione dei sistemi perequativi necessari per garantire un adeguato ristoro economico ai cittadini titolari di aree destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico o, per altri versi, per consentire ai medesimi cittadini di partecipare in modo economicamente attivo al processo di trasformazione della città e alla conseguente capitalizzazione delle rendite.

L’attuazione di trasformazioni urbane mediante gli strumenti della programmazione integrata o della pianificazione attuativa dovrà risultare coerente con i generali principi di equità, dunque dovranno essere conferiti alle suddette aree i diritti edificatori vocazionalmente riconosciuti, paragonabili a quelli attribuiti dal Piano delle Regole per situazioni insediative analoghe, consentendo il raggiungimento di densità edilizie commisurate agli esiti morfotipologici stabiliti dal PGT (definizione del margine urbanizzato, delle connessioni, dell’omogeneità del tessuto edificato, etc.).

Strategia H: Efficacia del piano

Riferimento alle politiche generali. La fondazione di un sistema di governo del territorio efficace, ovverosia in grado di determinare le migliori condizioni possibili entro le quali si determina il conseguimento degli obiettivi, rappresenta certamente un obiettivo strategico di massima importanza per la corretta implementazione delle politiche territoriali, che dovrà essere assunta all’origine di ogni scelta insediativa del PGT.

Obiettivi generali. A partire dalla enunciazione dell’obiettivo generale della conservazione e dell’innalzamento dei valori ecologici del territorio, il PGT deve:

- conseguire la massima flessibilità possibile nell’implementazione dei processi attuativi del piano,
- favorire i processi attuativi in grado di generare le condizioni di innalzamento del grado di urbanità, di miglioramento del sistema infrastrutturale e dei servizi, di miglioramento ambientale,
- favorire i processi attuativi in grado di sostenere l’economia locale, generando nuovi fattori di crescita e sviluppo.

Caratteri generali dell’azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio, a partire da una completa conoscenza dello stato del territorio, declinate le politiche generali e di settore, elaborate le strategie di governo del territorio dovrà essere dotato dei necessari meccanismi atti a favorire l’attuazione del piano e quindi il raggiungimento degli obiettivi sui quali si fonda.

In linea generale l’efficacia del piano potrà essere conseguita mediante meccanismi di tipo premiale e di tipo compensativo, da implementare sia mediante gli strumenti di pianificazione attuativa e programmazione integrata, che mediante il Piano delle Regole.

Relativamente ai meccanismi premiali il Piano di Governo del Territorio dovrà prevedere:

- dispositivi atti all’elevazione dei diritti edificatori equi fino alla concorrenza dei diritti edificatori di progetto nei casi in cui gli interventi con natura insediativa siano tali da generare effetti di miglioramento dell’urbanità e, più in generale, di innalzamento del target di opportunità offerte ai cittadini,
- dispositivi atti all’elevazione dei diritti edificatori equi fino alla concorrenza dei diritti edificatori di progetto nei casi in cui gli interventi con natura insediativa

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

abbiano caratteristiche tali da determinare il miglioramento delle condizioni di urbanizzazione, e quindi di funzionalità, del territorio,
- dispositivi atti all'elevazione dei diritti edificatori equi fino alla concorrenza dei diritti edificatori di progetto nei casi in cui gli interventi con natura insediativa nel caso in cui conseguissero evidenti effetti di miglioramento delle condizioni ambientali, ad esempio in termini di inquinamento e di risparmio delle risorse energetiche,
- dispositivi atti all'elevazione dei diritti edificatori equi fino alla concorrenza dei diritti edificatori di progetto nei casi di realizzazione di interventi di edilizia convenzionata, a favore di fasce sociali non abbienti o al fine di orientare l'offerta di alloggi verso domande che ordinariamente non sono soddisfatte dal mercato (alloggi di piccolo taglio per anziani o giovani coppie, etc.),
- dispositivi atti all'elevazione dei diritti edificatori equi fino alla concorrenza dei diritti edificatori di progetto nei casi in cui gli interventi con natura insediativa producano sensibili effetti in termini di tutela e sviluppo dell'economia locale.
- dispositivi atti all'elevazione dei diritti edificatori equi fino alla concorrenza dei diritti edificatori di progetto nei casi in cui gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente determinino il pieno soddisfacimento del fabbisogno di posti auto mediante sistemi di parcheggio meccanizzati (privi di rampe a cielo aperto), onde garantire i necessari standard funzionali generando la minore occupazione possibile di suolo.

Relativamente ai meccanismi compensativi il Piano di Governo del Territorio dovrà prevedere:
- dispositivi atti all'ottenimento di benefici integrativi in termini di miglioramento ambientale e di fruizione del paesaggio a fronte di iniziative di trasformazione urbanistica che determinano consumo di suolo,
- dispositivi atti all'ottenimento di benefici integrativi in termini di miglioramento della sicurezza del territorio, in particolare idrogeologica, a fronte di iniziative di trasformazione urbanistica che determinano consumo di suolo,

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Il programma di governo del territorio, enunciato mediante le politiche generali e di settore, declinato mediante le strategie illustrate nel precedente capitolo, si attua mediante un insieme di azioni, inerenti ciascun aspetto saliente del territorio.
Le azioni illustrate nel presente capitolo si configurano quali "mandati" che il Documento di Piano conferisce al Piano dei Servizi, al Piano delle Regole, agli strumenti di programmazione integrata e pianificazione attuativa, affinché si compiano gli obiettivi strategici e politici.
Le azioni per il governo del territorio, illustrate sul documento "DdP17a.0 Azioni di governo del territorio", possono essere riassunte con le seguenti titolazioni:

Strategia A: Interesse generale – valori del paesaggio territoriale
Azione 1.A tutela delle connessioni ecologiche territoriali
Azione 2.A tutela delle aree agricole di rilevanza territoriale
Azione 3.A tutela del patrimonio boscato
Azione 4.A tutela dei corridoi fluviali
Azione 5.A tutela e recupero degli elementi strutturali della geomorfologia
Azione 6.A tutela assoluta degli ambiti di maggiore rilevanza

Strategia B: Interesse generale – valori del paesaggio urbano
Azione 1.B tutela delle connessioni ecologiche urbane
Azione 2.B innalzamento del ruolo ecologico del verde urbano
Azione 3.B tutela e competitività del centro storico
Azione 4.B conservazione dell'equilibrio tipologico
Azione 5.B tutela dei rapporti morfologici di cortina
Azione 6.B riduzione del consumo di suolo e definizione dei margini dello sviluppo

Strategia C: Interesse generale – funzioni urbane
Azione 1.C conservazione dell'urbanità delle aree centrali
Azione 2.C innalzamento dell'urbanità dell'asse centrale
Azione 3.C qualificazione dei nodi di accesso alla città
Azione 4.C sviluppo di nodi urbani di riqualificazione

Strategia D: Costruzione del sistema dei servizi
Azione 1.D costruzione del sistema dei servizi
Azione 2.D completamento della rete dei servizi
Azione 3.D fruizione del verde territoriale – relazioni con il verde territoriale
Azione 4.D innalzamento qualitativo delle urbanizzazioni delle aree di margine

Strategia E: Definizione del ruolo delle infrastrutture
Azione 1.E gerarchizzazione della rete stradale urbana
Azione 2.E innalzamento dei valori urbani dei tronchi di attraversamento
Azione 3.E definizione del ruolo di struttura del paesaggio urbano

Strategia F: Tutela e sviluppo delle attività economiche
Azione 1.F sostegno all'imprenditoria locale debole
Azione 2.F delocalizzazione delle attività produttive rilevanti in ambito urbano
Azione 3.F consolidamento dei sistemi specializzati secondari e terziari
Azione 4.F potenziamento e difesa del sistema commerciale locale
Azione 5.F riduzione delle negatività delle attività produttive intercluse

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Azione 6.F insediamento di nuove funzioni qualificate per il servizio alla persona

Strategia G: Equità del piano
Azione 1.G riequilibrio degli indici
Azione 2.G perequazione generalizzata

Strategia H: Efficacia del piano
Azione 1.H premialità dell'azione di interesse generale
Azione 2.H compensazione ambientale delle trasformazioni urbane

Ciascuna azione sarà di seguito sviluppata secondo la seguente articolazione:
- *obiettivi*, allo scopo di rendere evidenti i riferimenti alle strategie e quindi alle politiche,
- *azioni demandate al Piano dei Servizi*, al fine di prefigurare i contenuti e la forma del Piano dei Servizi necessari affinché la strategia possa tradursi in esiti attuativi concreti,
- *azioni demandate al Piano delle Regole*, al fine di prefigurare i contenuti e la forma del Piano delle Regole necessari affinché la strategia possa tradursi in esiti attuativi concreti,
- *Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata,* corrispondenti alle configurazioni di base da attribuire agli strumenti negoziali o attuativi affinché siano correttamente orientate le scelte inerenti le aree di trasformazione e siano stabilite le correlazioni tra questi strumenti e l'impianto generale del PGT in materia di servizi, sistema insediativo, qualità del paesaggio.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia A: Interesse generale – valori del paesaggio territoriale

1.A TUTELA DELLE CONNESSIONI ECOLOGICHE TERRITORIALI

Obiettivi.

Esercitare la massima tutela possibile sulle aree in stato di naturalità nell'intorno del tessuto urbanizzato che rappresentano un valore ecologico fondamentale alla scala territoriale, e che determinano la gran parte dei valori ecologici del territorio amministrato.

Azioni demandate al Piano dei Servizi

- indicazioni circa l'interrelazione tra i processi di trasformazione urbanistica e la tutela e fruizione delle aree a verde di valenza territoriale,
- definizione di localizzazioni di servizi (aree per servizi in genere, parcheggi, attrezzature di interesse generale) in stretta relazione con il verde territoriale.

Azioni demandate al Piano delle Regole

- normazione finalizzata alla massima tutela delle aree in stato di naturalità, tale da consentire di preservare gli ambiti di maggiore rilevanza da utilizzazioni a carattere insediativo,
- normazione delle aree in stato di naturalità al fine di orientarne la conduzione secondo modalità compatibili con i valori del paesaggio e di tutelarne l'assetto idrogeologico,
- perfezionamento ed estensione del perimetro del PLIS del Lanza, anche in coerenza con altre azioni implementate dal PGT,
- definizione di modalità di compensazione ambientale delle trasformazioni urbanistiche tali da generare ricadute sul territorio in stato di naturalità.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- esclusione delle localizzazioni di aree di trasformazione in ambiti caratterizzati da elevata naturalità,
- recupero della morfologia delle incisioni vallive interessate nel passato da attività di escavazione, da tempo cessate.

Strategia A: Interesse generale – valori del paesaggio territoriale

2.A TUTELA DELLE AREE AGRICOLE DI RILEVANZA TERRITORIALE

Obiettivi.

Esercitare la massima tutela possibile sulle aree in stato di naturalità nell'intorno del tessuto urbanizzato che esprimono un valore agricolo reale o potenziale al fine di tutelare l'esercizio dell'agricoltura quale attività economica e il significato di essa volto alla tutela del territorio.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.

- nessuna.

Azioni demandate al Piano delle Regole.

- individuazione e normazione delle aree agricole compatibilmente con la localizzazione degli "ambiti agricoli" del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese, anche con motivate variazioni rispetto a detti ambiti.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- esclusione delle localizzazioni di aree di trasformazione in ambiti caratterizzati da effettiva attività agricola

Strategia A: Interesse generale – valori del paesaggio territoriale

3.A TUTELA DEL PATRIMONIO BOSCATO

Obiettivi.

Preservare con rigore il patrimonio forestale esistente e migliorarne la qualità e la sicurezza idrogeologica mediante interventi di compensazione ambientale.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Azioni demandate al Piano dei Servizi.
- nessuna.

Azioni demandate al Piano delle Regole.
- individuazione delle aree boscate a partire dalle informazioni cartografiche disponibili (aerofotogrammetria, ortofoto), nel rispetto dei disposti della L.r. 27/2004 e conseguente normazione finalizzata alla massima tutela.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.
- esclusione delle localizzazioni di aree di trasformazione in ambiti caratterizzati da vegetazione boschiva.

Strategia A: Interesse generale – valori del paesaggio territoriale

4.A TUTELA DEI CORRIDOI FLUVIALI

Obiettivi.

Garantire la massima tutela possibile delle aree corrispondenti a corridoi fluviali, tenuto conto dello stato di naturalità, delle funzioni insediate o dismesse, delle preesistenze edificate, delle infrastrutture esistenti.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.
- localizzare potenzialità di servizi tali da generare la massima estensione delle aree fruibili dei fondovalle,
- localizzare aree per il tempo libero altrimenti non compatibili con i contesti residenziali, comunque compatibili con le peculiarità del fondovalle.

Azioni demandate al Piano delle Regole.
- tutelare le aree afferenti ai corridoi fluviali che non risultano interessate da processi insediativi,
- attenuare le negatività indotte dagli insediamenti e dalle infrastrutture esistenti,
- individuazione e normazione delle fasce di rispetto in applicazione del Piano di Assetto Idrogeologico,
- tutelare l'assetto geomorfologico e idrogeologico dei sistemi vallivi.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.
- risolvere le negatività risultanti dalla presenza di insediamenti dismessi mediante attribuzione di nuove potenzialità d'uso compatibili con i caratteri del paesaggio fluviale e con le esigenze di riqualificazione e fruizione,
- migliorare l'efficienza idraulica dei corsi d'acqua, attuando le previsioni del Piano di Assetto Idrogeologico e sopprimendo laddove possibile le opere di tombinatura e artificializzazione degli alvei eseguite in passato.
- recupero della continuità dei fondovalle ai fini di garantirne la massima e migliore fruizione possibile,
- attenuazione delle problematiche ambientali indotte da fenomeni di inquinamento occorsi in passato,
- rilancio dei fondovalle quali luoghi privilegiati di percorrenza territoriale e di fruizione dei valori ambientali,
- ricostruzione della morfologia delle aree un tempo interessate da processi di escavazione.

Strategia A: Interesse generale – valori del paesaggio territoriale

5.A TUTELA E RECUPERO DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DELLA GEOMORFOLOGIA

Obiettivi.

Salvaguardia completa del territorio da modificazioni della morfologia tali da alterare la percezione e la sicurezza dei siti.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.
- Nessuna.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Azioni demandate al Piano delle Regole.
- istituzione di specifica disciplina finalizzata alla regolamentazione dell'entità delle modificazioni della geomorfologia, anche relativamente ad attività prive di rilevanza edilizia (ad esempio attività di conduzione dei fondi).

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.
- disposizioni circa il recupero delle caratteristiche morfologiche degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, qualora interessanti ambiti soggetti ad attività di escavazione attualmente cessate.

Strategia A: Interesse generale – valori del paesaggio territoriale

6.A TUTELA ASSOLUTA DEGLI AMBITI DI MAGGIORE RILEVANZA

Obiettivi.

Individuazione delle parti del territorio che più di altre risultano significative ai fini della salvaguardia dell'identità locale, e quindi della riconoscibilità del territorio malnatese nel quadro del territorio d'area vasta.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.
- nessuna.

Azioni demandate al Piano delle Regole.
- Individuazione degli ambiti rispondenti agli obiettivi di salvaguardia dell'identità locale e istituzione di una specifica disciplina avente caratteri di puntualità finalizzata alla difesa e valorizzazione di tali siti.
- Individuazione degli elementi rilevanti sotto il profilo storico, archeologico e simbolico, secondo le indicazioni del PTCP "Approfondimenti tematici: paesaggio".

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.
- nessuna, posto che il PGT non dovrà prevedere alcuna localizzazione di Area di trasformazione in corrispondenza di siti di particolare rilevanza.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia B: Interesse generale – valori del paesaggio urbano

1.B TUTELA DELLE CONNESSIONI ECOLOGICHE URBANE

Obiettivi.

Conservazione delle aree urbane con valenze verdi al fine di consentire la penetrazione in ambito urbano dei valori ecologici del verde territoriale; consentire la migliore continuità possibile della percezione degli spazi verdi urbani.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.

- localizzazione di aree per servizi in corrispondenza di aree verdi urbane di significato rilevante, laddove risulta possibile favorire la continuità del verde.

Azioni demandate al Piano delle Regole.

- individuazione di ambiti territoriali con bassa vocazione alla trasformazione edificatoria per ragioni morfologiche e urbanizzative,
- definizione di ambiti di paesaggio nei quali concentrare l'azione di tutela delle aree verdi inedificate,

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- garantire che in corrispondenza delle aree soggette a trasformazione urbanistica siano conseguiti i massimi livelli possibili di integrazione tra il verde territoriale e il verde urbano esistente,
- definizione di specifiche direttive finalizzate alla riduzione delle discontinuità dei sistemi verdi in ambito periurbano.

Strategia B: Interesse generale – valori del paesaggio urbano

2.B INNALZAMENTO DEL RUOLO ECOLOGICO DEL VERDE URBANO

Obiettivi.

Disciplina delle aree urbane con significativa dotazione di aree a verde, anche pertinenziali, al fine di diffondere quanto più possibile i valori del verde urbano.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.

- nessuna.

Azioni demandate al Piano delle Regole.

- individuazione di ambiti territoriali, ancorché parzialmente edificati, con presenza di aree verdi significative,
- definizione di disposti normativi finalizzati alla conservazione qualitativa delle aree verdi private, ancorché comprese in ambiti edificabili,
- definizione di rapporti di copertura e di rapporti di superficie permeabile tali da garantire sufficiente rilevanza ambientale delle aree verdi pertinenziali, definizione di regole finalizzate al mantenimento quanto più possibile della continuità delle aree verdi pertinenziali.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- garantire che in corrispondenza delle aree soggette a trasformazione urbanistica siano conseguiti i massimi livelli possibili di integrazione tra il verde territoriale e il verde urbano esistente,
- definizione di specifiche direttive finalizzate alla riduzione delle discontinuità dei sistemi verdi in ambito periurbano.

Strategia B: Interesse generale – valori del paesaggio urbano

3.B TUTELA E COMPETITIVITÀ DEL CENTRO STORICO

Obiettivi.

Definizione di un impianto normativo orientato alla conservazione dei tipi edilizi, degli elementi tipologici e dei caratteri morfologici dei nuclei storici, tutela, anche materica, delle presenze storiche, architettoniche, monumentali di maggiore rilevanza. Costruzione di un sistema normativo orientato alla trasformazione del tessuto edificato

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

esistente anche per singole porzioni immobiliari (trasformazioni coerenti con i caratteri fisici esistenti), che tuttavia consenta anche trasformazioni di più ampia portata al fine di offrire al cittadino standard funzionali adeguati e competitivi con quelli riscontrabili in altri ambiti urbani.

Azioni demandate al Piano dei Servizi

- localizzazione, ove possibile, di aree verdi e per parcheggio in prossimità del centro storico.

Azioni demandate al Piano delle Regole

- costruzione di un sistema di classificazione degli edifici in ordine al significato tipologico, tipologico-morfologico, tipologico-morfologico-architettonico.
- normazione delle modalità di intervento per singole unità immobiliari,
- definizione dei criteri per la definizione di ambiti di trasformazione di porzioni significative dei nuclei storici,
- Individuazione degli elementi rilevanti sotto il profilo storico, archeologico e simbolico, secondo le indicazioni del PTCP "Approfondimenti tematici: paesaggio".

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- definizione delle condizioni minime funzionali (gamma di destinazioni d'uso, dotazione di parcheggi) e morfotipologiche, necessarie per dar corso ad interventi di trasformazione nei nuclei storici.

Strategia B: Interesse generale – valori del paesaggio urbano

4.B CONSERVAZIONE DELL'EQUILIBRIO TIPOLOGICO

Obiettivi.

Arrestare il processo di diversificazione tipologica che ha interessato talune aree nelle quali il processo insediativo ha determinato una sostanziale uniformità tipologica.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.

- nessuna

Azioni demandate al Piano delle Regole.

- definizione dei tipi edilizi di riferimento per la realizzazione di interventi di completamento e delle casistiche in cui sono ammessi progetti tipologici differenti, mediante una specifica normativa del paesaggio diversificata per ambiti di paesaggio.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- declinazione di obiettivi specifici per ciascuna area di trasformazione, coerentemente con i principi generali dettati dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole, tenuto conto delle peculiarità locali.

Strategia B: Interesse generale – valori del paesaggio urbano

5.B TUTELA DEI RAPPORTI MORFOLOGICI DI CORTINA

Obiettivi.

Conservazione dei rapporti morfologici costanti tra edificato e spazio pubblico, caratterizzanti in particolare le parti del paesaggio edificato sviluppatesi attorno ai nuclei storici e lungo gli assi urbani maggiormente significativi. Tale obiettivo riguarda in particolare le porzioni di fronti continui di edifici lungo strada, presenti principalmente nel centro urbano principale.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.

- nessuna

Azioni demandate al Piano delle Regole.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- definizione di specifiche norme per il governo dei rapporti morfologici tra edifici e spazio aperto, diversificati per ambito di paesaggio, con particolare intensità per le zone pericentrali del tessuto edilizio,
- definizione di norme per la regolazione delle distanze dalle strade in modo tale da tener conto delle condizioni determinatesi nei decenni trascorsi, che favoriscano, dove necessario, il mantenimento e lo sviluppo di rapporti di cortina tra edifici e spazi pubblici.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- definizione di lineamenti progettuali tali da favorire la formazione di rapporti morfologici strutturati tra spazio pubblico ed edifici.

Strategia B: Interesse generale – valori del paesaggio urbano

6.B RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E DEFINIZIONE DEI MARGINI DELLO SVILUPPO

Obiettivi.

Massimo contenimento delle previsioni insediative oltre i margini urbani consolidati. Miglioramento delle urbanizzazioni esistenti nelle zone periferiche, laddove il processo insediativo ha determinato deficit qualitativi e funzionali delle urbanizzazioni primarie.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.

- nessuna

Azioni demandate al Piano delle Regole.

- limitazione degli ambiti territoriali dotati di capacità edificatoria (diritto edificatorio equo) alle aree già urbanizzate e alle aree libere di margine qualora minime trasformazioni edificatorie fossero utili per garantire il miglioramento della definizione del margine,
- definizione di criteri premiali da applicarsi nel caso di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati allo scopo di attribuire a tali procedimenti edilizi il compito di completare le urbanizzazioni, fondati sul criterio della compensazione dei maggiori costi sostenuti.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- attribuzione ai processi di programmazione integrata individuati dal Documento di Piano del compito di migliorare la dotazione di urbanizzazioni primarie delle aree immediatamente contermini.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009
DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia C: Interesse generale – funzioni urbane

1.C CONSERVAZIONE DELL'URBANITÀ DELLE AREE CENTRALI

Obiettivi.

Conservare la diversificazione delle destinazioni d'uso tipicamente presenti nelle aree centrali, che associano alla residenza talune altre destinazioni d'uso compatibili capaci di innalzare le opportunità offerte ai cittadini.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.

- localizzazione privilegiata di servizi in ambiti ove risultano ammesse destinazioni d'uso differenti dalla residenza,
- costruzione del sistema dei servizi mediante il collegamento di questi ultimi mediante percorsi qualificati.

Azioni demandate al Piano delle Regole.

- favorire l'insediamento di destinazioni d'uso diverse dalla residenza ma con questa compatibili nelle zone pericentrali, mediante incentivazioni dei diritti edificatori tali da compensare gli squilibri di mercato che interessano tali destinazioni, di difficile commercializzazione, così da diffondere quanto più possibile i valori del centro urbano.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- nessuna, in quanto le aree centrali non sono interessate da processi di trasformazione urbanistica.

Strategia C: Interesse generale – funzioni urbane

2.C INNALZAMENTO DELL'URBANITÀ DELL'ASSE CENTRALE

Obiettivi.

Conservare e potenziare la diversificazione delle destinazioni d'uso ammesse nelle aree fronteggianti l'asse stradale principale, associando alla residenza altre destinazioni d'uso compatibili capaci di innalzare le opportunità offerte ai cittadini, anche allo scopo di tener conto delle significative modificazioni di flussi veicolari attese per effetto della realizzazione delle opere di modificazione dei principali nodi del sistema stradale sovraccomunale.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.

- Localizzazione di servizi in ambiti ove risultano ammesse destinazioni d'uso differenti dalla residenza,
- costruzione del sistema dei servizi mediante il collegamento di questi ultimi mediante la riqualificazione dell'asse stradale principale.

Azioni demandate al Piano delle Regole.

- Favorire l'insediamento di destinazioni d'uso diverse dalla residenza ma con questa compatibili lungo l'asse stradale della S.S. Briantea, mediante meccanismi premiali agenti sui diritti edificatori tali da compensare gli squilibri di mercato che interessano le destinazioni d'uso diverse dalla residenza, di difficile commercializzazione.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- Definizione di disposizioni e criteri premiali simili a quelle del Piano delle Regole in corrispondenza di aree soggette a trasformazione urbanistica potenzialmente in grado di generare significative ricadute in termini di innalzamento dell'urbanità.

Strategia C: Interesse generale – funzioni urbane

3.C QUALIFICAZIONE DEI NODI DI ACCESSO ALLA CITTÀ

Obiettivi.

Localizzare funzioni di eccellenza in corrispondenza delle aree di accesso alla città maggiormente attrattive, capaci di generare ricadute economiche ed opportunità per i

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

cittadini, mediante le quali favorire il processo di riqualificazione delle aree degradate di margine.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.

- coniugare i servizi esistenti con i servizi da localizzare nelle aree di trasformazione aventi significato di "nodi" di accesso alla città,
- connessione dei servizi localizzati in ambiti polari (nodi di accesso alla città) con il territorio in stato di naturalità, con lo scopo di favorirne la fruizione.

Azioni demandate al Piano delle Regole.

- nessuna.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- localizzazione di previsioni insediative aventi forte capacità di attrazione (funzioni polari) in corrispondenza dei punti di penetrazione in ambito urbano della viabilità principale,
- attribuzione alle aree di trasformazione in posizione nodale per l'accesso alla città del compito di migliorare la qualità urbana dei corrispondenti assi stradali.
- declinazione di direttive di natura pre-progettuale tali da garantire eccellenza nella definizione dei rapporti tra spazio aperto e spazio edificato.

Strategia C: Interesse generale – funzioni urbane

4.C SVILUPPO DI NODI URBANI DI RIQUALIFICAZIONE

Obiettivi.

Individuazione di localizzazioni specifiche, in parte già presenti nei precedenti strumenti di pianificazione, capaci di generare effetti di riqualificazione della città "dall'interno", sia per effetto di una qualità dell'insediamento più significativa rispetto alla media esistente, sia per effetto dell'insediamento di destinazioni d'uso diversificate ma compatibili con la residenza.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.

- conferire alle aree con caratteristiche di nodo di riqualificazione il compito di migliorare la dotazione di servizi con valenza locale.

Azioni demandate al Piano delle Regole.

- individuazione di localizzazioni specifiche, ciascuna delle quali dotate di apposito impianto normativo finalizzato all'espressione delle potenzialità insite nell'area, anche con indicazioni di natura pre-progettuale.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- nessuna, in quanto le aree considerate ai fini della presente strategia sono governate dal Piano delle Regole.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009
DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia D: Costruzione del sistema dei servizi

1.D COSTRUZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI

Obiettivi.

Migliorare la qualità dei servizi esistenti, generando sinergie tra le localizzazioni di interesse pubblico o generale al fine di conseguire effetti diffusi derivanti dalla connessione (percorsi, qualità degli spazi pubblici).

Azioni demandate al Piano dei Servizi.

- correlare i servizi mediante una rete di percorsi e di connessioni con il verde territoriale,
- privilegiare le localizzazioni di aree verdi in modo tale da potenziare le embrionali connessioni ecologiche già esistenti.

Azioni demandate al Piano delle Regole.

- normazione delle aree pertinenziali perché concorrano con le aree verdi pubbliche alla formazione di connessioni aventi valore e significato ecologico,
- disciplinare, ove possibile, gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico affinché ne risulti innalzato il valore ecologico.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- Applicazione specifica, di caso in caso, del principio di diffusione degli effetti urbanizzativi, correlando i processi di programmazione integrata con l'attuazione delle principali previsioni del Piano dei Servizi.

Strategia D: Costruzione del sistema dei servizi

2.D COMPLETAMENTO DELLA RETE DEI SERVIZI

Obiettivi.

Completare la dotazione quantitativa dei servizi esistenti, mediante localizzazioni tali da determinare la costruzione di un sistema a rete dei diversi servizi, connessi per quanto possibile da percorsi urbani significativi e integrati con il verde territoriale.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.

- localizzare i nuovi servizi in posizione tale da garantire la diffusione delle dotazioni generiche (parcheggi, verde) e la concentrazione delle funzioni specializzate (scuole, uffici, etc.),
- localizzare i seguenti servizi ritenuti prioritari già a seguito di un primo esame della dotazione esistente:
  - completamento della dotazione di attrezzature sportive all'aperto in corrispondenza del centro sportivo esistente allo scopo di incrementare l'offerta di discipline sportive, anche nell'ottica della fruizione di scala sovraccomunale,
  - formazione lungo il tratto urbano dell'S.S. Briantea di un sistema lineare di servizi fortemente qualificato, i cui poli principali siano le aree centrali (municipio e servizi connessi), la villa Braghenti (museo), il polo sportivo e scolastico, le aree del PII ex Cava Cattaneo,
  - previsione ove possibile di aree a completamento dei plessi scolastici esistenti, sufficienti per garantire il corretto equilibrio tra superficie fondiaria del plesso e superficie coperta, anche a seguito della realizzazione degli ampliamenti necessari,
  - realizzazione di parcheggi nelle zone semicentrali, al fine di ottimizzare l'offerta di aree per la sosta, ricorrendo in particolare agli interventi di riqualificazione urbana,
  - ottimizzazione della dotazione di parcheggi nelle zone residenziali ove deficitari,

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Azioni demandate al Piano delle Regole.
- formazione parallelamente al tratto urbano dell'S.S. Briantea di un sistema di percorsi integrati da aree verdi avente finalità di connessione dei principali poli di servizi, (museo di villa Braghenti, il polo sportivo e scolastico),
- .

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.
- Realizzazione di un polo integrato di servizi sportivi (piscina) e per il tempo libero fortemente integrato con la naturalità del Parco del Lanza, connesso con attività ricettive e per il benessere delle persone,
- estensione del Parco I° Maggio al fine di comprendere tutte le aree libere al contorno aventi significativa dimensione e coerenza paesaggistica con il parco medesimo,
- incremento della dotazione di parcheggi nell'intorno della stazione FNM così da costituire un nodo di interscambio ferro-gomma,
- applicazione del principio di diffusione degli effetti urbanizzativi, correlando i processi di programmazione integrata con l'attuazione delle principali previsioni del Piano dei Servizi.

Strategia D: Costruzione del sistema dei servizi

3.D FRUIZIONE DEL VERDE TERRITORIALE – RELAZIONI CON IL VERDE TERRITORIALE

Obiettivi.

Attuare il principio di fruizione integrata del territorio, mediante un sistema di percorsi che consentano il godimento del verde territoriale quale fattore di innalzamento della qualità del sito e quale manifestazione diffusa dell'interesse generale, a partire dal recupero della ferrovia della Valmorea e della stazione di fondovalle dell'Olona.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.
- Consentire la realizzazione di percorsi e di sistemazioni del verde naturale in luogo dell'attuazione di servizi individuati su aree specificamente definite interne agli ambiti soggetti a processi attuativi, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali.

Azioni demandate al Piano delle Regole.
- Nessuna.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.
- Attuare interventi di miglioramento e realizzazione di connessioni tra la rete dei percorsi urbani e il verde territoriale, mettendo in relazione i percorsi con le aree nelle quali si effettuano interventi di compensazione ambientale,
- dotare l'area della stazione della ferrovia della Valmorea di servizi legati al tempo libero e alla fruizione del fondovalle.

Strategia D: Costruzione del sistema dei servizi

4.D INNALZAMENTO QUALITATIVO DELLE URBANIZZAZIONI DELLE AREE DI MARGINE

Obiettivi.

Migliorare la dotazione di urbanizzazioni nelle zone periferiche della città, al fine di riequilibrare i deficit del processo insediativo degli ultimi decenni.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.
- nessuna.

Azioni demandate al Piano delle Regole.
- definizione di strumenti premiali per orientare gli interventi di completamento ammessi dal piano verso esiti tali da attenuare le problematiche pregresse, mediante fattori incrementali del diritto edificatorio equo attribuibili nel caso in

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

cui ad un intervento a carattere privato sia associato un effetto di miglioramento delle urbanizzazioni.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- nessuno, in quanto tale strategia si applica alle aree già sostanzialmente urbanizzate.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia E: Definizione del ruolo delle infrastrutture

1.E GERARCHIZZAZIONE DELLA RETE STRADALE URBANA

Obiettivi.

Ottimizzazione della rete stradale urbana mediante ridefinizione dei ruoli delle strade (gerarchizzazione), tale da conseguire miglioramenti nel sistema di circolazione a fronte di modifiche delle rete di modesta entità, tenuto conto che le principali problematiche del sistema (volumi di traffico sovradimensionati) saranno attenuate dalla realizzazione delle opere in corso o previste sui nodi della rete localizzati anche fuori dai limiti amministrativi del Comune.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.

- localizzazione di nuove aree di sosta di importanza locale non direttamente disimpegnate dalla viabilità principale.

Azioni demandate al Piano delle Regole.

- definizione di nuovi tronchi stradali di limitato impatto ed estensione, esclusivamente nel caso in cui risultino indispensabili per la funzionalità della rete esistente e per la sua gerarchizzazione,
- definizione di nuovi calibri stradali limitatamente ai tronchi ai quali è affidato il compito di garantire i collegamenti interni al comune,
- mantenimento dei calibri esistenti per tutte le strade aventi significato e ruolo strettamente locali.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- correlazione tra interventi in aree di trasformazione e modifiche del sistema viario esistente, laddove sussistono connessioni funzionali tra le aree di trasformazione stesse e la viabilità di relazione con le aree circostanti.

Strategia E: Definizione del ruolo delle infrastrutture

2.E INNALZAMENTO DEI VALORI URBANI DEI TRONCHI DI ATTRAVERSAMENTO

Obiettivi.

Conferimento di maggiore qualità urbana all'asse di attraversamento della S.S. Briantea, a seguito del manifestarsi degli effetti di attenuazione del traffico prodotti dagli interventi di miglioramento in corso o previsti nelle immediate vicinanze di Malnate.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.

- Conferma delle previsioni di aree per servizi disimpegnate dall'asse della S.S. Briantea

Azioni demandate al Piano delle Regole.

- Definizione di disposizioni specifiche finalizzate alla riqualificazione dell'asse della S.S. Briantea, correlate alla conclusione degli interventi di miglioramento della rete viaria sovraccomunale previsti o in corso nella zona.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- Definizione di specifici oneri di intervento per gli ambiti di riqualificazione urbanistica direttamente correlati alla S.S. Briantea

Strategia E: Definizione del ruolo delle infrastrutture

3.E DEFINIZIONE DEL RUOLO DI STRUTTURA DEL PAESAGGIO URBANO

Obiettivi.

Definire un equilibrato rapporto tra la rete stradale e il tessuto edificato, al fine di diffondere i caratteri del paesaggio urbano già esistenti nelle zone più consolidate e definite sotto il profilo morfologico e tipologico.

Azioni demandate al Piano dei Servizi

- Nessuna.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata
Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE)

Azioni demandate al Piano delle Regole

- Normare in materia di distanze favorendo il completamento degli allineamenti esistenti e la formazione di cortine edificate, in tutti gli ambiti del paesaggio urbano laddove tali caratteri risultano già presenti anche sporadicamente.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- Nessuna.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia F: Tutela e sviluppo delle attività economiche

1.F SOSTEGNO ALL'IMPRENDITORIA LOCALE DEBOLE

Obiettivi.

Salvaguardare le attività economiche deboli presenti nel tessuto edificato della città, anche mediante azioni volte alla delocalizzazione delle funzioni aventi problematiche di compatibilità ambientale, al fine di scongiurare l'ulteriore marginalizzazione di attività rilevanti per la conservazione dell'urbanità del territorio.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.

- nessuna

Azioni demandate al Piano delle Regole.

- nessuna

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- Definizione di direttive specifiche per aree di trasformazione con vocazione produttiva finalizzate alla realizzazione di superfici destinabili ad attività imprenditoriali deboli, da attuarsi mediante specifica convenzione.

Strategia F: Tutela e sviluppo delle attività economiche

2.F DELOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE RILEVANTI IN AMBITO URBANO

Obiettivi.

Conseguire un significativo miglioramento della qualità e della funzionalità urbana nelle aree nelle quali sussistono problematiche di compatibilità tra diverse funzioni compresenti (in particolare tra funzioni residenziali e funzioni produttive), non risolvibili se non mediante il trasferimento delle attività improprie in altro ambito comunale.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.

- nessuna

Azioni demandate al Piano delle Regole.

- nessuna

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- Definizione di direttive specifiche per aree di trasformazione con vocazione produttiva finalizzate alla realizzazione di superfici destinabili ad attività imprenditoriali da delocalizzare, da attuarsi mediante specifica convenzione.

Strategia F: Tutela e sviluppo delle attività economiche

3.F CONSOLIDAMENTO DEI SISTEMI SPECIALIZZATI SECONDARI E TERZIARI

Obiettivi.

Mantenimento dei caratteri omogenei di aree produttive per tutte le porzioni di territorio specificamente strutturate per l'esercizio di attività produttive industriali e artigianali, anche estendendo la definizione delle funzioni insediabili a tutte le attività economiche dei settori terziario e secondario, in linea con i trend evolutivi spontanei delle attività economiche presenti sul territorio.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.

- nessuna

Azioni demandate al Piano delle Regole.

- definizione di gamme funzionali articolate al fine di consentire l'insediamento di attività economiche in genere nelle zone specificamente strutturate per attività produttiva, pur con limitazioni per quanto attiene alle destinazioni commerciali, soggette a limitazioni dimensionali per effetto della disciplina di legge.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- adozione di disciplina analoga a quella stabilita dal Piano delle Regole per le aree di trasformazione con vocazione produttiva, con esclusione delle attività

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

commerciali, ritenute non idonee per via della localizzazione delle aree così destinate.

Strategia F: Tutela e sviluppo delle attività economiche

4.F POTENZIAMENTO E DIFESA DEL SISTEMA COMMERCIALE LOCALE

Obiettivi.

Confermare la struttura commerciale e terziaria in genere esistente, comprendendo nel novero di tali funzioni anche i pubblici esercizi, favorendone lo sviluppo, attribuendo a tali funzioni il ruolo di principali attività per il mantenimento e l'innalzamento dell'urbanità.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.

- localizzare servizi, anche mediante conferma di quelli esistenti, in particolare parcheggi, coerentemente con la struttura commerciale esistente,

Azioni demandate al Piano delle Regole.

- consentire l'esercizio del commercio in ogni ambito urbano idoneo, data la compatibilità e la simbiosi con la struttura insediativa residenziale,
- favorire, mediante specifici meccanismi premiali, la localizzazione di attività commerciali in ambiti dove la presenza della rete di distribuzione risulta scarsa o nulla,
- localizzare un numero misurato di medie strutture di vendita con finalità di polarizzazione del sistema commerciale esistente, a condizione che si determini un evidente incremento delle dotazioni di parcheggi, in particolare nelle zone con maggior densità commerciale.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- Associare, in talune parti del territorio, funzioni commerciali a funzioni terziarie in genere, onde innalzare il grado di urbanità dei poli di accesso all'ambito urbano.

Strategia F: Tutela e sviluppo delle attività economiche

5.F RIDUZIONE DELLE NEGATIVITÀ DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE INTERCLUSE

Obiettivi.

Attenuazione delle negatività indotte dalla compresenza di attività produttive ed attività residenziali, sia di tipo ambientale che in termini di funzionalità urbana.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.

- nessuna

Azioni demandate al Piano delle Regole.

- definizione di una disciplina mirata a consentire il mantenimento delle funzioni non residenziali esistenti in ambito specificamente vocato all'uso abitativo (in alternativa alle opzioni di delocalizzazione con recupero dei diritti edificatori per altre funzioni insediabili), con prescrizioni specifiche e perentorie relative all'attenuazione delle negatività ambientali da applicarsi in caso di adeguamento dimensionale e tecnologico degli insediamenti produttivi esistenti.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- nessuna, in quanto non sussistono situazioni di incompatibilità funzionale all'interno delle aree destinate alla trasformazione urbanistica.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia F: Tutela e sviluppo delle attività economiche

6.F INSEDIAMENTO DI NUOVE FUNZIONI QUALIFICATE PER IL SERVIZIO ALLA PERSONA

Obiettivi.

Localizzare sul territorio nuove funzioni afferenti alle tematiche delle ricettività, del tempo libero, dell'intrattenimento, dei servizi alla persona, strettamente connesse alla mobilità ciclopedonale e alla fruizione del verde territoriale.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.

- nessuna

Azioni demandate al Piano delle Regole.

- nessuna

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- individuazione di luoghi e funzioni coerenti con l'obiettivo strategico e definizione di mutui effetti di qualificazione della mobilità ciclopedonale e di fruizione del verde territoriale (Parco del Lanza).

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia G: Equità del piano

1.G RIEQUILIBRIO DEGLI INDICI

Obiettivi.

Attribuire ad ogni punto geografico del territorio un equo diritto edificatorio, commisurato alla reale condizione di fatto dell'ambito territoriale di appartenenza, tenuto conto dei diritti edificatori attribuiti dall'ultimo PRG, e non dipendente dalle scelte insediative del PGT.

Azioni demandate al Piano dei Servizi

- nessuna

Azioni demandate al Piano delle Regole

- recepimento del diritto edificatorio equo determinato dal Documento di Piano e attribuzione del medesimo ai diversi ambiti territoriali,
- costruzione di una disciplina urbanistica costante per gli ambiti territoriali così individuati.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- attribuzione (per comparazione con gli ambiti territoriali simili) del diritto edificatorio equo quale base minima di potenzialità edificatoria degli interventi di trasformazione urbana, dipendente dalla superficie dei comparti, eventualmente da integrare con quote edificabili generate da meccanismi di perequazione, stabilendo specifiche direttive atte alla diffusione degli effetti indotti dai procedimenti di trasformazione urbanistica.

Strategia G: Equità del piano

2.G PEREQUAZIONE GENERALIZZATA

Obiettivi.

Definizione di meccanismi per la perequazione delle disomogeneità che le scelte di piano determinano nell'utilizzazione dei diritti di edificazione (limitazioni all'uso dei diritti derivanti dalla previsione di destinazioni d'uso che non consentono il godimento privato quali le localizzazioni del Piano dei Servizi).

Azioni demandate al Piano dei Servizi.

- definizione delle modalità di trasferimento dei diritti edificatori attribuiti dal piano,
- definizione degli effetti conseguenti al trasferimento dei diritti edificatori in termini di cessione di aree per l'attuazione del Piano dei Servizi,

Azioni demandate al Piano delle Regole.

- definizione degli indici di edificabilità fondiari, attribuiti dal piano in misura corrispondente agli esiti morfotipologici attesi, di norma superiori al diritto edificatorio equo stabilito dal Documento di Piano, con significato di limite massimo dell'espressione del diritto edificatorio, e quindi di limite di cumulabilità dei diritti edificatori generati dall'applicazione dei criteri perequativi.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- definizione della capacità edificatoria massima di ciascun comparto di trasformazione, in ragione degli esiti morfotipologici attesi per effetto dell'attuazione,
- definizione delle modalità di reperimento dei diritti edificatori eccedenti la quota equa attribuita dal Documento di Piano, e quindi dei rapporti intercorrenti con il Piano dei Servizi.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia H: Efficacia del piano

1.H PREMIALITÀ DELL'AZIONE DI INTERESSE GENERALE

Obiettivi.

Definizione di meccanismi premiali in grado di orientare i processi insediativi e di trasformazione urbanistica verso obiettivi di interesse generale, in linea di principio riguardanti i seguenti temi:

- diffusione di destinazioni d'uso complementari alla residenza in grado di innalzare il livello di urbanità del territorio,
- completamento delle urbanizzazioni primarie nelle zone di periferia laddove risultano carenti,
- azioni di sostegno per la residenza di fasce deboli o con difficoltà di accesso al mercato per mancanza di offerta di alloggi adatti alle specifiche esigenze,
- azioni di sostegno per imprenditori locali marginali, al fine di garantire la continuità delle attività esistenti,
- azioni di tutela ambientale volte a favorire l'impiego di energie rinnovabili e il reimpiego delle acque, in misura più incisiva rispetto alla mera applicazione degli obblighi di legge vigenti,
- azioni di miglioramento della funzionalità delle aree con carenza di posti auto privati mediante realizzazione di sistemi di parcheggi ad alta densità (meccanizzati e privi di rampa), anche con concessione del sottosuolo pubblico.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.

- nessuna.

Azioni demandate al Piano delle Regole.

- definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dei diritti edificatori di progetto nei casi in cui gli interventi con natura insediativa siano tali da generare effetti di miglioramento dell'urbanità e, più in generale, di innalzamento del target di opportunità offerte ai cittadini,
- definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dei diritti edificatori di progetto nei casi in cui gli interventi con natura insediativa abbiano caratteristiche tali da determinare il miglioramento delle condizioni di urbanizzazione, e quindi di funzionalità, del territorio,
- definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dei diritti edificatori di progetto nei casi in cui gli interventi con natura insediativa nel caso in cui conseguissero evidenti effetti di miglioramento delle condizioni ambientali, ad esempio in termini di inquinamento e di risparmio delle risorse energetiche,
- definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dei diritti edificatori di progetto nei casi di realizzazione di interventi di edilizia convenzionata, a favore di fasce sociali non abbienti o al fine di orientare l'offerta di alloggi verso domande che ordinariamente non sono soddisfatte dal mercato (alloggi di piccolo taglio per anziani o giovani coppie, etc.),
- definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dei diritti edificatori di progetto nei casi in cui gli interventi con natura insediativa producano sensibili effetti in termini di tutela e sviluppo dell'economia locale.
- definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dei diritti edificatori di progetto nei casi in cui gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente determinino il pieno soddisfacimento del fabbisogno di posti auto mediante sistemi di parcheggio meccanizzati (privi di rampe a cielo aperto), onde garantire i necessari standard funzionali generando la minore occupazione possibile di suolo.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- definizione di direttive per l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica assimilabili ai meccanismi premiali stabiliti dal Piano delle Regole.

Strategia H: Efficacia del piano

2.H COMPENSAZIONE AMBIENTALE DELLE TRASFORMAZIONI URBANE

Obiettivi.

Definizione di meccanismi compensativi finalizzati alla correlazione degli interventi che determinano consumo di suolo con azioni di miglioramento della qualità ambientale e della sicurezza del territorio.

Azioni demandate al Piano dei Servizi.

- nessuna.

Azioni demandate al Piano delle Regole.

- rinvio agli strumenti deliberativi comunali per l'istituzione di strumenti di contribuzione economica (oneri di urbanizzazione) finalizzati all'esecuzione di opere di sistemazione ambientale e di riassetto idrogeologico, da correlare agli interventi di trasformazione edilizia maggiormente significativi, ovverosia tali da determinare effetti sensibili sul sistema insediativo.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

- rinvio agli strumenti deliberativi comunali per l'istituzione di strumenti di contribuzione economica (oneri di urbanizzazione) finalizzati all'esecuzione di opere di sistemazione ambientale e di riassetto idrogeologico, da correlare agli interventi di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE VII

AREE DI TRASFORMAZIONE: PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

DIRETTIVE GENERALI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Le *aree di trasformazione* individuate dal documento "DdP17a.0 Azioni di governo del territorio", ai sensi della lett. e) del comma 2 dell'art. 8 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n°12, sono governate dal Documento di Piano, in particolare mediante:

- La Parte I del presente documento: *Applicazione del Documento di Piano*
- La Parte V del presente documento: *Politiche generali per il governo del territorio*
- La Parte VI del presente documento: *Strategie per il governo del territorio*

Ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, l'attuazione degli interventi ammessi nelle *aree di trasformazione* è soggetta all'approvazione di piani attuativi genericamente denominati, rispondenti alle direttive generali espresse nelle seguenti pagine.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

B - DIRETTIVE DI BASE

B1 - Strumenti di attuazione		
1	*Strumenti*	Tutti gli interventi relativi ad *aree di trasformazione* espressamente previsti dal DdP 2009, nonché interventi su aree interne al territorio urbanizzato che determinano variate al Piano delle Regole coerentemente con le strategie dettate dal DdP 2009, sono assentibili previa approvazione di Programmi Integrati di Intervento ai sensi degli art. da 87 a 93 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.
2	*Eccezioni*	Il comune, nel caso ricorrano le seguenti condizioni: - interventi di parziale attuazione di *aree di trasformazione* espressamente previsti dal DdP 2009 scarsamente incidenti sotto il profilo infrastrutturale e dei servizi, - interventi relativi ad *aree di trasformazione* non previsti dal DdP 2009, riguardanti ambiti urbanizzati, in variante al Piano delle Regole, tuttavia scarsamente incidenti sulla morfotipologia urbana, sul sistema dei servizi e delle infrastrutture, può autorizzare il ricorso ad altri strumenti di pianificazione attuativa previsti dall'ordinamento vigente ai sensi dell'art. 12 della L.r. 12/2005.

B2 - Procedure di attuazione		
1	*Fasi*	L'attuazione di interventi di trasformazione urbanistica è soggetta all'espletamento delle seguenti fasi: - avvio del procedimento - istanza preliminare - negoziazione - proposta attuativa definitiva
2	*Avvio del procedimento*	I soggetti interessati, comunicano per iscritto al Responsabile competente del Comune l'intenzione di procedere allo sviluppo di un'iniziativa inerente processi di pianificazione attuativa o programmazione integrata. In conseguenza di ciò gli uffici competenti del Comune rilasciano ai soggetti interessati le documentazioni e le informazioni di base disponibili inerenti le aree di intervento.
3	*Istanza preliminare*	I soggetti interessati depositano presso gli uffici comunali una "Istanza Preliminare" di Programma Integrato di Intervento", o piano attuativo, finalizzata alla descrizione a carattere generale dell'iniziativa proposta, fornendo in forma sintetica tutti gli elementi previsti dall'art. 7 della circolare approvata con D.G.R. 9 luglio 1999 n° VI/44161, affinchè il comune possa esprimere una valutazione in merito.
4	*Negoziazione*	Valutata l'Istanza Preliminare di cui al comma 3, le parti interessate procederanno alla negoziazione dei contenuti del PII mediante il confronto dei seguenti fattori: - contenuti di interesse privato espressi dall'Istanza

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		Preliminare, - fattori di interesse pubblico inerenti le aree interessate, - valutazione economica della proposta, coerentemente con le direttive specifiche, le direttive generale, le strategie e le politiche espresse dal DdP 2009. La negoziazione dovrà in particolare essere orientata alla condivisione della valutazione economica dell'iniziativa, affinchè sia dimostrabile la sussistenza dell'equilibrio tra gli interessi privati, pubblici e/o generali quale condizione necessaria per l'attuazione. In caso di esito positivo della fase di negoziazione di cui al precedente capoverso, il Comune promuove il Programma Integrato di Intervento, o piano attuativo, dando quindi comunicazione ai soggetti interessati circa le condizioni necessarie per la definitiva approvazione della proposta.
5	*Proposta attuativa definitiva*	A seguito della promozione del Programma Integrato di Intervento, i soggetti interessati depositano presso gli uffici comunali gli elaborati previsti dall'art. 7 della circolare approvata con D.G.R. 9 luglio 1999 n° VI/44161. Il comune, a seguito del ricevimento della documentazione completa, dà corso alle necessarie procedure per l'istruttoria definitiva, per l'adozione e per l'approvazione del Programma Integrato di Intervento.
6	*Regolamentazione delle procedure*	L'approvazione dei Programmi Integrati di Intervento è soggetta alle procedure di cui all'art. 92 della L.r. 12/2005. L'approvazione dei Piani Attuativi è soggetta alle procedure di cui all'art. 14 della L.r. 12/2005. Il comune può approvare uno specifico regolamento inerente le procedure di cui alla presente direttiva finalizzato in particolare alla definizione della cronologia delle fasi previste e delle modalità di valutazione.

B3 - Fonti delle direttive		
1	*Fonti primarie*	L'attuazione degli interventi inerenti le *aree di trasformazione* è soggetta alle disposizioni del Documento di Piano, secondo le modalità stabilite dalle Direttive di cui alla Parte I del presente documento.
2	*Altre fonti*	L'attuazione di interventi inerenti le *aree di trasformazione* è altresì soggetta alla verifica di compatibilità rispetto ai disposti - del Piano dei Servizi - del Piano delle Regole - di eventuali altri Programmi Integrati di Intervento o Piani Attuativi relativi ad aree contermini o comunque relazionabili alle aree di intervento.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009
DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

C - FONDAMENTI GENERALI E PRINCIPI

C1 - Principi generali della normazione		
1	*Caratteri generali della norma*	L'azione del Documento di Piano (DdP 2009) relativamente alle *aree di trasformazione* si esercita mediante un dettato costituito da direttive. Le norme espresse in forma di direttiva si applicano al fine di raggiungere tendenzialmente gli obiettivi enunciati dalla direttiva stessa, tenuto conto dei necessari affinamenti derivanti dall'affinamento progettuale proprio degli strumenti di attuazione.

C2 - Principi applicativi		
1	*Specificazioni*	Le prescrizioni sui PII, sia in fase preliminare che definitiva, coerentemente con le direttive del DdP 2009 emanate dal Responsabile del Servizio competente (anche alla luce dei pareri espressi dalle commissioni comunali competenti), costituiscono specificazione applicativa delle direttive medesime e sono finalizzate all'ottenimento della migliore qualità degli interventi di trasformazione del territorio. Esse assumono carattere prescrittivo per il prosieguo dei procedimenti di programmazione integrata.
2	*Indici e parametri*	Le direttive espresse in merito ai diritti di edificabilità, agli indici e ai parametri espressi per ciascuna *Area di trasformazione* sono prescrittive e non derogabili. La corretta applicazione delle direttive di cui al precedente capoverso è garantita esclusivamente dal rispetto matematico del parametro che esse esprimono.
3	*Obiettivi e direttive progettuali*	La corretta applicazione delle norme espresse in forma di obiettivo o direttiva progettuale è garantita dal tendenziale rispetto dei contenuti, ovverosia dalla definizione di azioni progettuali ed esecutive che, pur tenendo conto dei diversi condizionamenti indotti dal sito e dalle finalità funzionali del progetto, consentano di ottemperare, nel modo migliore possibile, agli obiettivi stabiliti dalla norma.

C3 - Principio di tutela del paesaggio		
1	*Generalità*	Il DdP 2009 esercita la propria azione di tutela del paesaggio e di garanzia della qualità e della compatibilità delle trasformazioni mediante le direttive denominate *Fondamenti di progettazione paesaggistica*, emanate per ciascuna *Area di trasformazione*.

C4 - Concetto di tutela		
1	*Specifiche*	L'azione del DdP 2009 si fonda sull'applicazione di un concetto di tutela in senso evolutivo, che pertanto non corrisponde al binomio *tutela* ↔ *conservazione*. La tutela è esercitata dal piano mediante la definizione di

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		indirizzi che tratteggiano gli scenari evolutivi da conseguire; tali scenari evolutivi discendono - dalla lettura dello stato del paesaggio esistente all'epoca della pianificazione; - dalla definizione degli obiettivi della trasformazione urbanistica.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

D - DEFINIZIONI

D1 - Definizione di paesaggio		
1	*Definizione*	Il DdP 2009 adotta la seguente definizione di *paesaggio*: "Insieme eterogeneo di tutti gli elementi, i processi e le interrelazioni, che costituiscono l'ecosfera, considerato nella sua struttura: - unitaria e differenziata, che ne fa un complesso unico e compiuto; - ecologico-sistemica, che lo definisce come un aggregato superiore di ecosistemi, o sistema di ecosistemi, naturali o antropici, biotici o abiotici; - dinamica, che lo identifica come un processo evolutivo, nel quale si integrano le attività spontanee della natura, e quelle derivanti dall'azione della collettività umana, nella loro dimensione storica, materica e culturale."
2	*Specifica*	La definizione di paesaggio è così esemplificata e specificata: - il paesaggio è un insieme unitario e correlato (sistema) di ecosistemi naturali e umani (biotici e abiotici); - il paesaggio costituisce la massima espressione della capacità di auto-organizzazione della materia vivente e degli elementi abiotici; - esso si estende spazialmente a tutta l'ecosfera; - il paesaggio si estende a tutta la dimensione storica, e deve essere considerato come processo storico-evolutivo; - nel paesaggio, sia nella dimensione spaziale che in quella storico-evolutiva, si integrano, quali parti indissociabili, gli elementi, le relazioni, i processi naturali e quelli umani, nonché le loro interazioni e le motivazioni di tali interazioni; - il paesaggio esplicita non soltanto le leggi che governano il divenire naturale, ma anche le cause materiali, culturali, sociali, psicologiche, che guidano il divenire della civiltà umana e le azioni dell'uomo che concorrono alla mutazione del paesaggio naturale.

D2 - Tipo edilizio		
1	*Significato del tipo edilizio*	"Nell'edilizia, come in ogni altra attività, l'uomo utilizza l'esperienza mediante la memoria, operante a livello di coscienza spontanea, delle risoluzioni di problemi analoghi attuate precedentemente. Queste sono presenti nell'artefice come un corpo di nozioni mutuamente organizzate secondo una finalità unitaria, vero organismo edilizio a priori che, con termine derivante dal greco τύπος chiamiamo tipo". Definizione tratta dal *Dizionario Enciclopedico di Architettura e Urbanistica*, diretto da Paolo Portoghesi.
2	*Definizione*	Il *Tipo edilizio*, secondo Giulio Carlo Argan, si determina attraverso una operazione concettuale che, a partire dalla conoscenza di un numero esteso di casi reali (edifici) astrae ed estrae le caratteristiche di similarità ed omogeneità, riducendo

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		o eliminando le singolarità.

D3 - Elemento tipologico		
1	*Definizione*	Si definisce *elemento tipologico* una parte sostanziale di un insieme, definibile tipo edilizio secondo quanto stabilito nell'articolo precedente, che, ai fini dell'analisi e della normazione può essere isolata dal contesto e che, pur possedendo delle caratteristiche di individualità, non ha in genere un significato in sé ma rispetto all'insieme.

D4 - Vani chiusi		
1	*Definizione*	Vano il cui perimetro risulta dotato di separazione fisica rispetto all'esterno (parete o serramento) per un'estensione maggiore o uguale al 75% del perimetro del vano stesso.
2	*Specifiche*	Ai fini della valutazione della percentuale del perimetro non devono essere computati i pilastri isolati necessari per ragioni strutturali.

D5 - Edificio esistente		
1	*Definizione*	Ai soli fini dell'applicazione del DdP 2009 si intende esistente un edificio che si trova in almeno una delle seguenti condizioni: - costruzione fisicamente esistente; - costruzione per la quale è stato emanato regolare provvedimento abilitativo. Si intende per edificio esistente ciò che risulta fisicamente e legittimamente dallo stato dei luoghi.
2	*Eventi calamitosi*	E' sempre ammessa la ricostruzione degli edifici crollati in tutto o in parte a seguito di eventi calamitosi verificatisi durante il periodo di vigenza del DdP 2009, nel rispetto del sedime, della sagoma e della localizzazione preesistenti, indipendentemente dai parametri espressi per ciascun ambito territoriale. Il sedime, la sagoma e la localizzazione preesistenti potranno essere documentati con ogni elemento disponibile (progetti approvati, schede catastali, atti, fotografie, dipinti, pubblicazioni e similari).

D6 - Superficie territoriale: St		
1	*Definizione*	Superficie delle *aree di trasformazione*, portatrici di un diritto edificatorio espresso dall'Indice di Edificabilità Territoriale, indipendentemente dalla condizione di uso e urbanizzazione.
2	*Modalità di calcolo*	La superficie territoriale è determinata mediante rilievo topografico. La superficie territoriale si determina sempre rispetto alla proiezione su un piano orizzontale.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009
DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

D7 - Superficie fondiaria: Sf		
1	*Definizione*	Superficie delle porzioni di suolo effettivamente utilizzabili ai fini dell'edificazione ammessa dal DdP 2009 a seguito delle specifiche previsioni stabilite dai Piani Attuativi o dai Programmi Integrati di Intervento.
2	*Modalità di calcolo*	La superficie fondiaria è determinata mediante rilievo topografico. La superficie fondiaria si determina sempre rispetto alla proiezione su un piano orizzontale.

D8 - Superficie lorda di pavimento urbanistica: Slp		
1	*Definizione*	Superfici di vani chiusi nelle quali sono esercitabili le destinazioni d'uso ammesse dal DdP 2009.
2	*Modalità di calcolo*	Sono da considerarsi Superfici Lorde di Pavimento le superfici di ciascun piano o livello al lordo delle murature perimetrali, e al netto delle superfici destinate a scale, ascensori e montacarichi, volumi tecnici in genere al servizio di più unità immobiliari. La linea di separazione tra superfici lorde di pavimento e superfici non computabili a tal fine, è stabilita dall'asse delle murature in comune tra le due parti.
3	*Specifiche*	Rientrano nel computo delle superfici lorde di pavimento anche quelle relative a: - locali seminterrati, - locali interrati, purché corrispondenti a spazi con requisito di agibilità, residenziali o idonei per la permanenza di persone al fine dello svolgimento di attività produttive industriali, artigianali, commerciali, ricettive, direzionali e di servizio. Rientrano nel computo delle superfici lorde di pavimento anche quelle relative ad autorimesse realizzate fuori terra che non risultano pertinenziali alla residenza (autorimesse private con cessione in vendita o locazione di posti auto).

D9 - Sede stradale: Ss		
1	*Definizione*	Superficie occupata da strade di proprietà pubblica o privata di uso pubblico, destinata al transito dei veicoli in genere e dei pedoni, comprese le fasce laterali lungo strada per la sosta in linea dei veicoli, i marciapiedi, i fossi laterali, le banchine, le piazzole di manovra, le opere d'arte, qualora esistenti, e qualsiasi altro manufatto pertinente.
2	*Specifiche*	Sono escluse dalla sede stradale le superfici a parcheggio limitrofe alla carreggiata distribuite con corsello autonomo e le superfici a parcheggio disposte perpendicolarmente (o con altra angolazione c.d. "a pettine"), anche accessibili direttamente dalla carreggiata stradale.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

D10 - Ciglio stradale: Cs		
1	*Ciglio delle strade esistenti*	Linea che delimita la sede stradale. Il ciglio stradale è rappresentato da almeno uno tra i seguenti elementi, qualora esistenti: - filo esterno dei fossi laterali; - limiti esterni dei marciapiedi o delle banchine (anche se di proprietà privata); - filo verso strada degli edifici; - filo verso strada delle recinzioni esistenti; - limiti fisici della pavimentazione destinata alla circolazione e alla sosta dei veicoli in linea lungo strada, qualora esistente; - massimo ingombro delle opere d'arte.
2	*Ciglio delle strade previste dal DdP 2009*	Per le nuove strade o per gli allargamenti stradali specificamente previsti dagli strumenti attuativi del DdP 2009, il ciglio stradale è stabilito in corrispondenza della linea di demarcazione del calibro stradale, così come definito dallo strumento attuativo conformemente alle direttive del DdP 2009.

D11 - Indice di edificabilità territoriale: It		
1	*Definizione*	Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento, attribuita in osservanza del principio di equità del piano per ciascuna *Area di trasformazione.*.
2	*Specifiche*	L'indice di edificabilità territoriale è stabilito inderogabilmente dalle direttive del DdP 2009; tale indice è espresso da un numero decimale (mq/mq).

D12 - Indice di edificabilità massimo: Imax		
1	*Definizione*	Potenzialità edificatoria massima in termini di superficie lorda di pavimento, comprensiva dei diritti derivanti dall'applicazione dei criteri perequativi, attribuita in ragione degli obiettivi del piano per ciascuna *Area di trasformazione.*
2	*Specifiche*	L'indice di edificabilità territoriale è stabilito inderogabilmente dalle direttive del DdP 2009; tale indice è espresso da un numero decimale (mq/mq).

D13 - Distanza minima dai confini: Dc		
1	*Definizione*	Distanza, misurata perpendicolarmente ai confini della proprietà a partire dal perimetro al piede degli edifici. Qualora fossero presenti sporti (tettoie, pensiline, balconi, ballatoi, gronde e similari) eccedenti l'ampiezza massima di m 1,20, la distanza minima dai confini dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

2	*Specifiche*	Si considera assimilata alla distanza dai confini della proprietà anche la distanza che deve intercorrere tra l'edificio e i confini delle aree destinate a servizi, ancorché transitoriamente non di proprietà del soggetto attuatore del servizio ivi previsto. Non sussiste obbligo di verifica delle distanze minime da altre linee, demarcazioni, confini stabiliti dal DdP 2009.

D14 - Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr		
1	*Definizione*	Distanza misurata perpendicolarmente al ciglio stradale a partire dal filo esterno della recinzione.
2	*Specifiche*	Il parametro delle distanze delle recinzioni dal ciglio stradale, si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico. I cancelli carrabili dovranno essere arretrati dal ciglio stradale di m 5,00 con raccordo a 45° con la recinzione. Sono ammesse altre sagome di arretramento tra il cancello e la recinzione su strada purché garantiscano almeno equivalenti prestazioni e nei casi di manifesta impossibilità di realizzazione di arretramenti come stabilito nel precedente capoverso.

D15 - Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds		
1	*Definizione*	Distanza misurata perpendicolarmente al ciglio stradale a partire dal perimetro al piede degli edifici. Qualora fossero presenti sporti (tettoie, pensiline, balconi, balatoi, gronde e similari) eccedenti l'ampiezza massima di m 1,20, la distanza minima dai confini dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.
2	*Specifiche*	Il parametro della distanza degli edifici dal ciglio stradale si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico.

D16 - Distanza minima tra gli edifici: De		
1	*Definizione*	Distanza misurata radialmente rispetto a ciascun punto del perimetro al piede degli edifici. Qualora fossero presenti sporti (tettoie, pensiline, balconi, balatoi, gronde e similari) eccedenti l'ampiezza massima di m 1,20, la distanza minima dai confini dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.
2	*Specifiche*	La distanza minima tra gli edifici dovrà essere rispettata anche nei seguenti casi: - distanza tra corpi edilizi emergenti dal suolo pur collegati funzionalmente da un unico corpo edilizio interrato; - distanza tra corpi edilizi emergenti dal suolo pur collegati da elementi architettonici (pensiline e tettoie in

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		particolare) di entità tale da non svolgere alcun ruolo funzionale.

D17 - Indice di dotazione parcheggi privati: Ip		
1	*Definizione*	Superficie destinata al parcheggio di uso privato di veicoli, realizzata in ambiti scoperti facenti parte della superficie fondiaria o in ambiti coperti sia all'interno degli edifici principali, sia in edifici accessori, sia in corpi completamente interrati, compresi anche gli spazi di manovra, con esclusione delle strade interne non indispensabili per la manovra, delle rampe o corsie di accesso e delle murature.

D18 - Superficie coperta: Sc		
1	*Definizione*	Superficie rapportata percentualmente alla superficie fondiaria, corrispondente alla proiezione a terra di ogni elemento di copertura del suolo, dedotte le sporgenze rispetto ai muri perimetrali dei seguenti elementi: - sporti di gronda; - balconi; - pensiline; - scale esterne. entro il limite massimo di m 1,20. Per sporti di ampiezza maggiore, ai fini del calcolo della superficie coperta dovrà essere computata la maggior dimensione eccedente il limite di m 1,20 stabilito nel capoverso precedente.
2	*Specifiche*	Le deduzioni di cui al comma precedente possono essere applicate a condizione che gli elementi sporgenti siano completamente privi di pilastri e di altri elementi strutturali verticali o subverticali diversi dai muri perimetrali che li connettono a parti dell'edificio calcolate ai fini della superficie coperta (elementi totalmente a sbalzo). Le deduzioni di cui al presente comma non possono essere applicate per tettoie completamente isolate.

D19 - Altezza massima degli edifici: Hmax		
1	*Definizione*	Massima distanza verticale misurabile tra il piede dell'edificio e la sommità dell'edificio.
2	*Specifiche*	Per "piede dell'edificio" si intende: - la linea di intersezione tra la superficie dell'involucro esterno dell'edificio (facciate o massimo ingombro dei vani aperti) e il suolo nella sua configurazione conseguente all'intervento di progetto. Non sono considerati ai fini della determinazione del "piede dell'edificio" le scale esterne, le rampe per l'accesso a piani interrati o seminterrati e i relativi spazi di manovra (questi ultimi sono considerati tali solo se di ampiezza non superiore a m 6,00).

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		Per "sommità dell'edificio" si intende: - l'intradosso della copertura piana; - l'imposta del tetto a falde inclinate (intradosso della falda); - la generatrice alla quota minore delle coperture voltate.

D20 - Superficie filtrante: Sfil		
1	*Definizione*	Superficie rapportata percentualmente alla superficie fondiaria che consente la naturale infiltrazione delle acque meteoriche nel terreno.
2	*Specifiche*	Sono computabili al fine della verifica della superficie filtrante minima i suoli nelle seguenti condizioni: - suoli privi di pavimentazione e di costruzioni interrate, - suoli privi di pavimentazione con costruzioni interrate il cui estradosso sia ricoperto di terreno naturale con spessore minimo di cm 50 a condizione che la costruzione interrata sia dotata di sistemi di drenaggio lungo le pareti perimetrali, - suoli privi di costruzioni interrate con pavimentazione in blocchi in pietra, cemento o similari posate su letto di sabbia, con forature non inferiori al 50% della superficie. In ogni caso non potranno essere computate ai fini della verifica di cui al presente articolo i suoli destinati alla sosta di veicoli.
3	*Parcheggi. Specifiche*	Le aree adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazioni impermeabili e con perimetrazione formata da cordoli che garantiscano tenuta ai liquidi. Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere effettuato nel rispetto delle norme vigenti in materia, adottando in ogni caso idonei accorgimenti progettuali affinché eventuali inquinanti presenti al suolo non siano veicolati nelle fognature per acque chiare.

D21 - Definizione delle destinazioni d'uso		
1	*Generalità*	La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve risultare dagli elaborati di progetto relativi ai Permessi di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività), nonché dagli elaborati inerenti i Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.
2	*Residenziale*	Attività dell'abitare stanziale che presuppone e consente la certificazione anagrafica (certificazione di residenza), compresi gli spazi pertinenziali e accessori in genere (cantine, autorimesse, volumi tecnici etc.).
3	*Produttiva (artigianale e industriale)*	Attività volte alla produzione e trasformazione di beni e relativi magazzini o depositi nonché alla commercializzazione all'ingrosso dei beni prodotti dalla stessa azienda.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

4	*Artigianale di servizio*	Attività volte alla prevalente prestazione di servizi; dette attività debbono avere almeno una delle seguenti caratteristiche: - essere al servizio diretto dell'utenza residenziale; - essere integrate con l'attività di vendita dei beni prodotti o lavorati ed avere dimensioni tali da potersi agevolmente integrare con la prevalente funzione residenziale - non causare emissioni qualsiasi tipo in aria, acqua, suolo tali da recare molestia o nocumento ai residenti nelle immediate vicinanze. Tra le destinazioni possibili, a titolo esemplificativo, si considerano artigianali di servizio le attività di parrucchiere, sarto, idraulico, riparatore radio-televisivo, di elettrodomestici, tappezziere, legatore, orafo, calzolaio e assimilabili; le suddette attività, per i fini dell'applicazione di ogni disposto della Disciplina Generale discendente dalla disciplina urbanistica del commercio ex L.r. 14/99, sono assimilate alla destinazione d'uso commerciale di cui al successivo comma 5.
5	*Commerciale*	Consiste nell'esercizio di attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso, così come definite dal D.Lgs. 114/1998, dalla L.r. 14/1999, e s.m.i., entro i seguenti limiti dimensionali: - esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a 250 mq, - medie strutture di vendita, con superficie di vendita fino a 2.500 mq.
6	*Logistica e deposito di materiali*	Attività di stoccaggio e movimentazioni merci assimilabili, per quanto attiene alle caratteristiche degli spazi necessari, ad attività produttive.
7	*Direzionale e terziaria specializzata*	Attività di prestazione di servizio, come ad esempio attività assicurative, bancarie, di intermediazione commerciale, professionali, ecc. di grosso taglio, che per effetto della loro incidenza dimensionale, della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità non sono assimilabili alla residenza.
8	*Direzionale e terziaria minuta*	Attività di prestazione di servizio, come ad esempio studi professionali, piccole attività direzionali, ecc., che per effetto della loro incidenza dimensionale, della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità sono assimilabili alla residenza.
9	*Ricettiva*	Alberghi, ristoranti, "residence", ecc.: attività che presuppongono e consentono la permanenza di persone per periodi di tempo limitati, che di norma non presuppongono la certificazione anagrafica della residenza.
10	*Ricovero di autovetture*	Parcheggi coperti, silos, edifici specifici destinati al rimessaggio di veicoli non pertinenziali alla residenza.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

11	*Servizi di interesse generale*	Servizi classificabili di interesse generale (o assimilabili ai servizi di interesse generale) sulla base delle determinazioni del Piano dei Servizi, al quale si rimanda. Trattasi ad esempio di centri sportivi, ricreativi, culturali, cliniche, centri per trattamenti estetici, scuole di vario ordine e grado etc.. Tipicamente, per effetto della loro incidenza dimensionale e della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità, non sono assimilabili alla residenza.
12	*Agricola*	Attività agricole, silvicole, orticole, florovivaistiche, zootecniche, normate dagli artt. da 59 a 62 della LGT, dalla L.r. 27/04 e da ogni altra fonte normativa vigente in materia.
13	*Codifica relativa alle gamme funzionali*	Le destinazioni d'uso di cui ai precedenti commi sono codificate come segue: Re: Residenziale Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita fino) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture Sg: Servizi di interesse generale Ag: Agricola

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

E - ALTRE DISPOSIZIONI GENERALI

E1 - Oneri di compensazione ambientale		
1	*Obiettivi*	Tutti gli interventi relativi alle *aree di trasformazione*, dovranno dare luogo ad adeguate compensazioni ambientali finalizzate alla ricostruzione del paesaggio naturale.
2	*Determinazione*	Il Comune, nel definire gli oneri di urbanizzazione in base ai disposti di cui all'art. 44 della LGT, ne determina la quota che dovrà essere corrisposta al fine di mettere in atto le politiche di ricostruzione del paesaggio naturale definite dal DdP 2009 per ciascuna *Area di trasformazione*.
3	*Corresponsione*	Gli oneri di compensazione ambientale, computati ai sensi del precedente comma 2, dovranno essere corrisposti al Comune contestualmente alla stipula delle convenzioni dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento, nella misura stabilita dalle tabelle vigenti ai sensi dell'art. 44 della LGT. Tali oneri saranno iscritti a bilancio con il vincolo di impiego per interventi finalizzati alla ricostruzione del paesaggio naturale secondo gli indirizzi del DdP 2009.
4	*Facoltà*	E' data facoltà al Comune, in sede di definizione degli strumenti di pianificazione attuativa o programmazione integrata, di ricercare accordi con i soggetti attuatori affinché essi stessi, in luogo del versamento degli oneri di cui al presente articolo, diano corso alla realizzazione di opere di corrispondente valore coerenti con gli obiettivi di ricostruzione del paesaggio. L'esercizio della facoltà di cui al precedente capoverso deve dare luogo alla cessione gratuita al Comune della proprietà delle aree su cui sono stati eseguiti gli interventi.
5	*Priorità*	I proventi derivanti dall'applicazione degli oneri di compensazione ambientale dovranno essere impiegati prioritariamente per interventi volti al rafforzamento della rete ecologica comunale, mediante siepi, filari, e opere similari, nonché mediante la realizzazione di passaggi faunistici in corrispondenza delle opere infrastrutturali che determinano l'interruzione della rete.

E2 - Disciplina urbanistica del commercio		
1	*Applicazione del DLgs 114/1998 e della Lr. 14/1999*	Al fine dell'applicazione delle norme in materia di destinazione d'uso, considerato che nel territorio comunale è sempre vietato l'insediamento di grandi strutture di vendita, le attività commerciali sono così classificate: - esercizi di vicinato, con superficie di vendita inferiore a mq 250,00; - medie strutture (inferiori), con superficie di vendita compresa tra mq 250,00 e mq 600,00; - medie strutture (superiori), con superficie di vendita

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009
Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		compresa tra mq 600,00 e mq 2.500,00; - grandi strutture, con superficie di vendita superiore a mq 2.500,00; - centri commerciali, ovverosia medie strutture di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La classificazione di "centro commerciale" si determina in particolare nei seguenti casi: - esistenza di due o più esercizi commerciali con superficie complessiva di vendita superiore a mq 250, connessi da strutture comuni di qualsiasi tipo, quali ad esempio corridoi, gallerie, tettoie, pensiline, spazi di magazzino, aree specifiche per carico-scarico. - esistenza di due o più esercizi commerciali classificabili medie strutture di vendita, anche fisicamente indipendenti, dotati di unica area di parcheggio. La superficie di vendita delle attività di commercio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), è computata - nella misura di 1/10 della slp complessiva se questa risulta inferiore a mq 1500,00; - nella misura di 1/4 della slp complessiva se questa risulta superiore a mq 1500,00. Al fine dell'applicazione delle norme in materia di destinazione d'uso, le attività classificabili pubblici esercizi, sono soggette alle medesime disposizioni previste per le attività commerciali.

E3 - Disposizioni generali per la compatibilità funzionale		
1	*Casi di applicazione*	Le seguenti direttive si applicano nei seguenti casi: a) nuove costruzioni con destinazione d'uso residenziale localizzate entro una fascia di m 30,00 misurata a partire dal limite esterno di edifici con destinazione produttiva, impianti in genere, impianti di distribuzione carburanti, esistenti alla data di entrata in vigore del DdP 2009; b) ristrutturazioni che determinano l'insediamento di nuove destinazioni d'uso residenziali localizzate entro una fascia di m 30,00 misurata a partire dal limite esterno di edifici con destinazione produttiva, impianti in genere, impianti di distribuzione carburanti, esistenti alla data di entrata in vigore del DdP 2009; c) ampliamento di edifici per destinazione d'uso residenziale che determinano un incremento della slp in misura non inferiore al 50% dell'esistente, localizzate entro una fascia di m 30,00 misurata a partire dal limite esterno di edifici con destinazione produttiva, impianti in genere, impianti di distribuzione carburanti, esistenti alla data di entrata in vigore del DdP 2009; d) in tutti i casi in cui siano ravvisate criticità relativamente

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP
Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

DOCUMENTO DI PIANO 2009
Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		alla mutua compatibilità delle destinazioni d'uso, evidenziate da parametri stabiliti dalle norme vigenti, come risultanti da pareri in merito espressi dai competenti organi.
2	*Disposizioni per l'insediamento di nuove destinazioni residenziali*	Nei casi di cui al precedente comma 1, si prescrive quanto segue: - le distanze tra edifici aventi diversa destinazione d'uso (produttiva e residenziale) dovranno essere non inferiori al doppio della distanza minima stabilita in via generale dalle direttive, a meno che nei casi di cui al successivo alinea; - le distanze tra edifici aventi diversa destinazione d'uso (produttiva e residenziale) potranno essere commisurate alla distanza minima stabilita dalle direttive nei soli casi in cui il fronte dell'edificio con destinazione residenziale risulta privo di aperture o con sole aperture di vani di servizio che non determinano verifica dei rapporti aeroilluminanti; - le aree pertinenziali degli edifici residenziali interposte tra questi ultimi e gli edifici con destinazione produttiva dovranno essere sistemate a verde, con piantumazioni tali da costituire barriera di altezza non inferiore a m 5,00 a tre anni dall'impianto, - in alternativa, o ad integrazione di quanto stabilito dal precedente alinea, le aree pertinenziali degli edifici residenziali interposte tra questi ultimi e gli edifici con destinazione produttiva dovranno essere modellate con movimenti terra tali da frangere o riflettere i rumori; - le recinzioni tra le aree pertinenziali rispettive dovranno essere cieche, con altezza non inferiore a m 2,00; - nel caso in cui gli insediamenti produttivi esistenti rientrino tra le seguenti fattispecie: . carrozzerie, . lavanderie a secco, . tintorie, . lavorazioni di pellami, . verniciature, . attività avicole, . lavorazioni alimentari con processi di cottura, gli ambienti residenziali destinati ad uso principale (soggiorni, cucine, camere da letto) dovranno essere preferibilmente affacciati in modo tale da minimizzare le possibili negatività derivanti dall'emissione di odori, oppure dovranno essere dotati di soluzioni impiantistiche capaci di fornire prestazioni equivalenti.

E4 - Compensazione dei suoli destinati all'agricoltura		
1	*Generalità*	Riscontrato che le aree di trasformazione AT1, AT2, AT3, AT5, AT6, AT7, AT8, risultano in talune parti comprese negli ambiti agricoli del PTCP, nel caso in cui l'attuazione di tali trasformazioni determinasse la riduzione di suoli

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009
DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		effettivamente agricoli secondo i dati S.I.A.R.L., si dovranno prevedere opportune compensazioni atte a garantire il mantenimento dei valori agronomici ed economici delle attività esercitate.
2	*Modalità*	Le compensazioni di cui al punto 1 potranno essere effettuate mediante: - recupero all'uso agricolo di suoli facenti parte delle medesime aree di trasformazione, - recupero all'uso agricolo di suoli rimboschiti per i quali il Piano di Indirizzo Forestale ammette la trasformazione, - recupero all'uso agricolo di suoli in stato di naturalità in genere non interessati da boschi e non condotti per attività agricole professionali.
3	*Misura*	Le compensazioni dovranno avvenire nel rispetto di uno dei seguenti principi: - equivalenza quantitativa, ovverosia pareggio tra le superfici sottratte all'agricoltura e le superfici compensate, - equivalenza economica, ovverosia compensazione delle superfici in riduzione, tuttavia con miglioramento della qualità agronomica tale da garantire comunque la sussistenza dell'equilibrio economico per l'attività interessata.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

Le *aree di trasformazione* individuate dal documento "DdP17a.0 Azioni di governo del territorio", ai sensi della lett. e) del comma 2 dell'art. 8 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n°12, sono governate dal Documento di Piano, in particolare mediante:

- La Parte I del presente documento: *Applicazione del Documento di Piano*
- La Parte V del presente documento: *Politiche generali per il governo del territorio*
- La Parte VI del presente documento: *Strategie per il governo del territorio*

Ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, l'attuazione degli interventi ammessi nelle *aree di trasformazione* è soggetta all'approvazione di piani attuativi genericamente denominati, rispondenti alle direttive espresse nelle seguenti pagine.

L'applicazione delle *direttive per l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche* costituisce la diretta correlazione tra il Documento di Piano e gli strumenti della programmazione integrata o pianificazione attuativa, pertanto le direttive seguenti sono da applicarsi quali precetti pre-progettuali.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

F – DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

F1 - Area di trasformazione AT1: Località Folla (ex Siome)		
1	Obiettivi	Trattasi di area edificata dismessa priva di rilevanza per quanto attiene alla potenzialità e produttività agricola. L'attuazione della trasformazione urbanistica deve conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi: - riqualificazione ambientale del fondovalle dell'Olona, - sistemazione idraulica del corso dell'Olona e della confluenza del torrente Lanza, in particolare mediante eliminazione delle tombinature esistenti, - bonifica delle aree interessate da inquinamento, - sviluppo delle potenzialità di fruizione pubblica delle aree di fondovalle, - individuazione di aree all'aperto idonee per il tempo libero e per l'allestimento del "Museo dei Trasporti", attualmente esistente nel Comune di Ranco, - sistemazione e pubblica fruizione dell'area della stazione della ferrovia della Valmorea, in stretta relazione con il Museo dei Trasporti - demolizione parziale delle ex cartiere Molina, con mantenimento di parti originarie e parti ricostruite sufficienti per consentire la permanenza della memoria storica, - (…) - insediamento di funzioni tali da determinare un carattere polare rispetto al territorio malnatese.
2	*Dati quantitativi di base*	- Superficie complessiva del comparto: mq 146.000
3	*Diritti di edificabilità*	I diritti edificatori massimi esercitabili sull'area corrispondono a complessivi mq 25.000 di slp. Sono in ogni caso da escludere dalla computazione le superfici lorde di pavimento destinate a funzioni di interesse pubblico o generale.
4	*Destinazioni d'uso*	Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie e grandi strutture di vendita) Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Sg: Servizi di interesse generale E' vietata ogni altra destinazione d'uso Condizioni per l'esercizio delle destinazioni d'uso: *As:* in quota marginale rispetto al complesso dei diritti edificatori, anche in relazione con le attività commerciali; *Cv:* in quota non superiore al 10% della superficie complessiva di vendita;

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		Cm: in misura non superiore a 4 unità classificate grandi strutture di vendita, dislocate in modo tale da configurare un parco commerciale; *Ds:* nessuna condizione; nell'accezione sono comprese le attività inerenti lo sport, l'intrattenimento, lo spettacolo, il tempo libero e i pubblici esercizi in genere; *Dm:* nessuna condizione; *Ri:* nessuna condizione; *Sg:* preferibilmente in relazione con l'area della stazione della ferrovia della Valmorea e lungo il corso dell'Olona.
5	*Indici e parametri*	**Distanza minima dai confini: Dc 5,00 m** **Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr 3,00 m** **Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds 8,00 m** **Distanza minima tra gli edifici: De 10,00 m** **Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge** **Superficie coperta: Sc 25%** **Altezza massima degli edifici: Hmax 10,00 m** **Superficie filtrante: Sfil 25%** (*) la dotazione minima non potrà essere inferiore alle seguenti quantità minime stabilite per ciascuna destinazione d'uso insediata: As: Artigianale di servizio min. 1mq/10mc Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) min. 1mq/10mc Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) 100% della superficie di vendita Ds: Direzionale e terziaria specializzata min. 1mq/10mc Dm: Direzionale e terziaria minuta min. 1mq/10mc Ri: Ricettiva 1 posto auto ogni 2 posti letto 1 posto auto ogni 4 posti per ristorazione e somministrazione bevande Sg: Servizi di interesse generale min. 1mq/10mc (**) è ammesso il superamento dell'altezza massima per uno solo degli edifici previsti o per porzioni limitate degli edifici di progetto (qualora l'edificazione prevedesse un modesto numero di corpi di fabbrica) fino al limite di m 23,00; in ogni caso le altezze dovranno essere diversificate per ciascun edificio o per le diverse parti costituenti gli edifici qualora l'edificazione prevedesse un modesto numero di corpi di

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		fabbrica.
6	*Servizi di interesse pubblico o generale*	L'intervento dovrà determinare la realizzazione dei seguenti servizi di interesse generale: – sistemazioni arginali e percorsi lungo il corso del fiume Olona e del torrente Lanza, connessi alle aree esterne all'intervento, – sistemazione del piazzale della stazione della ferrovia della Valmorea e cessione all'uso pubblico del capannone esistente in prossimità dell'area ferroviaria per funzioni di tipo espositivo e per l'intrattenimento. – sistemazione dell'area e realizzazione dell'edificio da destinare a sede del museo dei trasporti, – sistemazione a verde di tutte le aree di uso pubblico. I parcheggi al servizio delle aree e degli insediamenti di interesse generale saranno i medesimi realizzati al servizio degli insediamenti privati di cui al punto 5 precedente, mediante convenzionamento d'uso pubblico.
7	*Infrastrutture e urbanizzazioni primarie*	Le aree di intervento dovranno essere completamente urbanizzate, dunque dovranno essere dotate di: - rete di smaltimento acque bianche, - rete di smaltimento acque nere, - rete elettrica, - illuminazione pubblica, - rete telefonia e dati, - rete acquedotto, - rete gas metano. Non è ammesso lo smaltimento in fognatura delle acque meteoriche. La viabilità interna dovrà essere realizzata con caratteristiche tali da consentire la circolazione di autoveicoli in sede separata rispetto ai percorsi ciclopedonali
8	*Compensazione ambientale*	Gli interventi ammessi non sono soggetti alla corresponsione degli *oneri di compensazione ambientale* secondo le specifiche disposizioni comunali, in quanto la realizzazione delle trasformazioni ammesse dal Documento di Piano determina un sensibile miglioramento ambientale del sistema vallivo dell'Olona.
9	*Fondamenti di progettazione urbanistica*	Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione urbanistica: – le nuove costruzioni dovranno essere localizzate prevalentemente in sponda destra dell'Olona; – i sistemi di accesso dovranno essere organizzati mediante intersezioni canalizzate in mano destra o mediante rotatorie; – la circolazione interna dei veicoli dovrà avvenire su viabilità dedicata, con organico inserimento nel paesaggio; – le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con l'obiettivo di minimizzare nella misura maggiore possibile

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		la visibilità dei veicoli all'esterno, ferma restando la funzionalità dell'insediamento commerciale.
10	*Fondamenti di progettazione paesaggistica*	Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione paesaggistica: – la sistemazione delle aree a verde dovrà avere caratteristiche tali da consentire la continuità (longitudinale rispetto alla valle Olona) della rete ecologica definita dal Documento Piano in sintonia con il PTCP; tale continuità dovrà essere garantita anche in corrispondenza di infrastrutture ed opere lineari in genere disposte trasversalmente al fondovalle; – la sistemazione a verde dovrà esprimere elevato pregio ambientale, mediante l'impianto di essenze tipiche del corridoio fluviale; le aree a verde dovranno essere trattate con dignità di architettura vegetale, capace di esprimere un significato proprio e, al tempo stesso, capace di determinare la necessaria mitigazione visuale delle masse edificate; – i nuovi edifici localizzabili in sponda destra dell'Olona dovranno essere composti di parti tra esse diversificate, al fine di variegare e quindi attenuare la percezione delle masse edificate; – indicativamente, lo sky-line degli edifici dovrà essere variabile, propendendo per soluzioni che diversifichino le altezze per i diversi corpi edificati che costituiscono l'insieme; – nel complesso le altezze degli edifici dovranno risultare tali da consentire una valida mitigazione delle visuali dall'ex strada statale mediante l'impianto di esemplari arborei di altezza ordinaria; alcune parti di limitata dimensione potranno essere progettate con altezze dominanti rispetto alle medie, con il fine di costituire un elemento di riferimento alla scala territoriale; – in linea generale l'architettura dovrà esprimersi con linguaggi, elementi tipologici e materiali caratterizzati da una propria identità e riconoscibilità; – tutti gli spazi aperti fruibili, pubblici o privati, dovranno essere caratterizzati da elevata qualità, sia nella forma che nei materiali, a partire dal presupposto che debba esistere una unità d'approccio sia sul tema dell'architettura degli edifici che dell'architettura degli spazi aperti.
11	*Direttive in materia di geologia*	Si rinvia alle disposizioni della "Componente geologica" del DdP 2009, ed in particolare ai seguenti documenti: - Relazione geologica - Tav. 6 Individuazione del reticolo idrografico principale e minore - Tav. 7 Individuazione dei corpi idrici demaniali su mappe del catasto terreno - Tav. 8 Zonazione del rischio idraulico - Tav. 9 Carta della pericolosità sismica locale - Tav. 10 Quadro dei dissesti con legenda P.A.I.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		- Tav. 12 Carta dei vincoli - Tav. 13 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano (1:5000) - Tav. 15 Carta della Fattibilità geologica alle azioni di piano Aree di maggior interesse urbanistico (1:2000) L'attuazione degli interventi proposti è subordinata a specifico approfondimento dello studio geologico, al fine di redigere ed approvare una specifica disciplina in materia di geologia, geotecnica, idrogeologia, idraulica, per l'attuazione degli interventi.
12	*Disponibilità idrica*	L'adozione del Programma Integrato di Intervento è subordinata alla verifica della disponibilità idrica. La verifica della disponibilità idrica è effettuata dal soggetto proponente sulla base di quanto stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese, degli atti e degli studi connessi al PTCP e delle specifiche indicazioni dettate dal Comune. Ai fini dell'adozione del Programma Integrato di Intervento è altresì necessaria l'acquisizione agli atti comunali del parere di erogabilità espresso dal soggetto gestore della rete acquedottistica. Qualora lo studio o il parere di cui ai precedenti capoversi evidenziassero deficit della risorsa idrica o del sistema di approvvigionamento e distribuzione, l'attuazione egli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento incidenti sulla fornitura idrica sono subordinati all'esecuzione dei necessari interventi per il superamento dello stato di deficit riscontrato.
13	*Altre direttive*	L'area in esame è esclusa dall'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005. Se tecnicamente ed economicamente sostenibile, si dovrà provvedere al ripristino dell'unità di produzione di energia mediante impianto idroelettrico, esistente nell'area. E' fatto obbligo di prevedere impianti per l'accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi e per gli usi sanitari consentiti (c.d. acque grigie). L'intervento dovrà determinare sensibili miglioramenti idraulici del fiume Olona, assumendo i medesimi obiettivi definiti dal Piano di Assetto Idrogeologico. E' fatto obbligo di rimuovere la tombinatura esistente e di ripristinare le condizioni di alveo aperto lungo tutto il corso del fiume compreso nell'area. L'approvazione del Programma Integrato di Intervento è subordinata al riassetto delle fasce fluviali del Piano di Assetto Idrogeologico in conseguenza delle modifiche idrauliche determinate dall'intervento, secondo le procedure normative vigenti. Gli interventi indicati dalla presente direttiva sono subordinati alla verifica dello stato di salubrità del sottosuolo secondo le leggi vigenti e, se del caso, all'effettuazione delle necessarie

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		bonifiche.
14	*Sviluppo temporale*	Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l'avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP 2009.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

F2 - Area di trasformazione AT2: Località Le Gere		
1	Obiettivi	Trattasi di area edificata dismessa priva di rilevanza per quanto attiene alla potenzialità e produttività agricola. L'attuazione della trasformazione urbanistica deve conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi: - riqualificazione ambientale del fondovalle dell'Olona, - sistemazione idraulica del corso dell'Olona e della confluenza del torrente Fugascè, - recupero di minime porzioni dell'insediamento esistente, in misura compatibile con gli obiettivi di ri-naturazione del contesto di fondovalle, - sviluppo delle potenzialità di fruizione pubblica delle aree di fondovalle, - sviluppo di percorrenze ciclopedonali connesse con i collegamenti esistenti o previsti lungo l'Olona, - insediamento di funzioni tali da costituire un polo per la fruizione naturalistica e per il tempo libero del fondovalle dell'Olona, - (…)
2	*Dati quantitativi di base*	- Superficie complessiva del comparto: mq 25.300
3	*Diritti di edificabilità*	I diritti edificatori massimi esercitabili sull'area corrispondono a complessivi mq 5.500 per effetto delle seguenti componenti: - mq 1.500 di superficie lorda di pavimento (quota parte corrispondente ad un volume esistente sull'area di trasformazione AT2 nominalmente fissato in mc 22.000) utilizzabili in loco, - mq 4.000 di superficie lorda di pavimento (quota parte corrispondente ad un volume esistente sull'area di trasformazione AT2 nominalmente fissato in mc 22.000) da trasferire e ricollocare nelle altre aree di trasformazione indicate dal DdP 2009 determinando un incremento del diritto edificatorio stabilito per dette aree non superiore al 10% di quanto stabilito dalle specifiche direttive. (…) Il volume nominale di mc 22.000 è da intendersi quale volume fisico, calcolato moltiplicando la superficie lorda di pavimento per la reale altezza geometricamente determinata. Sono in ogni caso da escludere dalla computazione le superfici coperte e chiuse fuori terra destinate a parcheggio.
4	*Destinazioni d'uso*	Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Ds: Direzionale e terziaria specializzata Sg: Servizi di interesse generale Ag: Agricola E' vietata ogni altra destinazione d'uso *Condizioni per l'esercizio delle destinazioni d'uso:* *Cv:* Entro il limite massimo di mq 250, per attività di tipo complementare rispetto alla destinazione principale Ds;

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		Ds: l'accezione è limitata ad attività inerenti lo sport, il tempo libero e i pubblici esercizi in genere; sono escluse attività direzionali; *Sg:* correlati alle funzioni inerenti lo sport, il tempo libero e i pubblici esercizi in genere; *Ag:* potranno essere recuperati per tale destinazione i corpi di fabbrica secondari; le attività dovranno risultare complementari a quelle inerenti lo sport, il tempo libero e i pubblici esercizi in genere;
5	*Indici e parametri*	**Distanza minima dai confini: Dc** **5,00 m** **Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr** **3,00 m** **Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds** 8,00 m **Distanza minima tra gli edifici: De** 10,00 m **Indice di dotazione parcheggi privati: Ip** (*) **Superficie coperta: Sc** pari all'area recintata **Altezza massima degli edifici: Hmax De** 5,00 m **Superficie filtrante: Sfil** 50% delle aree non recintate (*) la dotazione minima non potrà essere inferiore alle seguenti quantità minime stabilite per ciascuna destinazione d'uso insediata: Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) min. 1mq/10mc Ds: Direzionale e terziaria specializzata 50% della superficie lorda di pavimento Sg: Servizi di interesse generale 50% della superficie lorda di pavimento Ag: Agricola min. 1mq/10mc
6	*Servizi di interesse pubblico o generale*	L'intervento dovrà determinare la realizzazione dei seguenti servizi di interesse generale: - Area attrezzata per tempo libero, idonea per il consumo di pasti all'aperto. I parcheggi realizzati al servizio degli insediamenti privati di cui al punto 5 precedente dovranno essere convenzionati per l'uso pubblico.
7	*Infrastrutture e urbanizzazioni primarie*	Le aree di intervento dovranno essere completamente urbanizzate, dunque dovranno essere dotate di: - rete di smaltimento acque bianche, - rete di smaltimento acque nere, - rete elettrica,

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		- illuminazione pubblica, - rete telefonia e dati, - rete acquedotto, - rete gas metano. Non è ammesso lo smaltimento in fognatura delle acque meteoriche. L'accessibilità all'area dovrà avvenire mediante riqualificazione di via Gere, con immissione solo in mano destra dalla Briantea.
8	*Compensazione ambientale*	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli *oneri di compensazione ambientale* secondo le specifiche disposizioni comunali, con il fine di eseguire opere di miglioramento delle condizioni delle aree spondali dell'Olona e del Fugascè.
9	*Fondamenti di progettazione urbanistica*	Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione urbanistica: - non potranno essere realizzate strutture fuori terra di qualsivoglia natura esternamente alle aree recintate; - la viabilità interna dovrà essere organicamente inserita nel paesaggio, pertanto dovrà rispettare quanto più possibile la morfologia esistente e non dovrà determinare sensibili interferenze con le visuali lungo il fondovalle; - le superfici a parcheggio esterne dovranno essere dotate di opportune mitigazioni visuali.
10	*Fondamenti di progettazione paesaggistica*	Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione paesaggistica: - i nuovi corpi edilizi dovranno determinare la sostanziale similitudine con le parti minori dell'impianto originario quale testimonianza delle caratteristiche industriali di primo impianto della valle Olona; - gli elementi di facciata dovranno essere riconducibili allo stato originario dell'insediamento (in particolare i ritmi e le partizioni e le finiture); - dovrà essere conservato il muro di recinzione esistente, fatta salva la possibilità di praticarvi aperture per garantire la fruibilità degli edifici.
11	*Direttive in materia di geologia*	Si rinvia alle disposizioni della "Componente geologica" del DdP 2009, ed in particolare ai seguenti documenti: - Relazione geologica - Tav. 6 Individuazione del reticolo idrografico principale e minore - Tav. 7 Individuazione dei corpi idrici demaniali su mappe del catasto terreno - Tav. 8 Zonazione del rischio idraulico - Tav. 9 Carta della pericolosità sismica locale - Tav. 10 Quadro dei dissesti con legenda P.A.I. - Tav. 12 Carta dei vincoli - Tav. 13 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano (1:5000)

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		- Tav. 15 Carta della Fattibilità geologica alle azioni di piano Aree di maggior interesse urbanistico (1:2000) L'attuazione degli interventi proposti è subordinata a specifico approfondimento dello studio geologico, al fine di redigere ed approvare una specifica disciplina in materia di geologia, geotecnica, idrogeologia, idraulica, per l'attuazione degli interventi.
12	*Disponibilità idrica*	L'adozione del Programma Integrato di Intervento è subordinata alla verifica della disponibilità idrica. La verifica della disponibilità idrica è effettuata dal soggetto proponente sulla base di quanto stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese, degli atti e degli studi connessi al PTCP e delle specifiche indicazioni dettate dal Comune. Ai fini dell'adozione del Programma Integrato di Intervento è altresì necessaria l'acquisizione agli atti comunali del parere di erogabilità espresso dal soggetto gestore della rete acquedottistica. Qualora lo studio o il parere di cui ai precedenti capoversi evidenziassero deficit della risorsa idrica o del sistema di approvvigionamento e distribuzione, l'attuazione egli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento incidenti sulla fornitura idrica sono subordinati all'esecuzione dei necessari interventi per il superamento dello stato di deficit riscontrato.
13	*Altre direttive*	L'area in esame è esclusa dall'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005. Se tecnicamente ed economicamente sostenibile, si dovrà prevedere la realizzazione di un impianto di produzione di energia elettica mediante utilizzazione delle acque del fiume. E' fatto obbligo di prevedere impianti per l'accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi e per gli usi sanitari consentiti (c.d. acque grigie). Gli interventi indicati dalla presente direttiva sono subordinati alla verifica dello stato di salubrità del sottosuolo secondo le leggi vigenti e, se del caso, all'effettuazione delle necessarie bonifiche.
14	*Sviluppo temporale*	Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l'avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP 2009.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

F3 - Area di trasformazione AT3: Villaggio del Sole		
1	Obiettivi	Trattasi di area non edificata non rilevante per quanto attiene alla potenzialità e produttività agricola, considerato tra l'altro che il PGT esercita una azione di tutela di tutto il territorio in stato di naturalità, agricolo e boschivo, ad eccezione delle porzioni non soggette a trasformazione urbanistica. L'attuazione della trasformazione urbanistica deve conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi: - completare il tessuto edilizio residenziale della zona, - conservare la costa a verde che dalla sommità degrada verso il pianoro a nord-ovest, - conservare la connessione a verde verso la zona del Parco I° maggio.
2	*Dati quantitativi di base*	- Superficie complessiva del comparto: mq 32.700
3	*Diritti di edificabilità Perequazione*	Considerato che l'area comprende un versante a verde che si rende necessario preservare dall'edificazione, che deve sussistere l'equilibrio dei diritti edificatori rispetto al tessuto edilizio circostante, il diritto edificatorio è stabilito in complessivi 6.600 mq di superficie lorda di pavimento.
4	*Destinazioni d'uso*	Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Re: Residenziale Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Sg: Servizi di interesse generale Ag: Agricola E' vietata ogni altra destinazione d'uso Condizioni per l'esercizio delle destinazioni d'uso: *Re:* destinazione d'uso prevalente. *Cv:* in quota marginale, quale attività di tipo complementare rispetto alla destinazione principale Re; *Dm:* in quota marginale, quale attività di tipo complementare rispetto alla destinazione principale Re, da esercitarsi in spazi analoghi a quelli in uso alla residenza; *Sg:* nella forma dei servizi pubblici o assimilabili o dei pubblici esercizi in genere; *Ag:* attività esercitatile senza costruzione di specifici edifici, a meno di piccoli corpi di ricovero per attrezzi.
5	*Indici e parametri*	**Distanza minima dai confini: Dc 5,00 m** **Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr 2,00 m** **Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds** 7,00 m **Distanza minima tra gli edifici: De** 10,00 m **Indice di dotazione parcheggi privati: Ip (*)**

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		Superficie coperta: Sc 20% **Altezza massima degli edifici: Hmax** 10,50 m **Superficie filtrante: Sfil** min. 25% (*) la dotazione minima non potrà essere inferiore alle seguenti quantità minime stabilite per ciascuna destinazione d'uso insediata: Re: Residenziale min. 1mq/10mc Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) min. 1mq/10mc Dm: Direzionale e terziaria minuta min. 1mq/10mc Sg: Servizi di interesse generale min. 1mq/10mc Ag: Agricola min. 1mq/10mc
6	*Servizi di interesse pubblico o generale*	Affinché si determini il completamento del fabbisogno di servizi della zona l'attuazione della presente *Area di trasformazione* deve determinare la realizzazione dei seguenti servizi: - Parcheggi e verde pubblici in loco: min. mq 2.000 - Aree in attuazione del Piano dei Servizi: min. mq 4.000 Ai sensi della lett. a) del comma 1 dell'art. 46 della LGT, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi a favore della realizzazione di altre previsioni del Piano dei Servizi, fermo restando il principio di corretta urbanizzazione dell'*Area di trasformazione*. Non è ammessa la monetizzazione dei parcheggi e verde pubblici in loco da realizzare in loco.
7	*Infrastrutture e urbanizzazioni primarie*	Le aree di intervento dovranno essere completamente urbanizzate, dunque dovranno essere dotate di: - rete di smaltimento acque bianche, - rete di smaltimento acque nere, - rete elettrica, - illuminazione pubblica, - rete telefonia e dati, - rete acquedotto, - rete gas metano. Non è ammesso lo smaltimento in fognatura delle acque meteoriche. La viabilità interna dovrà essere realizzata secondo le seguenti caratteristiche minime: - carreggiata: m 6,00 - marciapied1: m 1,50 - pista ciclabile/percorsi m 2,50
8	*Compensazione ambientale*	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli *oneri di compensazione ambientale* secondo le specifiche disposizioni comunali.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

9	*Fondamenti di progettazione urbanistica*	Le aree edificabili non potranno in alcun caso interessare le zone coperte da vegetazione boschiva e in condizioni di versante. La viabilità interna dovrà essere connessa a via Sicilia e a via Tremiti, ed avrà carattere di uso pubblico per i soli tratti che non risultano a fondo cieco e che disimpegnano i parcheggi pubblici dalla viabilità esistente. Le aree mantenute a verde naturale dovranno essere sistemate in modo tale da consentirne la fruizione (percorsi di collegamento con la viabilità a valle), fermo restando il carattere di naturalità dell'area.
10	*Fondamenti di progettazione paesaggistica*	Sono ammessi tipi edilizi denominati "villini", "ville", "ville bifamiliari" non aggregati. E' ammessa la realizzazione di palazzine a condizione che tali tipi edilizi non risultino determinanti rispetto all'assetto generale del comparto. La matrice d'impianto dell'insediamento, a livello generale, dovrà essere improntata sull'ordito derivante dai tracciati stradali e dall'impianto delle aree edificate circostanti. Per quanto attiene i singoli edifici, ferma restando la matrice d'impianto generale, potranno essere proposti impianti geometrici articolati, così da generare volumi complessi. Le aree verdi pertinenziali dovranno essere continue, pertanto si suggeriscono le seguenti attenzioni progettuali: - è opportuno che le recinzioni siano prive di muretto, - le aree pavimentate o le rampe di accesso alle autorimesse dovranno essere collocate in modo tale da minimizzare l'interruzione delle aree a verde, - il sistema delle alberature, indipendentemente dalla divisione in lotti, dovrà generare un insieme organico, coerente con la vegetazione boschiva di ripa. In ogni caso l'impianto planivolumetrico dovrà essere tale da garantire continuità tra le aree verdi pertinenziali e le aree in stato di naturalità del versante. Gli interventi previsti dovranno salvaguardare le aree boscate esistenti; a tal fine possono essere ammessi interventi compensativi che prevedano la diversa localizzazione di modeste superfici boscate purchè a fronte di un incremento di quantità di superficie e di qualità forestale.
11	*Direttive in materia di geologia*	Si rinvia alle disposizioni della "Componente geologica" del DdP 2009, ed in particolare ai seguenti documenti: - Relazione geologica - Tav. 6 Individuazione del reticolo idrografico principale e minore - Tav. 7 Individuazione dei corpi idrici demaniali su mappe del catasto terreno - Tav. 8 Zonazione del rischio idraulico - Tav. 9 Carta della pericolosità sismica locale - Tav. 10 Quadro dei dissesti con legenda P.A.I. - Tav. 12 Carta dei vincoli - Tav. 13 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano (1:5000)

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		- Tav. 15 Carta della Fattibilità geologica alle azioni di piano Aree di maggior interesse urbanistico (1:2000) L'attuazione degli interventi proposti è subordinata a specifico approfondimento dello studio geologico, al fine di redigere ed approvare una specifica disciplina in materia di geologia, geotecnica, idrogeologia, idraulica, per l'attuazione degli interventi.
12	*Disponibilità idrica*	L'adozione del Programma Integrato di Intervento è subordinata alla verifica della disponibilità idrica. La verifica della disponibilità idrica è effettuata dal soggetto proponente sulla base di quanto stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese, degli atti e degli studi connessi al PTCP e delle specifiche indicazioni dettate dal Comune. Ai fini dell'adozione del Programma Integrato di Intervento è altresì necessaria l'acquisizione agli atti comunali del parere di erogabilità espresso dal soggetto gestore della rete acquedottistica. Qualora lo studio o il parere di cui ai precedenti capoversi evidenziassero deficit della risorsa idrica o del sistema di approvvigionamento e distribuzione, l'attuazione egli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento incidenti sulla fornitura idrica sono subordinati all'esecuzione dei necessari interventi per il superamento dello stato di deficit riscontrato.
13	*Altre direttive*	La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico degli edifici in ottemperanza dei disposti del Regolamento Edilizio Comunale, quali tra gli altri: - impianti fotovoltaici, - impianti solari per produzione acqua uso sanitario, - impianti di riscaldamento con pompe di calore, determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005. Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione del Programma Integrato di Intervento. E' fatto obbligo di prevedere impianti per l'accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi e per gli usi sanitari consentiti (c.d. acque grigie).
14	*Sviluppo temporale*	Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l'avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP 2009.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

F4 - Area di trasformazione n° 4: Kennedy-Sonzini-Gasparotto		
1	Obiettivi	Trattasi di area in gran parte interessata da edifici dismessi, ed in parte non edificata, non rilevante per quanto attiene alla potenzialità e produttività agricola. L'attuazione della trasformazione urbanistica deve conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi: - insediare funzioni con significativa attrattività tali da costituire un polo qualificato di accesso alla città, - esprimere qualità degli spazi aperti ed architettonica, - completare la dotazione di servizi della zona in termini di verde e aree a parcheggio, - migliorare la funzionalità del nodo stradale Kennedy-Sonzini, - migliorare la qualità del tratto di via Kennedy fronteggiante l'intervento sotto il profilo paesaggistico, conferendovi dignità di asse urbano.
2	*Dati quantitativi di base*	- Superficie complessiva del comparto: mq 26.300
3	*Diritti di edificabilità*	Per la determinazione delle quantità edificabili si fa generale riferimento al diritto edificatorio attribuito dal Documento di Piano per le aree monofunzionali produttive, opportunamente ridotto al fine di consentire la funzionalità delle aree a parcheggio, stabilito in 0,50 mq/mq.
4	*Destinazioni d'uso*	Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Sg: Servizi di interesse generale E' vietata ogni altra destinazione d'uso Condizioni per l'esercizio delle destinazioni d'uso: *As:* in misura marginale, con finalità di integrazione delle destinazioni d'uso commerciali (esercizi di vicinato). *Cv:* insieme di esercizi commerciali di vicinato non connessi da strutture comuni in spazi chiusi e non connesso funzionalmente alle medie strutture di vendita ammesse nell'area. *Cm:* max 2 unità con superficie di vendita non superiore a mq 2500 ciascuna, non funzionalmente connesse. *Ds:* nessuna condizione. *Dm:* nessuna condizione. *Ri:* nessuna condizione. *Sg:* nessuna condizione.
5	*Indici e parametri*	**Distanza minima dai confini: Dc 5,00 m** **Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr 3,00 m**

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds 8,00 m **Distanza minima tra gli edifici: De** 10,00 m **Indice di dotazione parcheggi privati: Ip** (*) **Superficie coperta: Sc** 50% **Altezza massima degli edifici: Hmax** m 15,00 **Superficie filtrante: Sfil** 20% (*) la dotazione minima non potrà essere inferiore alle seguenti quantità minime stabilite per ciascuna destinazione d'uso insediata: As: Artigianale di servizio min. 1mq/10mc Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) min. 1mq/10mc Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) min. 1mq/10mc Ds: Direzionale e terziaria specializzata min. 1mq/10mc Dm: Direzionale e terziaria minuta min. 1mq/10mc Ri: Ricettiva 1 posto auto ogni 2 posti letto 1 posto auto ogni 4 posti per ristorazione e somministrazione bevande Sg: Servizi di interesse generale min. 1mq/10mc
6	*Servizi di interesse pubblico o generale*	L'intervento dovrà determinare la realizzazione dei seguenti servizi di interesse generale: - parcheggi di uso pubblico non inferiore al 200% della superficie di vendita delle medie strutture (Cm) e al 100% di ogni altra superficie classificabile "terziario" a termini di legge. L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di una quota di servizi da realizzare in attuazione delle previsioni urbane del Piano dei Servizi corrispondente in termini di superficie al 30% della dotazione di parcheggi calcolata come sopra. I parcheggi realizzati al servizio degli insediamenti privati di cui al punto 5 precedente dovranno comunque essere convenzionati per l'uso pubblico. Ai sensi della lett. a) del comma 1 dell'art. 46 della LGT, è ammessa la monetizzazione parziale delle aree per servizi (parcheggi e quota di aree per servizi in attuazione del Piano dei Servizi), fermo restando il principio di corretta urbanizzazione dell'*Area di trasformazione*. In linea generale il principio di corretta urbanizzazione potrà essere ottemperato nel caso in cui la somma dei parcheggi privati e d'uso pubblico garantisca la funzionalità degli esercizi commerciali

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		previsti, da dimostrare mediante piano di gestione delle attività.
7	*Infrastrutture e urbanizzazioni primarie*	Le aree di intervento dovranno essere completamente urbanizzate, dunque dovranno essere dotate di: - rete di smaltimento acque bianche, - rete di smaltimento acque nere, - rete elettrica, - illuminazione pubblica, - rete telefonia e dati, - rete acquedotto, - rete gas metano. Non è ammesso lo smaltimento in fognatura delle acque meteoriche. La viabilità interna, qualora necessaria, dovrà essere realizzata secondo le seguenti caratteristiche minime: - calibro complessivo: m 9,50 - carreggiata: m 3,25 + m 3,25 - marciapiede: m 1,50 L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di una rotatoria all'intersezione di via Kennedy-via Sonzini, anche per intervento di soggetti terzi. Il dimensionamento dovrà risultare coerente con i flussi di traffico esistenti e previsti, come documentato da apposita relazione specialistica.
8	*Compensazione ambientale*	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli *oneri di compensazione ambientale* secondo le specifiche disposizioni comunali.
9	*Fondamenti di progettazione urbanistica*	Lo strumento attuativo dovrà prevedere le necessarie opere di miglioramento della viabilità locale, ed in particolare dovrà recare il progetto della rotatoria tra via Sonzini e via Kennedy. Gli accessi all'area dovranno avvenire dalle strade adiacenti solamente in mano destra e mediante specifiche corsie di accelerazione/decelerazione interne alla proprietà, aventi estensione priva di innesti laterali sufficiente per l'accumulo dei veicoli in ingresso e in uscita dall'insediamento, così come determinato in base a specifiche verifiche dimensionali e modellazioni del traffico che dovranno essere parte integrante dello strumento attuativo. In ogni caso è fatto obbligo di dotare l'insediamento di un numero di parcheggi di pertinenza la cui entità dovrà essere stimata in funzione della tipologia dell'insediamento e della specifica destinazione d'uso; il dimensionamento dei parcheggi dovrà essere dimostrato con apposita relazione illustrante i criteri adottati in funzione della tipologia di esercizi commerciali insediati.
10	*Fondamenti di progettazione paesaggistica*	Lo strumento attuativo dovrà prevedere la realizzazione di edifici organizzati in modo tale da dar luogo ad un insieme articolato; gli edifici dovranno essere posizionati alla maggiore distanza possibile dalla strada statale e dalla via

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		Sonzini, fermo restando il diritto di godimento delle potenzialità edificatorie ammesse dalla presente direttiva. I fronti edificati visibili dallo spazio pubblico dovranno essere progettati in modo tale da consentire una percezione "per parti" della massa costruita (ad esempio mediante sequenza di elementi architettonici articolata, variazioni dello sky-line, mitigazioni a verde di porzioni di edificio, uso di materiali e colori diversificati). Le sistemazioni a verde dovranno essere tali da garantire l'attenuazione della percezione delle masse costruite. Lo strumento attuativo dovrà prevedere l'impianto di filari lungo le strade pubbliche, lungo i percorsi ciclopedonali e in corrispondenza dei parcheggi, almeno in ragione di un esemplare arboreo ogni 50 mq di area non coperta. La vegetazione arborea dovrà essere infittita in prossimità di talune porzioni dei fronti edificati con lo scopo di anteporre una massa a verde al fronte costruito determinando in tal modo l'interruzione della continuità visuale, favorendo la "percezione per parti" enunciata nel precedente capoverso.
11	*Direttive in materia di geologia*	Si rinvia alle disposizioni della "Componente geologica" del DdP 2009, ed in particolare ai seguenti documenti: - Relazione geologica - Tav. 6 Individuazione del reticolo idrografico principale e minore - Tav. 7 Individuazione dei corpi idrici demaniali su mappe del catasto terreno - Tav. 8 Zonazione del rischio idraulico - Tav. 9 Carta della pericolosità sismica locale - Tav. 10 Quadro dei dissesti con legenda P.A.I. - Tav. 12 Carta dei vincoli - Tav. 13 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano (1:5000) - Tav. 15 Carta della Fattibilità geologica alle azioni di piano Aree di maggior interesse urbanistico (1:2000) L'attuazione degli interventi proposti è subordinata a specifico approfondimento dello studio geologico, al fine di redigere ed approvare una specifica disciplina in materia di geologia, geotecnica, idrogeologia, idraulica, per l'attuazione degli interventi.
12	*Disponibilità idrica*	L'adozione del Programma Integrato di Intervento è subordinata alla verifica della disponibilità idrica. La verifica della disponibilità idrica è effettuata dal soggetto proponente sulla base di quanto stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese, degli atti e degli studi connessi al PTCP e delle specifiche indicazioni dettate dal Comune. Ai fini dell'adozione del Programma Integrato di Intervento è altresì necessaria l'acquisizione agli atti comunali del parere di erogabilità espresso dal soggetto gestore della rete acquedottistica.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		Qualora lo studio o il parere di cui ai precedenti capoversi evidenziassero deficit della risorsa idrica o del sistema di approvvigionamento e distribuzione, l'attuazione egli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento incidenti sulla fornitura idrica sono subordinati all'esecuzione dei necessari interventi per il superamento dello stato di deficit riscontrato.
13	*Altre direttive*	L'area in esame è esclusa dall'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005. Gli interventi indicati dalla presente direttiva sono subordinati alla verifica dello stato di salubrità del sottosuolo secondo le leggi vigenti e, se del caso, all'effettuazione delle necessarie bonifiche.
14	*Sviluppo temporale*	Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l'avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP 2009.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP
DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

F5 - Area di trasformazione AT5: ex Cava Cattaneo		
1	Obiettivi	Trattasi di area interessata da attività di escavazione dismessa, non rilevante per quanto attiene alla potenzialità e produttività agricola. Per l'area sono state autorizzate la messa in sicurezza permanente ed il ripristino morfologico ambientale come da progetto approvato in Conferenza di Servizi dalla Regione Lombardia con Decreto n. 484 del 23.1.2007. L'attuazione della trasformazione urbanistica deve conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi: - costituire un polo di accesso al Parco Locale di Interesse Sovraccomunale del Lanza altamente qualificato, caratterizzato da servizi di interesse generale integrati, - conseguire la completa bonifica o messa in sicurezza permanente dell'area, - ripristinare la morfologia del sito coerentemente con i caratteri originari e compatibilmente con le finalità di fruizione e conduzione agricola, - destinare parte dell'area alla realizzazione di un polo integrato per servizi e attività ricettive, - destinare la parte dell'area non interessata da infrastrutture alla costituzione di un parco agricolo di proprietà pubblica.
2	*Dati quantitativi di base*	- Superficie complessiva del comparto: mq 87.300
3	*Diritti di edificabilità*	In ragione degli specifici obiettivi in capo all'area, il diritto edificatorio è stabilito nella misura di: It = 0,18 mq/mq attribuibile per singoli comparti da definirsi in sede di sviluppo degli strumenti di attuazione. L'attuazione degli interventi è subordinata dalla definizione di un comparto entro il quale sia prevista la realizzazione di almeno una fra le seguenti superfici: - SLP per attività ricettive: mq. 8.500 - SLP centro natatorio: mq. 5.500 Tali SLP dovranno essere verificate applicando il parametro It di cui al primo capoverso all'intera superficie del comparto.
4	*Destinazioni d'uso*	Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Ri: Ricettiva Sg: Servizi di interesse generale Ag: Agricola E' vietata ogni altra destinazione d'uso *Ri:* Ricettiva (albergo-residence), comprendente piccolo commercio e studi professionali in subordine alla destinazione d'uso principale; Strutture sanitarie, ospedaliere, socio assistenziali e similari.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		Sg: Centro natatorio, obbligatoriamente munito di una piscina da 6 corsie da m. 25,00 x 2,50, con spogliatoi e servizi nel rispetto delle norme CONI convenzionata all'uso pubblico, comprensivo di aree benessere, fitness e per attività ludiche; Servizi alla persona di interesse generale, di uso pubblico o di interesse pubblico (strutture sanitarie, ospedaliere e socio assistenziali; culturali), Attività ricreative, di istruzione e ricerca; sedi di enti pubblici e di associazioni di interesse collettivo. E' obbligatorio il convenzionamento all'uso pubblico della piscina allo scopo di garantire: - la fruibilità preferenziale per studenti residenti nel comune di Malnate, o comunque iscritti agli istituti scolastici pubblici presenti sul territorio comunale, - il prezzo d'ingresso giornaliero pari o inferiore alla media dei prezzi d'ingresso delle piscine comunali di analoga caratteristica esistenti nel territorio della Provincia di Varese. *Ag:* Attività agricola sulle aree escluse dalle realizzazione del centro natatorio e della struttura ricettiva con le loro pertinenze.
5	*Indici e parametri*	**Distanza minima dai confini: Dc** **5,00 m** **Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr** **3,00 m** **Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds** 8,00 m **Distanza minima tra gli edifici: De** 10,00 m **Indice di dotazione parcheggi privati: Ip** (*) **Superficie coperta: Sc** 20% **Altezza massima degli edifici: Hmax** **(*)** 9 m (*) indicativamente corrispondenti a 2 piani fuori terra. **Superficie filtrante: Sfil** 60% (*) la dotazione minima non potrà essere inferiore alle seguenti quantità minime stabilite per ciascuna destinazione d'uso insediata: Ri: Ricettiva 1 posto auto ogni 2 posti letto 1 posto auto ogni 2 posti per ristorazione e somministrazione bevande Sg: Servizi di interesse generale 50% della superficie lorda di pavimento Ag: Agricola min. 1mq/10mc
6	*Servizi di interesse pubblico o generale*	L'intervento dovrà determinare la realizzazione dei seguenti servizi di interesse generale:

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		- Piscina, avente le caratteristiche indicate al punto 4, - Parcheggi centro natatorio: massimo 500 posti auto a raso e comunque in misura tale da garantire la piena funzionalità del centro. Il parcheggio dovrà essere gestito al servizio delle attività insediate, secondo regolamento da concordare con il Comune. -
7	*Infrastrutture e urbanizzazioni primarie*	Le aree di intervento dovranno essere completamente urbanizzate, dunque dovranno essere dotate di: - rete di smaltimento acque bianche, - rete di smaltimento acque nere, - rete elettrica, - illuminazione pubblica, - rete telefonia e dati, - rete acquedotto, - rete gas metano. Non è ammesso lo smaltimento in fognatura delle acque meteoriche. La viabilità interna dovrà essere realizzata secondo le seguenti caratteristiche minime: - calibro complessivo: m 10,00 - carreggiata: m 3,00 + m 3,00, - marciapiede: m 1,50 - pista ciclabile: m 2,50
8	*Compensazione ambientale*	Gli interventi ammessi non sono soggetti alla corresponsione degli *oneri di compensazione ambientale* secondo le specifiche disposizioni comunali, in quanto la realizzazione delle trasformazioni ammesse dal Documento di Piano determina un sensibile miglioramento ambientale del sito.
9	*Fondamenti di progettazione urbanistica*	Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione urbanistica: - la viabilità di accesso all'area dovrà essere disimpegnata dalle rotatorie esistenti sulla S.S. Briantea.
10	*Fondamenti di progettazione paesaggistica*	Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione paesaggistica: - le modalità di recupero morfologico corrispondono a quelle del progetto approvato in Conferenza di Servizi dalla Regione Lombardia con Decreto n. 484 del 23.1.2007. - le sistemazioni a verde delle aree per le quali si prevede il pieno ripristino della naturalità dovranno risultare simili a quelle in stato di naturalità comprese nel PLIS del Lanza per quanto attiene alle caratteristiche pedologiche e vegetazionali; - i percorsi interni alle aree con prevalente carattere di naturalità dovranno essere in terreno stabilizzato o tecniche similari; - i nuovi edifici dovranno essere coerenti con le disposizioni del Piano delle Regole per l'Ambito di Paesaggio assimilabile;

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		- la sistemazione delle aree dovrà consentire il recupero della Valle del Quadronna e conseguentemente il recupero della continuità della rete ecologica definita dal Documento Piano in sintonia con il PTCP.
11	*Direttive in materia di geologia*	Si rinvia alle disposizioni della "Componente geologica" del DdP 2009, ed in particolare ai seguenti documenti: - Relazione geologica - Tav. 6 Individuazione del reticolo idrografico principale e minore - Tav. 7 Individuazione dei corpi idrici demaniali su mappe del catasto terreno - Tav. 8 Zonazione del rischio idraulico - Tav. 9 Carta della pericolosità sismica locale - Tav. 10 Quadro dei dissesti con legenda P.A.I. - Tav. 12 Carta dei vincoli - Tav. 13 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano (1:5000) - Tav. 15 Carta della Fattibilità geologica alle azioni di piano Aree di maggior interesse urbanistico (1:2000) L'attuazione degli interventi proposti è subordinata a specifico approfondimento dello studio geologico, al fine di redigere ed approvare una specifica disciplina in materia di geologia, geotecnica, idrogeologia, idraulica, per l'attuazione degli interventi.
12	*Disponibilità idrica*	L'adozione del Programma Integrato di Intervento è subordinata alla verifica della disponibilità idrica. La verifica della disponibilità idrica è effettuata dal soggetto proponente sulla base di quanto stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese, degli atti e degli studi connessi al PTCP e delle specifiche indicazioni dettate dal Comune. Ai fini dell'adozione del Programma Integrato di Intervento è altresì necessaria l'acquisizione agli atti comunali del parere di erogabilità espresso dal soggetto gestore della rete acquedottistica. Qualora lo studio o il parere di cui ai precedenti capoversi evidenziassero deficit della risorsa idrica o del sistema di approvvigionamento e distribuzione, l'attuazione egli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento incidenti sulla fornitura idrica sono subordinati all'esecuzione dei necessari interventi per il superamento dello stato di deficit riscontrato.
13	*Altre direttive*	L'attuazione degli interventi è subordinata all'espressione di positivo parere degli organi preposti del PLIS della valle del Lanza, oppure, in alternativa, alla modifica del perimetro del Parco del Lanza al fine dell'esclusione dal PLIS delle aree interessate dall'insediamento. Qualora si procedesse alla variazione del perimetro del parco, tale variazione è soggetta alle procedure di cui alla DGR n°

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009
DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		7/6296 del 1° ottobre 2001. L'area in esame è esclusa dall'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005. E' fatto obbligo di prevedere impianti per l'accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi e per gli usi sanitari consentiti (c.d. acque grigie). E' fatto obbligo di dotare gli edifici di impianti che utilizzano fonti di energia rinnovabili.
14	*Sviluppo temporale*	E' ammessa l'attuazione per singoli comparti oggetto di autonomi procedimenti urbanistici, fermo restando l'equilibrio dei diritti edificatori attribuiti dal precedente punto 3, anche in più fasi temporali fermo restando quanto disposto dal successivo paragrafo. Le modalità attuative dei singoli comparti saranno stabilite in sede di avvio del procedimento per la redazione del Programma Integrato di Intervento. Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l'avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP 2009.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP
DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

F6 - Area di trasformazione AT6: Zona industriale-Briantea-FNM		
1	Obiettivi	Trattasi di area interessata da attività di escavazione dismessa, non rilevante per quanto attiene alla potenzialità e produttività agricola. L'attuazione della trasformazione urbanistica deve conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi: - recupero dell'originaria morfologia, compatibilmente con le esigenze di funzionalità e fruizione, - insediamento di destinazioni d'uso produttive ordinarie, - insediamento di destinazioni d'uso produttive esistenti in ambito urbano e soggette a delocalizzazione, in regime di convenzionamento dei valori immobiliari, - insediamento di attività imprenditoriali marginali, in regime di convenzionamento dei valori immobiliari.
2	*Dati quantitativi di base*	- Superficie complessiva del comparto: mq 68.200
3	*Diritti di edificabilità*	Per la determinazione delle quantità edificabili trova applicazione il diritto edificatorio attribuito dal Documento di Piano per le aree monofunzionali produttive, pari a 0,70 mq/mq, in quanto assimilabile all'area in oggetto. I diritti edificatori dovranno essere suddivisi nelle seguenti quote: - Quota A: da utilizzare in condizione di libero mercato, - Quota B: da utilizzare secondo convenzione con l'obiettivo primario della delocalizzazione delle attività produttive intercluse in area urbana, - Quota C: da utilizzare in convenzione con l'obiettivo primario di favorire l'insediamento di piccole attività artigianali. La quota A dovrà risultare minoritaria rispetto alle altre quote. Per gli indirizzi per il convenzionamento dell'uso delle quote B e C si rimanda al successivo punto 11.
4	*Destinazioni d'uso*	Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Sg: Servizi di interesse generale E' vietata ogni altra destinazione d'uso
5	*Indici e parametri*	**Distanza minima dai confini: Dc** **5,00 m** **Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr** **3,00 m** **Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds** 8,00 m **Distanza minima tra gli edifici: De** 10,00 m **Indice di dotazione parcheggi privati: Ip** (*) **Superficie coperta: Sc** 50% **Altezza massima degli edifici: Hmax** 15,00 m

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		Superficie filtrante: Sfil 20% (*) la dotazione minima non potrà essere inferiore alle seguenti quantità minime stabilite per ciascuna destinazione d'uso insediata: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) min. 1mq/10mc As: Artigianale di servizio min. 1mq/10mc Sg: Servizi di interesse generale 50% della superficie lorda di pavimento
6	*Servizi di interesse pubblico o generale*	L'intervento dovrà determinare la realizzazione dei seguenti servizi di interesse generale: - parcheggi pubblici in misura non inferiore al 10% della superficie territoriale dell'area di trasformazione destinati alle autovetture; - parcheggi pubblici in misura non inferiore al 10% della superficie territoriale dell'area di trasformazione destinati ai mezzi pesanti.
7	*Infrastrutture e urbanizzazioni primarie*	Le aree di intervento dovranno essere completamente urbanizzate, dunque dovranno essere dotate di: - rete di smaltimento acque bianche, - rete di smaltimento acque nere, - rete elettrica, - illuminazione pubblica, - rete telefonia e dati, - rete acquedotto, - rete gas metano. Non è ammesso lo smaltimento in fognatura delle acque meteoriche. La viabilità interna dovrà essere realizzata secondo le seguenti caratteristiche minime: - calibro complessivo: m 9,00 - carreggiata: m 3,75 + m 3,75 - marciapiede: m 1,50
8	*Compensazione ambientale*	Gli interventi ammessi non sono soggetti alla corresponsione degli *oneri di compensazione ambientale* secondo le specifiche disposizioni comunali, in quanto la realizzazione delle trasformazioni ammesse dal Documento di Piano determina un sensibile miglioramento ambientale del sito.
9	*Fondamenti di progettazione urbanistica*	Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione urbanistica: - le nuove costruzioni dovranno essere localizzate secondo una maglia d'impianto simile a quella della zona industriale contermine; - la viabilità d'accesso dovrà essere disimpegnata dalle strade a fondo cieco della zona industriale esistente.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009
DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

10	*Fondamenti di progettazione paesaggistica*	Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione paesaggistica: - il recupero dell'ex cava, a seguito della bonifica o messa in sicurezza permanente dovrà determinare una morfologia che risulti coerente con lo stato antecedente all'escavazione (come riscontrabile dalle cartografie storiche disponibili, ad esempio IGM prima levata), pur massimizzando le aree pianeggianti al fine di favorire la fruizione; - le eventuali opere di contenimento dei terreni dovranno essere realizzate preferibilmente con tecniche naturali (terre armate, sistemi di bioingegneria in genere, gabbionate e similari) ricorrendo ad opere artificiali, massi compresi qualora tecnicamente indispensabile; - il recupero della morfologia dovrà determinare la sistemazione dell'alveo del torrente Quadronna mediante interventi di ingegneria naturalistica o similare; - la sistemazione delle aree dovrà consentire il recupero della Valle del Quadronna e conseguentemente il recupero della continuità della rete ecologica definita dal Documento Piano in sintonia con il PTCP. - i nuovi edifici dovranno essere tipologicamente compatibili con l'insediamento industriale esistente.
11	*Direttive in materia di geologia*	Si rinvia alle disposizioni della "Componente geologica" del DdP 2009, ed in particolare ai seguenti documenti: - Relazione geologica - Tav. 6 Individuazione del reticolo idrografico principale e minore - Tav. 7 Individuazione dei corpi idrici demaniali su mappe del catasto terreno - Tav. 8 Zonazione del rischio idraulico - Tav. 9 Carta della pericolosità sismica locale - Tav. 10 Quadro dei dissesti con legenda P.A.I. - Tav. 12 Carta dei vincoli - Tav. 13 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano (1:5000) - Tav. 15 Carta della Fattibilità geologica alle azioni di piano Aree di maggior interesse urbanistico (1:2000) L'attuazione degli interventi proposti è subordinata a specifico approfondimento dello studio geologico, al fine di redigere ed approvare una specifica disciplina in materia di geologia, geotecnica, idrogeologia, idraulica, per l'attuazione degli interventi.
12	*Disponibilità idrica*	L'adozione del Programma Integrato di Intervento è subordinata alla verifica della disponibilità idrica. La verifica della disponibilità idrica è effettuata dal soggetto proponente sulla base di quanto stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese, degli atti e degli studi connessi al PTCP e delle specifiche indicazioni dettate dal Comune.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		Ai fini dell'adozione del Programma Integrato di Intervento è altresì necessaria l'acquisizione agli atti comunali del parere di erogabilità espresso dal soggetto gestore della rete acquedottistica. Qualora lo studio o il parere di cui ai precedenti capoversi evidenziassero deficit della risorsa idrica o del sistema di approvvigionamento e distribuzione, l'attuazione egli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento incidenti sulla fornitura idrica sono subordinati all'esecuzione dei necessari interventi per il superamento dello stato di deficit riscontrato.
13	*Altre direttive*	L'attuazione degli interventi è subordinata all'espressione di positivo parere degli organi preposti del PLIS della valle del Lanza, oppure, in alternativa, alla modifica del perimetro del Parco del Lanza al fine dell'esclusione dal PLIS delle aree interessate dall'insediamento. Qualora si procedesse alla variazione del perimetro del parco, tale variazione è soggetta alle procedure di cui alla DGR n° 7/6296 del 1° ottobre 2001. Lo strumento attuativo dovrà essere dotato di convenzione che tra l'altro disciplini i seguenti temi: - *recupero della morfologia:* i titoli abilitativi alla costruzione potranno essere rilasciati solo a seguito del completamento delle opere di recupero ambientale; - *Quota B di cui al punto 3 precedente*: la convenzione dovrà prevedere il prezzo di vendita o di locazione degli immobili in misura non superiore al prezzo medio praticato in almeno 3 PIP (Piani per gli Insediamenti Produttivi) in corso di validità in comuni della Provincia di Varese o della Provincia di Como; la convenzione dovrà altresì definire i requisiti di priorità per l'assegnazione degli immobili agli aventi titolo; - *Quota C di cui al punto 3 precedente*: la convenzione dovrà prevedere il prezzo di vendita o di locazione degli immobili in misura non superiore al prezzo medio praticato in almeno 3 PIP (Piani per gli Insediamenti Produttivi) in corso di validità in comuni della Provincia di Varese o della Provincia di Como; la convenzione dovrà regolare la dimensione delle diverse unità immobiliari, il cui taglio non potrà eccedere mq 300 per ognuna; la convenzione dovrà altresì definire i requisiti di priorità per l'assegnazione degli immobili agli aventi titolo. La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico degli edifici in ottemperanza dei disposti del Regolamento Edilizio Comunale, quali tra gli altri: - impianti idroelettrici, - impianti fotovoltaici, - impianti solari per produzione acqua uso sanitario, - impianti di riscaldamento con pompe di calore, determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione del Programma Integrato di Intervento. E' fatto obbligo di prevedere impianti per l'accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi e per gli usi sanitari consentiti (c.d. acque grigie). Gli interventi indicati dalla presente direttiva sono subordinati alla verifica dello stato di salubrità del sottosuolo secondo le leggi vigenti e, se del caso, all'effettuazione delle necessarie bonifiche.
14	*Sviluppo temporale*	Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l'avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP 2009.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

F7 - Area di trasformazione AT7: Società per i Mercati di Varese		
1	Obiettivi	Trattasi di area in gran parte edificata, non rilevante per quanto attiene alla potenzialità e produttività agricola. L'attuazione della trasformazione urbanistica deve conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi: - definire le destinazioni d'uso ammesse nell'area di proprietà della Società per i Mercati di Varese, oltre all'attuale destinazione di mercato ortofrutticolo all'ingrosso, - definire indici e parametri urbanistici per l'attuazione di interventi edilizi sulle aree di proprietà, in ampliamento degli edifici esistenti, - definire l'assetto urbanistico e fondiario dell'area di proprietà della Società per i Mercati di Varese
2	*Dati quantitativi di base*	- Superficie complessiva del comparto: mq 78.300 (sul territorio di Malnate)
3	*Diritti di edificabilità*	Per la determinazione delle quantità edificabili trova applicazione il diritto edificatorio attribuito dal Documento di Piano per le aree monofunzionali produttive (in quanto assimilabile all'area in oggetto), da applicarsi sulle aree idonee all'uso insediativo, pari a mq 66.400. I diritti edificatori si intendono applicati all'insieme delle aree idonee per l'uso insediativo, comprese anche nel Comune di Vedano Olona.
4	*Destinazioni d'uso*	Fino all'approvazione del Programma Integrato di Intervento sono ammesse esclusivamente le attività di mercato ortofrutticolo all'ingrosso ai sensi della L. 125/1959 e s.m.i.. A seguito dell'approvazione del PII sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Ld: Logistica e deposito di materiali Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Ds: Direzionale e terziaria specializzata Sg: Servizi di interesse generale E' vietata ogni altra destinazione d'uso Condizioni per l'esercizio delle destinazioni d'uso: *Re* Per guardiania, max. 2 unità per un totale di mq 240 *Ld:* destinazione d'uso prevalente, anche con attività commerciale all'ingrosso *Cm:* max 1 unità con superficie di vendita non superiore a ai limiti di cui alla L.r. 14/1999 *Ds:* funzionale alla destinazione prevalente *Sg:* nessuna condizione.
5	*Indici e parametri*	**Distanza minima dai confini: Dc 5,00 m** **Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr 5,00 m** **Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds 15,00** m

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		Distanza minima tra gli edifici: De **10,00 m** **Indice di dotazione parcheggi privati: Ip** **(*)** **Superficie coperta: Sc** **50%** **Altezza massima degli edifici: Hmax** **m 12,00** **Superficie filtrante: Sfil** 0%(**) (*) la dotazione minima non potrà essere inferiore alle seguenti quantità minime stabilite per ciascuna destinazione d'uso insediata: As: Artigianale di servizio min. 1mq/10mc Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) min. 1mq/10mc Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) min. 1mq/10mc Ds: Direzionale e terziaria specializzata min. 1mq/10mc Dm: Direzionale e terziaria minuta min. 1mq/10mc Ri: Ricettiva 1 posto auto ogni 2 posti letto 1 posto auto ogni 4 posti per ristorazione e somministrazione bevande Sg: Servizi di interesse generale min. 1mq/10mc (**) deve essere mantenuto permeabile il 60% delle aree comprese nel perimetro del PII che non risultano idonee per l'edificazione.
6	*Servizi di interesse pubblico o generale*	L'intervento dovrà determinare la realizzazione dei seguenti servizi di interesse generale in loco: - parcheggi in misura non inferiore al 10% della superficie territoriale dell'area di trasformazione destinati ai mezzi pesanti. Il valore economico dei servizi di interesse generale da attuare per effetto dell'approvazione del Programma Integrato di Intervento (o il valore della corrispondente monetizzazione) non potrà essere inferiore al 30% della differenza tra il valore degli immobili (e relative aree pertinenziali) a seguito dell'approvazione del PII e il valore degli immobili (e relative aree pertinenziali) riferito alla destinazione d'uso esercitabile in assenza di PII.
7	*Infrastrutture e urbanizzazioni primarie*	Le aree di intervento sono completamente urbanizzate, dunque non necessitano di ulteriori opere.
8	*Compensazione ambientale*	Gli interventi ammessi non sono soggetti alla corresponsione degli *oneri di compensazione ambientale* secondo le specifiche disposizioni comunali, in quanto trattasi di insediamento esistente.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

9	*Fondamenti di progettazione urbanistica*	Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione urbanistica: - i corpi edilizi principali potranno essere conservati e assoggettati a interventi di ristrutturazione; - i corpi edilizi accessori potranno essere sostituiti con costruzioni a carattere permanente, - le aree fondiarie a verde e di tutela ambientale, corrispondenti all'ex fronte di cava, sono inedificabili - in linea generale le nuove costruzioni dovranno occupare l'area ove sono attualmente collocati gli edifici accessori (nord-ovest) degli edifici principali), il piazzale a sud-ovest e l'area libera a sud, generando in tal modo un organismo edilizio avente sviluppo principale in direzione sud-est – nord-ovest. - le aree fondiarie da destinare a parcheggi di servizio e a verde dovranno essere disposte lungo il lato sud-est della proprietà, in modo tale da costituire al tempo stesso una schermatura delle visuali dal nodo di Ponte di Vedano;
10	*Fondamenti di progettazione paesaggistica*	Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione paesaggistica: - l'insieme dei corpi edilizi dovrà consentire una percezione "per parti", pertanto, in linea generale, l'impianto planivolumetrico dovrà essere organizzato in edifici tra essi distinguibili, tenuto anche conto della variazione delle quote altimetriche del terreno; - il piano d'imposta di ciascun edificio dovrà essere posizionato ad una quota simile a quella del terreno come da rilievo, al fine di limitare quanto più possibile i movimenti terra, ferma restando l'esigenza di funzionalità dell'insediamento; - l'impianto dei parcheggi dovrà caratterizzarsi mediante un sistema di filari disposti lungo la direzione della viabilità d'accesso, così da costituire una massa arborea relazionata alle masse edificate e capace di filtrare le visuali dirette dell'insieme edificato; - le aree corrispondenti al fronte di cava potranno essere esclusivamente interessate da opere di miglioramento idraulico e forestale.
11	*Direttive in materia di geologia*	Si rinvia alle disposizioni della "Componente geologica" del DdP 2009, ed in particolare ai seguenti documenti: - Relazione geologica - Tav. 6 Individuazione del reticolo idrografico principale e minore - Tav. 7 Individuazione dei corpi idrici demaniali su mappe del catasto terreno - Tav. 8 Zonazione del rischio idraulico - Tav. 9 Carta della pericolosità sismica locale - Tav. 10 Quadro dei dissesti con legenda P.A.I. - Tav. 12 Carta dei vincoli - Tav. 13 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano (1:5000)

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		- Tav. 15 Carta della Fattibilità geologica alle azioni di piano Aree di maggior interesse urbanistico (1:2000) L'attuazione degli interventi proposti è subordinata a specifico approfondimento dello studio geologico, al fine di redigere ed approvare una specifica disciplina in materia di geologia, geotecnica, idrogeologia, idraulica, per l'attuazione degli interventi.
12	*Disponibilità idrica*	L'adozione del Programma Integrato di Intervento è subordinata alla verifica della disponibilità idrica. La verifica della disponibilità idrica è effettuata dal soggetto proponente sulla base di quanto stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese, degli atti e degli studi connessi al PTCP e delle specifiche indicazioni dettate dal Comune. Ai fini dell'adozione del Programma Integrato di Intervento è altresì necessaria l'acquisizione agli atti comunali del parere di erogabilità espresso dal soggetto gestore della rete acquedottistica. Qualora lo studio o il parere di cui ai precedenti capoversi evidenziassero deficit della risorsa idrica o del sistema di approvvigionamento e distribuzione, l'attuazione egli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento incidenti sulla fornitura idrica sono subordinati all'esecuzione dei necessari interventi per il superamento dello stato di deficit riscontrato.
13	*Altre direttive*	Lo strumento attuativo dovrà essere adottato previo Accordo di Programma (o atto analogo) con il Comune di Vedano Olona. L'area in esame è esclusa dall'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005. Per le parti di nuova costruzione, è fatto obbligo di prevedere impianti per l'accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi e per gli usi sanitari consentiti (c.d. acque grigie). Per le parti di nuova costruzione è fatto obbligo di dotare gli edifici di impianti che utilizzano fonti di energia rinnovabili. Gli interventi indicati dalla presente direttiva sono subordinati alla verifica dello stato di salubrità del sottosuolo secondo le leggi vigenti e, se del caso, all'effettuazione delle necessarie bonifiche.
14	*Sviluppo temporale*	Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l'avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP 2009.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

F8 - Area di trasformazione urbanistica AT 8-1, AT8-2: 1° maggio-C. Colombo		
1	Obiettivi	Trattasi di aree non edificate non rilevanti per quanto attiene alla potenzialità e produttività agricola, considerato tra l'altro lo stato di interclusione all'interno dell'area urbana. L'attuazione della trasformazione urbanistica deve conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi: - cessione al comune del 50% della superficie complessiva dei comparti 8-1 e 8-2 secondo la seguente modalità: o cessione dell'intero comparto 8-2, e sistemazione a parco del medesimo secondo caratteristiche compatibili con quelle dell'attiguo Parco 1° maggio, o cessione di parte della proprietà del comparto 8-1 fino alla concorrenza del 50% della superficie complessiva dei comparti 8-1 e 8-2, e sistemazione a verde pubblico di quartiere (alberature, aree di sosta, attrezzature per il gioco), - realizzazione di un insediamento a carattere residenziale, integrato da attrezzature commerciali di vicinato, sulla restante parte del comparto 8-2.
2	*Dati quantitativi di base*	- Superficie complessiva del comparto 8-1: mq 12.200 - Superficie complessiva del comparto 8-2: mq 6.800
3	*Diritti di edificabilità Perequazione*	Considerato che deve sussistere l'equilibrio dei diritti edificatori rispetto al tessuto edilizio circostante, il diritto edificatorio è stabilito in complessivi 4.000 mq di superficie lorda di pavimento.
4	*Destinazioni d'uso*	Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Re: Residenziale Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Sg: Servizi di interesse generale Ag: Agricola E' vietata ogni altra destinazione d'uso Condizioni per l'esercizio delle destinazioni d'uso: *Re:* destinazione d'uso prevalente. *Cv:* in quota marginale, quale attività di tipo complementare rispetto alla destinazione principale Re; *Dm:* in quota marginale, quale attività di tipo complementare rispetto alla destinazione principale Re, da esercitarsi in spazi analoghi a quelli in uso alla residenza; *Sg:* nella forma dei servizi pubblici o assimilabili o dei pubblici esercizi in genere; *Ag:* attività esercitatile senza costruzione di specifici edifici, a meno di piccoli corpi di ricovero per attrezzi.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

5	*Indici e parametri*	**Distanza minima dai confini: Dc** **5,00 m** **Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr** **2,00 m** **Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds** 7,00 m **Distanza minima tra gli edifici: De** 10,00 m **Indice di dotazione parcheggi privati: Ip** (*) **Superficie coperta: Sc** 30% **Altezza massima degli edifici: Hmax** 10,50 m **Superficie filtrante: Sfil** min. 25% (*) la dotazione minima non potrà essere inferiore alle seguenti quantità minime stabilite per ciascuna destinazione d'uso insediata: Re: Residenziale min. 1mq/10mc Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) min. 1mq/10mc Dm: Direzionale e terziaria minuta min. 1mq/10mc Sg: Servizi di interesse generale min. 1mq/10mc Ag: Agricola min. 1mq/10mc
6	*Servizi di interesse pubblico o generale*	Affinché si determini il completamento del fabbisogno di servizi della zona l'attuazione della presente *area di trasformazione urbanistica* deve determinare la realizzazione dei seguenti servizi: - Parcheggi e verde pubblici comparto 8-1: min. mq 2.660 - Aree ampliamento parco 1° maggio (8-2: min. mq 6.840 Non è ammessa la monetizzazione ai sensi della lett. a) del comma 1 dell'art. 46 della LGT.
7	*Infrastrutture e urbanizzazioni primarie*	Le aree di intervento dovranno essere completamente urbanizzate, dunque dovranno essere dotate di: - rete di smaltimento acque bianche, - rete di smaltimento acque nere, - rete elettrica, - illuminazione pubblica, - rete telefonia e dati, - rete acquedotto, - rete gas metano. Non è ammesso lo smaltimento in fognatura delle acque meteoriche. La viabilità interna dovrà essere realizzata secondo le seguenti caratteristiche minime: - carreggiata: m 6,00 - marciapied1: m 1,50

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		- pista ciclabile/percorsi m 2,50
8	*Compensazione ambientale*	Gli interventi ammessi sono soggetti alla corresponsione degli *oneri di compensazione ambientale* secondo le specifiche disposizioni comunali.
9	*Fondamenti di progettazione urbanistica*	Le aree a parco (comparto 8-2) dovranno avere una dotazione di attrezzature e una copertura arborea assimilabile alle condizioni del Parco 1° Maggio, e dovranno essere integrate con quest'ultimo, Le aree a verde e a parcheggio (comparto 8-1) dovranno avere caratteristiche proprie per consentire la corretta fruibilità del nuovo insediamento e per soddisfare il fabbisogno pregresso della zona (parcheggi accessibili dalla viabilità esistente a sud, area a verde sviluppata con direzione prevalente nord-sud)
10	*Fondamenti di progettazione paesaggistica*	Sono ammessi tipi edilizi denominati "a blocco", "palazzine", "in linea". La matrice d'impianto dell'insediamento, a livello generale, dovrà essere improntata sull'ordito derivante dai tracciati stradali e dall'impianto delle aree edificate circostanti. Per quanto attiene i singoli edifici, ferma restando la matrice d'impianto generale, potranno essere proposti impianti geometrici articolati, così da generare volumi complessi. Le aree verdi pertinenziali dovranno essere continue, pertanto si suggeriscono le seguenti attenzioni progettuali: - è opportuno che le recinzioni siano prive di muretto, - le aree pavimentate o le rampe di accesso alle autorimesse dovranno essere collocate in modo tale da minimizzare l'interruzione delle aree a verde, - il sistema delle alberature, indipendentemente dalla divisione in lotti, dovrà generare un insieme organico, coerente con la vegetazione delle aree verdi pubbliche.
11	*Direttive in materia di geologia*	Si rinvia alle disposizioni della "Componente geologica" del DdP 2009, ed in particolare ai seguenti documenti: - Relazione geologica - Tav. 6 Individuazione del reticolo idrografico principale e minore - Tav. 7 Individuazione dei corpi idrici demaniali su mappe del catasto terreno - Tav. 8 Zonazione del rischio idraulico - Tav. 9 Carta della pericolosità sismica locale - Tav. 10 Quadro dei dissesti con legenda P.A.I. - Tav. 12 Carta dei vincoli - Tav. 13 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano (1:5000) - Tav. 15 Carta della Fattibilità geologica alle azioni di piano Aree di maggior interesse urbanistico (1:2000) L'attuazione degli interventi proposti è subordinata a specifico approfondimento dello studio geologico, al fine di redigere ed approvare una specifica disciplina in materia di geologia,

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		geotecnica, idrogeologia, idraulica, per l'attuazione degli interventi.
12	*Disponibilità idrica*	L'adozione del Programma Integrato di Intervento è subordinata alla verifica della disponibilità idrica. La verifica della disponibilità idrica è effettuata dal soggetto proponente sulla base di quanto stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese, degli atti e degli studi connessi al PTCP e delle specifiche indicazioni dettate dal Comune. Ai fini dell'adozione del Programma Integrato di Intervento è altresì necessaria l'acquisizione agli atti comunali del parere di erogabilità espresso dal soggetto gestore della rete acquedottistica. Qualora lo studio o il parere di cui ai precedenti capoversi evidenziassero deficit della risorsa idrica o del sistema di approvvigionamento e distribuzione, l'attuazione egli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento incidenti sulla fornitura idrica sono subordinati all'esecuzione dei necessari interventi per il superamento dello stato di deficit riscontrato.
13	*Altre direttive*	La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico degli edifici in ottemperanza dei disposti del Regolamento Edilizio Comunale, quali tra gli altri: - impianti fotovoltaici, - impianti solari per produzione acqua uso sanitario, - impianti di riscaldamento con pompe di calore, determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005. Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione del Programma Integrato di Intervento. E' fatto obbligo di prevedere impianti per l'accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi e per gli usi sanitari consentiti (c.d. acque grigie).
14	*Sviluppo temporale*	Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l'avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP 2009.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

F9 - Area di trasformazione urbanistica n° 9: Fugascè		
1	Obiettivi	Trattasi di area interessata da attività di escavazione dismessa, non rilevante per quanto attiene alla potenzialità e produttività agricola. L'attuazione della trasformazione urbanistica deve conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi: - ripristinare la morfologia del sito coerentemente con i caratteri originari e compatibilmente con le finalità di fruizione e conduzione agricola - migliorare la dotazione di aree di parcheggio al servizio della stazione ferroviaria, - consentire il collegamento pedonale tra l'area urbana e il fondovalle dell'Olona.
2	*Dati quantitativi di base*	- Superficie complessiva del comparto: mq 11.900
3	*Diritti di edificabilità*	Per la determinazione delle quantità edificabili trova applicazione il diritto edificatorio attribuito dal Documento di Piano per le aree in stato di naturalità, pari a 0,01 mq/mq, in quanto assimilabile all'area in oggetto.
4	*Destinazioni d'uso*	Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Ag: Agricola Sg: Servizi di interesse generale E' vietata ogni altra destinazione d'uso *Ag:* attività esercitatile senza costruzione di specifici edifici, a meno di piccoli corpi di ricovero per attrezzi, strettamente connessa alle finalità del PLIS.
5	*Indici e parametri*	**Distanza minima dai confini: Dc 5,00 m** **Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr 3,00 m** **Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds 8,00 m** **Distanza minima tra gli edifici: De 10,00 m** **Indice di dotazione parcheggi privati: Ip (*)** **Superficie coperta: Sc 5%** **Altezza massima degli edifici: Hmax 8,50 m** **Superficie filtrante: Sfil 80%** (*) la dotazione minima non potrà essere inferiore alle seguenti quantità minime stabilite per ciascuna destinazione d'uso insediata: Ag: Agricola min. 1mq/10mc

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

6	*Servizi di interesse pubblico o generale*	L'intervento dovrà determinare la realizzazione dei seguenti servizi di interesse generale: - Parcheggio avente superficie minima di mq 3.500 disimpegnato a valle dalla S.S. Briantea, con sistemazione a verde tale da mitigare le visuali da monte, - Formazione di percorso pedonale di collegamento tra l'area urbana (zona stazione), il parcheggio, il fondovalle dell'olona.
7	*Infrastrutture e urbanizzazioni primarie*	Le aree destinate a parcheggio dovranno essere urbanizzate, dunque dovranno essere dotate di: - rete di smaltimento acque bianche, - rete di smaltimento acque nere, - rete elettrica, - illuminazione pubblica, - rete acquedotto. Non è ammesso lo smaltimento in fognatura delle acque meteoriche. La viabilità di accesso dovrà essere realizzata secondo le seguenti caratteristiche minime: - carreggiata: m 6,00 - marciapiedi: m 1,50 - pista ciclabile/percorsi m 2,50
8	*Compensazione ambientale*	Gli interventi ammessi non sono soggetti alla corresponsione degli *oneri di compensazione ambientale* secondo le specifiche disposizioni comunali, in quanto la realizzazione delle trasformazioni ammesse dal Documento di Piano determina un sensibile miglioramento ambientale del sito.
9	*Fondamenti di progettazione urbanistica*	Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione urbanistica: - nessuno.
10	*Fondamenti di progettazione paesaggistica*	Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione paesaggistica: - il recupero dell'ex cava, a seguito dell'avvenuta bonifica o messa in sicurezza permanente dovrà determinare una morfologia che risulti coerente con lo stato antecedente all'escavazione (come riscontrabile dalle cartografie storiche disponibili, ad esempio IGM prima levata), pur massimizzando le aree pianeggianti e sub-pianeggianti da destinare a parcheggio; - le eventuali opere di contenimento dei terreni dovranno essere realizzate con tecniche naturali (terre armate, sistemi di bioingegneria in genere, gabbionate e similari) escludendo ogni opera artificiale, massi compresi; - il recupero della morfologia dovrà determinare la sistemazione dell'alveo del torrente Fugascè (se interessato dalla rimodellazione) mediante interventi di ingegneria naturalistica o similare; - le sistemazioni a verde delle aree per le quali si prevede il pieno ripristino della naturalità dovranno risultare simili a

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		quelle in stato di naturalità presenti nell'intorno; - i percorsi interni alle aree con prevalente carattere di naturalità dovranno essere realizzati prediligendo tratti con debole pendenza alternati a scale di breve estensione.
11	*Direttive in materia di geologia*	Si rinvia alle disposizioni della "Componente geologica" del DdP 2009, ed in particolare ai seguenti documenti: - Relazione geologica - Tav. 6 Individuazione del reticolo idrografico principale e minore - Tav. 7 Individuazione dei corpi idrici demaniali su mappe del catasto terreno - Tav. 8 Zonazione del rischio idraulico - Tav. 9 Carta della pericolosità sismica locale - Tav. 10 Quadro dei dissesti con legenda P.A.I. - Tav. 12 Carta dei vincoli - Tav. 13 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano (1:5000) - Tav. 15 Carta della Fattibilità geologica alle azioni di piano Aree di maggior interesse urbanistico (1:2000) L'attuazione degli interventi proposti è subordinata a specifico approfondimento dello studio geologico, al fine di redigere ed approvare una specifica disciplina in materia di geologia, geotecnica, idrogeologia, idraulica, per l'attuazione degli interventi.
12	*Altre direttive*	L'area in esame è esclusa dall'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005.
13	*Sviluppo temporale*	Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l'avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP 2009.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

ALTRI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA. CONDIZIONI GENERALI

F10 – Altre aree di trasformazione		
1	*Facoltà*	E' ammessa la presentazione di istanze di Programma Integrato di Intervento non corrispondenti alle *aree di trasformazione* specificamente individuate dal documento "DdP 18.0 Azioni di governo del territorio", a condizione che le aree interessate non siano comprese in ambiti definiti - naturali, - agricoli - boscati o in modo similare, dal Piano delle Regole.
2	*Procedure*	La presentazione di istanze di Programmi Integrati di Intervento su aree non espressamente individuate dal documento "DdP 18.0 Azioni di governo del territorio" è soggetta alle direttive generali stabilite dalla presente Parte del DdP 2009.
3	*Condizioni*	La promozione, e per conseguenza l'approvazione, di Programmi Integrati di Intervento relativi ad aree non espressamente individuate dal documento "DdP 18.0 Azioni di governo del territorio" è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni: - devono comunque essere rispettati i disposti del comma 2 dell'art. 87 della L.r. 12/2005, - le densità edilizie non devono essere superiori a quelle stabilite dal Piano delle Regole per le aree nelle medesime condizioni di fatto e di diritto, - la proposta di Programma Integrato di Intervento deve risultare coerente con le politiche e le strategie del Documento di Piano, nonché coerente con ogni elemento territoriale di rilievo definito e individuato dagli studi e dalle analisi territoriali a corredo del Documento di Piano, - i diritti edificatori attribuiti al Programma Integrato di Intervento dovranno essere coerenti con i principi perequativi stabiliti in via generale dal Piano di Governo del Territorio, - il Programma Integrato di Intervento deve contenere specifiche disposizioni finalizzate all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi in misura congrua rispetto all'entità degli interventi a carattere privato.
5	*Effetti sul PGT*	L'approvazione di Programmi Integrati di Intervento non espressamente previsti dal documento "DdP 18.0 Azioni di governo del territorio" nel rispetto delle presenti direttive, non necessita di preventiva approvazione di variante al Documento di Piano.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE VIII

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

STIMA DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Definite le strategie di governo del territorio, sulla base delle azioni di piano e della determinazione dei diritti edificatori attribuiti ai diversi ambiti territoriali, si effettuano le verifiche dimensionali del piano allo scopo di accertare la congruenza tra le scelte localizzative e i target di sviluppo definiti dalle politiche di governo.
La verifica dimensionale viene effettuata distintamente per i seguenti settori:

- residenza,
- settore produttivo secondario,
- settore produttivo terziario.

a partire dai dati di superficie delle aree libere risultanti dal documento "DdP18.0 Stima delle potenzialità insediative" riportati nella tabella allegata nelle pagine seguenti.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

AREE LIBERE

Aree Libere	Superficie Totale	PdS	Ambito A	Ambito B	Ambito C1	Ambito C2	Ambito D	Ambito E	aree mono funzionali
L02	1272	1272							
L04	5110	5110							
L06	4924	2456				2467			
L07	495					495			
L08	3619	2073				1546			
L09	1528					1528			
L10	1507					1507			
L11	1440					1440			
L12	1171	1171							
L13	8359	8359							
L17	1621				1621				
L18	2602	2602							
L19	1971						1971		
L20	1203			1203					
L21	1733			1733					
L22	880			880					
L23	19997						19997		
L24	32193	2300					29893		
L28	592	592							
L30	4037	4037							
L32	1783							1783	
L33	2317						2317		
L34	4835						4835		
L35	2909					2909			
L36	1168	1168							
L38	1465								1465
L40	54049	54049							
L41	1653				1653				
L42	9147	2017			7130				
L43	6505				6505				
L44	3398				3398				
L45	735				735				
L46	2194				2194				
L47	3465				3465				
L48	971				971				
L49	671				671				
L50	3482			3482					
L52	3816			3816					
L53	7206				7206				
L54	14515						14515		
L56	3955	317					3638		
L58	1663			1663					
L59	2015	2015							
L60	1060			1060					
L61	2003				2003				
L62	1373	1373							
L63	3577				3577				
L67	2276				2276				
L68	3882	1058			2823				
L69	855				855				
L70	1056				1056				
L71	2135				2135				
L74	6602								6602
L76	11847								11847
L77	2495								2495
L79	18046								18046
L81	1911								1911
L82	4060								4060
L83	2280								2280
L84	8168	8168							
L85	1226	1226							
L86	3731	3731							
L87	872	872							
L88	2885	2885							
L89	8004	8004							
L90	404	404							
L91	1612	1612							
L92	624	624							
L93	58	58							
L95	2291				2291				
L96	2271				2271				
L97	5445	1445		4001					
Totale	333220	120998	0	17838	54836	11893	77166	1783	48706

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

AREE DISMESSE O POTENZIALMENTE IN DISMISSIONE

Aree Dismesse	Superficie Totale	PdS	Ambito A	Ambito B	Ambito C1	Ambito C2	Ambito D	Ambito E	aree mono funzionali
D01	1871			1871					
D02	985			985					
D03	2742			2742					
D04	5846			5846					
D05	503			503					
D06	3352			3352					
D07	9010				9010				
D08	3073				3073				
Totale	27382	0	0	15299	12083	0	0	0	0

AREE DI TRASFORMAZIONE

Aree di trasformazione	Superficie Totale
AT1	73299
AT2	25339
AT3	31814
AT4	26340
AT5	87276
AT6	68216
AT7	78349
AT8-1	12176
AT8-2	6852
AT9	11947
Totale	421608

RESIDENZA

La stima del dimensionamento di piano per quanto attiene alla residenza è effettuata sulla base dei seguenti dati:

- computazione dei diritti edificatori minimi esprimibili dalle aree libere di significativa dimensione all'interno del tessuto urbanizzato consolidato, tenuto conto dell'ambito di appartenenza,
- computazione dei diritti edificatori in capo alle aree dismesse o potenzialmente in dismissione,
- stima dei diritti edificatori massimi esprimibili dalle medesime aree per effetto dei meccanismi di perequazione previsti dal PGT,
- computazione dei diritti edificatori attribuiti dal Documento di Piano alle aree di trasformazione nelle quali è ammessa la destinazione d'uso residenziale,

In relazione a quanto sopra, note le superfici di cui alla precedente tabella, risultano i seguenti potenziali insediativi:

Ambito	superficie	Indice	Slp minima
A	0,00	--	0,00
B	17.838	0,35	6.243
C1	54.836	0,35	19.193
C2	11.893	0,25	2.973
D	77.166	0,15	11.575
E	1783	--	0,00
Area trasf. AT3	31.814	--	6.600
Area trasf. AT8-1	12.176	--	4.000
Aree dismesse	27.382	--	9.500
Totale	**234.888**		**60.084**

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Note:
- A: il potenziale insediativo è pari all'esistente,
- B: è stato applicato un indice pari a quello dell'ambito C1, considerato che pur risultando più elevata la densità reale, la propensione effettiva all'intervento è assai più modesta che in altri ambiti territoriali,
- C1: si applica l'indice stabilito quale *diritto edificatorio equo;*
- C2: si applica l'indice stabilito quale *diritto edificatorio equo;*
- D: si applica l'indice stabilito quale *diritto edificatorio equo*, pur considerato che la reale propensione all'edificazione è modesta in conseguenza delle disposizioni in materia di paesaggio e della condizione di pertinenzialità di talune aree*;*
- E: il potenziale insediativo risulta sostanzialmente nullo per via della necessità dell'esistenza del requisito soggettivo di agricoltore per la realizzazione di nuove residenze in ambito agricolo;
- Area di trasformazione AT3: si applicano i diritti edificatori indicati dalla specifica direttiva del DdP 2009;
- Area di trasformazione AT8-1: si applicano i diritti edificatori indicati dalla specifica direttiva del DdP 2009.
- Aree dismesse si applica indicativamente un diritto edificatorio di 0,35 mq/mq, ritenuto che tale parametro possa rappresentare la condizione media di attuazione delle previsioni in capo alle aree monofunzionali AMF2.

In ragione di quanto sopra, assunto che:
- la quota di superficie lorda di pavimento media per ciascun abitante è pari a mq 50,
- l'attribuzione generalizzata dei *diritti edificatori equi* definiti dal Documento di Piano per ciascun ambito territoriale rappresenta una media attendibile in quanto nella computazione delle aree libere risultano comprese anche le aree destinate a nuovi servizi, dunque portatrici del medesimo diritto edificatorio equo da trasferirsi in applicazione dei principi perequativi del piano,
- il numero degli abitanti insediabile nei centri storici e nelle zone agricole per effetto del recupero degli edifici esistenti è marginale e paragonabile all'incertezza del dato calcolato derivante dall'incognita circa la reale propensione all'edificazione da parte dei soggetti possessori delle aree libere,

ne discende un potenziale insediativo pari a:

mq 60.084 / mq/ab. 50 = ab. 1.202

Tale potenziale insediativo potrà incrementarsi in misura compresa tra il 20% - 30% per effetto
- dei meccanismi premiali stabiliti dal Piano delle Regole,
- dei completamenti e degli ampliamenti degli edifici esistenti,
- del recupero dei centri storici,

attestandosi su un target di 1.440 – 1.560 abitanti.

Noto che:
- la popolazione insediata alla data di redazione del DdP 2009 ammonta a circa 16.500 unità,
- che il target di sviluppo della popolazione è stato fissato in 17.500 unità in sede di enunciazione delle politiche di settore,
- le stime in termini di popolazione insediabile di cui sopra sono affette da elevato grado di incertezza non essendo valutabile la reale propensione all'intervento da parte dei soggetti titolari delle proprietà,

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- che l'attuazione delle trasformazioni in capo alle aree dismesse o potenzialmente in dismissione implica comunque la cessione delle attività esistenti e che tale reale condizione non risulta accertabile a priori nelle previsioni di piano,

si conclude che le potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio risultano congrue rispetto al target di sviluppo atteso.

SETTORE PRODUTTIVO SECONDARIO

La stima del dimensionamento di piano per quanto attiene al settore produttivo secondario è effettuata sulla base dei diritti edificatori esprimibili dalle *aree di trasformazione* per le quali è espressamente ammessa la destinazione d'uso produttiva.
Nel caso in esame la destinazione d'uso produttiva è ammessa nell'*Area di trasformazione* AT6 e in alcune aree libere della zona industriale, capaci di esprimere un potenziale insediativo massimo pari a:

mq (68.200 + 48.706) x 0,70 mq/mq = mq 81.834

Considerato che:
- il documento di piano ha enunciato politiche di sostegno e sviluppo delle attività produttive secondarie mirate all'imprenditoria locale,
- che le previsioni insediative risultano coerenti con la capacità di assorbimento del sistema infrastrutturale,

si conclude che le potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio risultano congrue rispetto al target di sviluppo atteso.

SETTORE PRODUTTIVO TERZIARIO.

La stima del dimensionamento di piano per quanto attiene al settore produttivo terziario è effettuata sulla base dei diritti edificatori esprimibili dalle *aree di trasformazione* per le quali è espressamente ammessa la destinazione d'uso terziaria (ad eccezione della destinazione commerciale).
Noto che la destinazione d'uso produttiva terziaria è ammessa nelle *aree di trasformazione* AT1, 2, 4, 7, ne discendono i seguenti conteggi:

	Slp minima
Area di trasformazione AT1	28.000
Area di trasformazione AT2	5.500
Area di trasformazione AT4	13.150
Area di trasformazione AT7	33.200
Totale	**79.850**

Considerato che:
- al dato sopra stimato, riferito alle destinazioni terziarie di tipo direzionale si aggiunge il potenziale insediativo per destinazioni d'uso ricettive attribuito all'area di trasformazione AT5,
- che le destinazioni terziarie insediabili nelle aree urbane sono caratterizzate da quantità marginali , la cui realizzazione, tra l'altro, implicherebbe la riduzione del target insediativo residenziale poc'anzi calcolato,

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- che le superfici risultanti dalla tabella sopra riportata sono comunque ascrivibili a diverse funzioni specifiche (direzionale, commerciale, ricettivo, logistica),
- che le previsioni insediative risultano coerenti con la capacità di assorbimento del sistema infrastrutturale,

si conclude che le potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio risultano congrue rispetto al target di sviluppo atteso.

UFFICIO DI PIANO
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Massimiliano Filipozzi
architetto

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata