



**AREA TECNICA
Settore Territorio**

Ufficio pianificazione, gestione del territorio, commercio, VAS e VIA

**NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI
VERIFICA TECNICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP E DI COERENZA CON IL PTR
ai sensi degli articoli 13, comma 5, e 15, comma 5, LR 11.03.2005, n.12**

COMUNE DI MALNATE

1 PREMESSA

Il Comune di Malnate, con protocollo PEC n. 34216 del 25/06/2025, ha chiesto la verifica di compatibilità al PTCP del nuovo PGT¹: nello specifico, come dichiarato nella relazione illustrativa di Piano, si tratta della redazione di un nuovo Documento di Piano con modifiche al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, a Bilancio Ecologico del Suolo (BES) non superiore a zero, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della LR 31/2014.

In relazione alle disposizioni in tema di Valutazione Ambientale di Piani e Programmi, l'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, con atto datato 07/11/2023, ha espresso parere positivo con condizioni² circa la compatibilità ambientale della Variante generale del PGT. Il nuovo piano è stato adottato con DCC n. 25 del 09/06/2025.

In questa sede, lo stesso è analizzato nel suo rapporto con la pianificazione a scala vasta al fine di valutarne, sia la compatibilità con le previsioni prevalenti e/o orientative del piano territoriale, ai sensi della LR n. 12/2005, sia la coerenza con i criteri del Piano Territoriale Regionale (Progetto d'Integrazione del PTR ai sensi della LR n. 31/2014, approvato con Del. C.R. n. 411 del 19.12.2018).

2 CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)

2.1 Finalità e limiti dell'istruttoria

L'istruttoria della documentazione presentata è svolta in osservanza delle competenze provinciali.

2.2 Attività del Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare

Il Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare, nominato con decreto del Direttore Generale, è stato attivato in tempo utile per effettuare le istruttorie di competenza dei singoli Settori.

3 CONTENUTI DEL PIANO

Il nuovo PGT opera secondo obiettivi e strategie di pianificazione, tra cui si riportano:

1. CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

- strategia 1.a: semplificazione: maggiore flessibilità, incentivi e regole a favore della rigenerazione;
- strategia 1.b: potenziare il sistema degli spazi centrali per aumentare l'attrattività degli esercizi di vicinato;
- strategia 1.c: rigenerazione dell'archeologia industriale del fondovalle;

¹ Il PGT risulta approvato con DCC n. 27 del 18/06/2010 e pubblicato su BURL Serie Inserzioni e Concorsi N. 48 del 01/12/2010. Il DdP è stato prorogato con DCC n. 72 del 27/11/2018.

² Le condizioni individuate sono:

- dare piena attuazione alle misure e indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi degli Ambiti di Trasformazione, così come previsto nel Rapporto Ambientale;
- prevedere l'attivazione di un sistema di monitoraggio, così come previsto nel Rapporto Ambientale, volto a tenere costantemente sotto controllo gli effetti reali derivanti dall'attuazione delle azioni contenute nella Variante al PGT e ad intervenire con adeguate azioni correttive qualora se ne presentasse la necessità

- strategia 1.d: incentivare l'efficientamento energetico anche attraverso intensificazioni edilizie che non comportino consumo di suolo;

2. VALORIZZAZIONE DEL SUOLO LIBERO E SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

- strategia 2.a: valorizzare le aree agricole;
- strategia 2.b: servizi ecosistemici e sostenibilità ambientale;
- strategia 2.c: definizione dei corridoi ecologici locali;

3. PUNTARE ALL'AUTONOMIA ENERGETICA

- strategia 3.a: prevedere spazi e regole per le nuove infrastrutture energetiche;
- strategia 3.b: facilitare lo sviluppo di comunità energetiche;

4. INCREMENTARE L'ATTRATTIVITA', IL VALORE DEL SISTEMA URBANO E MIGLIORARE LA QUALITA' DI VITA

- strategia 4.a: riorganizzare e qualificare il sistema degli spazi pubblici;
- strategia 4.b: utilizzare la fase di progettazione del PGT per approfondire le progettualità per partecipare ai bandi del PNRR
- strategia 4.c: storia urbana e qualità ambientale per rilanciare il turismo

5. SICUREZZA DEL TERRITORIO

- strategia 5.a: salubrità come principale fonte di sicurezza per la vita umana
- strategia 5.b: coordinamento con il piano di emergenza comunale e divulgazione
- strategia 5.c: inserire nel piano i principi di invarianza idraulica, idrogeologica e del drenaggio urbano sostenibile

6. INCREMENTARE IL LIVELLO E LA QUALITÀ DEI COLLEGAMENTI URBANI ED EXTRAURBANI E IL TURISMO NATURALISTICO CULTURALE

- strategia 6.a: coordinare il piano con il PUMS al fine di potenziare la struttura ciclopedonale interna
- strategia 6.b: facilitare la mobilità ciclo - pedonale a livello sovracomunale

Tra le azioni che ne conseguono vi è la riqualificazione del centro storico, migliorandone l'accessibilità e aumentandone la qualità dello spazio pubblico, e rigenerazione urbana del tessuto *B3 ambiti residenziali diffusi*, innescando processi di adeguamento tecnologico e consentendo una "*densificazione verticale*" (progetto MALNATE+1) attraverso l'elevazione di edifici esistenti e il recupero dei sottotetti. Il Piano individua specifici ambiti da rifunzionalizzare e rigenerare. Le tre principali aree da rigenerare, individuate in tavola DT08 – Carta della rigenerazione, vengono azionate come Ambiti di Trasformazione del DdP.

Per quanto riguarda i comparti produttivi, terziari e commerciali, al fine di non ostacolare le piccole trasformazioni, ampliamenti e riorganizzazioni interne delle attività, il piano inserisce in normativa l'esclusione delle attività non compatibili senza attribuire un indice fondiario alle proprietà, consentendo all'interno dell'involucro esistente qualsivoglia intervento, nel solo rispetto delle norme ambientali (Rapporto di Copertura, superficie drenante), igienico-sanitarie e di sicurezza.

Per salvaguardare e potenziare le valenze ambientali ed ecosistemiche, il piano propone lo sviluppo di politiche urbane e azioni volte alla messa in rete dei fattori ambientali, inserendo tra gli elementi conoscitivi del territorio studi specifici su questi fattori. Il progetto di Rete Ecologica Comunale (*Tavola ST03 – Strategie per la realizzazione della rete ecologica comunale*) prefigura un "percorso verde" di connessione tra le emergenze ambientali in cui i corridoi rappresentano la connessione locale più importante della rete, permettendo un collegamento fisico tra le varie aree naturali insite all'interno del tessuto urbanizzato. Il ruolo principale di tali percorsi si concentra sugli attraversamenti ecologici trasversali che gli stessi tracciati evidenziano rispetto all'abitato, andando a creare possibili e necessari collegamenti tra le aree agricole poste ai lati opposti del territorio urbanizzato.

Rispetto alla documentazione esaminata in VAS, il nuovo Documento di Piano adottato (Tabella 1) introduce alcune modifiche:

Accordo di Programma (AP): nella scheda d'ambito è stata inserita la tutela delle aree verdi libere che

compongono il corridoio ecologico di collegamento tra le core area poste a nord e a sud dell'Olona. L'attuazione dell'Accordo di Programma dovrà essere sottoposto a specifica procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

AT2 Via Libia - Via Tallachini: si nota una modifica al perimetro dell'ambito con riduzione della Superficie Territoriale (da 9.379 mq a 8.800 mq), con un aumento della Superficie Lorda prevista e dell'Altezza. La destinazione del servizio pubblico da cedere diventa più specifica ("magazzino/deposito comunale") con una quantificazione minima della SL di almeno 300 mq.

AT4 Zona industriale - Guido Rossa: viene modificato il perimetro, arretrando rispetto al torrente Quadronna, con la ST che viene ridotta da 32.624 mq a 28.028. Sono, inoltre, reintrodotti prescrizioni dettagliate e vincolanti per la gestione e riqualificazione del torrente Quadronna e della sua valle (come da PGT vigente, soluzione valutata più sostenibile in fase di VAS), inclusa la sistemazione dell'alveo con ingegneria naturalistica e il divieto di edificazione entro 10 metri dai versanti dell'incisione valliva.

AT5 Zona industriale - Via Agostino Novella: il perimetro dell'ambito è stato ridisegnato in riduzione, come richiesto in fase di VAS, portando la ST a 11.535 mq e restituendo l'area relativa all'ex cava alla superficie agricola.

AT6-Sp3: viene reintrodotta l'ambito AT7 del PGT vigente, sede della Protezione Civile provinciale, destinato a servizi di carattere sovracomunale.

Zona	Destinazione principale	Superficie territoriale (mq)	SL tot (mq)	SL res. realizzabile (mq)	Abitanti insediabili
AP	Produttivo / Terziario	146.000	18.000	-	0
AT1	Residenziale	1.885	1.000	1.000	20
AT2	Residenziale	9.379	4.300	4.300	86
AT3	Residenziale	2.937	1.600	1.600	32
AT4	Produttivo	32.624	22.837	-	0
AT5	Produttivo	36.636	25.650	-	0

Tabella 1

Il PGT adottato, conferma lo stralcio dell'ambito AT9, ex cava, a destinazione agricola e servizi e dell'ambito AT2, destinato in parte al recupero delle superfici edificate esistenti a terziario (4.000 mq) e in parte alla riqualificazione ambientale e agricola delle restanti superfici libere (circa 21.300 mq).

Gli ambiti AT3 e AT4 del PGT vigente risultano attuati.

Il progetto del Piano delle Regole prevede, per le aree dismesse non interessate da trasformazioni del Documento di Piano, a fronte della demolizione ed eventuale bonifica dell'area, la possibilità di mantenere tutti i diritti edificatori. La normativa del PdR (art. 8) prevede correlazione tra il parametro dimensionale di riferimento e lo strumento di attuazione: negli ambiti della città consolidata (esterna al centro storico) per una superficie territoriale fino a 1.500 mq è previsto il titolo abilitativo semplice, per interventi da 1.500 fino a 5.000 mq di superficie territoriale è previsto il permesso di costruire convenzionato/atto d'obbligo e per interventi oltre 5.000 mq è previsto il piano attuativo con la cessione delle aree di interesse pubblico all'interno del perimetro. Questi ultimi non sembrano perimetrati nelle cartografie del piano.

Per il Piano dei Servizi, si prevede la realizzazione di funzioni pubbliche strategiche all'interno della città, integrate alla rigenerazione degli ambiti di trasformazione urbani, e l'infrastrutturazione territoriale, sia per quanto concerne la struttura ciclabile, sia per quella energetica, implementando applicazioni possibili sul comparto pubblico. In adozione il PGT ha modificato le aree Servizio 2 e Servizio 3 a destinazione residenziale.

Viene previsto anche l'adeguamento del Regolamento Edilizio alle indicazioni della deliberazione n. 695 del 24 ottobre 2018, pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia n. 44, Serie Ordinaria, del 31 ottobre 2018.

4 VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP

4.1 Paesaggio

Il PGT adottato prevede diverse azioni per la tutela e la valorizzazione del paesaggio, in coerenza con gli obiettivi definiti dal Piano Territoriale Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) tra cui la previsione di progetti di valorizzazione ambientale e paesaggistica e messa in sicurezza dei territori situati lungo le sponde del “Golfo” del Fugascé, la tutela delle aree agricole esistenti e il recupero di aree e manufatti edilizi degradati, nonché interventi di recupero delle aree utilizzate per ex attività estrattiva.

Anche il centro storico è oggetto di interventi mirati e orientamenti progettuali volti alla sua rivitalizzazione (Tav. DT7).

4.2 Rete ecologica

Di seguito si ripercorrono i contenuti degli elaborati prodotti ed esaminati in sede di VAS, al fine di verificare la compatibilità con il PTCP e l'incidenza rispetto ai sistemi ecologici sovraordinati.

Vengono integrati i suggerimenti forniti in sede di VAS nella scheda dell'ambito identificata “AP” (subordinata a specifico Accordo di Programma), più precisamente:

- per il miglioramento dell'ambiente del corridoio fluviale (asta dell'Olona), il ripristino della continuità ecologica fluviale terrà in considerazione la direzione longitudinale e trasversale dell'asta stessa, includendo interventi di deframmentazione e potenziamento ecologico;
- per la mobilità dolce sarà rispettato un corridoio di salvaguardia del contesto fluviale pari ad almeno 20 m, al fine di mantenere condizioni completa naturalità;

Per l'attuazione dell'Accordo di Programma, inoltre, verrà avviata specifica procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Ambiti di trasformazione AT4 e AT5

Si valuta positivamente che gli Ambiti di completamento a carattere produttivo AT4 e AT5 recepiscono le indicazioni di rafforzare e tutelare maggiormente gli elementi ambientali riconosciuti dalla RER e REP; infatti, in coerenza con l'indicazione di un miglioramento del significato ecologico del sistema naturale ripariale, in entrambi, viene ridotta la superficie territoriale (Fig. 1), garantendo una più ampia area filtro fra l'area a carattere produttivo e il sistema naturale che si sviluppa a sud. Si specifica che l'arretramento del limite a sud dell'ambito ha escluso la fascia ripariale escludendo la sovrapposizione con i confini del PLIS.

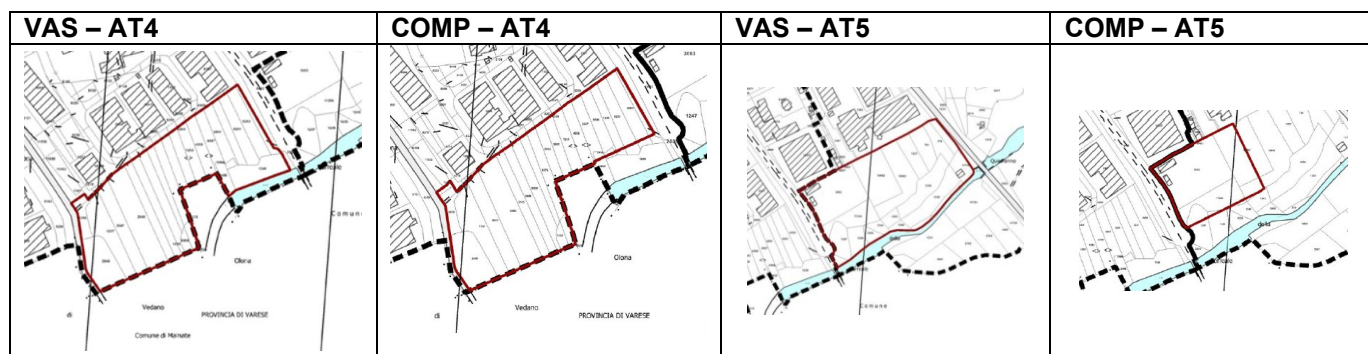


Fig. 1

Viene recepita l'indicazione di inserire, nella scheda d'ambito, il divieto di edificazione lungo i versanti dell'incisione valliva del Quadronna al fine di potenziare la funzionalità ecologica e si accoglie favorevolmente la volontà di escludere dagli interventi i comparti con formazioni boscate non trasformabili. Si ricorda, comunque, di inserire nella scheda l'indicazione specifica della presenza di aree a bosco trasformabili, come individuate nel PIF vigente, e di quantificare la fascia di valorizzazione boscata rappresentata in entrambi gli ambiti.

Rete Ecologica Comunale

In relazione alla tavola ST03 in cui vengono riportate le strategie della Rete Ecologica Comunale, si ritiene utile che nella stessa vengano rappresentati anche gli elementi delle reti ecologiche provinciale e regionali.

Si rinnova il suggerimento fornito in fase di VAS di inserire, nella normativa del PdS, una disciplina specifica per i corridoi fluviali, che indichi misure atte a garantire una più efficace salvaguardia dei corridoi stessi, considerando che le dimensioni minime per garantire e consolidare le dinamiche ecologiche dell'ecosistema fluviale sono pari a 20/25 m, ove l'assetto territoriale lo renda possibile.

4.3 Agricoltura

Il PGT adottato presenta l'analisi del territorio agricolo (Tav. DT03) che evidenzia la scarsa presenza di territori agricoli fertili, riconosciuti come risorsa da preservare in quanto capaci di ridurre le criticità ambientali attraverso la fornitura di servizi ecosistemici.

Il piano interessa previsioni su ambiti agricoli del PTCP nell'ambito AT5, su cui insiste un'area agricola di circa 6.000 mq che, tuttavia, data la localizzazione, non risulta particolarmente significativa per il sistema agricolo provinciale.

4.4 Viabilità e infrastrutture

Il territorio comunale è interessato dalla rete viaria principale individuata dal PTCP (Fig. 2).

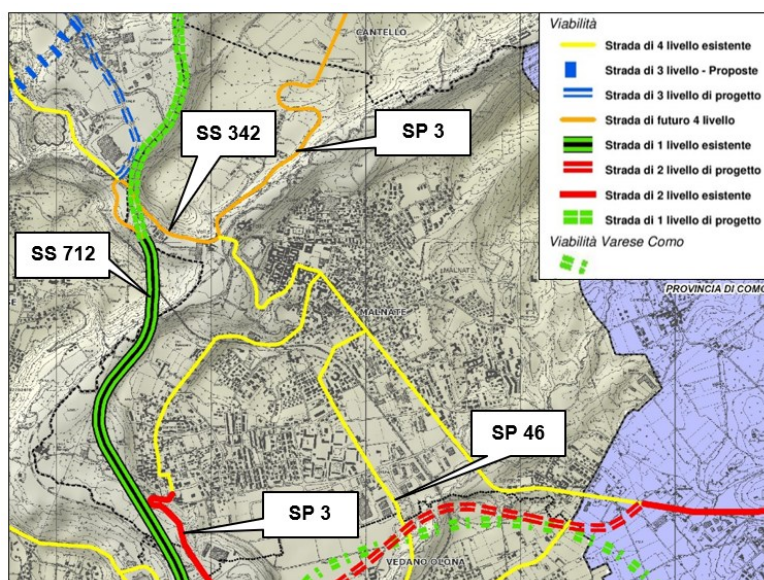


Fig. 2 PTCP – MOB1 Carta della gerarchia stradale

Il DdP prevede una serie di aree di trasformazione. Per quanto riguarda l'area identificata con il codice AP (Accordo di Programma), nella scheda d'ambito, tra le possibili destinazioni d'uso, è indicata la *dC - Destinazione commerciale*, senza ulteriori specificazioni. Qualora dovessero prevedersi medie strutture di vendita, nelle fasi successive dovrà essere verificata la sostenibilità viabilistica con uno studio degli effetti indotti sul traffico, utilizzando i coefficienti indicati dal punto 5 dell'allegato 1 della DGR 20 dicembre 2013 - n. X/1193. Si ricorda il principio enunciato nel PTCP secondo il quale i Comuni hanno l'onere di garantire la funzionalità della rete, attraverso il controllo dell'urbanizzazione del territorio, disciplinando la localizzazione degli insediamenti commerciali, servizi comunali o sovracomunali, aree residenziali o produttive, al fine di garantire la miglior combinazione possibile tra accessibilità ai servizi e percorribilità delle strade, valutando anche i percorsi ciclabili e pedonali. Nella scheda è, inoltre, inserita la seguente prescrizione: *"i sistemi di accesso dovranno essere organizzati mediante intersezioni canalizzate in mano destra o mediante rotatorie"*. Poiché l'accessibilità all'area è possibile solo dal tratto extraurbano della SS 342, è opportuno il coinvolgimento di ANAS nelle successive fasi di programmazione e progettazione degli interventi, al fine di acquisire preventivamente eventuali prescrizioni.

Si segnala che negli elaborati cartografici non è inserito il tracciato di PTCP S-5 (Sistema delle tangenziali di Varese da loc. Folla di Malnate a valico di Gaggiolo), previsto anche nel Piano Territoriale Regionale tra gli obiettivi prioritari di interesse regionale ai sensi dell'articolo 20, comma 4; al quale, pertanto, si applicano le fasce di salvaguardia (60 m) da individuarsi secondo i criteri stabiliti dagli Strumenti Operativi del medesimo piano e la

disciplina di salvaguardia di cui all'art. 102bis della LR 12/05 (Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.).

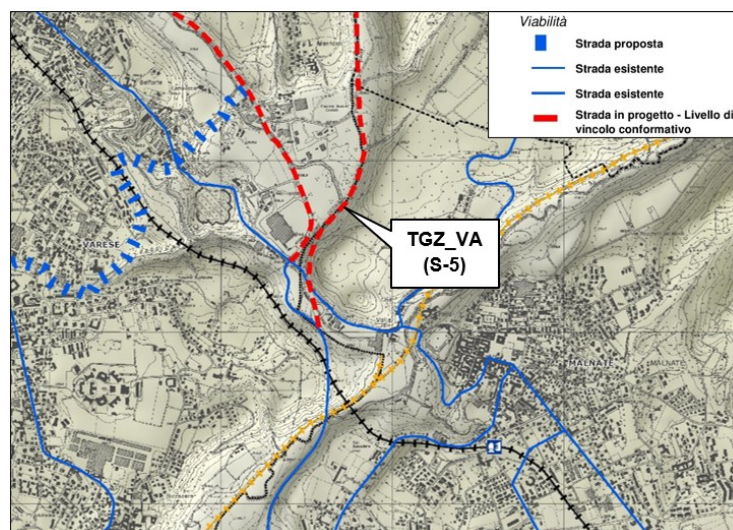


Fig. 3 PTCP – MOB3 Carta dei livelli di vincolo stradale

4.5 Componente geologica

La documentazione del PGT adottato è corredata dall'Allegato 1 - schema di asseverazione (ex DGR 6314/2022).

4.6 Recapito dei reflui

Si riporta, di seguito, il parere di ATO³

Si rileva che gli abitanti insediabili sono stati ridotti a 698, dai 745 previsti nella proposta di Piano esaminata in fase di VAS, riducendo gli abitanti totali previsti a Malnate al termine della validità del PGT da 17.092 a 17.045. Tuttavia, si osserva che anche tale nuova previsione risulta superiore alle previsioni del PGT vigente, che prevedeva 389 abitanti teorici insediabili. L'incremento previsto risulta al momento sostenibile dagli impianti di depurazione a servizio del comune di Malnate.

Si rammenta, infine, che tutti gli interventi di trasformazione del suolo comportanti variazione di permeabilità superficiale, compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali, loro pertinenze e i parcheggi, come normato dall'art. 58 bis della L.R. n. 4 del 15.03.2016, dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di invarianza idraulica (R.R. n. 7/2017, aggiornato con R.R. n. 8/2019).

5 ISTRUTTORIA PER LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEL PIANO CON IL PTCP E DELLA SUA COERENZA CON I CRITERI DEL PTR

5.1 Verifica ai sensi dell'art. 5, comma 4 della LR n. 31/2014 rispetto al corretto recepimento dei Criteri dell'Integrazione PTR per contenere il consumo di suolo

In relazione agli strumenti urbanistici con nuovo Documento di Piano a bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, come si qualifica la presente proposta, la verifica del corretto recepimento dei criteri individuati dal PTR per il contenimento del consumo di suolo fa riferimento principalmente:

- alle modalità con cui viene redatto il BES, che deve essere riferito alle previsioni del PGT vigente al 2/12/2014 (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi alla data di entrata in vigore della l.r. 31/2014) e calcolato assumendo le definizioni e i parametri introdotti dalla LR 31/2014 e

³ Parere protocollo N. 3713/2025 del 20-08-2025

dall'Integrazione PTR (cap. 2.1) nonché allo sviluppo dei contenuti previsti per il nuovo DdP dalla LR 12/2005 come modificata dalla LR 31/2014;

- ai criteri riferiti alla stima dei fabbisogni, che devono essere considerati in particolare per lo sviluppo dei contenuti previsti per il nuovo DdP dalla LR 12/2005 come modificata dalla LR 31/2014 (art. 8 comma 2 lett b): “determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale...”
- ai criteri di qualità (cap. 3), compresi quelli riferiti all'applicazione del BES (cap. 3.2), per cui “il bilancio ecologico del suolo, deve tendere a zero anche per tutte le aree libere con caratteristiche di naturalità, pur se di scarso valore agronomico”;
- ai criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del PGT (cap. 4), per gli aspetti necessari all'applicazione del BES, nonché allo sviluppo dei contenuti previsti per il nuovo DdP dalla LR 12/2005 come modificata dalla LR 31/2014;
- alle specifiche definizioni di superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile e superficie agricola o naturale, utilizzabili per l'applicazione del BES nonché per la quantificazione nel DdP ‘del grado di intervenuto consumo di suolo’ e per la definizione della ‘soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT’;
- agli elementi di qualità dei suoli liberi riferiti alle peculiarità agronomiche, naturalistiche e paesaggistiche, da considerarsi per l'elaborazione della relazione del DdP che deve illustrare le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo della attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati;
- ai criteri riferiti all'individuazione delle ‘Aree della rigenerazione’, da considerarsi per l'elaborazione della relazione del DdP che deve ‘definire gli obiettivi quantitativi tenendo conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso...’ e ‘individuare gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione’.

5.2 Stima del fabbisogno prevalentemente residenziale

Rispetto a quanto valutato in VAS non si riscontrano modifiche sostanziali al metodo utilizzato per la stima del fabbisogno prevalentemente residenziale, per cui si richiamano i concetti già espressi.

In premessa si vuole sottolineare che il Documento di Piano deve determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e, in particolare, l'effettivo fabbisogno residenziale, tenendo conto della minimizzazione del consumo di suolo. Ciò premesso, l'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 individua una metodologia⁴ (definita da analisi socioeconomiche e territoriali) per la determinazione del fabbisogno abitativo, che NON è stata utilizzata:

- la domanda di alloggi residenziali prevedibile per l'arco temporale considerato in connessione ai trend demografici, in particolare riferiti al numero di famiglie;
- gli aspetti quantitativi e qualitativi dello stock edilizio esistente e previsto, cui si associano poi le relative strutture di servizi, valutando anche la quota in attuazione e quella che invece sarà necessario sostituire o riqualificare poiché non rispondente alle esigenze e la quantità fisiologica da “accantonare” per consentire al mercato immobiliare la necessaria “fluidità”.

Si tratta, quindi, di valutare l'entità del fabbisogno di abitazioni relativo alla popolazione attuale e stimabile per il futuro e confrontarla con lo stock di offerta disponibile, comprensiva dell'offerta potenziale derivante dall'attuazione degli strumenti urbanistici in vigore. Nello specifico il fabbisogno primario teorico deve risultare come somma tra fabbisogno arretrato (o deficit abitativo) e fabbisogno aggiuntivo, ottenuta sottraendo al numero di famiglie residenti e nuove famiglie attese il numero di alloggi esistenti, comprensivi di quelli potenzialmente in corso di costruzione (derivanti dai permessi di costruire rilasciati o riferiti a piani attuativi già approvati e convenzionati) e depurati di quelli che necessitano di riqualificazione e/o sostituzione, per adeguamenti igienico-sanitari o per la loro vetustà.

⁴ Già ricordata anche in fase di Scoping nel parere rilasciato con DD n. 245 DEL 04/11/2022

Al fabbisogno abitativo primario va poi aggiunto il fabbisogno secondario generato dal confronto tra domanda e offerta di abitazioni da adibire a usi diversi dalla residenza prevalente.

Il fabbisogno residenziale e l'offerta di piano

Tra le analisi svolte al capitolo 7 della relazione generale del *Documento di Piano* che riportano che l'andamento della popolazione nell'ultimo decennio ha subito una decrescita della popolazione residente pari all'1,40%, nella documentazione adottata si riscontra anche una nuova lettura (Tabella 2) dell'andamento del numero di famiglie tra il 2017 e il 2021. Questa tabella mostra un incremento delle famiglie (+0.84% nell'ultimo quinquennio di dati disponibili), nonostante una complessiva decrescita della popolazione residente di circa 1,40 punti percentuali negli ultimi 10 anni. Viene inoltre specificato che il numero medio di componenti per nucleo familiare è diminuito, passando da 2,48 persone per nucleo familiare nel 2007 a 2,33 nel 2021. Da questa analisi viene dedotto che il piano necessita *di un aumento esponenziale degli spazi residenziali per accogliere nuclei familiari più piccoli*.

NUMERO DI FAMIGLIE TOTALE SUDDIVISA PER ANNO				
Nota: i dati sono elaborati sulla popolazione totale residente al 31.12				
ANNO	Famiglie totale	+/-	(%)	Componenti medi
2017	7.074			2,37
2018	6.991	-	1,17%	2,36
2019	7.037	+	0,66%	2,35
2020	7.108	+	1,01%	2,31
2021	7.133	+	0,35%	2,29

Tabella 2

Segue una seconda analisi relativa al tessuto cittadino, messo a confronto con le sezioni censuarie identificate dall'Istat, *“da cui si denota l'accostamento frequente di edifici monofamiliari, disposti generalmente su due piani fuori terra e con possibili volumetrie realizzabili, a costruzioni di più piani nelle quali è già stata raggiunta la saturazione edilizia. Un altro esempio può essere identificato nelle residenze ricadenti all'interno del perimetro NAF: queste, costituite da edifici di due-tre piani fuori terra, mostrano un'alta mixité interna che comprende funzioni residenziali, funzioni pubbliche e commerciali/terziarie, per le quali non è possibile appurare un indice significativo che renda giustizia alla varietà locale. In estrema sintesi, a conclusione di questa metodologia esposta, si vuole pertanto considerare una crescita complessiva della popolazione di circa 150 abitanti, insediabili a seguito della realizzazione delle volumetrie insediabili. Gli abitanti residenti al 31/12/2021 sono pari a 16.347 (fonte dati: ISTAT), per tanto ai fini della verifica si adotta il dato risultante dalla verifica parametrica effettuata ovvero 16.497 abitanti teorici”*.

Il piano, nel definire i propri obiettivi quantitativi di sviluppo, reputa di insediare 150 abitanti, nelle volumetrie esistenti all'interno del tessuto consolidato.

A questi vanno sommati gli abitanti insediabili nelle **volumetrie di progetto** (Tabella 3, in cui mancano il Servizio 2 e il Servizio 3 a destinazione residenziale, che pertanto non vengono conteggiati nell'offerta), oggetto di una revisione quantitativa derivante dalle modifiche alle trasformazioni urbanistiche residenziali (nel documento adottato gli abitanti teorici insediabili dall'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e delle aree per servizi si riducono a 175, rispetto ai 222 previsti nel documento in VAS) a cui, ancora, si somma un **incremento di popolazione originato dalle politiche di rigenerazione del TUC**: il piano ritiene che solamente il 40% degli edifici possa effettivamente godere delle possibilità del progetto Malnate+1; di questi la superficie utilizzabile, da computare, dovrebbe rappresentare circa il 50% dell'attuale sviluppo dell'ultimo piano abitabile (dovuto essenzialmente alla creazione di vani ascensori e alle superfici “perse” dall'altezza della falda).

Infine, per ottenere un valore verosimile del potenziale carico insediativo aggiuntivo, il piano argomenta che non tutti i “potenziali” interventi verranno realizzati in un medio termine utile per il dimensionamento del Piano (si stima che nel corso di 10 anni il patrimonio edilizio effettivamente coinvolto sarà circa il 30% di quello “utile”). Pertanto, Abitanti teorici insediabili con il progetto Malnate+1: $311.370 \times 40\% \times 50\% \times 30\% =$ Superficie Lorda potenzialmente insediabile / 50 = $18.682 / 50 =$ **373 abitanti teorici**.

Di conseguenza, rispetto al piano in VAS, il carico insediativo teorico complessivo del PGT è stato leggermente ridotto: la somma di 150 abitanti insediabili nel TUC allo stato di fatto + 175 nel DdP + 373 nel TUC rigenerato, pari a +698, che si aggiungono ai 16.347 abitanti attuali, **per un totale di 17.045 abitanti teorici totali**.

Questo dimensionamento teorico viene confrontato con la stima della proiezione futura, calcolata in base alla formula $P_n = P_0 \cdot (1+r)^n$, dove r , detto saggio di variazione, è la variazione media annua di popolazione rapportata al valore iniziale. Tale valore viene calcolato per l'ultimo ventennio ed è pari a 0,54% annuo (circa +88 abitanti all'anno). Applicando tale indice, la proiezione della popolazione al 2028 (anno di riferimento considerato per la vigenza del piano) è pari a 16.811 abitanti.

CALCOLO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA					
Zona	Destinazione principale	Superficie territoriale (mq)	SL tot (mq)	SL res. realizzabile (mq)	Abitanti insediabili
AP	Produttivo / Terziario	146.000	18.000	-	0
AT1	Residenziale	1.885	1.000	1.000	20
AT2	Residenziale	8.800	5.400	5.400	108
AT3	Residenziale	2.937	1.600	1.600	32
AT4	Produttivo	28.028	19.620	-	0
AT5	Produttivo	11.535	8.075	-	0
AT6	Servizi	78.765	54.900	-	0
Servizio 1	Residenziale	3.699	740	740	15
Servizio 6	Sportivo	38.365	3.837	-	0
Totale		320.014	113.172	8.740	175

Tabella 3

Il superamento delle previsioni di Piano, rispetto alla proiezione tendenziale dallo stesso calcolata, viene spiegata attraverso il *“cambio di paradigma che il Piano persegue con le proprie strategie: oggi la realtà è profondamente cambiata e l'affermarsi della riduzione, per non dire eliminazione tendenziale, del consumo di suolo porta inevitabilmente a concentrare le politiche urbanistiche sulla rigenerazione interna, di ciò che è già edificato: come evidenziato nei capitoli precedenti è ciò a cui punta la nuova proposta di PGT, e pertanto il futuro andamento della popolazione non può essere “ipotizzato” utilizzando gli stessi modelli del passato.”*

I pianificatori ritengono difficile immaginare che tutte le previsioni del PGT, in particolare Malnate+1 trovino piena e diffusa attuazione, individuando la strategia come uno stimolo per le zone residenziali ad una riqualificazione energetica, per cui i nuovi abitanti teorici insediabili risultano una mera quantificazione “teorica”.

Infine, viene anche ricordata la tendenza alla diminuzione dei componenti del nucleo familiare che verrebbe a significare *un aumento esponenziale degli spazi residenziali necessari per accogliere nuclei familiari più piccoli*. Un ulteriore elemento di valutazione è rappresentato dal tentativo, del Piano, di trattenere all'interno del comune quella quota di cittadini, circa 616 persone, che ogni anno si trasferiscono in altri comuni: offrire loro la possibilità di intensificare l'edificazione già esistente per trovare le superfici necessarie per una propria abitazione o per una propria attività professionale (compatibile con la residenza) appare una condizione dell'abitare da perseguire e stimolare.

Considerazioni

Visto quanto indicato in premessa, si riscontra che, pur inserendo un ragionamento sul trend delle famiglie, il piano non ha calcolato il fabbisogno riferendosi al numero delle stesse, come suggerito dal PTR, che normalmente ha una tendenza differente rispetto alle dinamiche della popolazione.

Si riportano nuovamente le riflessioni già effettuate in VAS. Per quanto riguarda l'analisi della tendenza demografica riferita alla popolazione, considerando i dati ISTAT della popolazione ricostruita (disponibili sul sito ISTAT), si evidenzia, per l'ultimo decennio (2012-2021), un andamento altalenante, con una decrescita complessiva del 3,28%. Non risulta, pertanto, giustificata, sotto il profilo analitico, la stima di crescita della popolazione proposta.

All'opposto, riferendosi alle famiglie, sempre su un periodo decennale, si vede come la tendenza sia in crescita con un valore intorno al +2,15% nel decennio. Si ritiene, quindi, più opportuno riferirsi, per le proiezioni future, a una ricerca del CRESME⁵ per la quale, nell'ipotesi di più alta crescita prevedibile stimata per l'ATO Varese e Valli fluviali, la popolazione e le famiglie di Malnate, al 2028, possano arrivare rispettivamente a 16.970 abitanti e 7.391 nuclei famigliari. Si veda la tabella sottostante che riporta i dati ISTAT dal 2017 al 2021 (ultimo dato disponibile per le famiglie) e i dati di proiezione CRESME dal 2022 al 2028 per lo scenario Alto.

	Dato censimento Istat ⁶					Dato proiezione Cresme – Scenario Alto						
anno	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
popolazione	16582	16531	16525	16391	16347	16884	16910	16930	16947	16958	16966	16970
famiglie	7074	6991	7037	7108	7133	7262	7293	7319	7342	7361	7377	7391

Rispetto all'ultimo dato disponibile ISTAT relativo alle famiglie, nel 2021 Malnate contava 7.133 famiglie, quindi, le proiezioni CRESME al 2028 si traducono (in eccesso rispetto all'anno 2022 che si dovrebbe considerare) in un aumento di 258 famiglie. Il nuovo PGT propone un'offerta residenziale per 698 nuovi abitanti teorici, pari a 300 famiglie (considerando 2,33 componenti).

Considerando la tipologia di offerta insediativa, che per la quasi totalità interessa suoli già urbanizzati da rigenerare o interessati da politiche di riuso e densificazione, come detto, si può assumere che la stessa risponderà ad una domanda insediativa che travalica i cinque anni di vigenza del piano, pertanto, confrontando nuovamente lo scenario di piano con le proiezioni decennali si rileva una generale coerenza degli obiettivi posti dal piano anche con le stime assunte dal PTR, soprattutto considerando che le stesse non valutano anche l'apporto del fabbisogno secondario.

Più in generale, anche in ragione dei chiarimenti forniti nel corso del confronto sullo scenario di piano (chiarimenti che verranno esplicitati nella documentazione approvata), si valutano positivamente gli obiettivi di piano che si allineano, di fatto con lo scopo della LR 31/14, ovvero "concretizzare sul territorio della Lombardia il traguardo previsto dalla Commissione europea di giungere entro il 2050 a una occupazione netta di terreno pari a zero"

Il fabbisogno per altre funzioni e l'offerta di piano

Nella documentazione di piano è presente una Relazione commerciale da cui deriva l'individuazione di aree di addensamento commerciale per le quali è stata definita una normativa specifica all'interno del Piano delle Regole.

Risulta, tuttavia, assente la verifica del fabbisogno per altre funzioni urbane in relazione all'offerta di piano. Tale analisi dovrà essere integrata prima dell'approvazione del piano, anche utilizzando il metodo semplificato proposto dal PTR. Una verifica effettuata su dati provinciali permette di valutare che anche in questo caso l'offerta di piano per altre funzioni sia coerente con il fabbisogno così calcolato.

5.3 Consumo di suolo

La Carta del Consumo di suolo

Il PGT adottato propone due tavole relative alla Carta del consumo di suolo (RT05.1 e RT05.2), riferite rispettivamente al PGT 2014 e allo stato 'attuale' in variante, redatte secondo le definizioni e i criteri del PTR, suddividendo l'intero territorio comunale nelle tre categorie di superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile e superficie agricola o naturale.

Al fine di perfezionare la redazione delle tavole, si segnalano alcune verifiche e correzioni necessarie:

- le superfici interne agli ambiti di trasformazione del DdP (come anche nei piani attuativi del PdR) vanno suddivise: le parti di superficie libera edificabile vanno inserite nella superficie urbanizzabile, le parti già edificate vanno inserite nella superficie urbanizzata, le parti di superficie libera non edificabile vanno inserite nella superficie agricola o naturale (si veda esempio in Fig. 4). Devono essere corrette tutte le aree sottese agli AT in entrambe le versioni delle tavole (nella tavola 2025 manca l'ambito di trasformazione AT6);

⁵ Ricerca promossa da Regione Lombardia "Approfondimento sulle modalità di calcolo di fabbisogno e offerta abitativa in Lombardia, a supporto delle politiche per il contenimento del consumo di suolo (l.r. 31/2014)" redatta da Polis e dal gruppo di ricerca CRESME.

⁶ <http://dati-censimentipermanenti.istat.it/>

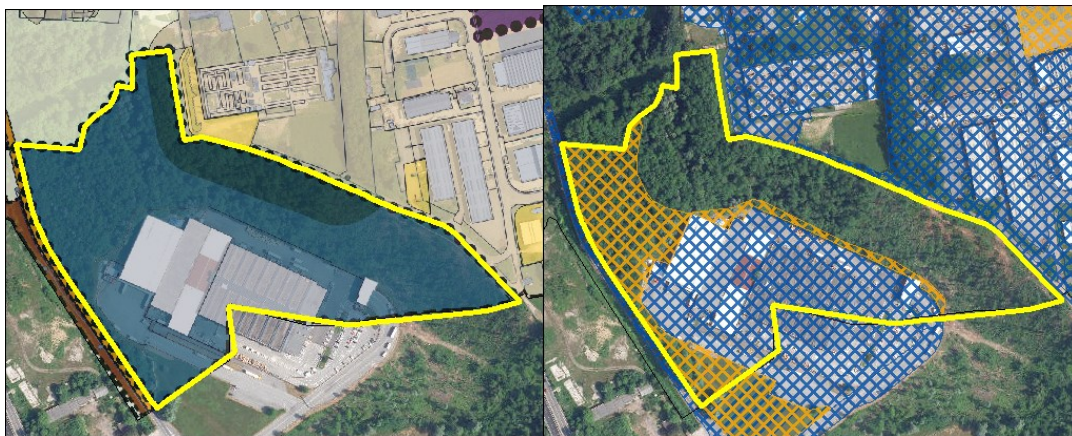


Fig. 4: a sinistra estratto tav. RT05.1, a destra la classificazione come da Criteri PTR: superficie urbanizzabile in quadrettato arancio, superficie urbanizzata in quadrettato blu. La parte a nord, boscata, ricade in classe di fattibilità 4 per cui risulta non trasformabile, rientra quindi in superficie agricola o naturale⁷.

- nella superficie urbanizzabile (e quindi anche in legenda) non rientrano le aree edificabili su suolo libero del PdS (come anche le aree a edilizia diretta del TUC), con superficie inferiore a 5000 mq interne all'urbanizzato⁸ (si veda Fig. 5). Tali aree vanno inserite nella superficie urbanizzata;

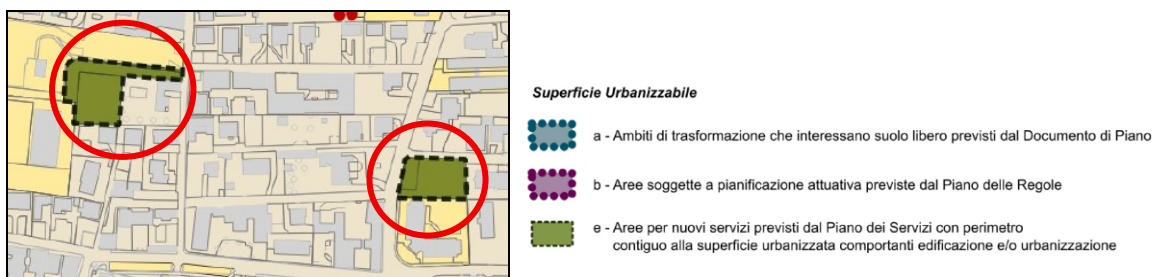


Fig. 5 – area da ricondurre a superficie urbanizzata

- le aree destinate a parchi urbani inferiori a 5000 mq ma esterne all'urbanizzato vanno inserite nella superficie agricola o naturale (si veda Fig. 6);



Fig. 6 – Area da ricondurre a superficie agricola o naturale

- le aree destinate a verde privato non edificabile non sono espressamente classificate dal PTR se non come pertinenza di edificio esistente⁹ e, quindi rientrano nella superficie urbanizzata (si veda Fig. 7).

⁷ Cfr. cap. 4.2 punto 2) dei Criteri PTR

⁸ I lotti si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro.

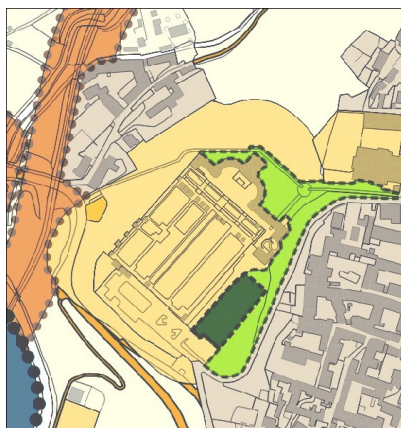
⁹ "salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi"

Ciò non esclude il mantenimento di una tutela da parte del Piano o il riconoscimento di un valore di tali aree in termini di servizi ecosistemici diffusi nell'urbanizzato.

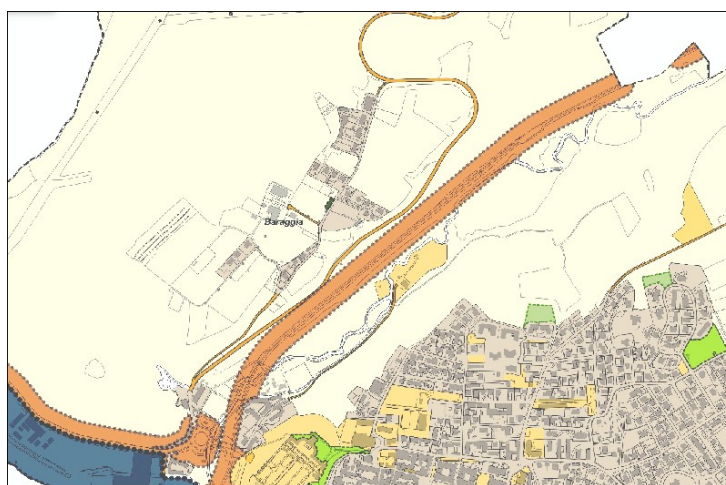


Fig. 7 – Area da ricondurre a superficie urbanizzata in tavola Rt05.2

- le fasce di rispetto cimiteriali rientrano nella superficie urbanizzata solo se contigue all'urbanizzato, altrimenti possono essere classificate come superfici agricole o naturali.



- Per le ferrovie, le autostrade, le tangenziali e i relativi svincoli, la superficie urbanizzata comprende il sedime delle infrastrutture e delle attrezzature connesse (stazioni, depositi e scali merci, aree di servizio, piazzole di sosta, ecc.), nonché le porzioni delle relative fasce di rispetto che interessino aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se di ampiezza inferiore a 30 m.



Si suggerisce, infine, di verificare le aree libere del PGT2014, in particolare L23, L42 (parte est), L43, L54, L97 (inferiore a 5000 mq ma non interclusa), L95 e parte nord L34, per verificare se non debbano essere inserite in superficie urbanizzabile anziché in superficie urbanizzata.

Il Bilancio Ecologico del Suolo (BES)

Innanzitutto, si vuole chiarire che nel BES è necessario considerare sia le superfici urbanizzate e urbanizzabili alla data del 04.12.2014 che vengono restituite ad agricolo (o a parco) dal nuovo piano (scorporando dalla superficie territoriale le superfici che l'ambito già destinava ad agricolo o le superfici già destinate a verde pubblico superiori a 5.000 mq) sia le superfici che consumano suolo agricolo o naturale alla data del 04.12.2014, introdotte dalle nuove previsioni.

Il BES deve considerare tutte le aree del piano che rispondono a tali requisiti, comprese le aree del TUC e del Piano dei Servizi, non solo gli ambiti del Documento di Piano.

Pertanto, in riferimento alla tavola DT11, si evidenzia che la stessa non è stata elaborata correttamente.

Si ribadisce, come già evidenziato in VAS, che gli ambiti AT9 e AT2, la cui superficie libera era già destinata per entrambi ad agricolo e servizi dal PGT vigente, non possono partecipare al BES come restituzione della variante.

La presenza delle tavole del consumo di suolo riferite ai due momenti temporali (2014 e oggi) consente di verificare il BES che dovrà necessariamente essere integrato nella documentazione prima dell'approvazione.

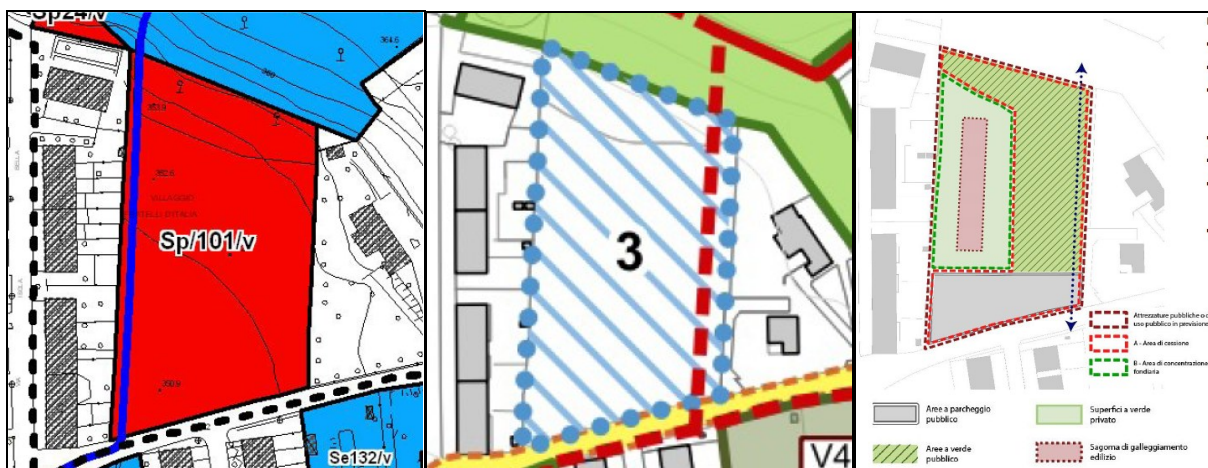
Aree a sottrazione di suolo agricolo o naturale

L'area denominata Sp100/v nel PdS del PGT2014 sembrerebbe essere stata destinata a verde pubblico nel vecchio PGT, mentre il nuovo PGT adottato introduce la possibilità di edificazione a fini commerciali e residenziali nell'area a nord (addensamento commerciale in rigato arancione), nonché la realizzazione di aree a parcheggio nella parte sud-ovest, producendo in questo modo un **consumo di suolo pari a circa 6.000 mq** che non è stato valutato in precedenza. L'area in cessione a verde pubblico risulta pari a 4.873 mq, affiancata da una striscia in colore rosa, anch'essa a servizi, non presente in legenda e quindi non classificata/abile. Le tavole del CdS riportano questa modifica, che però, come detto, non è inserita nella tavola dedicata al BES. Oltre al consumo certo dei 6000 mq funzionali a residenza, commercio e parcheggio, si evidenzia che qualora la striscia in rosa dovesse essere anch'essa urbanizzabile, costituirebbe ulteriore consumo di suolo e porterebbe a consumo anche la previsione a verde pubblico, poiché di superficie inferiore ai 5000 mq ed interclusa.



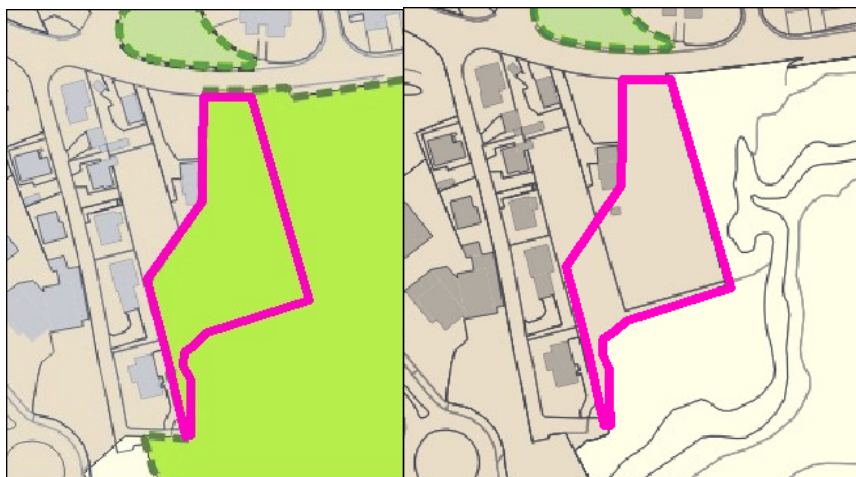
Da sinistra in alto: PGT2014: Sp100/v - la V dovrebbe indicare area a verde; PdR in variante con indicazione addensamento commerciale; in basso PdS in variante: area n. 2 con concentrazione fondiaria per residenza e commercio

L'area denominata Sp101/v nel PdS del PGT2014 sembrerebbe anch'essa destinata a verde pubblico nel vecchio PGT, mentre il nuovo PGT adottato introduce la possibilità di edificazione a fini residenziali nell'area a ovest, nonché la realizzazione di aree a parcheggio nella parte sud, producendo in questo modo un **consumo di suolo pari a circa 3.400 mq** che non è stato valutato in precedenza. L'area in cessione a verde pubblico risulta pari a 3.455 mq. Le tavole del CdS riportano questa modifica, che però, come detto, non è inserita nella tavola dedicata al BES.



Da sinistra estratto PdS PGT2014: Sp100/v area a verde; estratto PdS PGT adottato: area n. 3 con concentrazione fondiaria per residenza

Si registra a consumo anche una modifica che inserisce un'area agricola nel TUC, pari a circa 4.000 mq

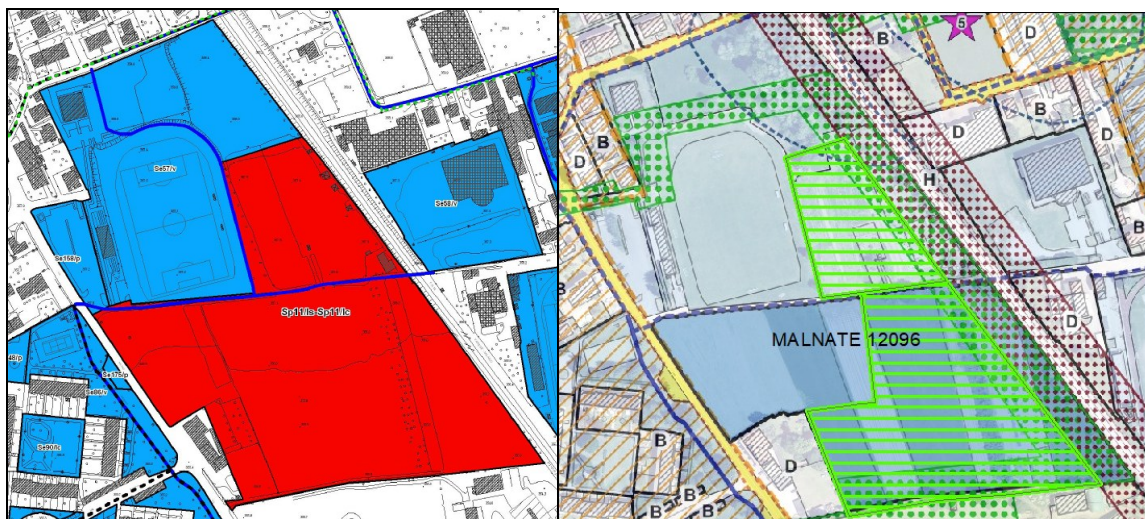


A sinistra estratto Tavola RT05.1, a destra estratto tavola Rt05.2

Infine, risulta necessario verificare l'area servizio 9 (7.393 mq) che, stando alle tavole RT05.1 e Rt05.2, sembra in consumo di suolo, a meno che il servizio previsto non sia esclusivamente a verde pubblico con attrezzature leggere connesse alla fruizione.

Aree in restituzione a suolo agricolo o naturale

L'area denominata Sp11 Is/ Sp11/Ic nel PdS del PGT2014, date le sigle utilizzate, sembrerebbe destinata in linea di principio all'edificazione di strutture scolastiche (Is) e di strutture per la pubblica amministrazione (Ic), quindi classificabile come superficie urbanizzabile. Il nuovo PGT adottato modifica tale previsione inserendo nella zona a nord l'area per servizi a verde V64, nella zona a sud l'area a servizio 6, comprensiva di 25.412 mq destinati a verde pubblico: entrambe le aree si configurano quindi come superfici in restituzione nel BES.

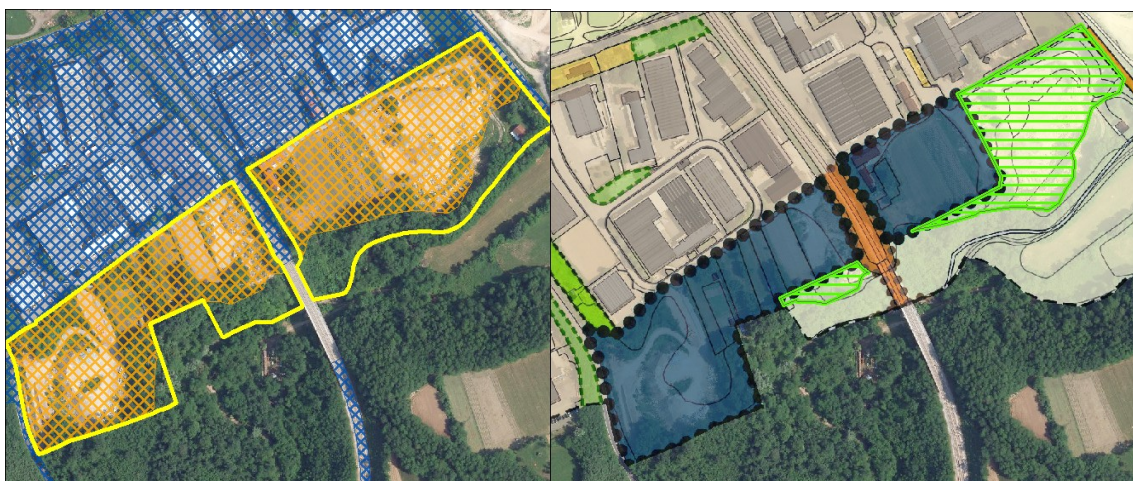


Da sinistra: estratto PdS PGT 2014, estratto PdR PGT adottato



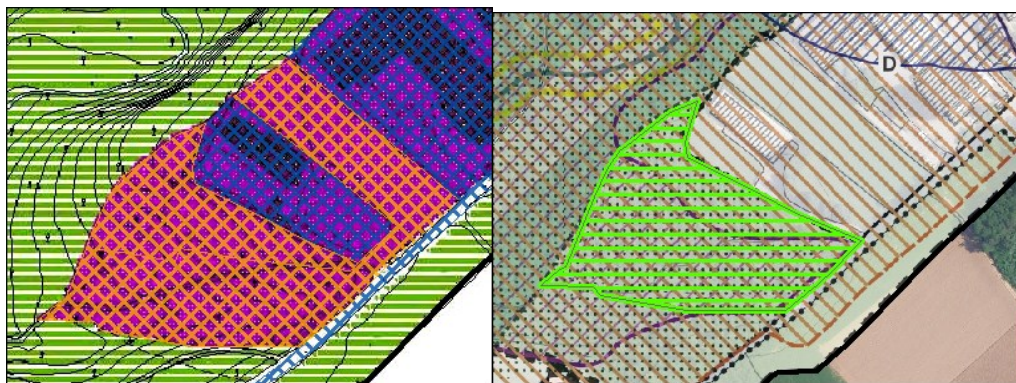
estratto PdS PGT adottato

Si riscontra anche la restituzione delle aree urbanizzabili derivate dall'ex ambito AT6, ora tornate ad agricolo con lo stralcio di porzioni degli ambiti AT4 e AT5, pari a circa 16.530 mq.



A sinistra aree urbanizzabili ambito AT6 del PGT2014, a destra (rigato verde) le aree restituite ad agricolo

Sempre in restituzione si registra l'area urbanizzabile destinata a servizi (parcheggi) e a produttivo (quadrettato arancione) in zona sud est di Malnate, per circa 13.770 mq.



A sinistra aree urbanizzabili ambito AT6 del PGT2014, a destra (rigato verde) le aree restituite ad agricolo

In generale, la verifica effettuata ha evidenziato che il nuovo piano propone un BES inferiore a zero, si stima con una riduzione netta di circa 50.000 mq. Risulta tuttavia necessario che, prima dell'approvazione, la documentazione del piano venga corredata da una tavola corretta del BES che verifichi quanto qui riportato e integri con eventuali altre superfici non valutate in questa sede, corredata da tabella quantitativa e da una relazione che analizzi qualitativamente le aree messe in gioco nel bilancio.

Il piano non ha provveduto a calcolare l'indice di consumo di suolo, che, considerata la Carta del Consumo di Suolo proposta e corretta come sopra indicato risulta pari al 46,65% riferito al PGT 2014¹⁰ né l'indice di urbanizzazione, pari al 43,65%. Entrambi i valori sono decisamente più elevati sia rispetto ai dati provinciali, rispettivamente pari al 32,70% e al 30,19%, sia rispetto alla media dell'ATO Varese e valli fluviali (35,64% e 33,18%). Rispetto ai dati 2022¹¹, l'indice di consumo di suolo comunale è rimasto pressoché invariato (46,64%) mentre l'indice di urbanizzazione territoriale è salito al 43,76% (i dati non sono aggiornati con la variante).

5.4 Aree della rigenerazione

La rigenerazione urbana è definita come *“l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano”*¹²

Le aree della rigenerazione devono avere principalmente lo scopo di ridurre il consumo di suolo e la riqualificazione del territorio e devono essere classificate, ai fini della loro rigenerazione, anche mediante il supporto di puntuali valutazioni di carattere tecnico ed economico.

Le politiche di rigenerazione urbana nel PGT integrano previsioni di recupero edilizio ("Malnate + 1"), efficientamento energetico, valorizzazione del patrimonio storico-paesaggistico, riqualificazione delle aree dismesse e produttive. Il Piano, pertanto, partendo dall'analisi della città e delle criticità gestisce in un unico disegno coordinato i processi di rigenerazione interni al comune, individuando i vari ambiti da rifunzionalizzare e rigenerare. Le 3 principali aree da rigenerare, oltre ad essere individuate all'interno dell'apposita cartografia (DT08 – Carta della rigenerazione, in figura sotto) vengono individuate come Ambiti di Trasformazione (normati all'interno dell'elaborato "DR03 Schede delle aree di trasformazione"). Tali aree prevedono l'inserimento di funzioni maggiormente consone con la riqualificazione e il reinserimento con il tessuto urbano stesso, in modo tale da instaurare un'entità urbana più adeguata al contesto esistente. Allo stesso modo, il Piano propone per gli ambiti di rigenerazione urbana degli schemi di intervento volti al reinserimento urbano delle aree, allo scopo di incrementare la qualità urbana locale, adeguandola ai bisogni contemporanei del territorio di Malnate.

Il Comune di Malnate ha, inoltre, provveduto all'individuazione degli Ambiti della rigenerazione con DCC n. 88 del 29/12/2020 come previsto dalla LR18/19, con una specifica schedatura di alcuni ambiti, cui vengono riconosciute specifiche modalità di attuazione e forme di incentivazione. Nelle schede degli ambiti si legge, inoltre, che un più specifico palinsesto regolatorio “potrà essere organicamente introdotto nell'ambito della variante al PGT, nell'ambito della quale il modello di intervento rigenerativo prefigurato dalla l.r. 18/2019 potrà essere esteso (cd. rigenerazione diffusa) ai centri storici e ad altre porzioni territoriali nella estensione definita dal PGT con introduzione di previsioni innovative relative, tra l'altro, alle modalità e procedure di intervento, al regime

¹⁰ Dati riferiti alla Carta del Consumo di suolo provinciale 2014

¹¹ Dati riferiti alla Carta del Consumo di suolo provinciale 2022

¹² Ex art. 2 c.1 della l.r. 31/14 così come modificata dalla recente l.r. 18/19 “Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”

contributivo in funzione incentivale, al regime dell'incentivazione volumetrica (con regole specifiche per consentire la collocabilità dei volumi incrementali), alla convertibilità delle obbligazioni contributive in impegni attuativi in vista di una implementazione e innalzamento qualitativo della maglia delle dotazioni pubbliche e dell'armatura ambientale, al regime delle destinazioni e degli standard anche per favorire l'insediamento del commercio di vicinato, dell'artigiano di servizio e, più in generale, delle funzioni la cui compresenza e integrazione può garantire livelli adeguati di urbanità".

Nelle norme del DdP non vengono proposte specifiche norme per gli ambiti di rigenerazione (a parte per gli Ambiti di Trasformazione 1, 2 e 3), mentre l'art.33 delle norme del PdR recita: *"In osservanza a quanto stabilito dalla L.r.12/2005, così come modificata dalla l.r.18/19, il Piano delle Regole introduce strategie ed incentivi per una rigenerazione diffusa nel territorio comunale, anche se non riferite a specifici ambiti..."*

Sembra pertanto assente nel DdP quanto previsto dalla DCC 88/2020, mancando nel piano una disciplina specifica delle previsioni relative ad aree e ambiti di rigenerazione, urbana e/o territoriale, che permetta di distinguere le varie politiche di intervento, incentivazione e semplificazione da adottare su tutte le aree individuate.

6 CONFRONTO

Il confronto con il Comune di Malnate in merito agli esiti dell'istruttoria tecnica¹³ inerente alla valutazione di compatibilità con il "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" del piano in oggetto, si è svolto presso gli uffici provinciali in data 16/10/2025. Durante l'incontro sono state illustrate le principali osservazioni espresse nel presente parere, focalizzando l'attenzione sul tema dei fabbisogni, del BES e della Rigenerazione. In relazione al fabbisogno il Comune ha chiarito che l'offerta di piano è da considerarsi su uno scenario decennale e che la stessa, individuando gli alloggi esistenti previsti nel TUC già contempla anche gli alloggi vuoti o sottoutilizzati, nonché che è destinata a soddisfare anche a un utilizzo residenziale secondario, oltre che alla quota di fluidità del mercato immobiliare. Tali chiarimenti verranno inseriti nella relazione di piano. Considerando tali aspetti, nonché l'assenza di offerta residenziale su suolo libero, l'offerta residenziale risulta coerente con il fabbisogno.

Verrà anche inserito un paragrafo relativo al fabbisogno per altre funzioni utilizzando il metodo semplificato previsto dal PTR. In relazione al BES, che durante il confronto è stato verificato e risulta comunque soddisfatto, in fase di approvazione verrà corretta la tavola DT11 corredata di tabella in cui verranno riportate tutte le superfici a consumo e in riduzione, con il calcolo finale del BES. Il Comune concorda, infine, con la necessità di chiarire nella normativa del DdP gli aspetti relativi alle modalità di governo delle aree di rigenerazione.

7 ALTRI TEMI

Si informa che la competenza all'attività di controllo della fornitura digitale, relativa agli atti del PGT, è stata trasferita alla Provincia, alla quale pertanto dovrà essere inoltrata la richiesta di verifica, unitamente alla richiesta di pubblicazione sul BURL, successivamente all'approvazione del nuovo PGT (Ufficio SIT, telefono 0332.252834).

8 ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Dall'esame della documentazione pubblicata, stante l'esito del confronto con il Comune di Malnate, il PGT risulta compatibile con il PTCP, fermo restando l'adeguamento della documentazione alle indicazioni puntuali in tema di viabilità di cui al paragrafo 4.

In relazione alla verifica di coerenza con i criteri del PTR, si dà atto che le osservazioni riferite nel parere al paragrafo 5 sono state discusse e chiarite durante il confronto e che l'integrazione della documentazione in sede di approvazione secondo le indicazioni fornite in relazione al fabbisogno, al BES e alla rigenerazione garantirà la coerenza del nuovo documento di piano con i citati criteri regionali.

Varese, 20.10.2025

LA RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
Arch. Nadia Quadrelli

LA RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott.ssa Lorenza Toson

¹³ Convocato con PEC n. 50986 del 07/10/2025