

# COMUNE DI MALGESSO

Provincia di Varese



## Piano di Governo del Territorio

# PS 1 RELAZIONE PIANO DEI SERVIZI

Il Sindaco Fulvio Fagiani

Arch. Pier Francesco Secli

Arch. Lucio Specca

Il Responsabile del Procedimento Geom. Laura Petoletti

Adozione

Approvazione

## 1. Contenuti e finalità del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi valuta il livello di soddisfacimento del bisogno di servizi a partire dall'inventario dei servizi esistenti e dall'analisi del contesto territoriale di riferimento. Il Piano costituisce il progetto per l'adeguamento o il miglioramento del sistema dei servizi e delle infrastrutture pubbliche, demandando al Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo il compito di trattare l'adeguamento delle reti dei sottoservizi.

La legge attribuisce al Piano dei Servizi il compito di occuparsi di alcuni temi principali:

- 1.1 definisce il sistema dei **servizi e delle attrezzature pubbliche** e di interesse pubblico o generale, ossia i servizi veri e propri, a gestione sia pubblica che privata (scuole, attrezzature sportive, ecc.);
- 1.2 **il sistema del verde**, al quale viene attribuita una particolare importanza, del resto già a suo tempo riconosciuta dalla legge istitutiva del Piano dei Servizi;
- 1.3 **il sistema della viabilità e dei parcheggi**;

Spetta inoltre al Piano dei Servizi definire il fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche riferite agli insediamenti produttivi ed in generale alle funzioni diverse dalla residenza. Per gli ambiti residenziali il Piano dei Servizi deve comunque assicurare "*... una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante.*" (LR 12/05, art. 9, comma 3). Infine spetta al Piano dei Servizi valutare l'eventuale fabbisogno di edilizia residenziale di tipo economico popolare e di disporre gli interventi necessari al soddisfacimento di tale fabbisogno.

## 2. Scenario per la costruzione del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi parte dal sostanziale riconoscimento che la dotazione di servizi presente nel Comune di Malgesso è sufficiente se rapportata alla sua dimensione territoriale e demografica. I nuovi servizi posti a base di progetto si definiscono come la risposta ad una serie di problematiche evidenziate durante la fase di indagine conoscitiva della realtà urbana, sociale ed economica del Comune.

### 2.1 Valutazione della dotazione attuale di servizi

Come si evince dal Documento di Piano i sistemi dei servizi riguardano:

#### 1. Il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche:

Le attrezzature sportive, culturali e amministrative non sono sufficientemente rispondenti alle esigenze locali. A questa sofferenza è già stata data adeguata risposta nelle previsioni del precedente PRG e l'attuale PGT ne accoglie semplicemente le previsioni quantitative e qualitative. Di queste previsioni, la prima che verrà realizzata sarà il nuovo Centro Civico che si attesterà su Viale Rimembranze in prossimità dell'attuale Municipio. Il nuovo Centro sopperirà alla richiesta di spazi per attività culturali e sociali.

Per quanto concerne invece le attrezzature sportive viene riconfermata la destinazione dell'area retrostante l'oratorio in via Besozzo. L'area è già di proprietà comunale e verrà meglio integrata e valorizzata, come descritto nel successivo punto, tramite la futura realizzazione dell'anello ciclopedonale previsto attorno all'attuale trincea ferroviaria.

Le strutture per l'istruzione soddisfano le esigenze di spazi adeguati ad esclusione di quelle attinenti le aree verdi pertinenziali ad uso esclusivo degli edifici scolastici e

necessarie allo svolgimento di attività sportive e di svago. A tale mancanza ha sopperito la presenza di ampie aree verdi in prossimità della scuola.

## **2. Il sistema del verde:**

A questo sistema viene dato il maggior valore nell'azione di trasformazione, riarticolazione e valorizzazione del territorio di Malgesso. Infatti attorno ad esso ruotano una serie di scelte urbanistiche che, rispondendo a diverse necessità riscontrate nella fase di studio e di interpretazione del Documento di Piano, permetteranno di realizzare un progetto articolato per step la cui valenza eco-sistemica e paesaggistica darà un risultato unitario nello sviluppo del territorio.

## **3. Il sistema della viabilità e dei parcheggi:**

Il sistema della viabilità è al centro di questo piano. Infatti le opere proposte nel Documento di Piano avranno il compito di attuare in primo luogo un' opera di ricucitura della struttura urbana recisa in più parti dalle infrastrutture ferroviarie e stradali in modo da ottenere il superamento delle barriere e la riconnessione tra la compagine urbana e il tessuto agricolo e boschivo tramite un sistema di percorsi. Inoltre alcuni interventi mirano a risolvere e razionalizzare gli attuali problemi di circolazione locale e di congestione del traffico veicolare, soprattutto quello riguardante i mezzi pesanti diretti alla zona industriale. Ulteriore capitolo riguarderà le problematiche legate a Viale Industria e alla necessità di uno scavalco della viabilità ordinaria del polo industriale dato che, attualmente, il viale ha gravi problemi di promiscuità tra viabilità ordinaria e attività industriali che comprendono l'attraversamento stradale degli addetti, la sosta di motrici e l'attraversamento di mezzi d'opera per necessità produttive. Il tutto con grave pericolo per la circolazione ordinaria e per gli addetti alla produzione.

Attualmente il sistema dei parcheggi è proporzionato in parte alle necessità del Comune. Alla mancanza di aree destinate a parcheggio a ridosso del centro storico verrà posto rimedio con la realizzazione dei due ATR 1 e 2, nell'ambito dei quali saranno realizzate nuove aree che una politica di incentivazione e premialità consentirà di utilizzare per alleggerire il Nucleo di Antica Formazione. Le aree in oggetto e le opere necessarie al realizzo degli stessi verranno gratuitamente forniti coll' attuarsi degli ATU sopra elencati.

Invece i parcheggi su via Rimembranze e su via San Michele inseriti negli ATR 3 e 7 permetteranno di rafforzare le attuali presenze commerciali sulla strada in attesa di un riordino organico della via realizzato con la soluzione delle problematiche di attraversamento del traffico pesante su questa strada grazie ad un ripensamento sovracomunale della viabilità provinciale e al realizzarsi dell'area ad interesse generale (piazza) inserita nell'ATR 3a che permetterà di creare un'occasione di centralità urbana rafforzata dalla ipotesi di una nuova distribuzione degli esercizi commerciali.

I parcheggi inseriti all'interno ATR 7 verranno invece realizzati in prospettiva della nuova edificazione del comparto.

Il parcheggio all'interno dell'AT Industriale è posto su un'area comunale e la realizzazione delle opere sarà a carico di chi attiverà l'ambito di trasformazione. L'uso di questo servizio andrà a beneficio della residenza su Viale Industria .

#### 4. L'istruzione

Come descritto nell'inventario delle attrezzature pubbliche, il Comune di Malgesso è dotato delle strutture scolastiche di base: scuola dell'infanzia e scuola primaria.

La scuola secondaria di primo grado ha sede nel Comune di Brebbia e viene raggiunta tramite un pulmino scolastico messo a disposizione dell'amministrazione.

La scuola materna è posta nei locali di proprietà della Parrocchia.

La scuola elementare invece ha un edificio di proprietà comunale su Viale Rimembranze e alla popolazione studentesca di Malgesso va aggiunta quella del comune di Bregano e di altri comuni limitrofi.

I dati rilevati nel 2007 dicono che l'8% della popolazione è costituita da bambini in età di scolarizzazione scuola materna e scuola elementare per un totale di 101 alunni. Applicando in linea di previsione la stessa percentuale sulla crescita prevista dal PGT (circa 220 nuovi abitanti) si ottiene un incremento di bambini di 18 unità che porterà la popolazione scolarizzata a 119 alunni. Le superfici attuali degli istituti scolastici sono sufficienti ad assorbire tale incremento, infatti:

	alunni 2007	alunni 2012	incremento	mq. scuola
Scuola materna	37	40	3	244,4
Scuola elementare	64	70	6	490,0

	Slp	N° alunni	mq/alunno	mq totali
Scuola materna	290	40	7,00	280,0
Scuola elementare	870	70	6,11	427,7

La dotazione pertanto rimane sufficiente anche proiettando i dati delle classi di età della popolazione corrispondenti ai due livelli scolastici con l'applicazione dell'intero incremento di popolazione previsto dal Documento di Piano (circa 220 abitanti nel quinquennio).

Meno favorevole appare la dotazione di spazi aperti (campetti, giardini) annessi alle scuole. Tuttavia la buona dotazione di verde, anche urbano, e di campi sportivi sia comunali che parrocchiali e, soprattutto, la condizione di comune agricolo, circondato dall'aperta campagna sconsigliano di ipotizzare costose rilocalizzazioni dei complessi scolastici al solo scopo di colmare lo "standard" di aree scoperte.

#### 5. Il verde urbano e lo sport

La carenza nella dotazione di spazi verdi di vicinato non è avvertita come grave da parte dei cittadini Malgessesi: Infatti alle domande riguardo lo spazio verde si capisce l'ampio uso del territorio come fattore di svago e di ricreazione che verranno potenziate nella fruibilità grazie al recupero dei sentieri che realizzeranno un grande anello ciclopedonale. In oltre vanno sommate le aree oratoriali e le aree per attrezzature sportive retrostanti e l'area per verde pubblico su viale Rimembranze e le aree destinate a verde pubblico in via dei Quadri. Quindi queste carenze appaiono già oggi ampiamente compensata almeno da quattro fattori:

- la buona dotazione di aree pubbliche per lo sport (ancora da allestire), alle quali si sommano le attrezzature sportive oratoriali; una dotazione talmente ricca da risultare in entrambi i casi sottoutilizzata;
- gli spazi e gli itinerari già fruibili nelle aree agricole boschive che saldate al centro della città ad una distanza così breve dalle residenze da risultare facilmente fruibili anche per gli utenti meno favoriti con il rapporto stretto con la campagna che si traduce in una vasta offerta di itinerari di

passaggiata, di paesaggi aperti e riposanti, di svago e di "relax" all'aria aperta;

- La previsione dell'anello ciclopedonale intorno alla trincea ferroviaria che potrebbe allestirsi anche di attrezzature per i più piccoli;
- Gli orti urbani oltre a realizzare un ottimo sistema di incentivazione per le politiche di riqualificazione del nucleo di antica formazione sarà anche uno strumento di socializzazione e di sostegno economico per i suoi residenti.

## **6. Le attrezzature civiche e religiose**

Il Comune presenta una adeguata presenza di strutture religiose , alla quale si somma una dotazione di edifici pubblici destinati a diverse funzioni. Per quanto l'adeguatezza della dotazione di tali strutture sia difficilmente misurabile, si deve ritenere che, per il futuro, non si porranno problemi di carenza di spazi in considerazione anche della realizzazione del nuovo centro civico che dovrà andare a rispondere alle esigenze dei Malgessi di luoghi di incontro che amplieranno le occasioni date dalle strutture religiose.

## **7. I parcheggi**

La dotazione di spazi per parcheggio appare quantitativamente decorosa, soprattutto in considerazione della situazione viaria e di traffico di Malgesso e della diffusa possibilità di parcheggio offerta dalle stesse carreggiate stradali.

La necessità di reperire nuovi spazi per parcheggio riguarda le seguenti situazioni principali:

- Incentivazione al recupero degli spazi e degli edifici all'interno del Nucleo di Antica Formazione;
- Rafforzamento della sosta su via Rimembranze e via San Michele per la previsione di un aumentata accessibilità all'area per il nuovo centro civico e per la razionalizzazione e ricollocazione degli edifici commerciali presenti;
- Realizzazione di parcheggi in funzione all'edificazione sul retro della cascina Formigilli e in via Tavernette.
- Realizzazione di parcheggio su Viale Industria a favore dei residenti e delle attività produttive.

Complessivamente la dotazione attuale di spazi per servizi pubblici o di uso e interesse pubblico si può considerare eccellente, come dimostrano le quantificazioni di seguito riportate:

Istruzione (scuola materna, elementare,)	mq. 3.278,00
Verde e sport (centro sportivo comunale e aree verdi varie)	mq. 9.462,00
Attrezzature civiche (municipio, , ecc.)	mq. 3.866,00
Attrezzature religiose (chiese, oratorio, ecc.)	mq. 2.588,00
Parcheggi	mq. 5.061,00
Attrezzature tecnologiche (depuratore, piattaforma ecologica, etc)	mq. 5314,00
<b>Totale superficie per Servizi</b>	<b>mq. 29.569</b>

**Complessivamente la dotazione di spazi per servizi pubblici ad abitante risulta, alla fine dell'anno 2007, di circa 29.569 mq, pari a 22,55 mq/ab n. superiore alla dotazione minima stabilita dalla legge di 18,00 mq/ab.**

Complessivamente la dotazione futura di spazi per servizi pubblici o di uso e interesse pubblico in attuazione, sommando quelle attuali e quelle delle previsioni di PGT saranno quantitativamente le seguenti:

Istruzione (scuola materna, elementare,)	mq. 3.278,00
Verde e sport (centro sportivo comunale e aree verdi varie)	mq. 32.803,00
Attrezzature civiche (municipio, , ecc.)	mq. 4.090,00
Attrezzature religiose (chiese, oratorio, ecc.)	mq. 2.588,00
Parcheggi	mq. 11.459,00
Attrezzature tecnologiche (depuratore, piattaforma ecologica, etc)	mq. 5.414,00
<b>Totale superficie per Servizi</b>	<b>mq. 59.632,00</b>

**La previsione di crescita del PGT che porta in numero di abitanti a 1531 nel 2013 da il seguente calcolo  $59.632 \text{ mq} / 1531 \text{ ab} = 38,94 \text{ mq/ab}$ , con un sostanziale incremento della dotazione di superficie destinata a servizi.**

### **3 I capisaldi del progetto di Piano**

In questa situazione l'intervento sul sistema dei servizi deve essere rivolto più al ridisegno degli spazi pubblici come fattore fondamentale dell'identità e della qualità dell'insediamento che alla risposta a particolari fabbisogni.

Il Piano dei servizi si concentra su i seguenti progetti principali:

- **la valorizzazione dei Nuclei di antica Formazione tramite la salvaguardia delle aree verdi agricole poste a cintura attorno al centro storico e alla realizzazione di parcheggi**
- **la valorizzazione della valenza ecologica della trincea ferroviaria per il collegamento delle coreareas di Bregano e Brebbia**
- **il sistema dello spazio pubblico centrale: da Viale Rimembranze con la città pubblica Via San Michele con il commercio insieme all'oratorio e le future aree per attrezzature sportive.**
- **L'area di mitigazione verde del traffico per la residenza sulla statale 629**
- **il sistema del verde e la realizzazione di un anello ciclopedonale di collegamento tra la città e la campagna;**
- **La riqualificazione e la razionalizzazione delle aree industriali tramite la realizzazione di una cintura verde di mitigazione, una pista ciclopedonale e una strada a doppia corsia per il traffico di attraversamento.**
- **L'allargamento di Via Bregano con la realizzazione di un marciapiede e la conservazione delle aree agricole esistenti con il mantenimento del punto di osservazione sul lago Maggiore da Via Quattro Venti.**

Il Piano dei Servizi non affronta invece direttamente il problema della produzione di alloggi a basso costo, secondo la formula tradizionale dell'edilizia residenziale pubblica. Tale problema può essere più efficacemente affrontato attraverso forme di convenzionamento all'interno degli ambiti di trasformazione, sulla base delle previsioni del Documento di Piano.

#### **4. Il sistema del verde**

Il Piano dei Servizi dedica una particolare attenzione al sistema del verde urbano, anche alla scala minuta, ed alla sua connessione col paesaggio della campagna. Pur non comprendendo al suo interno un vero e proprio Piano del Verde, il Piano dei Servizi propone un disegno complessivo degli elementi verdi del territorio e indirizzi per la sua attuazione in parte contenuti nelle disposizioni normative ed in parte di seguito esposti e motivati.

##### **4.1 Orientamenti generali e specifici del piano del verde**

In generale il preservare le aree verdi è d'importanza strategica per un sano sviluppo urbano; coinvolge direttamente il cittadino con la sua immediatezza, la sua semplicità ed anche bellezza. La presenza di un verde paesaggisticamente integro nella città assume un significato che va al di là di un maggior comfort del cittadino, è anche un fattore culturale, un modo di rapportarsi al territorio della parte costruita.

La carta della struttura verde disegna un vasto quadro d'insieme al quale rapportare i singoli possibili interventi, in modo che parte dopo parte si crei un disegno unitario e coerente. Gli ampi interventi previsti dalla Carta del sistema del verde vogliono essere d'augurio e buon auspicio ad una visione di Malgesso attraverso le generazioni

Gli interventi previsti sono molteplici aspetti della stessa strategia, articolazioni di uno stesso corpo, coerenti tra loro ma che si possono dividere in modo da dare la precedenza alla realizzazione dei più rappresentativi e soprattutto con maggior peso negli equilibri territoriali, per quanto concerne il senso ecologico, paesaggistico e storico del territorio del Comune di Malgesso: interventi puntuali ma generatori di una rete di riferimenti e di significati in relazione allo stato di fatto.

I principali ed più urgenti interventi sono :

- L'accoglimento della proposta del PTCP dell'area di riserva provinciale sull'area a nord di Malgesso a confine con i comuni di Brebbia e Bardello per la salvaguardia della coreareas naturalistica.
- La salvaguardia e valorizzazione delle aree verdi a corona del nucleo di antica formazione con il mantenimento a uso agricolo delle stesse o per orti urbani. Il sistema di orti in oltre arricchirà di biotipi il sistema ecologico del piano del verde consentendo tramite l'ausilio di un sistema di piantumazione a siepi di varie essenze naturalisticamente corrette di agevolare l'introduzione dell'avifauna e dei micro mammiferi all'interno dell'habitat urbano.
- La riqualificazione a contenuto ecologico della trincea ferroviaria tramite l'introduzione di aree di mitigazione ai margini dell'abitato su aree di proprietà delle FS date in concessione al comune che oltre a migliorare le problematiche del rumore potenziano il corridoio ecologico di collegamento tra le due coreareas di Bardello e di Bregano.
- La realizzazione di una area di mitigazione verde a ridosso della SS 629 che permetterà la realizzazione di un area cuscinetto per migliorare il comfort abitativo delle aree residenziali confinanti con la statale.

Importante evidenziare come queste opere elencate vanno considerate come un unico sistema ecologico che si pone come obiettivo di mitigare la pesante infrastrutturazione che ha reciso il territorio di Malgesso. Infatti è da notare che non tanto lo sviluppo dei fattori esogeni della struttura urbana di minore importanza rispetto ad altre realtà quanto i fattori di natura endogena (ferrovia e statale) hanno prodotto i più gravi fattori di degrado del sistema ecologico ed urbano nel Comune.

Questa serie di interventi correlati come verranno evidenziati nella tavola del verde vanno visti insieme alla ramificazione del sistema idrografico che estendendosi sia nelle aree agricole a sud che nelle aree a prato e boschi della coreareas di Bardello realizzano un sistema diffuso di corridoi ecologici che innervano il territorio ed alimentano la pianificazione del sistema verde.

Il sistema del verde nel Piano di Governo di territorio del Comune di Malgesso oltre alle funzioni ecologiche di mitigazione e paesaggistiche avrà un ruolo importante per la valorizzazione del Nucleo di Antica Formazione. Infatti il realizzo di ATU attorno al nucleo storico ha lo scopo di realizzare tramite la cessione gratuita delle aree e il loro allestimento delle aree verdi destinate a orti urbani. Quest'ultimi saranno lo strumento come definito nel Piano delle Regole di un sistema di incentivazione e premialità per il recupero del nucleo antico, infatti con la cessione tramite concessione di quest'aree l'amministrazione promuoverà una serie di migliorie che i residenti andranno a realizzare all'interno del centro. Tra le opere che saranno considerate di primaria importanza per il recupero urbano del nucleo storico sono la sistemazione delle attuali strade che non essendo di proprietà comunale sono la somma di lotti privati sottoposti a servitù di pertinenza (alcuni) agli edifici prospicienti. Gli Orti Urbani avranno il ruolo di realizzare un sistema di socialità diffusa all'interno del nucleo storico. Infatti come evidenziato dalle indagini sul campo nelle aree del nucleo storico vi è la compresenza di una popolazione sia delle famiglie locali più radicate a Malgesso insieme alla popolazione immigrata di prima e seconda generazione che spesso è motivo di conflitti. La possibilità degli Orti Urbani invece, come per esperienze già sperimentate, anche in aree popolari di Varese oltre ad essere un valido sostegno alla economia familiare può essere il modo di creare una nuova intesa tra la popolazione che permetta il rinsaldarsi della struttura sociale.

Altro capitolo saranno le opere di compensazione e mitigazione promosse con l'ambito di trasformazione industriale, nel ambito si prevede oltre alla realizzazione di una strada a doppia carreggiata e a una pista ciclopedonale la realizzazione di un opera di mitigazione e di mascheratura di grandi edifici industriali, quest'opera è prevista sia come coltivazioni di pioppi "fuori foresta", in grado di garantire qualche redditività economica, o con interventi di rimboschimento a basso costo, impiegando piantine di tipo forestale, attraverso sistemi di convenzionamento coi proprietari delle aree da rimboschire.

La Carta del sistema del verde contiene altresì una ipotesi di rete dei percorsi ciclabili o di passeggiata connessa con la rete provinciale. I circuiti sono collegati tra loro in modo da offrire una certa varietà di itinerari per i pedoni ed i ciclisti. Particolarmente importante è l'anello dei sentieri che collega il sistema delle cascate.

## **5. Il progetto dello spazio pubblico tra Via Rimembranze e Via San Michele**

Si tratta di un progetto complesso da realizzare attraverso interventi sia pubblici che privati i cui obiettivi sono:

- La realizzazione del nuovo centro civico in fase attualmente di progettazione definitiva con la sistemazione delle aree verdi a uso pubblico adiacenti
- La realizzazione dell'anello ciclopedonale intorno alla Ferrovia su aree date in concessione all'Amministrazione con la realizzazione del verde di mitigazione

- La realizzazione, condizionata a una nuova viabilità delle merci sulla base di scelte provinciali, di un sistema a senso unico tra via San Michele e Viale Rimembranze con la realizzazione di un ampio marciapiede su via San Michele.
- La realizzazione di una piccola piazza e di nuovi parcheggi e delle aree a verde privato ad uso pubblico su Via San Michele realizzata tramite ATU 3a/b

I primi tre punti del progetto sono progetti su aree pubbliche o in concessione realizzati con soldi dell'Amministrazione Comunale

L'ultimo punto invece è realizzato tramite l'utilizzo degli ATR. Importante e di primo piano la realizzazione della piazza; quest'opera non è da considerarsi come una semplice opera di arredo urbano ma come un importante servizio di utilità pubblica per la riarticolazione funzionale di Via San Michele. Attualmente sulla via affacciano un modesto numero di piccoli negozi di prima necessità e di grande utilità. Questi esercizi oltre ad assolvere a una funzione pubblica rendono la Via San Michele capace di un ruolo urbano. Questo ruolo è però messo in forte pericolo dal sistema di traffico pesante che rende pericolosissima la via; in più la ristrettezza della sezione stradale non permette la realizzazione di marciapiedi e l'ingresso dei negozi è direttamente su strada. Questa serie di fattori pone gravi problemi alla sicurezza dei cittadini e non permette agli esercizi di promuovere un ruolo di socializzazione.

Per queste ragioni si è reso impellente la realizzazione di un luogo di socializzazione che permettesse all'amministrazione di attuare un'opera di riordino affinché i negozi possano spostarsi in questo nuovo spazio con forti valenze urbane.

## 6. La viabilità ed i parcheggi pubblici

L'unico intervento di qualche consistenza sul sistema viario riguarda la **realizzazione della strada di circonvallazione attorno all'area industriale per permettere al traffico di attraversamento in direzione Brebbia di non inserirsi all'interno dell'area industriale per i motivi sopra esposti.**

Altri interventi riguardano:

- l'allargamento di via Bregano e la realizzazione di un marciapiede.
- Un sistema di percorsi pedonali, marciapiedi tra il nucleo di antica formazione e via Rimembranze.
- Il sistema ciclopedonale attorno alla trincea ferroviaria e il collegamento con l'area destinata ad attrezzature sportive.
- L'inserimento della rete sentieristica all'interno di un sistema di itinerari ciclopedonali.

Quanto al fabbisogno di nuovi spazi per parcheggi pubblici, questi sono stati individuati nel territorio comunale rispetto a tre ordini di principio centrali nella realizzazione del piano:

- Realizzazione di due aree a parcheggio a ridosso dell'area del Nucleo Storico inseriti negli ambiti ATR1 e ATR2. Questi parcheggi collegati a Via Cavour e Viale Rimembranze hanno successivi collegamenti all'interno del Nucleo Antico riutilizzando gli antichi collegamenti alla campagna oggi completamente in disuso. I parcheggi previsti permetteranno di realizzare una strategia di recupero e valorizzazione del centro storico evitando tramite, assegnazione convenzionata, di scoraggiare la sosta all'interno dell'area storica e di recuperare tramite cambi di destinazione d'uso o demolizione tutte le superfetazioni realizzate nel tempo per la realizzazione di box e vietando l'uso nelle nuove pratiche edilizie dei piani terra a box.
- Realizzazione di parcheggi in Viale Rimembranze e Via San Michele, questi parcheggi in parte realizzati dal comune su aree in concessione alla FS e in parte inseriti nel ATR3b saranno a servizio del nuovo Centro Civico che aumenterà l'affluenza nella zona centrale e in previsione del riordino degli esercizi commerciali su Via San Michele.

- La realizzarne di altri parcheggi negli altri ambiti sarà a servizio degli stessi per un corretto riordino degli ambiti di trasformazione.

## 7. Gli interventi pubblici prioritari

In coerenza con quanto sopra esposto e coi programmi comunali di intervento, il piano dei Servizi propone un primo elenco di interventi prioritari, da approfondire in sede di formulazione del programma triennale delle opere pubbliche e da precisare in sede esecutiva, anche in relazione alle risorse rese disponibili dall'attuazione del PGT.

Gli interventi sono elencati per capitoli, in ordine non gerarchico, e non comprendono le opere e le attrezzature pubbliche che saranno realizzate all'interno degli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano:

## 8. Valutazione dell'onerosità economica degli interventi previsti dal Piano

Il Piano dei Servizi prevede interventi che riguardano per lo più spazi già di proprietà pubblica ed è integrato con gli interventi che verranno realizzati all'interno degli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano: si tratta in entrambi i casi di interventi che non comportano l'acquisizione di aree da parte del Comune attraverso procedimento espropriativo.

**Il piano dei servizi vincola solamente un' area a fini espropriativi: si tratta delle aree necessarie alla realizzazione di un marciapiede in via Cavour.**

La verifica della fattibilità economica del Piano viene pertanto limitata a questa acquisizioni ed agli interventi alla quale è finalizzata, insieme alle opere per la realizzazioni del Centro Civico e per la realizzazione dell'anello ciclopedonale intorno al tracciato delle FS, insieme a piccole altre opere di sistemazione e segnaletica

### 8.1 Stima dei costi

#### 8.1.1 Marciapiede di via Cavour

a) acquisizione area mq 142 x € 70,00	€ 9.940,00
b) interventi per il realizzo del marciapiede mq 142 x € 250,00	€ 35.500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 45.440,00</b>

#### 8.1.2 Centro Civico

a) Preventivo progetto preliminare	
<b>Totale</b>	<b>€ 560.000,00</b>

#### 8.1.3 Anello Viale Rimembranze e Via San Michele

a) Stanziamento Amministrazione	
<b>Totale</b>	<b>€ 220.000,00</b>

#### 8.1.4 Realizzazione segnaletica per marciapiedi via Roma

a) Stanziamento Amministrazione	
<b>Totale</b>	<b>€ 14.000,00</b>

#### 8.1.5 Segnaletica per itinerario Ciclopedonale

a) Stanziamento Amministrazione	
<b>Totale</b>	<b>€ 32.000,00</b>

## **NORME ATTUATIVE DEL PIANO DEI SERVIZI**

### **ART. 9 – RIFERIMENTI NORMATIVI**

1. Il piano dei servizi del Comune di Malgesso è redatto conformemente ai disposti della legge regionale 12/05 Legge per il governo del territorio e succ.
2. Le prescrizioni in esso contenute finalizzate alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico hanno carattere vincolante.
3. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
4. Le previsioni del Piano dei servizi che contemplino l'attuazione diretta da parte dei proprietari delle aree non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza.
5. Non sono altresì soggette a decadenza le previsioni di servizi che si attuano all'interno delle Aree di trasformazione territoriale, così come disciplinate dal Documento di piano, visto che le stesse non assumono valore conformativo sul regime dei suoli.

### **ART. 10 – PIANO DEI SERVIZI**

1. Il piano dei servizi:
  - concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento del PGT, procedendo alla individuazione delle tipologie dei servizi e delle attrezzature di interesse generale esistenti e previste, e provvedendo a documentare la idoneità delle strutture individuate in relazione alle destinazioni previste;
  - definisce obiettivi, dimensioni, localizzazioni e criteri per gli interventi di edilizia residenziale pubblica se prevista ;
  - fornisce indicazioni di programmazione temporale per l'attuazione degli interventi;
  - promuove forme di coordinamento e compartecipazione per l'attuazione degli interventi, per l'erogazione dei servizi e per la realizzazione e gestione delle strutture ad essi dedicate, sia mediante l'incentivazione di intese inter-istituzionali, sia mediante il coinvolgimento di privati;
  - è strumento di attuazione delle previsioni di PGT e può essere modificato secondo i disposti della legislazione vigente;
2. L'amministrazione comunale verifica lo stato di attuazione delle previsioni del piano dei servizi e ne determina gli adeguamenti.

### **ART. 11 – DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI**

1. Alcune tipologie di servizi e attrezzature comportano la realizzazione di edifici, ai quali si applicano le definizioni dei parametri ed indici urbanistici delle norme tecniche del piano delle regole.

2. I parametri e gli indici specifici per le diverse tipologie di servizi sono i seguenti:

- nelle aree con attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media dell'obbligo) la superficie minima a corredo, l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;
- nelle aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse devono essere rispettati i seguenti parametri:

- Uf = 0.25 mq/mq
  - H = 7.50 ml.
  - Hc = 8.50ml. con eccezione per strutture particolari e volumi tecnici
  - Dmc = 5m
  - Dme = 10m
  - Dms = come dal codice della strada
- I volumi tecnici non faranno distanza

Salvo disposizioni diverse per progetti preliminari approvati di edifici ad uso/o interesse pubblico

· nelle aree a parco per il gioco e lo sport (per la realizzazione di attrezzature ricreative d'uso collettivo per interventi edilizi, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro e simili) sono da rispettare i seguenti parametri:

- $U_f = 0.80 \text{ mq/mq}$
- $H_c = 10.00\text{ml.}$  con eccezione per strutture particolari e volumi tecnici
- $D_{mc} = 5 \text{ m}$
- $D_{me} = 10 \text{ m}$
- $D_{ms} = \text{come dal codice della strada}$

I volumi tecnici non faranno distanza

Salvo disposizioni diverse per progetti preliminari approvati di edifici ad uso/o interesse pubblico

3. La realizzazione di nuove attrezzature e, ove possibile, l'adeguamento delle attrezzature esistenti comporta il reperimento, entro l'area di intervento od in prossimità di essa, di idonei spazi di parcheggio o fermata commisurati al prevedibile afflusso di pubblico e di utenti

## **ART. 12 – AREE PER SERVIZI**

1. La tavola dei servizi del PGT definisce le aree destinate a servizi esistenti e in progetto

2. Il piano dei servizi prevede:

- a) aree per la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale;
- b) aree ed attrezzature di interesse generale;
- c) aree per infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi;

3. L'attuazione delle previsioni del piano dei servizi è realizzata dal comune o da altro ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione.

4. Le aree di cui al precedenti punti a), b) concorrono cumulativamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi.

5. All'interno dei piani attuativi, siano essi interni o esterni alle Aree di trasformazione, le previsioni di aree per servizi sono vincolanti dal punto di vista quantitativo e qualitativo nel rispetto della dotazione minima, e delle prescrizioni di cui alle norme delle aree di trasformazione, la localizzazione ed l'organizzazione di dette aree a servizi è demandata a strumento urbanistico di dettaglio.

6. Fermo restando il dimensionamento del fabbisogno commisurati all'entità degli interventi, le aree per servizi possono essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento e/o monetizzate; ai fini della monetizzazione valgono i valori di esproprio, confermati da deliberazione comunale inerente gli oneri di urbanizzazione, monetizzazione ed esproprio.

## **ART. 13 – NORME GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. Gli interventi sono, di norma, attuati come opera della pubblica amministrazione secondo le disposizioni normative vigenti; possono inoltre essere attuati da parte dei privati se inseriti all'interno degli ambiti di trasformazione

2. L'esecuzione degli interventi da parte dei privati è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale deve essere previsti i seguenti obblighi:

- di avvalersi di imprese in regola con i versamenti contributivi e idonee alla categoria ed importo dell'opera da eseguire;
- di assolvere gli impegni relativi alla sicurezza dei cantieri

- di produrre i progetti esecutivi delle opere prima dell'inizio dei lavori e i piani "come costruito" alla fine dei lavori e prima del collaudo.
- di far dirigere i lavori da professionisti abilitati alla categoria ed importanza delle opere da eseguire.

## **ART. 14 – AREE DESTINATE A OPERE PER LA MOBILITÀ E LA VIABILITÀ LOCALE E GENERALE**

1. Le aree per la mobilità sono così distinte:

- a) servizi di viabilità locali e sovracomunali (strade di viabilità primaria e secondaria, strade ciclopedonali;
- b) servizi di carattere ferroviario (linee e stazioni);
- c) servizi tecnologici aerei, di superficie e di sottosuolo quali impianti elettrici, di trasmissione, oleodotti, metanodotti e simili;
- d) aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico

2. Valgono i disposti di cui al Nuovo codice della Strada D.lgs 285/92 e s.m.i e succ., fatte salve più precise prescrizioni dettate dalle presenti norme e/o da quelle dei piani attuativi.

3. La progettazione e l'esecuzione delle strade di nuova previsione e, ove possibile, dell'adeguamento di quelle esistenti sono subordinate al rispetto delle **NORME FUNZIONALI E GEOMETRICHE PER LA COSTRUZIONE DELLE STRADE** di cui al D. M. 5 novembre 2001 e ss.mm.ii.

4. Il tracciato delle nuove strade indicato sulle tavole grafiche del PGT, esteso a 10 ml per ogni lato quale fascia di salvaguardia, è vincolante fino alla approvazione del progetto esecutivo dell'opera; le modifiche di tracciato conseguenti a progetti attuativi dovranno indicare le varianti inerenti le aree limitrofe eventualmente non più interessate dalla previsione stradale;

## **ART. 15 – INDIRIZZI**

1. Il piano dei servizi coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (opere di urbanizzazione primaria e secondari) e generale (urbane e sovracomunale) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità, sia ai fini del dimensionamento delle aree destinate a servizi, sia della qualità della fruizione e accessibilità da parte della popolazione.

2. In sede di approvazione del bilancio e del programma delle opere pubbliche, l'amministrazione comunale indica i valori generali per l'attuazione triennale delle previsioni di PGT, anche per gli interventi privati. Tale indicazione, a carattere programmatico non prescrittivo, valuta i fabbisogni e lo stato di attuazione dei servizi in termini di aree, opere ed erogazione e procede alla finalizzazione delle risorse pubbliche e private necessarie.

3. Gli interventi sulla viabilità autostradale e sovracomunale sono disciplinati dalle specifiche norme di legge e secondo le competenze degli enti competenti, fermo restando l'individuazione delle linee di inedificabilità, ove necessarie, a protezione dei nastri stradali.

4. Valgono i disposti di cui alla classificazione acustica del territorio, la quale detta norme per la tutela e la salvaguardia della salute, sia in termini di mitigazione degli impatti lungo le linee di traffico a tutela degli insediamenti, sia intermini di tutela delle aree ad attrezzature per servizi / sanitari, scolastici etc.

## **ART. 16 – IL PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO (PUGSS)**

Ogni intervento comportante la realizzazione di interventi nel sottosuolo dovrà essere preceduto dalla acquisizione dei pareri di idoneità e fattibilità degli Enti e Società cui compete la gestione delle reti.

L'approvazione degli Ambiti di trasformazione comportante la realizzazione di interventi nel sottosuolo dovrà essere preceduto da idonea conferenza dei servizi promossa dal Comune e con la partecipazione degli Enti e Società cui compete la gestione delle reti.