

AMBITO 1: TESSUTO STORICO

CRITICITA':

- Presenza di porzioni del patrimonio edilizio sotto-utilizzate
- Patrimonio edilizio energivoro
- Spazi commerciali ai piani terra non utilizzati
- Aree pubbliche senza adeguati spazi per la sicurezza della mobilità lenta
- Mancanza di adeguati spazi per la sosta delle autovetture

POTENZIALITA':

- Recuperare spazi a fini residenziali incrementandone così l'offerta complessiva senza ulteriore consumo di suolo
- Occasione per fornire ai cittadini un adeguato sistema di spazi pubblici, sia in termini di sicurezza degli utenti deboli sia per l'incremento della qualità di vita
- Contribuire al potenziamento e integrazione del Distretto del commercio

STRATEGIA:

Rigenerazione degli spazi centrali attraverso:

- la previsione di interventi pubblici di valorizzazione e recupero del valore identitario e sociale del patrimonio culturale locale che supportino le trasformazioni private
- la facilitazione e stimolo al recupero degli edifici del centro storico attraverso la semplificazione degli interventi che devono essere accompagnati, anche, da un consistente efficientamento energetico.



AMBITO 3: TESSUTO PRODUTTIVO

CRITICITA':

- Scarso inserimento paesaggistico dei comparti produttivi con il contesto ambientale urbano di riferimento
- Difficoltà di adeguare gli spazi di lavoro alle nuove esigenze e alla flessibilità richiesta dal mercato

POTENZIALITA':

- Miglioramento paesaggistico
- Aumento del grado di qualità urbana
- Garantire la continuità produttiva
- Dare la possibilità di adeguare le strutture esistenti evitando l'aumento delle superfici ordinarie
- Evitare i fenomeni di dismissione e degrado

STRATEGIA:

Rigenerazione del tessuto produttivo attraverso:

- la stimolazione del settore produttivo attraverso l'ampliamento delle funzioni ammesse nonché la possibilità di incrementare le superfici all'interno delle strutture già esistenti



AMBITO 4: AREE DISMESSE E/O SOTTOUTILIZZATE

CRITICITA':

- Presenza di ambli degradati in prossimità del centro
- Scarso inserimento nel contesto in cui sono localizzati

POTENZIALITA':

- Possibilità di reperire parcheggi pubblici nel centro storico aumentandone così l'accessibilità
- Possibilità di completare il tessuto urbano, riconvertendo spazi non più utilizzati, incrementando gli spazi residenziali disponibili senza consumare suolo
- Possibilità di contribuire al miglioramento paesaggistico e ambientale sia di aree prossime al centro storico sia di porzioni adiacenti ad importanti aree ecologiche

STRATEGIA:

Riprogettazione degli spazi esistenti attraverso:

- il miglioramento paesaggistico e funzionale per usi più congrui con il contesto residenziale esistente



AMBITO 5: AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO

CRITICITA':

- Identificazione delle aree necessarie per la gestione del rischio idraulico
- Identificazione delle aree suscettibili di possibili fenomeni di allagamento dovuti all'esondazione del torrente Fugascè

POTENZIALITA':

- Mantenimento della loro naturalità per la gestione del rischio idraulico
- Miglioramento paesaggistico del contesto residenziale

STRATEGIA:

Gestione del rischio idraulico attraverso:

- la corretta gestione dei possibili problemi di allagamento necessari di identificare le aree da preservare per possibili interventi strutturali connessi con il rischio idraulico



AMBITO 6: AREE DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

CRITICITA':

- Mancanza di spazi di dialogo tra il territorio urbanizzato e il contesto paesaggistico del territorio
- Incuria, scarsa attenzione e mancanza di qualità paesaggistica e ambientale dei margini urbani esistenti

POTENZIALITA':

- Alto impatto paesaggistico degli spazi urbanizzati
- Sviluppo di una progettazione paesaggistica ed ambientale delle aree poste al margine

STRATEGIA:

Rigenerazione dei margini urbani attraverso:

- la promozione di interventi di valorizzazione paesaggistica e sociale delle aree lungo il "Golfo" del Fugascè, al fine di creare nuovi spazi di incontro e nuove forme di dialogo tra il territorio urbano e ambientale-paesistico



AMBITO 2: TESSUTO RESIDENZIALE DIFUSO

CRITICITA':

- Presenza di porzioni del patrimonio edilizio sotto-utilizzate
- Patrimonio edilizio energivoro

POTENZIALITA':

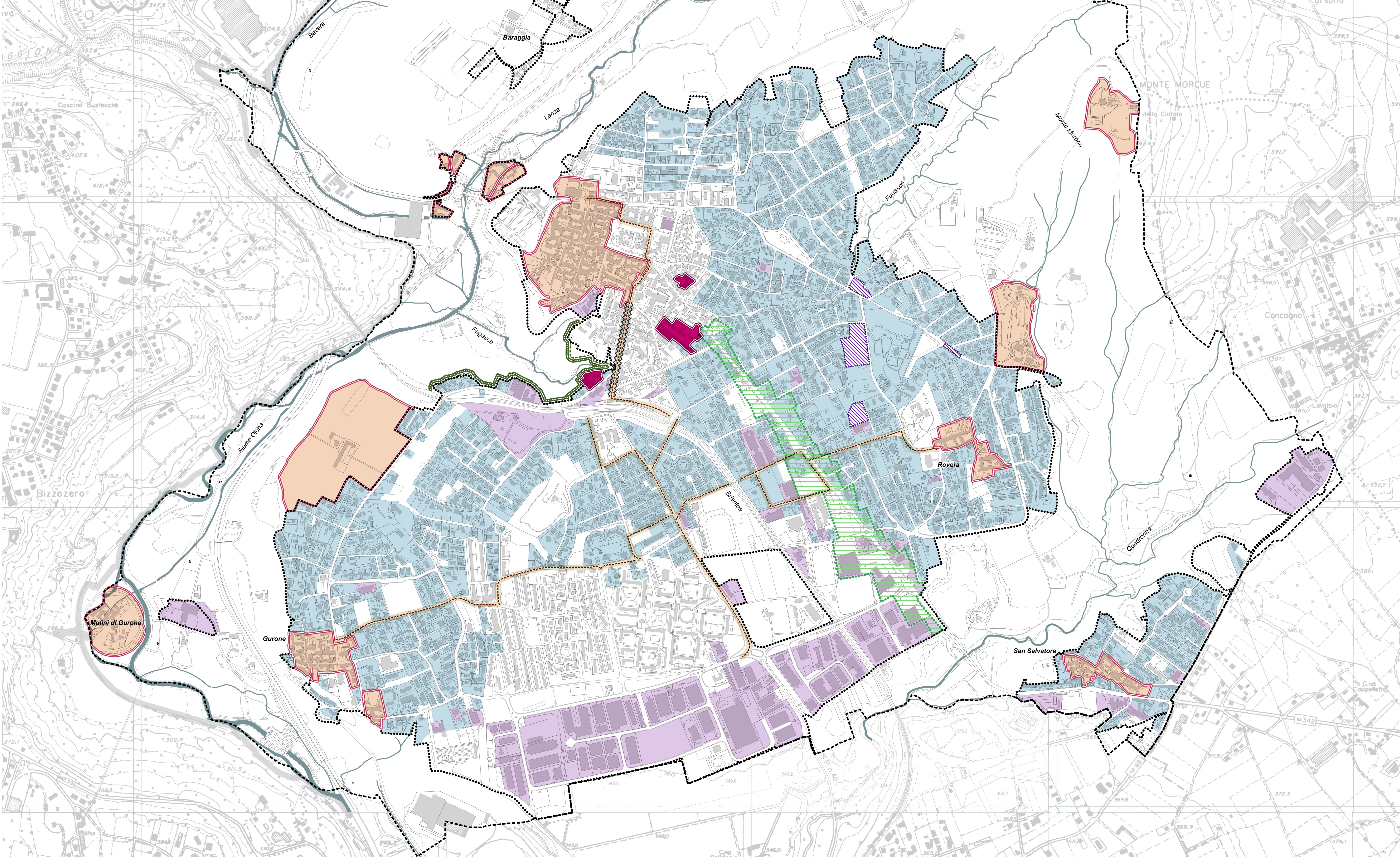
- Miglioramento paesaggistico
- Aumento del grado di qualità urbana
- Evitare la densificazione "orizzontale" del territorio
- Dare risposta al tema della contiguità e vicinanza sociale dei nuclei familiari
- Riduzione dei consumi energetici della città
- Riduzione del consumo di suolo agricolo

STRATEGIA:

Rigenerazione del tessuto residenziale attraverso:

- la stimolazione di processi di adeguamento ed efficientamento energetico del patrimonio residenziale esistente con adeguate misure di incentivazione urbana





AMBITO 7: INCENTIVI ALLA MOBILITA' SOSTENIBILE

CRITICITA':

- Frammentazione della mobilità lenta e sostenibile
- Mancanza di "dialogo" tra il centro storico e la frazione di Gurone
- Assenza di collegamenti ciclopedonali tra i differenti servizi pubblici esistenti

POTENZIALITA':

- Migliorare il collegamento e la multifunzionalità delle aree pubbliche prospicienti l'asse infrastrutturale
- Sviluppo di soluzioni alternative alla mobilità veicolare

STRATEGIA:

Sviluppo di un sistema infrastrutturale sostenibile attraverso:

- il recupero di spazi adibiti allo spostamento ciclopedonale al fine di permettere una migliore connessione tra le diverse realtà urbane, sviluppando il sistema pubblico dei servizi ed implementando la multifunzionalità degli spazi



AMBITO 8: VALORIZZAZIONE DEI COLLEGAMENTI CON IL CENTRO

CRITICITA':

- Mancanza di collegamenti ciclabili verso le aree interne
- Mancanza di spazi volti al commercio di vicinato
- Limitata sezione stradale
- Scarsi livelli di qualità urbana

POTENZIALITA':

- Contribuire alla creazione di adeguati spazi sia per i cittadini che per le attività di commercio
- Contribuire al miglioramento della qualità di vita dei cittadini
- Contribuire alla creazione di una porta di accesso alla città

STRATEGIA:

Promozione di interventi volti al:

- miglioramento della mobilità sostenibile
- riprogettazione degli spazi, ricercando una vocazione più sostenibile delle aree
- delocalizzazione degli spazi di sosta al fine di recuperare gli spazi per lo sviluppo della mobilità ciclopedonale



AMBITO 9: AMBITO DI ATTENZIONE DELLA BRIANTEA

CRITICITA':

- Alto traffico di attraversamento con conseguente difficoltà di attraversamento e ricadute negative sulla popolazione (soprattutto in termini di inquinamento)
- Scarso qualità paesaggistica degli ambiti urbani prospicienti la ex Briantea

POTENZIALITA':

- Preservare le non poche aree verdi e piantumate presenti nelle immediate vicinanze
- Creare un effetto vetrina opportunamente orientato verso un miglioramento della percezione del tessuto urbano
- Completamento e orientamento delle trasformazioni

STRATEGIA:

Promozione di interventi volti al:

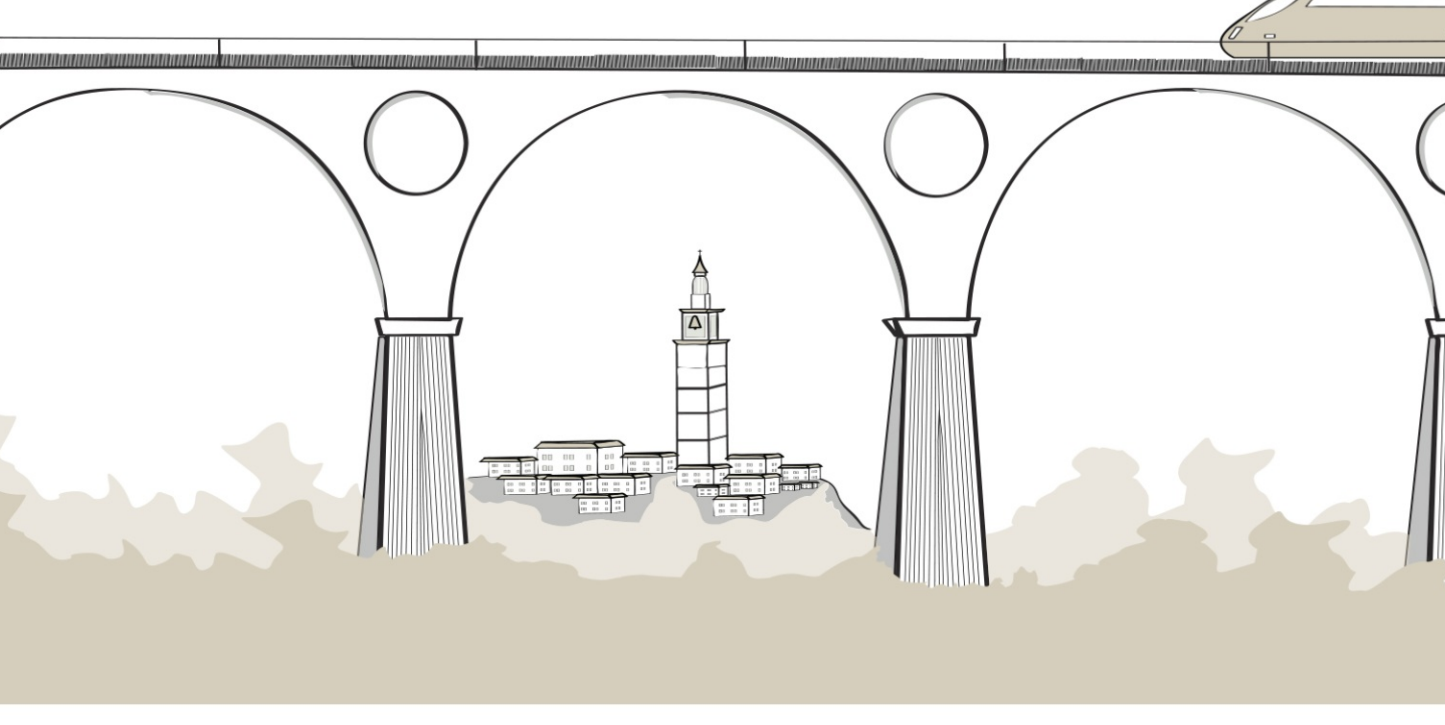
- preservare e incrementare le macchie arboree presenti
- creare una adeguata barriera verde tra strada e spazi di abitazione/lavoro
- raggiungere determinati livelli di qualità dei progetti (soprattutto quelli di carattere commerciale)





CITTA' DI MALNATE
(Provincia di Varese)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12



DOCUMENTO DI PIANO

Oggetto: CARTA DELLA RIGENERAZIONE

Gruppo di lavoro:

Urbanistica e Valutazione Ambientale

BCG associati di Massimo Giuliani

UrbanLab di Giovanni Scuto

Licia Morenghi

con: Samuele Rasea

Componente geologica, idrogeologica e storica

Marco Parmigiani

Sindaco

Nadia Cannito

Assessore urbanistica

Gianluigi Baroni

Segretario comunale

Margherita Taldone

Responsabile Area Pianificazione del Territorio

Daniela Galli

Referente Servizio Urbanistica

Angelo Clinin

Scala

1:5.000

Data

Gennaio 2025

Allegato:

DT08