

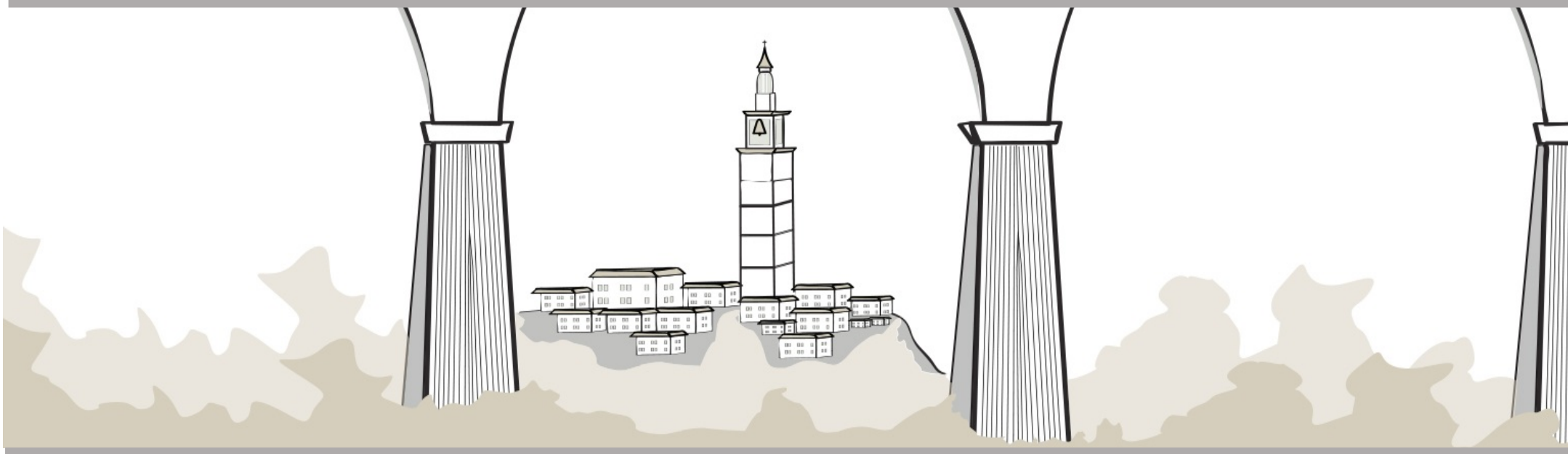


CITTA' DI MALNATE

(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: **SCHEDE DELLE AREE
DI TRASFORMAZIONE**

Gruppo di lavoro:

Urbanistica e Valutazione Ambientale
BCG associati di Massimo Giuliani
UrbanLab di Giovanni Sciuto
Licia Morengi
con: Samuele Rasera

Componente geologica, idrogeologica e sismica
Marco Parmigiani

Sindaco

Nadia Cannito

Assessore urbanistica

Gianluigi Baroni

Segretario comunale

Margherita Taldone

Responsabile

Area Pianificazione del Territorio

Daniela Galli

Referente Servizio
Urbanistica

Angelo Cibirin

Scala

Data

Gennaio 2025

Allegato:

DR03

Accordo di Programma

INDIRIZZI E PARAMETRI URBANISTICI

L'attuazione delle trasformazioni in capo all'area identificata con il codice "AP" è subordinata a specifico Accordo di Programma promosso dal Comune di Malnate, con il fine di:

- consentire il massimo coordinamento possibile tra i diversi soggetti pubblici e privati cointeressati dalla risoluzione delle problematiche esistenti,
- consentire l'attuazione delle previsioni di progetto del PAI,
- risolvere ogni problematica ambientale,
- garantire sicurezza sociale,
- rendere efficace e quanto migliore possibile la trasformazione del sito,
- approfondire ogni componente funzionale, paesaggistica, ecologica, viabilistica con il coinvolgimento degli enti interessati,

I punti seguenti della presente direttiva assolvono esclusivamente al fine di fornire elementi di carattere orientativo in sede di promozione dell'Accordo di Programma. Gli effetti urbanistici sull'area si produrranno a seguito di ratifica dell'Accordo di Programma.

Trattasi di area edificata dismessa priva di rilevanza per quanto attiene alla potenzialità e produttività agricola.

L'attuazione della trasformazione urbanistica deve conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- ricostituzione della connessione ecologica lungo il fondovalle dell'Oloni,
- riqualificazione ambientale del fondovalle dell'Oloni,
- sistemazione idraulica del corso dell'Oloni e della confluenza del torrente Lanza, in particolare mediante eliminazione delle tombature esistenti,
- bonifica delle aree interessate da inquinamento,
- sviluppo delle potenzialità di fruizione pubblica delle aree di fondovalle,
- sistemazione e pubblica fruizione dell'area della stazione della ferrovia della Valmorea,
- recupero delle ex cartiere Molina, con mantenimento di parti originarie e parti ricostruite sufficienti per consentire la permanenza della memoria storica,
- realizzazione di spazi idonei per area museale per la valorizzazione delle peculiarità locali,
- insediamento di funzioni tali da determinare un carattere polare rispetto al territorio malnatese.
- Individuazione di aree all'aperto idonee per il tempo libero e per l'allestimento di un Museo dei Trasporti.

Superficie complessiva del comparto: mq 146.000

I diritti edificatori massimi esercitabili sull'area corrispondono a complessivi mq 18.000 di sl
Sono in ogni caso da escludere dalla computazione le superfici lorde di pavimento destinate a funzioni di interesse pubblico o generale.

Destinazioni d'uso: sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: dP, dC, dT, dRi, dS

Distanza minima dai confini: 5,00 m

Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: 3,00 m

Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: 8,00 m

Distanza minima tra gli edifici: 10,00 m

Indice di dotazione parcheggi privati: secondo quantità del Piano delle Regole

Superficie coperta: 25%

Altezza massima degli edifici: 9,00 m

Superficie drenante: 25%

L'intervento dovrà determinare la realizzazione dei seguenti servizi di interesse generale:

- sistemazioni arginali e percorsi lungo il corso del fiume Olona e del torrente Lanza, connessi alle aree esterne all'intervento,
- sistemazione del piazzale della stazione della ferrovia della Valmorea e cessione all'uso pubblico del capannone esistente in prossimità dell'area ferroviaria per funzioni di tipo espositivo e per l'intrattenimento.
- sistemazione a verde di tutte le aree di uso pubblico.

I parcheggi al servizio delle aree e degli insediamenti di interesse generale saranno i medesimi realizzati al servizio degli insediamenti privati mediante convenzionamento d'uso pubblico.

Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione urbanistica:

- le nuove costruzioni dovranno essere localizzate prevalentemente in sponda destra dell'Oloni;
- i sistemi di accesso dovranno essere organizzati mediante intersezioni canalizzate in mano destra o mediante rotatorie;
- la circolazione interna dei veicoli dovrà avvenire su viabilità dedicata, con organico inserimento nel paesaggio;
- le aree a parcheggio dovranno essere realizzate prevalentemente sotto il sedime degli edifici, con l'obiettivo di minimizzare nella misura maggiore possibile la visibilità dei veicoli all'esterno, ferma restando la funzionalità dell'insediamento commerciale.

Accordo di Programma

PRESCRIZIONI

Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione paesaggistica:

- la sistemazione delle aree a verde dovrà avere caratteristiche tali da consentire la continuità (longitudinale e trasversale rispetto alla valle Olona) della rete ecologica definita dal Documento Piano in sintonia con la Rete Ecologica Regionale e con il PTCP (declinando il progetto regionale in interventi di deframmentazione e potenziamento ecologico); tale continuità dovrà essere garantita anche in corrispondenza di infrastrutture ed opere lineari in genere disposte trasversalmente al fondovalle;
- la sistemazione a verde dovrà esprimere elevato pregio ambientale, mediante l'impianto di essenze tipiche del corridoio fluviale; le aree a verde dovranno essere trattate con dignità di architettura vegetale, capace di esprimere un significato proprio e, al tempo stesso, capace di determinare la necessaria mitigazione visuale delle masse edificate;
- i nuovi edifici localizzabili in sponda destra dell'Olona dovranno essere composti di parti tra esse diversificate, al fine di variegare e quindi attenuare la percezione delle masse edificate;
- lo sky-line degli edifici dovrà essere tale da minimizzare la percezione delle masse degli edifici;
- nel complesso le altezze degli edifici dovranno risultare tali da consentire una valida mitigazione delle visuali dall'ex strada statale mediante l'impianto di esemplari arborei di altezza ordinaria;
- in linea generale l'architettura dovrà esprimersi con linguaggi, elementi tipologici e materiali caratterizzati da una propria identità e riconoscibilità;
- tutti gli spazi aperti fruibili, pubblici o privati, dovranno essere caratterizzati da elevata qualità, sia nella forma che nei materiali, a partire dal presupposto che debba esistere una unità d'approccio sia sul tema dell'architettura degli edifici che dell'architettura degli spazi aperti.
- recupero della villa padronale e degli elementi architettonici di particolare rilevanza dello stabile denominato "ex Tessiltinta".

L'attuazione degli interventi proposti è subordinata a specifico approfondimento dello studio geologico, al fine di redigere ed approvare una specifica disciplina in materia di geologia, geotecnica, idrogeologia, idraulica, per l'attuazione degli interventi.

L'adozione del Programma Integrato di Intervento è subordinata alla verifica della disponibilità idrica. La verifica della disponibilità idrica è effettuata dal soggetto proponente sulla base di quanto stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese, degli atti e degli studi connessi al PTCP e delle specifiche indicazioni dettate dal Comune.

Ai fini dell'adozione del Programma Integrato di Intervento è altresì necessaria l'acquisizione agli atti comunali del parere di erogabilità espresso dal soggetto gestore della rete acquedottistica.

Qualora lo studio o il parere di cui ai precedenti capoversi evidenziassero deficit della risorsa idrica o del sistema di approvvigionamento e distribuzione, l'attuazione degli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento incidenti sulla fornitura idrica sono subordinati all'esecuzione dei necessari interventi per il superamento dello stato di deficit riscontrato.

L'area in esame è esclusa dall'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005. Se tecnicamente ed economicamente sostenibile, si dovrà provvedere al ripristino dell'unità di produzione di energia mediante impianto idroelettrico, esistente nell'area; in ogni caso l'insediamento dovrà essere dotato di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e/o di cogenerazione. La convenzione per l'attuazione degli interventi dovrà garantire la cessione dell'uso gratuito delle coperture degli edifici per l'installazione di impianti di proprietà/uso comunale per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

E' fatto obbligo di prevedere impianti per l'accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi e per gli usi sanitari consentiti (c.d. acque grigie).

L'intervento dovrà determinare sensibili miglioramenti idraulici del fiume Olona, assumendo i medesimi obiettivi definiti dal Piano di Assetto Idrogeologico. E' fatto obbligo di rimuovere la tombinatura esistente e di ripristinare le condizioni di alveo aperto lungo tutto il corso del fiume compreso nell'area.

L'approvazione del Programma Integrato di Intervento è subordinata al riassetto delle fasce fluviali del Piano di Assetto Idrogeologico in conseguenza delle modifiche idrauliche determinate dall'intervento, secondo le procedure normative vigenti.

Gli interventi indicati dalla presente direttiva sono subordinati alla verifica dello stato di salubrità del sottosuolo secondo le leggi vigenti e, se del caso, all'effettuazione delle necessarie bonifiche.

L'attuazione delle previsioni dovrà rapportarsi anche con i progetti sovracomunali e territoriali portati avanti da soggetti diversi (in particolare quelli inerenti la mobilità ciclopedonale del fondovalle e il collegamento con i percorsi di interesse provinciale e regionale): per la mobilità dolce i tracciati dovranno rispettare un corridoio di salvaguardia del contesto fluviale, da mantenere in condizioni di completa naturalità, pari ad almeno 20m.

L'occupazione del suolo, nei limiti ammessi dal PGRA, non dovrà interessare le 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)

Rigenerazione delle aree centrali



Palazzo comunale e centro polifunzionale

AT1

Ambito di Trasformazione residenziale

Palazzo comunale e scuola primaria

AT2

Ambito di Trasformazione residenziale

Ambito di rigenerazione pubblica
"Golfo del Fugascé"



Ambito di rigenerazione pubblica
di Via Matteotti

AT3

Ambito di Trasformazione residenziale

Stazione ferroviaria

AT 1

Via Somalia - Via Torquato Tasso

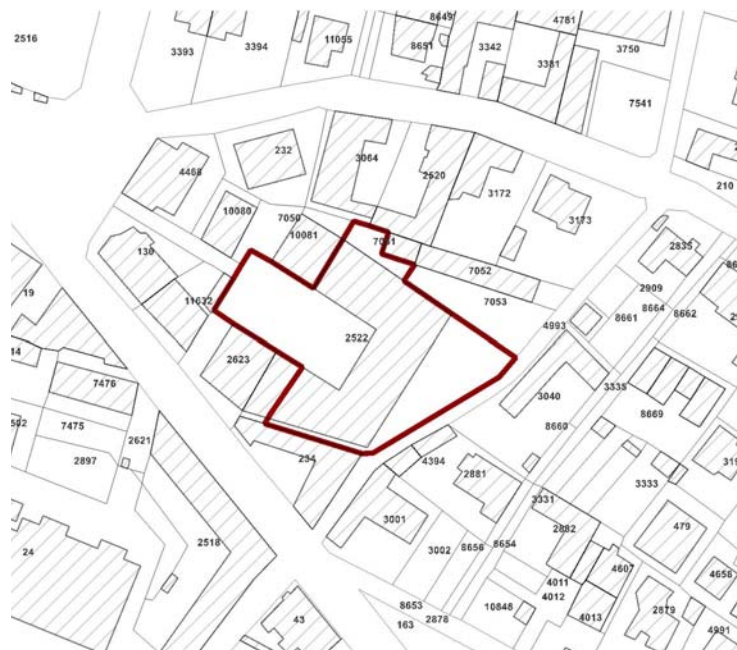
DESCRIZIONE

L'ambito di trasformazione riguarda il recupero di un edificio a corte rappresentativo della storia del centro di Malnate: un'importante porzione del tessuto storico ancora ben riconoscibile.

Si tratta di un ambito localizzato in posizione centrale nel territorio di Malnate, prossimo sia al centro storico sia ai principali servizi comunali, sia all'Ex Briantea.

Il tessuto urbano in cui si inserisce è un tessuto residenziale denso che va diminuendo di compattezza verso est, lasciando spazio alla presenza di aree verdi.

INQUADRAMENTO CATASTALE



Foglio
0907

Mappali
2522 - 7051

DATI GENERALI E TERRITORIALI

Localizzazione

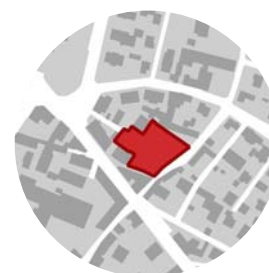
Via Somalia - Via Torquato Tasso
Malnate centro

Stato dei luoghi

Conformazione: Regolare
Uso del suolo: Urbanizzato

Funzioni al contorno

Residenziale



ST - Superficie territoriale
1.885 mq



SC - Superficie coperta
749 mq - 40 % della ST

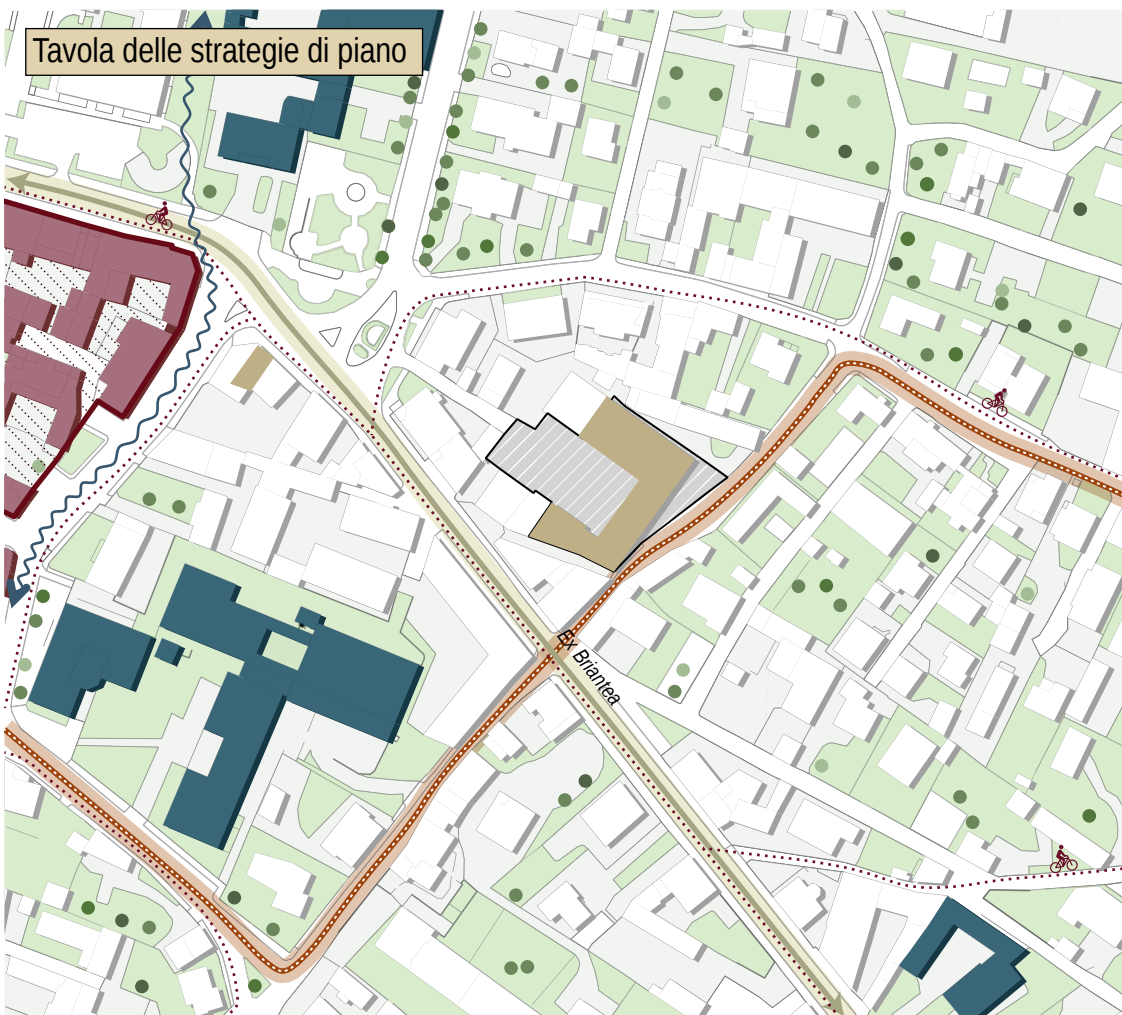


OBIETTIVI GENERALI

L'obiettivo prioritario è il recupero dell'edificio storico mantenendo le caratteristiche morfo-tipologiche e architettoniche che lo contraddistinguono e che rappresentano memoria storica.

Il recupero dell'area rientra in una strategia più ampia di valorizzazione dell'ambito centrale di Malnate, attraverso la valorizzazione dell'asse stradale che dalla stazione ferroviaria porta nel centro storico e nelle aree limitrofe. Questo dovrà avvenire attraverso la previsione di una mobilità ciclo - pedonale e la creazione di un sistema di parcheggi a supporto.

Ulteriore obiettivo è creare dinamicità e aumentare il livello di qualità urbana dell'ambito, anche attraverso la previsione di un mix di funzioni compatibili con la residenza.



Legenda



Area di Trasformazione - AT1



Edifici pubblici



Nucleo di Antica Formazione - NAF



Zona di attenzione idrogeologica
- percorso Fugascé



Assi principali come incentivo
per la mobilità lenta



Miglioramento degli spazi lungo il
tracciato della Ex statale Briantea



Tracciati ciclopeditoni di progetto

AT 1

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	PREVISIONI
ST - Superficie territoriale	1.885 mq
SL prevista	esistente
RC - Rapporto di copertura	esistente
SP - Superficie permeabile	min. 20% della ST
H - Altezza	esistente
Aree per servizi	Art. 7 - elaborato SR02
Parcheggi pertinenziali	Art. 9 - elaborato RR02
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

dR - destinazione residenziale;

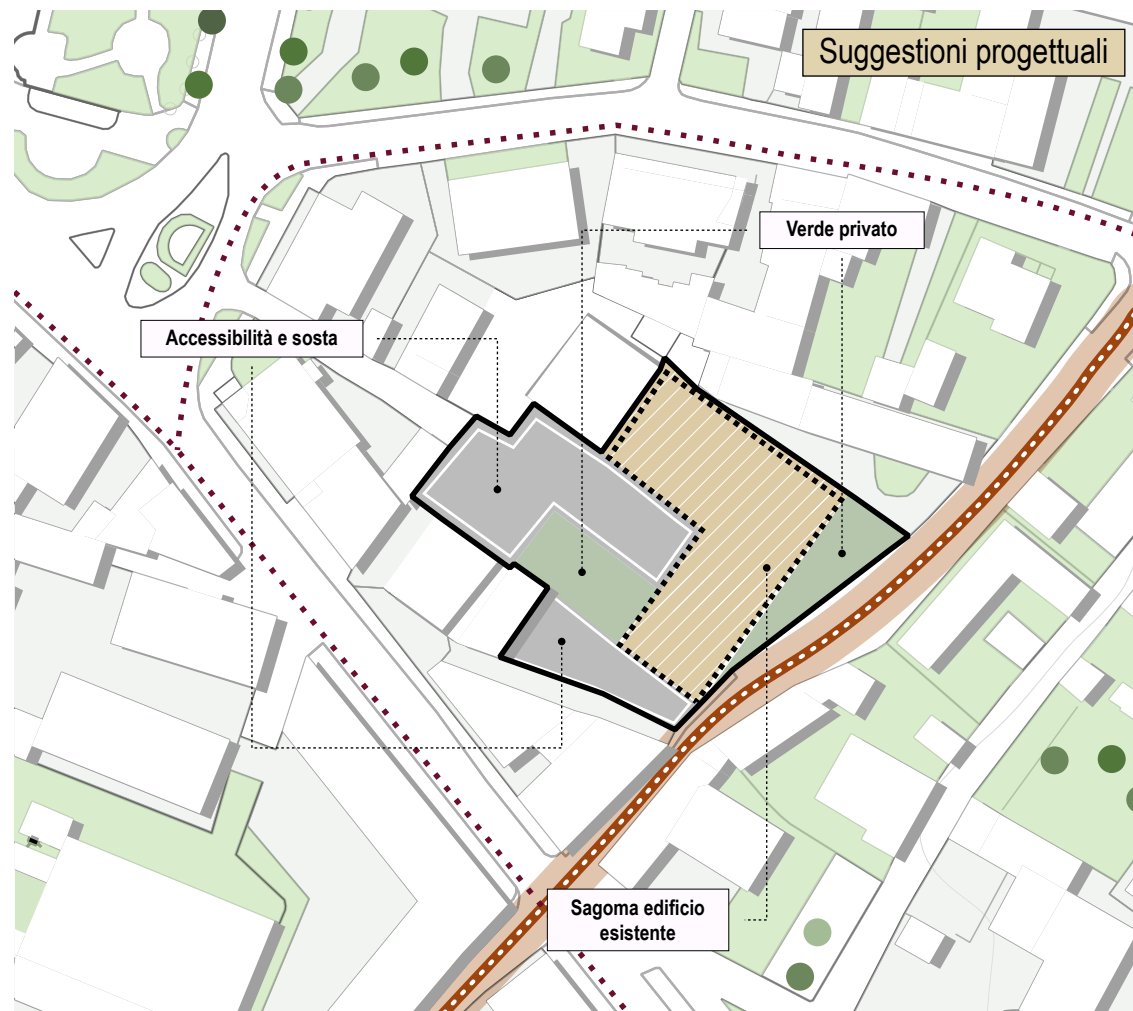
dP - destinazione produttiva: 2.1;

dC - destinazione commerciale: 4.1 - 4.5 - 4.7 - 4.9;

dT - destinazione terziaria: 5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.5 - 5.6 - 5.7;

dRi - destinazione ricettiva: 6.1 - 6.2 - 6.4;

dS - destinazione a servizi.



Legenda



Sedime edificio



Spazi a parcheggio pertinenziali



Zona di attenzione idrogeologica
- percorso Fugascé



Spazi a verde privato



Tracciati ciclopedonali
di progetto

AT 1

PRESCRIZIONI

Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il Piano Attuativo deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- Ai fini di una corretta progettazione e rigenerazione dell'ambito è necessario verificare l'eventuale interesse storico - culturale della Soprintendenza: pertanto, in sede di negoziazione deve essere presentata la dichiarazione (o equivalente atto) della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio circa l'esistenza o meno dell'interesse storico - culturale;

- Sono ammesse le seguenti tipologie di interventi: Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rs RC), Ristrutturazione edilizia parziale (Re). Per Ristrutturazione edilizia parziale si intende la possibilità di operare anche una demolizione e ricostruzione ma limitata al mantenendo della sagoma dell'edificio esistente nonché del sistema compositivo delle facciate oggi esistenti (ad eccezione della porzione da non ricostruire per la realizzazione di spazi a parcheggio pertinenziale);

- Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio gli interventi dovranno essere sottoposti ad Indagine Ambientale Preliminare per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo (come previsto dall'art. 39 del Regolamento Edilizio).

AT 2

Via Libia - Via Tallachini

DESCRIZIONE

L'ambito di trasformazione si trova tra via Libia e via Trieste, con una piccola porzione che si affaccia a via Martiri Patrioti. Si trova in una posizione centrale e strategica rispetto ai maggiori servizi presenti a Malnate e alla stazione ferroviaria.

L'area comprende molteplici edifici dismessi e quasi totalmente non utilizzati, con un'architettura disomogenea tra loro: all'interno si trovano infatti alcuni edifici di tipo artigianale accostati ad edifici residenziali di basso valore architettonico.

Lo spazio libero dell'ambito è pressochè nullo rispetto all'area edificata con pochissime porzioni destinate a verde.

INQUADRAMENTO CATASTALE



Foglio
0907

Mappali

33 - 34 - 35 - 38 - 2827
- 3026 - 3081 - 3164 -
3178 - 7148 - 10242 -
10243 - 10248 - 10249
- 10250 - 10868

DATI GENERALI E TERRITORIALI

Localizzazione

Via Libia - Via Trieste - Via Tallachini
Malnate centro

Stato dei luoghi

Conformazione: Regolare
Uso del suolo: Urbanizzato

Funzioni al contorno

Residenziale



ST - Superficie territoriale
8.800 mq



SC - Superficie coperta
3.590 mq - 38 % della ST



OBIETTIVI GENERALI

L'obiettivo prioritario è la rigenerazione dell'intero ambito, al fine di recuperare una parte di città strategica ed oggi in stato di abbandono.

Il recupero dell'area rientra in una strategia più ampia di valorizzazione dell'ambito centrale di Malnate, attraverso la valorizzazione dell'asse stradale che dalla stazione ferroviaria porta nel centro storico e delle aree limitrofe. Questo dovrà avvenire attraverso la previsione di una mobilità ciclo - pedonale e la creazione di un sistema di parcheggi a supporto, a cui l'ambito di trasformazione dovrà contribuire al fine di ampliare l'offerta pubblica di servizi

Ulteriore obiettivo è prevedere la possibilità di insediare un mix di funzioni compatibili con la residenza, al fine di creare dinamicità e aumentare il livello di qualità urbana dell'ambito.



Legenda



Area di Trasformazione - AT2



Edifici pubblici



Zona di attenzione idrogeologica
- percorso Fugascé



Assi principali come incentivo
per la mobilità lenta



Miglioramento degli spazi lungo
l'Ex tracciato della Briantea



Tracciati ciclopeditoni di progetto

AT 2

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	PREVISIONI
ST - Superficie territoriale	8.800 mq
SL prevista	5.400 mq
RC - Rapporto di copertura	max. 40 % della SF
SP - Superficie permeabile	min. 30% della SF
H - Altezza	16 m
Aree per servizi	min. 4.500 mq (di cui 4.000 a parcheggi pubblici)
Parcheggi pertinenziali	Art. 9 - elaborato RR02
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

dR - destinazione residenziale;

dP - destinazione produttiva: 2.1;

dC - destinazione commerciale: 4.1 - 4.5 - 4.7 - 4.9;

dT - destinazione terziaria: 5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.5 - 5.6 - 5.7;

dRi - destinazione ricettiva: 6.1 - 6.2 - 6.4;

dS - destinazione a servizi.



Legenda

	Superficie fondiaria		Spazi per attrezzature pubbliche
	Spazi pubblici per la mobilità e la sosta		Edificio per attrezzature pubbliche
	Spazi a verde privato		Fascia di mitigazione ambientale
	Zona di attenzione idrogeologica - corso del Fugascé		Tracciati ciclopeditoni di progetto

AT 2

PRESCRIZIONI

Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il Piano Attuativo deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- Cessione di una porzione delle edificazioni esistenti ai fini della realizzazione di un Servizio pubblico (magazzino/deposito comunale). Tale Servizio, quantificabile in almeno 300 mq di SL, dovrà essere oggetto di recupero con oneri (progettuali e di realizzazione) a carico del soggetto attuatore (non scomputabile dagli oneri) secondo le indicazioni fornite dalla stessa Amministrazione comunale;

- Prevedere due ampie zone a parcheggio pubblico: una attestata su Via Libia di circa 100 posti auto, l'altro di collegamento tra Via Martiri Patrioti e Via Trieste. Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli, secondo quanto indicato all'interno del DR02 - Normativa di Piano - allegato "Abaco degli interventi";

- Al fine del raggiungimento degli obiettivi di miglioramento ambientale l'area verde alberata esistente (ed individuata nelle Suggestioni progettuali) andrà mantenuta e implementata con alberature ad alto fusto, anche se dovrà rimanere in proprietà privata. Inoltre, andrà prevista lungo il lato est dell'ambito (lungo il confine meridionale del parcheggio pubblico in previsione) una fascia di mitigazione ambientale;

- Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio gli interventi dovranno essere sottoposti ad Indagine Ambientale Preliminare per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo (come previsto dall'art. 39 del Regolamento Edilizio).

AT 3

Via B. Cairoli

DESCRIZIONE

L'ambito di trasformazione si trova lungo via Cairoli a circa 200 metri dalla stazione ferroviaria e localizzato in una posizione panoramica: le aree si affacciano sul "Golfo del Fugascè" e verso il centro storico di Malnate.

L'area comprende edifici produttivi, ad oggi quasi totalmente dismessi. Parte del fronte stradale presenta un'architettura industriale meritevole di attenzione e valorizzazione (quale esempio di archeologia industriale di un passato produttivo del territorio di Malnate).

L'ambito risulta quasi completamente circondato da aree verdi boscate (a nord ed ovest); a sud, invece, è adiacente alla strada provinciale e ad alcuni edifici residenziale.

INQUADRAMENTO CATASTALE



Foglio
0907

Mappali

P. 2744 - 3507 - P. 8325
- P. 8326 - P. 10829

DATI GENERALI E TERRITORIALI

Localizzazione

Via B. Cairoli
Malnate - stazione ferroviaria

Stato dei luoghi

Conformazione: Regolare
Uso del suolo: Urbanizzato

Funzioni al contorno

Residenziale - Agricolo



ST - Superficie territoriale
2.937 mq



SC - Superficie coperta
1.558 mq - 53 % della ST



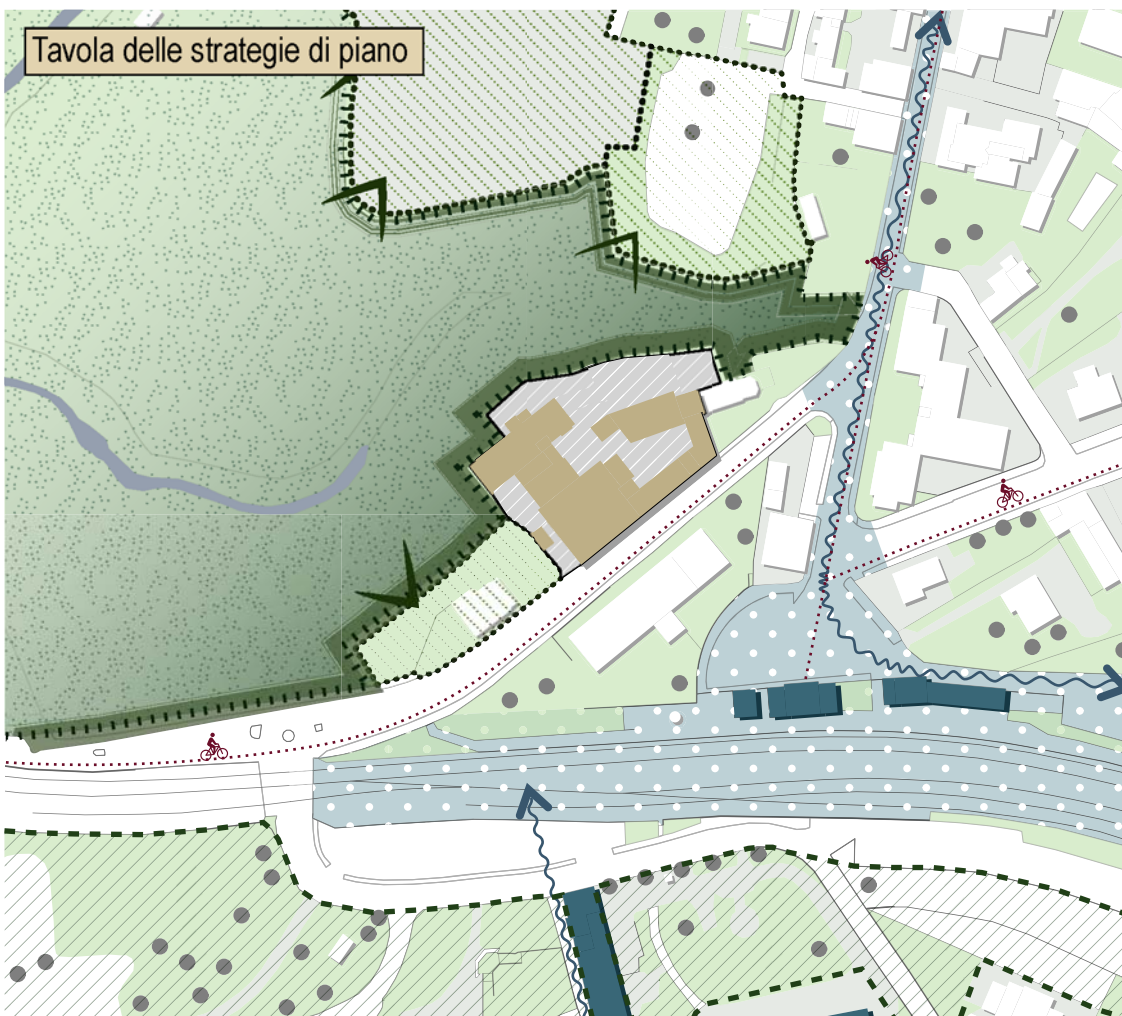
AT 3

OBIETTIVI GENERALI

L'obiettivo prioritario è la valorizzazione di un'area, oggi sotto utilizzata, che risulta strategica sia per la vicinanza alla stazione ferroviaria sia dal punto di vista panoramico, poichè dall'ambito d'intervento si gode di una vista che da pochi altri punti del territorio si può avere. Per queste ragioni l'obiettivo di valorizzazione riguarda sia il miglioramento dell'accessibilità sia la valorizzazione panoramica, al fine di ottenere un belvedere accessibile a tutti, e non solamente a chi vive o lavora in quella parte di territorio.

Il recupero dell'area rientra altresì in una strategia più ampia di valorizzazione dell'ambito centrale di Malnate, attraverso la valorizzazione dell'asse stradale che dalla stazione ferroviaria porta nel centro storico e nelle aree limitrofe. Questo dovrà avvenire attraverso la previsione di una mobilità ciclo - pedonale e la creazione di un sistema di parcheggi a supporto.

Ulteriore obiettivo è prevedere la possibilità di insediare un mix di funzioni compatibili con la residenza, al fine di creare dinamicità e aumentare il livello di qualità urbana dell'ambito.



Legenda



Area di Trasformazione - AT3



Edifici pubblici



Valorizzazione della stazione e sviluppo collegamenti con il centro



Progetto di valorizzazione ambientale e paesaggistica



Corridoi ecologici urbani



Assi principali come incentivo per la mobilità lenta



Tracciati ciclopeditoni di progetto

AT 3

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	PREVISIONI
ST - Superficie territoriale	2.937 mq
SL prevista	1.600 mq
RC - Rapporto di copertura	max. 50% della SF
SP - Superficie permeabile	max. 50% della SF
H - Altezza	10,5 m
Aree per servizi	min. 912 mq (di cui 750 a parcheggi pubblici)
Parcheggi pertinenziali	Art. 9 - elaborato RR02

Modalità di attuazione Pianificazione attuativa

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

dR - destinazione residenziale;

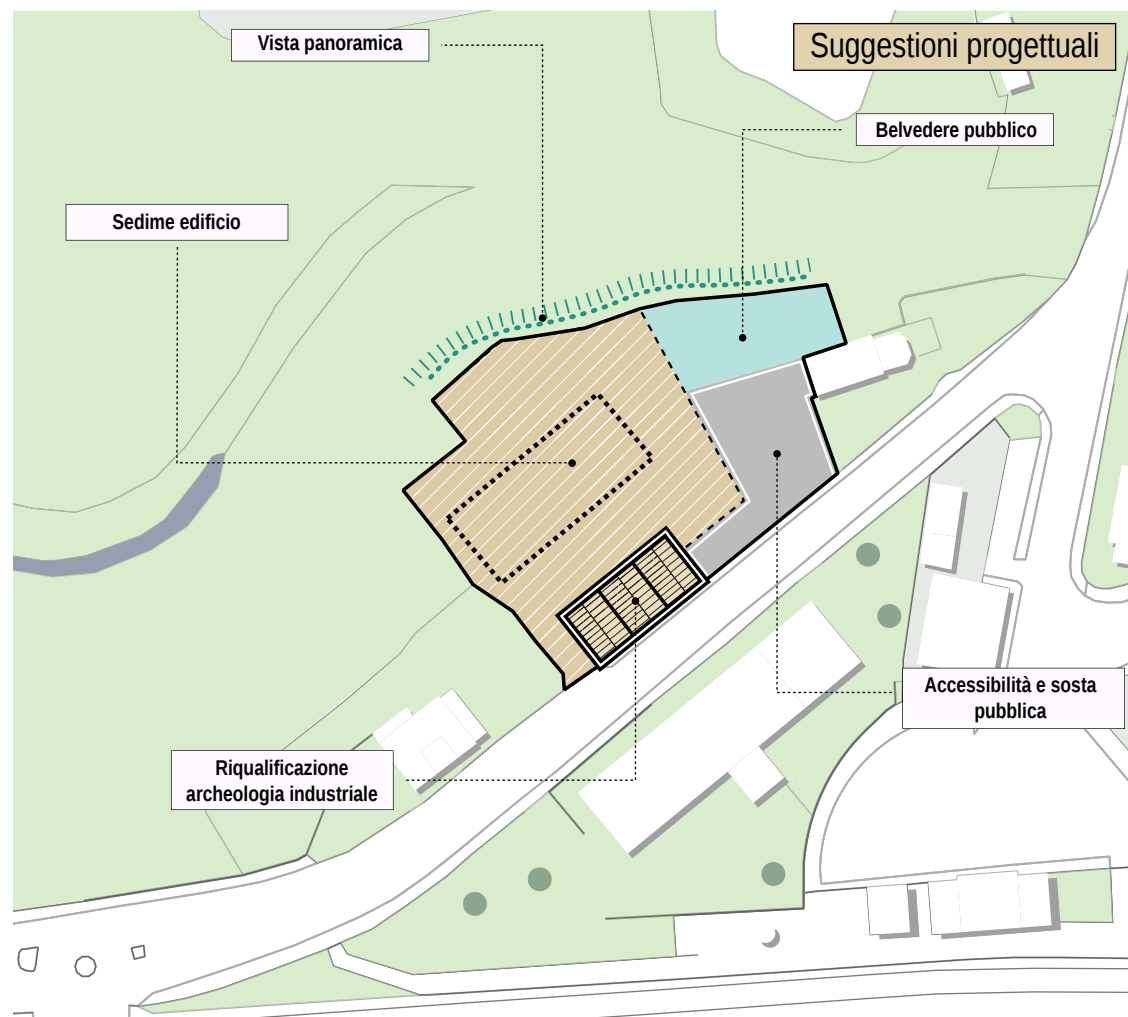
dP - destinazione produttiva: 2.1;

dC - destinazione commerciale: 4.1 - 4.5 - 4.7 - 4.9;

dT - destinazione terziaria: 5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.5 - 5.6 - 5.7;

dRi - destinazione ricettiva: 6.1 - 6.2 - 6.4;

dS - destinazione a servizi.



Legenda



Superficie fondiaria privata



Spazi a parcheggio pubblico



Porzione di edifici da recuperare



Belvedere pubblico



Sedime dell'edificio



Valorizzazione della vista panoramica sul "Golfo del Fugascé"

AT 3

PRESCRIZIONI

Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il Piano Attuativo deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- Per le porzioni di edifici esistenti identificate come "edificio di archeologia industriale" nelle suggestioni progettuali, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rs RC), Ristrutturazione edilizia (Re) con esclusione della demolizione/ricostruzione;

- Al fine del raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione della veduta sul golfo del Fugascè il margine rivolto verso il golfo andrà progettato al fine di permettere la visibilità: le porzioni private andranno attentamente dotate di alberature, arbusti e con un più generale progetto del verde capace di valorizzare la visibilità. Inoltre, andrà realizzato e ceduto uno spazio pubblico da adibire a belvedere panoramico (i cui oneri di progettazione e realizzazione sono in capo al soggetto attuatore oltre gli oneri di urbanizzazione e, quindi, non scomputabile).

- Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli, secondo quanto indicato all'interno del DR02 - Normativa di Piano - allegato "Abaco degli interventi";

- Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio gli interventi dovranno essere sottoposti ad Indagine Ambientale Preliminare per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo (come previsto dall'art. 39 del Regolamento Edilizio).

AT 4

Zona industriale - Guido Rossa

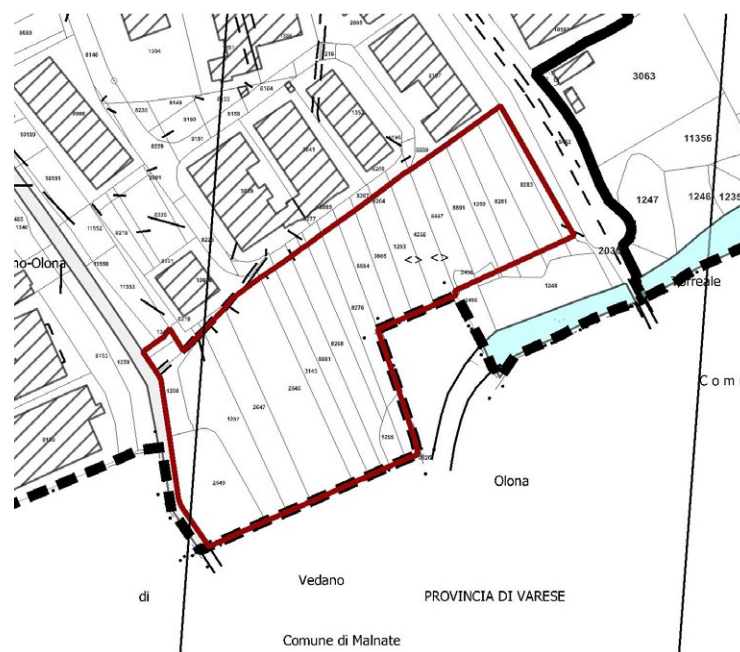
DESCRIZIONE

L'ambito di trasformazione riguarda un'area in gran parte non edificata posta a sud del comparto produttivo, nella parte del territorio comunale che si affaccia sul corso del fiume Quadronna.

Si tratta di uno degli ultimi 2 ambiti rimasti per consentire il completamento del comparto produttivo e soddisfare, quindi, le esigenze del settore e permettere la localizzazione di nuove attività imprenditoriali.

Il tessuto urbano in cui si inserisce è, pertanto, un tessuto prettamente produttivo confinante a sud con un'ampia area boscata (fino al limite del territorio comunale) per poi arrivare alle aree agricole e al tessuto residenziale rado di Vedano Olona.

INQUADRAMENTO CATASTALE



Foglio
0911

Mappali

1250 - 1253 - 1255 -
1258 - 2498 - 2499 -
2647 - 2648 - 2649 -
3145 - 3820 - 3865 -
4358 - 8268 - 8273 -
8276 - 8281 - 8283 -
8881 - 8884 - 8887 -
8891 - 8893 - 11702

DATI GENERALI E TERRITORIALI

Localizzazione

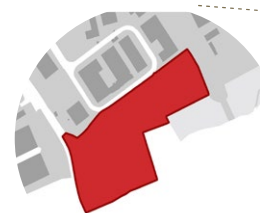
Via Guido Rossa
Malnate - zona industriale sud

Stato dei luoghi

Conformazione: Regolare
Uso del suolo: Urbanizzato

Funzioni al contorno

Agricolo



ST - Superficie territoriale
28.028 mq



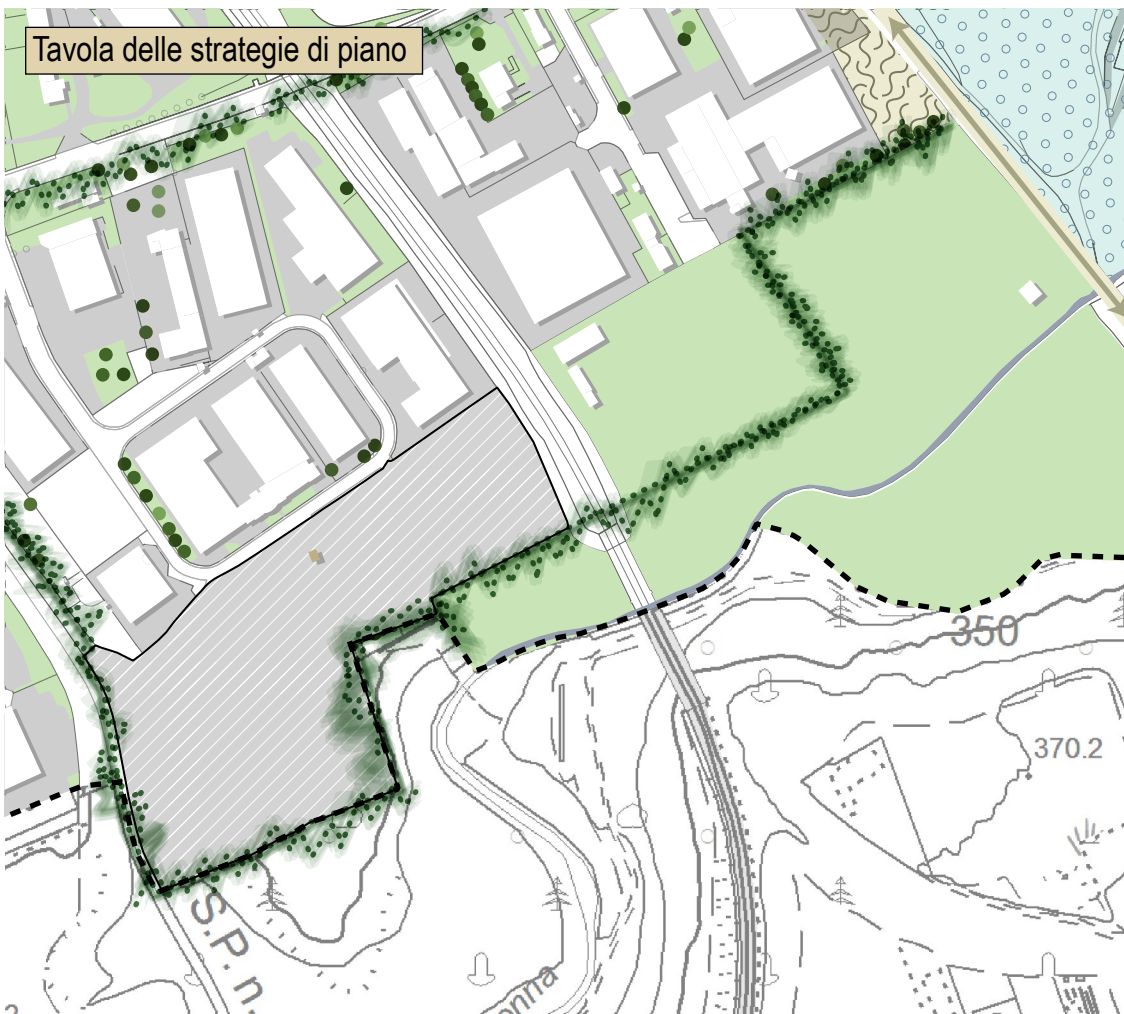
SP - Superficie permeabile
28.028 mq - 100 % della ST



OBIETTIVI GENERALI

L'obiettivo prioritario è il completamento del tessuto produttivo esistente mantenendo e tutelando i valori ambientali presenti.

Ulteriore obiettivo è il miglioramento delle aree verdi limitrofe alla Strada Provinciale, attraverso una riprogettazione della fascia boscata.



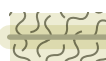
Legenda



Area di Trasformazione - AT4



Area per la produzione di energia



Valorizzazione degli spazi lungo
l'Ex tracciato della Briantea



Realizzazione di margini urbani
per il mantenimento e la riprogettazione
dell'area boscata

AT 4

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	PREVISIONI
ST - Superficie territoriale	28.028 mq
SL prevista	19.620 mq
RC - Rapporto di copertura	max. 50 % della SF
SP - Superficie permeabile	min. 25% della SF
H - Altezza	15 m
Aree per servizi	Art. 7 - elaborato SR02
Parcheggi pertinenziali	Art. 9 - elaborato RR02
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

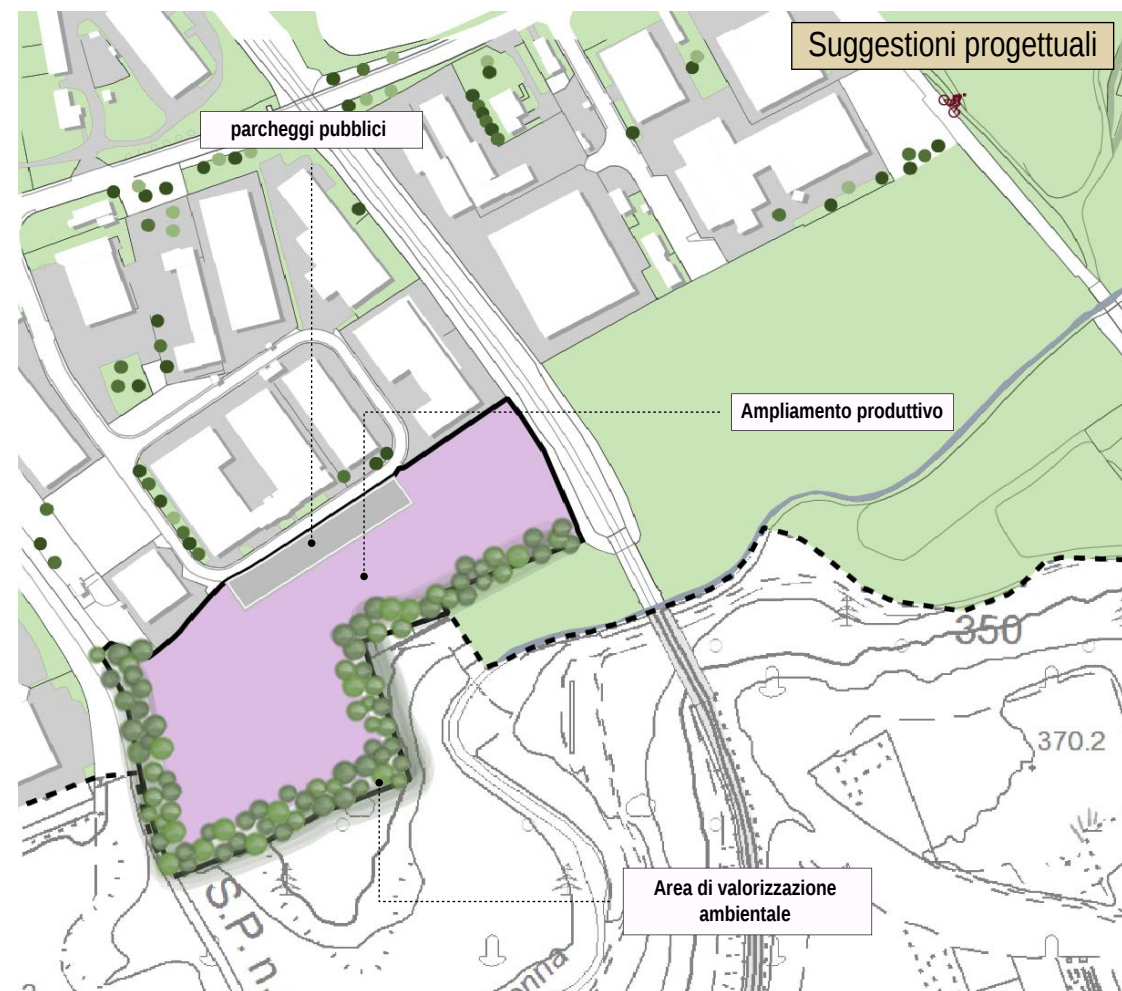
dP - destinazione produttiva

dC - destinazione commerciale: 4.1 - 4.5 - 4.7 - 4.8 - 4.9 - 4.10 - 4.11;

dT - destinazione terziaria: 5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.5 - 5.6 - 5.7 - 5.8;

dRi - destinazione ricettiva: 6.1 - 6.2 - 6.4;

dS - destinazione a servizi.



Legenda



Confine comunale



Ambito di completamento a carattere produttivo



Fascia di valorizzazione ambientale



Spazi a parcheggio pubblico

AT 4

PRESCRIZIONI

Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il Piano Attuativo deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- Le eventuali opere di contenimento dei terreni dovranno essere realizzate preferibilmente con tecniche naturali (terre armate, sistemi di bioingegneria in genere, gabbionate e simili) ricorrendo ad opere artificiali, massi compresi qualora tecnicamente indispensabile;*
- Il recupero della morfologia dovrà determinare la sistemazione dell'alveo del torrente Quadronna mediante interventi di ingegneria naturalistica o similare;*
- IL sistemazione delle aree dovrà consentire il recupero della Valle del Quadronna e conseguentemente il recupero della continuità della rete ecologica in sintonia con il PTCP;*
- E' vietata l'edificazione lungo i versanti dell'incisione valliva del Quadronna e delle fasce pianeggianti contigue per un'ampiezza non inferiore a 10 m. misurata dal ciglio della valle incisa. I versanti della valle incisa del Quadronna dovranno essere oggetto di interventi di consolidamento dei suoli e di riforestazione, finalizzati al rafforzamento della funzione di connessione ecologica;*
- Al fine del raggiungimento degli obiettivi di miglioramento ambientale l'area alberata esistente dovrà essere riprogettata creando un margine di mitigazione degli edifici produttivi, per una profondità pari ad almeno 10 m.;*
- Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli, secondo quanto indicato all'interno del DR02 - Normativa di Piano - allegato "Abaco degli interventi";*
- Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio gli interventi dovranno essere sottoposti ad Indagine Ambientale Preliminare per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo (come previsto dall'art. 39 del Regolamento Edilizio).*

AT 5

Zona industriale - Via Agostino Novella

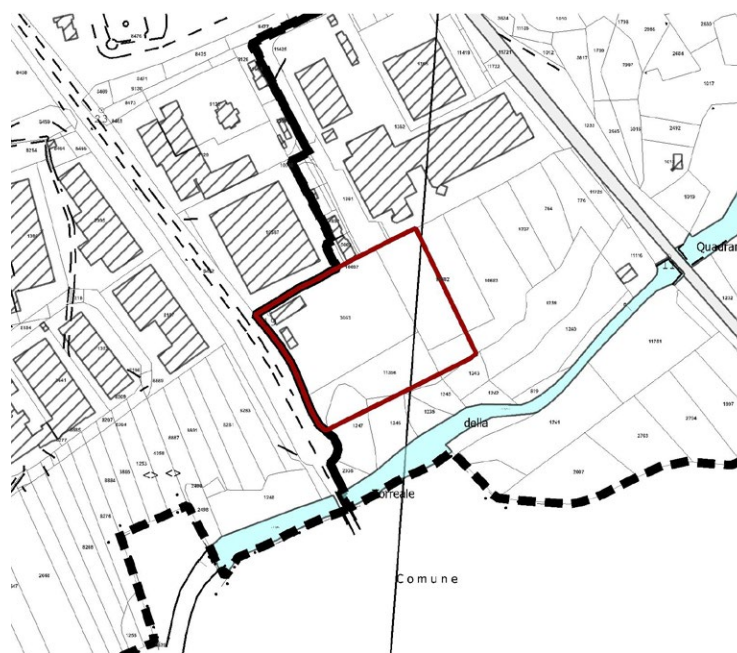
DESCRIZIONE

L'ambito di trasformazione riguarda l'area dell'ex Cava Maccellini, un'area non edificata posta a sud del comparto produttivo

Si tratta di uno degli ultimi 2 ambiti rimasti per consentire il completamento del comparto produttivo e soddisfare, quindi, le esigenze del settore e permettere la localizzazione di nuove attività imprenditoriali.

Il tessuto urbano in cui si inserisce è, pertanto, un tessuto prettamente produttivo, confinante a sud con un'ampia area boscata (fino al limite del territorio comunale) per poi arrivare alle aree agricole e al tessuto residenziale rado di Vedano Olona.

INQUADRAMENTO CATASTALE



Foglio
0912

Mappali

1247 - 3063 - 10682 -
10683 - 11356

DATI GENERALI E TERRITORIALI

Localizzazione

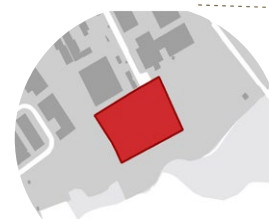
Via Agostino Novella
Malnate - zona industriale sud

Stato dei luoghi

Conformazione: Regolare
Uso del suolo: Urbanizzato

Funzioni al contorno

Agricolo - industriale



ST - Superficie territoriale
11.535 mq



SP - Superficie permeabile
11.048 mq - 96 % della ST

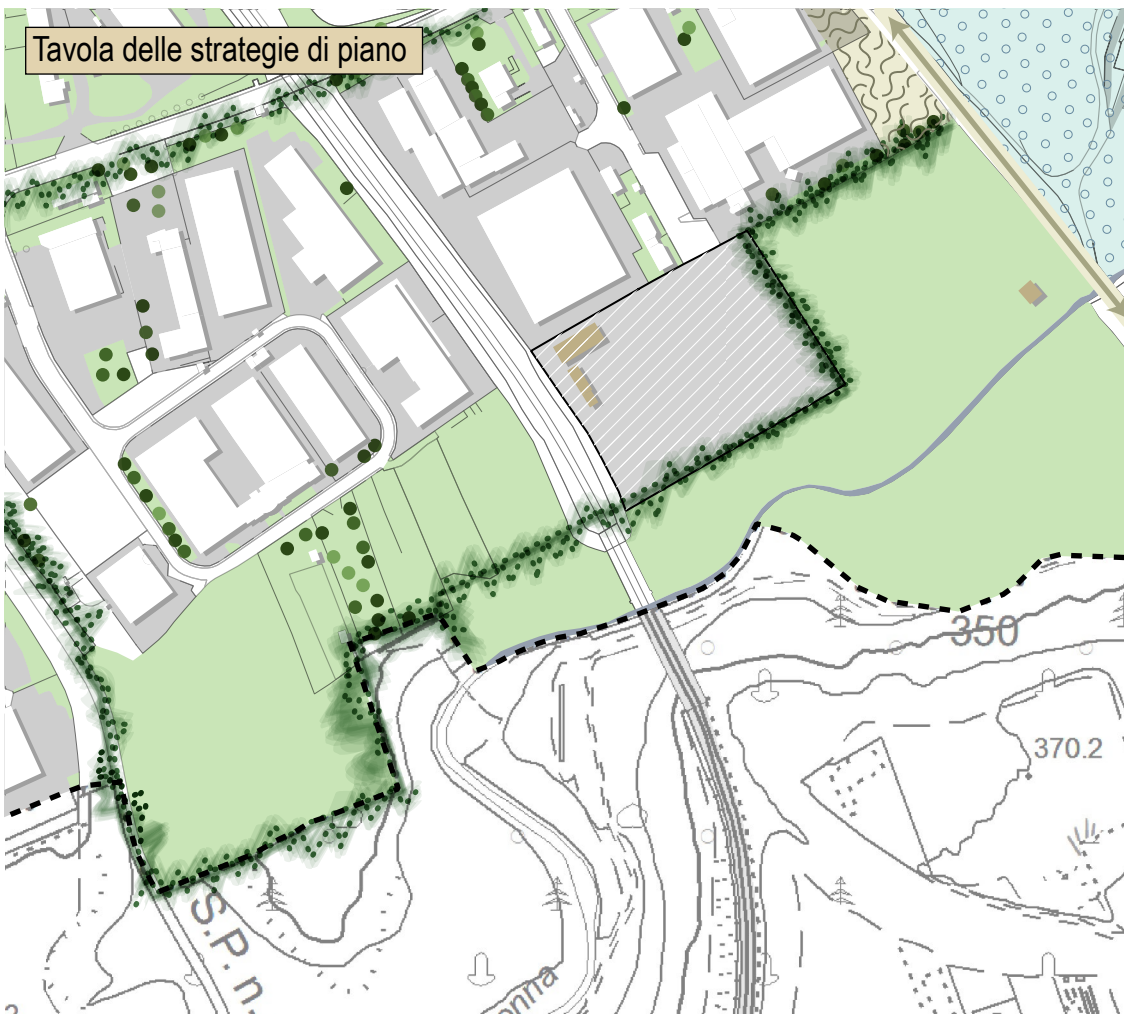


AT 5

OBIETTIVI GENERALI

L'obiettivo prioritario è il completamento del tessuto produttivo esistente mantenendo e tutelando i valori ambientali presenti.

Ulteriore obiettivo è il miglioramento delle aree verdi limitrofe all'Ex Briantea attraverso una riprogettazione della fascia boscata a protezione della pista ciclo - pedonale esistente.



Legenda



Area di Trasformazione - AT5



Area per la produzione di energia



Valorizzazione degli spazi lungo l'Ex tracciato della Briantea



Realizzazione di margini urbani per il mantenimento e la riprogettazione dell'area boscata

AT 5

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	PREVISIONI
ST - Superficie territoriale	11.535 mq
SL prevista	8.075 mq
RC - Rapporto di copertura	max. 50% della SF
SP - Superficie permeabile	min. 25% della SF
H - Altezza	15 m
Aree per servizi	Art. 7 - elaborato SR02
Parcheggi pertinenziali	Art. 9 - elaborato RR02
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

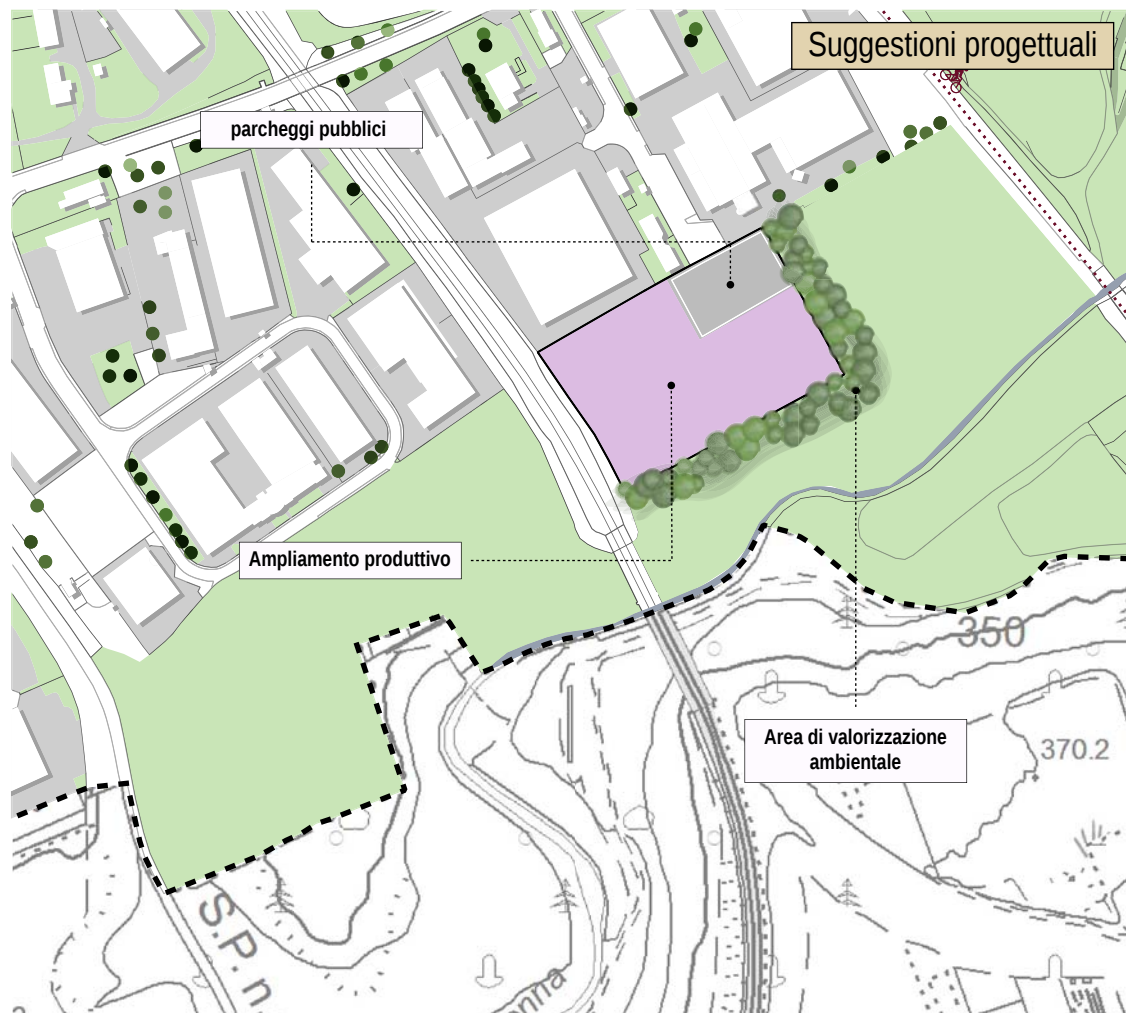
dP - destinazione produttiva

dC - destinazione commerciale: 4.1 - 4.5 - 4.7 - 4.8 - 4.9 - 4.10 - 4.11;

dT - destinazione terziaria: 5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.5 - 5.6 - 5.7 - 5.8;

dRi - destinazione ricettiva: 6.1 - 6.2 - 6.4;

dS - destinazione a servizi.



Legenda



Confine comunale



Ambito di completamento a carattere produttivo



Fascia di valorizzazione ambientale



Spazi a parcheggio pubblico

AT 5

PRESCRIZIONI

Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il Piano Attuativo deve rispettare le seguenti prescrizioni:

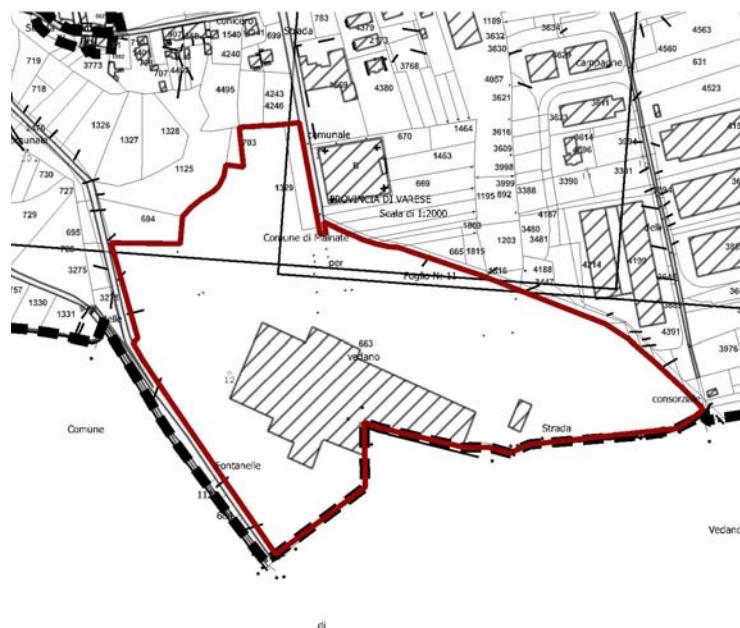
- Al fine del raggiungimento degli obiettivi di miglioramento ambientale l'area alberata esistente dovrà essere riprogettata creando un margine di mitigazione degli edifici produttivi;*
- Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli, secondo quanto indicato all'interno del DR02 - Normativa di Piano - allegato "Abaco degli interventi";*
- Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio gli interventi dovranno essere sottoposti ad Indagine Ambientale Preliminare per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo (come previsto dall'art. 39 del Regolamento Edilizio).*

AT 6 Sp3

DESCRIZIONE

Si tratta di un'area in gran parte edificata, attuale sede della Protezione Civile provinciale.

INQUADRAMENTO CATASTALE



Foglio
0911

Mappali
663 - 1329

DATI GENERALI E TERRITORIALI

Localizzazione

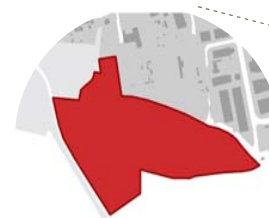
Strada provinciale 3
Malnate - zona industriale sud

Stato dei luoghi

Conformazione: Irregolare
Uso del suolo: Urbanizzato

Funzioni al contorno

Agricolo - boschivo



ST - Superficie territoriale
78.765 mq



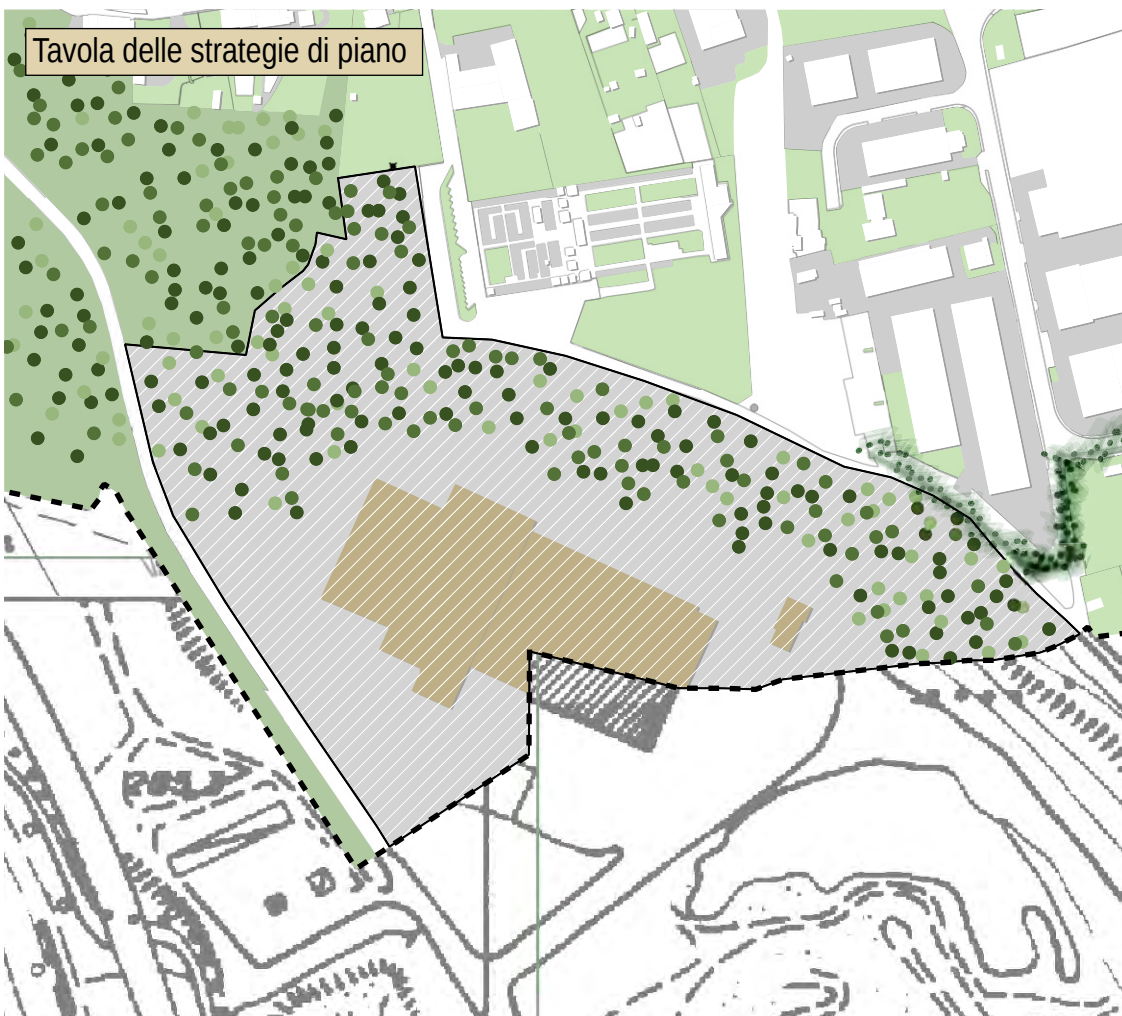
SP - Superficie permeabile
27.033 mq - 34% della ST



AT 6

OBIETTIVI GENERALI

L'obiettivo prioritario è quello di trovare gli spazi adeguati per permettere la realizzazione e il potenziamento dei servizi di carattere sovracomunale: tali servizi potranno essere di qualsiasi tipologia, in funzione delle necessità provinciali e delle occasioni che si potranno presentare in termini di potenziamento dell'offerta di aree pubbliche per tutto il territorio.



Legenda



Area di Trasformazione - AT6



Realizzazione di margini urbani per il mantenimento
e la riprogettazione dell'area boscata

AT 6

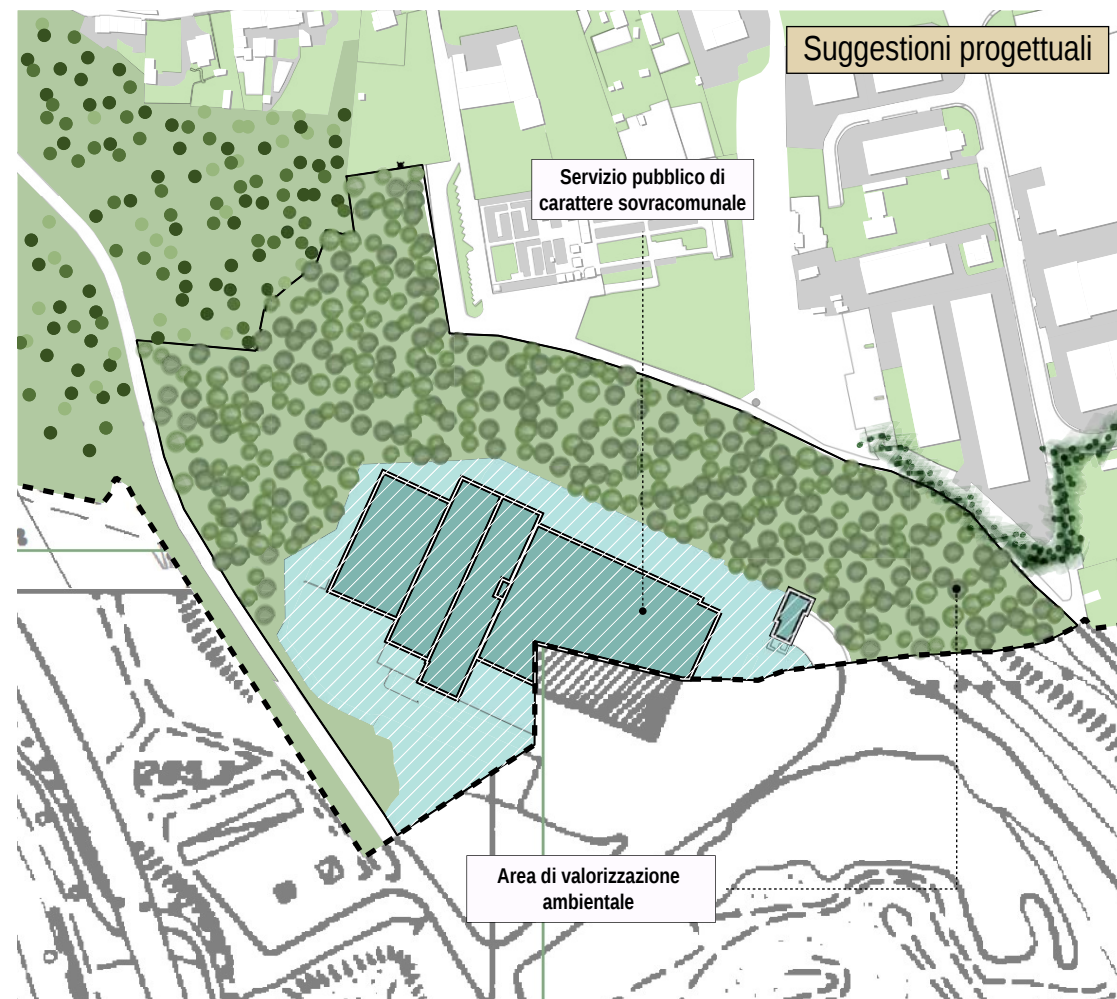
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

	PREVISIONI
ST - Superficie territoriale	78.765 mq
SL prevista	54.900 mq
RC - Rapporto di copertura	max. 50% della SF
SP - Superficie permeabile	esistente
H - Altezza	12 m
Aree per servizi	-
Parcheggi pertinenziali	-
Modalità di attuazione	diretto convenzionato

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazioni ammesse, così come definite dall'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono:

dS - destinazione a servizi.



Legenda



Confine comunale



Ambito soggetto alle previsioni sovracomunali di trasformazione



Tutela delle superfici boschive esistenti

AT 6

PRESCRIZIONI

Secondo quanto individuato all'interno delle previsioni di trasformazione, il Piano Attuativo deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- In linea generale le nuove costruzioni dovranno occupare l'area ove sono attualmente collocati gli edifici accessori (nord-ovest) degli edifici principali), il piazzale a sudovest e l'area libera a sud, generando in tal modo un organismo edilizio avente sviluppo principale in direzione sud-est – nord-ovest;*
- Le aree fondiarie da destinare a parcheggi di servizio e a verde dovranno essere disposte lungo il lato sud-est della proprietà, in modo tale da costituire al tempo stesso una schermatura delle visuali dal nodo di Ponte di Vedano;*
- Le superfici adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni tecniche che permettano la permeabilità dei suoli, secondo quanto indicato all'interno del DR02 - Normativa di Piano - allegato "Abaco degli interventi";*