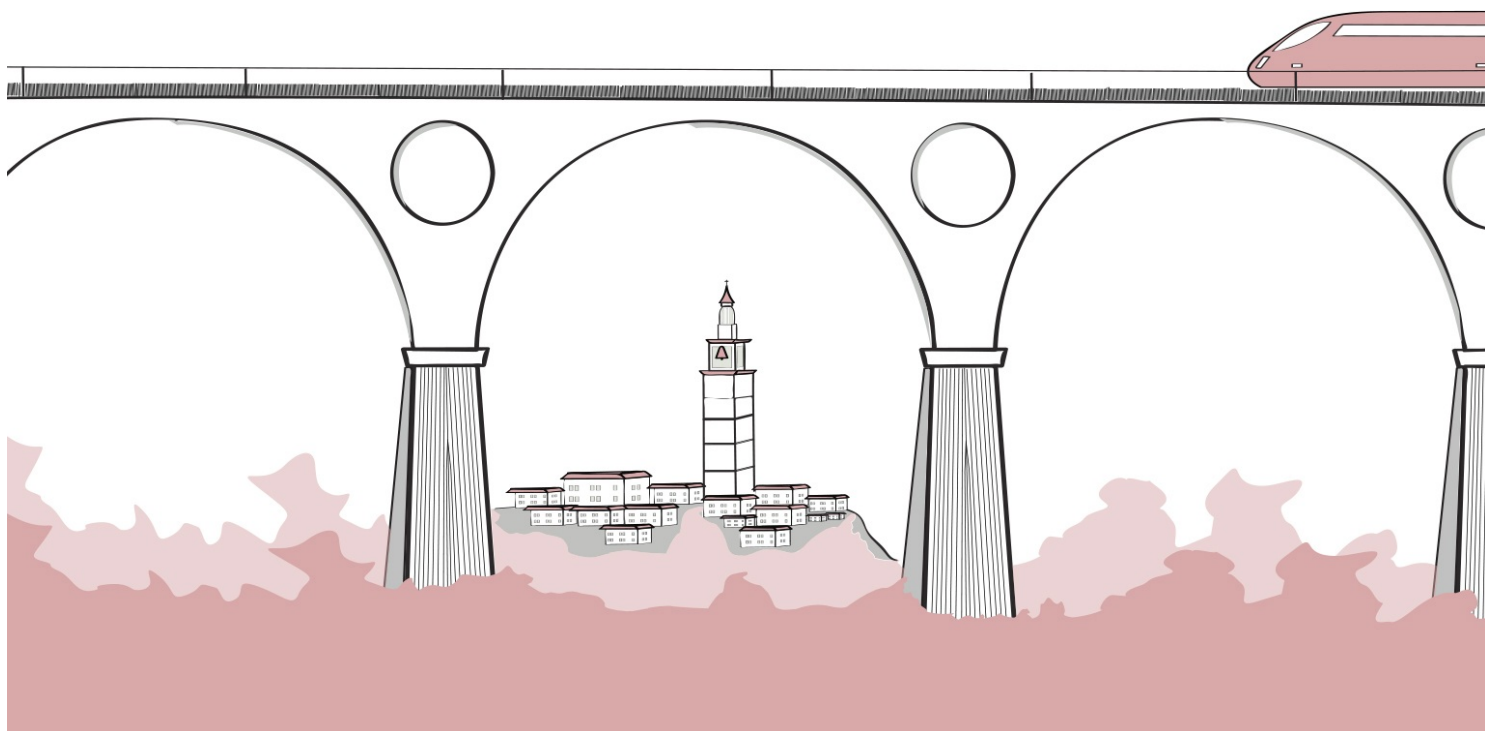




CITTA' DI MALNATE (Provincia di Varese)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12



PIANO DELLE REGOLE

Oggetto: NORME DI ATTUAZIONE

Gruppo di lavoro:

Urbanistica e Valutazione Ambientale

BCG associati di Massimo Giuliani
UrbanLab di Giovanni Sciuto
Licia Morenghi
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:

RR02

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art. 1. OGGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE	4
Art. 2. VALIDITÀ E EFFICACIA.....	5
Art. 3. DISCIPLINA DEI CARATTERI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E SISMICI.....	5
Art. 4. STRUTTURA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	6
Art. 5. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.	7
Art. 6. DISTANZE	8
Art. 7. DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO	11
TITOLO II – ATTUAZIONE PIANO DELLE REGOLE	16
Art. 8. STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	16
Art. 9. PARCHEGGI PERTINENZIALI	17
Art. 10. DISCIPLINA DEL CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO	18
Art. 11. DISCIPLINA PER IL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI	19
Art. 12. AREE DI PERTINENZA	19
TITOLO III – AZZONAMENTO DEL PIANO.....	21
Art. 13. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	21
Art. 14. AMBITI STORICO-TESTIMONIALI: IDENTIFICAZIONE E NORME GENERALI.....	22
Art. 15. AMBITI STORICO-TESTIMONIALI: MODALITÀ DI INTERVENTO	23
Art. 16. AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI (B1).....	32
Art. 17. AMBITI RESIDENZIALI UNITARI (B2).....	34
Art. 18. AMBITI RESIDENZIALI DIFFUSI (B3).....	35
Art. 19. AMBITI A VERDE PRIVATO (B4).....	37
Art. 20. AMBITI CONSOLIDATI IN AREA AGRICOLA (B5).....	38
Art. 21. AMBITI LAVORATIVI ED ECONOMICI (D1)	39
Art. 22. AMBITI LAVORATIVI ISOLATI (D2).....	40
Art. 23. AMBITO RICETTIVO (D3).....	42
Art. 24. AMBITO AGRICOLO INTERNO AL TERRITORIO URBANO (E1).....	43
Art. 25. AREE AGRICOLE (E2)	44
TITOLO IV - AREE SPECIALI, VINCOLI E RISPETTI, INCENTIVI ALLA RIGENERAZIONE	46
Art. 26. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	46
Art. 27. PIANI ATTUATIVI IN ITINERE (F).....	47
Art. 28. EDIFICI DA TUTELARE.....	48
Art. 29. ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ.....	49

Art. 30.	AMBITI DI RISPETTO CIMITERIALE (G), AMBITO FERROVIARIO (H), RELATIVE FASCE DI RISPETTO E ALTRI VINCOLI SPECIFICI	50
Art. 31.	NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTI (L)	52
Art. 32.	AMBITI DISCIPLINATI DAL DOCUMENTO DI PIANO E DAL PIANO DEI SERVIZI	53
Art. 33.	STRATEGIE E INCENTIVI PER LA RIGENERAZIONE DIFFUSA	53
Art. 34.	CORRIDOI ECOLOGICI URBANI.....	55
TITOLO V - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE.....		56
Art. 35.	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI.....	56
Art. 36.	VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI	56
Art. 37.	VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ DEI PROGETTI	56
Art. 38.	INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE AEREE	58
Art. 39.	NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI.....	58
Art. 40.	RINVIO ALLA NORMATIVA SOVRACOMUNALE.....	58
TITOLO VI – NORME PER IL COMMERCIO		59
Art. 41.	NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITÀ EQUIPARATE	59
Art. 42.	DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI ED EQUIPARATE.....	59
Art. 43.	DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E DI FORME AGGREGATIVE COMMERCIALI	61
Art. 44.	CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI	62
Art. 45.	CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DI MEDIE SUPERFICI DI VENDITA	62
Art. 46.	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	66
Art. 47.	REQUISITI GENERALI DEGLI SPAZI COMMERCIALI.....	67
Art. 48.	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: SITUAZIONI ESISTENTI	68

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**Art. 1. OGGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il Piano delle Regole, redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11/03/05 – N° 12, definisce la destinazione delle aree sul territorio comunale. Le prescrizioni contenute sono vincolanti e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. In particolare individua le aree del tessuto urbano consolidato e quelle destinate all'agricoltura; le aree di valore paesaggistico, storico e ambientale; le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Il Piano delle Regole, inoltre, definisce le modalità di attuazione degli interventi urbanistici e di quelli edilizi sia sugli edifici esistenti che di nuova realizzazione;
3. Il Piano delle Regole non presenta termini di validità ed è sempre modificabile.
4. Esso più in dettaglio:
 - individua e definisce all'interno dell'intero territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato, comprensivi delle aree libere intercluse o di eventuale completamento;
 - individua gli immobili soggetti a tutela;
 - individua le aree destinate all'attività agricola; quelle di valore paesaggistico, ambientale e ecologico;
 - individua le aree e gli edifici in situazione di degrado, compromissione o comunque con potenzialità ai fini di un rinnovo urbano.
5. In particolare per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, nei casi di sostituzione o nuova edificazione, il Piano delle Regole definisce i seguenti parametri:
 - consistenza volumetrica e/o superficie lorda ammissibile;
 - caratteristiche tipologiche e modalità insediative;
 - altezze massime e minime quando necessarie dal punto di vista morfo-tipologico e ambientale;
 - rapporti di copertura e di permeabilità del suolo;
 - caratteristiche delle aree scoperte ai fini della continuità del sistema del verde e della valorizzazione paesaggistica e più in generale ambientale;
 - destinazione d'uso principali, complementari e non ammesse.

Art. 2. VALIDITÀ E EFFICACIA

1. Il Piano delle Regole è coerente con le previsioni del Documento di Piano (DdP) e contiene prescrizioni vincolanti, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. In caso di mancata coerenza fra le presenti norme e le indicazioni riportate nelle tavole di azionamento, le norme prevalgono sugli elaborati grafici. Nel caso di mancata coerenza tra le tavole di azionamento valgono quelle di maggiore dettaglio (1:2000).
3. Nell'eventualità di varianti del Piano delle Regole che incidono sui contenuti e sugli obiettivi sostanziali del Documento di Piano, queste comportano necessariamente variante al DdP secondo le disposizioni delle LR 11/03/2005 n.12.
4. L'attuazione del Piano delle Regole avviene attraverso interventi edilizi diretti o convenzionati, interventi di opere pubbliche e Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.
5. Laddove richiamato, tra gli edifici esistenti si intendono anche quelli per i quali è stata presentata regolare comunicazione di inizio lavori (o titolo/comunicazione equivalente) antecedente alla data di adozione delle presenti norme.
6. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui alle presenti Norme si intende la situazione e la realtà del territorio comunale alla data di adozione del PGT.
7. In tutti i casi i cui le presenti Norme e, più in generale, tutti gli atti del PGT facciano riferimento a destinazioni d'uso si deve far riferimento alla classificazione di cui all'art. 7 di queste stesse Norme.
8. In tutti i casi i cui le presenti Norme e, più in generale, tutti gli atti del PGT facciano riferimento a procedure di demolizione e ricostruzione, questa deve essere intesa come riferita al Volume urbanistico esistente (ovvero come somma della superficie totale di ciascun piano, anche se questo non costituisce Superficie Lorda, per la relativa altezza urbanistica).

Art. 3. DISCIPLINA DEI CARATTERI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E SISMICI.

1. Parte integrante del Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi sono le prescrizioni contenute nello studio geologico, idrogeologico e sismico, che prevalgono e integrano la disciplina degli insediamenti del tessuto consolidato, degli ambiti di trasformazione e delle restanti porzioni di territorio.
2. La disciplina dei singoli caratteri e le relative prescrizioni sono contenute nello studio specialistico.

Art. 4. STRUTTURA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.

1. Il Piano delle Regole è redatto in forma digitale secondo le indicazioni contenute nella LR 12/05 e successive modificazioni.
2. Il Piano delle Regole risulta costituito dai seguenti elaborati:
 - RR01 Relazione generale
 - RR02 Norme di attuazione
 - RT01 Definizione dei nuclei di antica formazione
 - RT02 Nuclei di Antica Formazione: classificazione degli edifici
 - RT03 Ambiti esterni di matrice storica: classificazione degli edifici
 - RT04 Azzonamento: intero territorio comunale (1:5.000)
 - RT05.1 Azzonamento (1:2.000)
 - RT05.2 Azzonamento (1:2.000)
 - RT05.3 Azzonamento (1:2.000)
 - RT06 Carta del consumo di suolo
3. L'elaborato RR01 ha carattere descrittivo mentre gli altri elaborati forniscono i contenuti progettuali del Piano delle Regole ed hanno carattere prescrittivo.
4. Costituisce parte integrante delle presenti Norme, a valore prescrittivo, la tavola del Documento di Piano *"DT02 Vincoli e prescrizioni sovracomunali"*: la tavola individua i vincoli noti, le fasce di rispetto e le particolari limitazioni che occorre tenere presenti nella progettazione degli interventi consentiti dalle tavole del presente Piano delle Regole. Tale individuazione non è da considerarsi esaustiva e completa in quanto potrebbero insorgere nuove limitazioni successivamente alla data di adozione delle presenti norme; pertanto, prima di attuare le previsioni di Piano è necessario effettuare una ricognizione circa la totalità dei vincoli o limitazioni insistenti sull'area di intervento. In particolare, per quanto concerne le fasce di rispetto degli elettrodotti, queste andranno stabilite e quantificate in sede progettuale di concerto con l'Ente gestore.
5. Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica di cui al comma precedente dovessero essere rimossi o modificati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia o ne subiscono le modifiche.

Art. 5. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.

1. I parametri, indici e definizioni con le relative descrizioni ai fini dell'utilizzazione edificatoria sono definiti, ai sensi della legislazione vigente, dal Regolamento Edilizio comunale.
2. Ai fini dell'applicazione del parametro dell'altezza urbanistica, l'altezza convenzionale deve essere considerata pari a 3,0 m.
3. Non concorrono al calcolo della Superficie coperta (SCOP) e, quindi, alla verifica dell'Indice di Copertura massimo ammesso (IC) la realizzazione di coperture/tettoie a protezione dei dispositivi per la ricarica dei veicoli elettrici negli spazi a parcheggio scoperto, così come indicati dal Regolamento Edilizio.
4. Ad integrazione delle definizioni di cui al Regolamento Edilizio comunale, laddove richiamati dalle presenti norme, si considera:
 - a. **Corpo accessorio** = È considerato corpo accessorio quell'edificio complementare ad uno (o più) edifici principali che sia autonomo ovvero non costituente appendice quale: tettoie aperte, ripostigli, box per auto, dependance, ricovero attrezzi giardinaggio, legnaie, ricovero animali domestici, ecc., e non deve presentare le caratteristiche di agibilità previsti dal vigente Regolamento di Igiene. Nel merito edilizio devono essere realizzati con struttura di provata solidità, anche del tipo prefabbricato, decorosa, con l'esclusione assoluta di impiego di materiali precari o non coerenti.
 - b. **Parcheggi** = Spazi di sosta dei veicoli, anche organizzati entro costruzioni e su più piani. Per posto auto, laddove richiamato nelle presenti Norme, si intende una superficie minima di m 5,00 x 2,50 facilmente accessibile.
 - c. **Volumi di origine rurale** = Edifici esistenti originariamente edificati per accogliere spazi legati alle attività agricole (tettoie, fienili, ricovero attrezzi, ...) per i quali si intendono esistenti le superfici comprese entro il profilo ideale determinato dalla struttura portante verticale, ancorché solo parzialmente delimitate da murature perimetrali (come nel caso di tettoie) o non stabilmente accessibili con scale fisse (nel caso di fienili o ricovero attrezzi/deposito).
 - d. **Cortina edilizia** = si è in presenza di una cortina edilizia quando l'edificazione di immobili si allinea, senza soluzione di continuità e per uno sviluppo non irrilevante, lungo il ciglio della strada pubblica (o privata aperta al pubblico transito), oppure lungo la linea di confine di uno spazio pubblico o, infine, lungo una qualsiasi linea di edificazione interna al lotto o a più lotti contigui.
 - e. **Isolato** = si intende ognuna delle aree fabbricate o fabbricabili, circoscritte dalla maglia della rete stradale, costituenti l'elemento nel quale le singole cellule edilizie (abitazioni, officine, magazzini,

palazzi pubblici ecc.) si fondono in un'unità costruttiva ed estetica e che può avere forma ed ampiezza diversa in relazione alle vie che la racchiudono.

Art. 6. DISTANZE

1. Il presente articolo disciplina le distanze (calcolate in applicazione della definizione di cui all'Allegato 1) tra edifici e le distanze degli edifici dalle strade, dai confini di proprietà e di zona.

2. **Distanze minime tra edifici**

In ordine ai limiti inderogabili di distanza tra pareti finestrate di interventi di nuova costruzione si applica, conformemente all'art. 103, comma 1bis della Lr 12/2005, la disciplina dell'art. 9 del dm 1444/1968.

Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.

3. **Distanza minima degli edifici dalle strade**

Le distanze da tenere dal confine stradale fuori dai centri abitati di cui all'art. 4 del D.Lgs. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) sono stabilite dall'art. 16 e 17 dello stesso D.Lgs, dall'art. 26 e 27 del D.P.R. 16/12/92 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

La distanza da tenere dal confine stradale nei centri abitati, ai sensi dell'art. 18 del D.Lg. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e da quanto disposto dall'art. 28 del D.P.R. 16/12/92 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), è pari (salvo maggiore profondità indicata sulle tavole di Piano delle Regole) a 5 metri per gli interventi di nuova costruzione, mentre in caso di interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, potrà essere mantenuto l'allineamento preesistente.

Per "strade" si assume la definizione contenuta nell'art. 2 del Codice della Strada e secondo le previsioni grafiche del Piano delle Regole.

Fatte salve le disposizioni del D.Lgs. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada), nei "Nuclei di antica formazione" la distanza minima degli edifici dalle strade deve rispettare quella esistente degli edifici insistenti sui lotti limitrofi già edificati.

Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e quelli praticabili in genere, le scale aperte di aggetto si applicano le distanze previste per gli edifici solo per la parte eccedente ml. 1,50.

I piani seminterrati, qualora costruiti fuori dal sedime del fabbricato devono osservare le distanze previste per gli edifici.

Strade vicinali e consortili: ai fini di agevolare il transito dei veicoli ad uso agricolo e la ciclopeditonalità dei tracciati interpoderali consolidati, nel caso di realizzazione di manufatti, entro e fuori terra, è fatto obbligo di rispettare i seguenti arretramenti:

- Vicinale: 0,50 m dal confine tra il lotto e la vicinale;
- Strade consortili/interpoderali: 2,00 m dalla mezzeria (confine di proprietà tra i due lotti)

4. Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà

Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti, la distanza minima dai confini del lotto di intervento non deve essere inferiore a m 5.

Detta distanza si applica anche nei casi di demolizione e costruzione conseguenti a interventi di riqualificazione urbana soggetti a pianificazione attuativa e a Permesso di Costruire convenzionato.

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell'edificio a confine esistente;
- quando il lotto confinante sia libero, o sia edificato con edificio con distanza uguale o superiore ai 10 m o l'aderenza non dovesse risultare conforme a quanto previsto dal precedente punto. In questi casi, nel rispetto delle norme sulla distanza fra fabbricati, è ammessa la costruzione in aderenza al confine del lotto di intervento se la proprietà del lotto confinante sottoscrive apposita convenzione tra le parti debitamente registrata e trascritta;
- nei centri storici, in relazione a quanto prescritto dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio.

È consentita la diversa ripartizione delle distanze dai confini di proprietà qualora tra i proprietari venga stipulato un accordo in forma di convenzione notarile registrata e trascritta (costituendo in tal modo un confine virtuale tra le proprietà), in forma valida ed efficace anche nei confronti dei successivi aventi causa, a condizione che venga rispettata la distanza minima tra fabbricati.

Nelle zone agricole, per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e sopralzo e di ristrutturazione di edifici con destinazione connessa con l'attività agricola, deve essere mantenuta una distanza secondo quanto previsto dalle specifiche prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene, art. 3.10.5 "allevamenti di animali: distanze", nonché dei decreti del Direttore generale regionale della Sanità in materia di distanze degli allevamenti. Dette distanze vanno rispettate secondo principio di reciprocità, in ragione del quale ogni intervento edilizio di qualsivoglia destinazione deve mantenere la distanza dall'edificio preesistente.

Nelle zone destinate a servizi concorrenti alla formazione degli standard o di interesse generale, vanno osservate le stesse distanze che per i confini di proprietà, anche nel caso in cui siano relativi ad una stessa proprietà, fatta eccezione per le aree a parcheggio pubblico allineate lungo i tracciati stradali.

Per i collegamenti verticali di sicurezza e/o in adeguamento alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche o a qualsiasi norma relativa all'impiantistica ed alla sicurezza, valgono le distanze previste dal Codice Civile nonché quelle dettate dalle specifiche normative di settore.

Per le costruzioni completamente interrato rispetto al piano di campagna originario comprese eventuali opere di pertinenza interrate delle costruzioni non assimilabili alle normali costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile all'art. 889.

Negli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, si applica quanto previsto dal comma 2 dell'art. 11 del D. Lgs. 115/08 e s.m.i. e quanto disciplinato dal Regolamento Edilizio.

5. **Distanza minima degli edifici dai confini di zona**

Al fine di salvaguardare le diverse zone urbanistiche, anche da un punto di vista di sicurezza ambientale, su tutto il territorio comunale per gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti si prescrive il mantenimento di una distanza minima dai confini di zona (nel caso in cui il lotto adiacente a quello di intervento non faccia parte del medesimo ambito funzionale o zona) pari a m. 5.

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell'edificio a confine esistente;
- quando il lotto confinante sia libero, o sia edificato con edificio con distanza uguale o superiore ai 10 m. o l'aderenza non dovesse risultare conforme a quanto previsto dal precedente punto. In questi casi, nel rispetto delle norme sulla distanza fra fabbricati, è ammessa la costruzione in aderenza al confine del lotto di intervento se la proprietà del lotto confinante sottoscrive apposita convenzione tra le parti debitamente registrata e trascritta;
- nei centri storici, in relazione a quanto prescritto dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio.

È consentita la diversa ripartizione delle distanze dai confini di proprietà qualora tra i proprietari venga stipulato un accordo in forma di convenzione notarile registrata e trascritta (costituendo in tal modo un confine virtuale tra le proprietà), in forma valida ed efficace anche nei confronti dei successivi aventi causa, a condizione che venga rispettata la distanza minima tra fabbricati.

6. Edifici all'interno di Piani Attuativi e Programmi Integrati Intervento

All'interno del perimetro dei piani attuativi e dei programmi integrati di intervento sono ammesse, nella redazione del piano urbanistico, distanze tra edifici inferiori a quelle di cui al precedente comma 2 purché adeguatamente regolamentate dalle norme tecniche di attuazione del piano o programma integrato medesimo.

7. Fermo restando quanto indicato ai commi precedenti, al fine di tutelare e preservare le fronti unitarie esistenti, le tavole del Piano delle Regole individuano gli allineamenti stradali da mantenere, preservare e/o completare. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di proseguire una cortina edilizia esistente che dia continuità ai fabbricati (anche quando non specificamente individuata nella cartografia di Piano). Parimenti, può essere richiesta una deroga a tali indicazioni, a fronte di una proposta progettuale adeguata. Tale richiesta è soggetta all'espressione di giudizio di impatto paesaggistico reso dalla Commissione per il Paesaggio, di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.

Art. 7. DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Il Piano delle Regole indica le destinazioni d'uso non ammesse.
2. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra salvo quelle esplicitamente escluse dal PGT, previa eventuale integrazione degli oneri e delle aree per servizi pubblici di cui all'Art.7 del Piano dei Servizi. Per le destinazioni d'uso commerciali ed assimilate si vedano le definizioni puntuali di cui al Titolo V.
3. Negli Ambiti di Trasformazione il rapporto tra le destinazioni principali e secondarie verrà definito in sede di Piano Attuativo o Programma Integrato d'Intervento, salvo eventuali quantificazioni già espresse nella normativa del Documento di Piano, all'interno delle schede d'Ambito (DR03 Schede degli Ambiti di trasformazione).
4. Nel Piano delle Regole sono individuate le seguenti categorie di destinazioni d'uso: residenziale, produttiva, commerciale, terziario, ricettiva, agricola, servizi, servizi per il culto, centri di telefonia in sede fissa, gioco d'azzardo lecito.

5. Per ogni categoria di destinazione d'uso di seguito in dettaglio sono individuati i seguenti usi:

1. Destinazione residenziale (dR):

1.1. Edifici di civile abitazione.

2. Destinazione produttiva (dP):

2.1 attività artigianali, di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L 443/1985 e s.m.i., compatibili con gli insediamenti prevalentemente residenziali, ovvero che non presentino impatti ambientali in relazione alle emissioni in atmosfera, al rumore, alle acque, a molestie olfattive ed alla movimentazione di merci con automezzi pesanti. Rientrano in questa categoria:

- l'artigianato di servizio alle cose e alle persone (a titolo esemplificativo e non esaustivo: parrucchiere, estetisti, centri per il benessere fisico, tatuatori e piercing, lavanderie, elettrauto, meccanico, tappezziere, idraulico, elettricista, calzolaio, fotografo);
- la produzione di alimenti realizzati con prevalente lavoro manuale (a titolo esemplificativo e non esaustivo: panificio, gastronomia, pasticceria, gelateria, pizzeria).

Sono escluse le attività insalubri rientranti nell'elenco del Ministero della Sanità, ai sensi del DM05/09/1994;

2.2 attività artigianali, di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L 443/1985 e s.m.i., non compatibili con gli insediamenti prevalentemente residenziali, ovvero che presentino impatti ambientali in relazione alle emissioni in atmosfera, al rumore, alle acque, a molestie olfattive, alla movimentazione di merci con automezzi pesanti e con utilizzo prevalente di macchinari e strumentazioni rispetto alle lavorazioni di tipo manuale.

Rientrano le attività insalubri rientranti nell'elenco del Ministero della Sanità, ai sensi del DM05/09/1994;

2.3 fabbriche, officine e laboratori relativi ad attività industriali e ad attività produttive in genere, compresi autolavaggi;

2.4. uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso industriale;

2.5. attività espositive e di vendita relative a beni prodotti in loco e similari con Sv fino al 10% della SL;

2.6. residenza di servizio/custodia del compendio immobiliare con un massimo di mq 120 di SL;

2.7. magazzini e depositi non funzionali all'uso produttivo (comprese autorimesse);

3. Destinazione logistica (dL):

3.1. attività connesse con la ricezione, trasformazione, deposito, custodia, spedizione, trasferimento e distribuzione di beni di un altro soggetto, nonché con le attività di trasferimento di cose da un luogo a un altro (ai sensi dell'art. 1677bis del Codice Civile)

4. Destinazione commerciale (dC) (con riferimento alle definizioni dettagliate al Titolo VI)

- 4.1. esercizi di vicinato, fino a 250 mq di Sv;
- 4.2. medie strutture di vendita, da 251 a 1.100 mq di Sv (MSV1);
- 4.3. medie strutture di vendita, da 1.101 a 2.500 mq di Sv (MSV2);
- 4.4. grandi strutture di vendita, oltre i 2.500 mq di Sv;
- 4.5. pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- 4.6. commercio all'ingrosso;
- 4.7. attività para-commerciali;
- 4.8. discoteche, sale da ballo, pubblici esercizi per lo svago;
- 4.9. residenza di servizio/custodia del compendio immobiliare con un massimo di mq 120 di SL;
- 4.10. magazzini e depositi funzionali all'uso commerciale;
- 4.11. phone center e internet point.

5. Destinazione terziaria (dT):

- 5.1. uffici e studi professionali privati;
- 5.2. banche;
- 5.3. attività di intermediazione ai sensi dell'art. 115 del T.U.L.P.S. e s.m.i. ed altre agenzie;
- 5.4. attività di elaborazione e gestione dati;
- 5.5. servizi privati di interesse collettivo (impianti sportivi, culturali, ricreativi e sociali; attività di organizzazione associativa/circoli per il tempo libero, scuole di formazione private, scuole private);
- 5.6. attrezzature socio-sanitarie (sono comprese le attività legate all'assistenza socio sanitaria, ambulatoriale, centri di analisi e di ricerca). Si considerano equiparati a tali attrezzature anche le

strutture realizzabili ai sensi della D.gr. 7776 del 17 gennaio 2018 “Comunità Alloggio Sociale Anziani” (C.A.S.A.). Queste ultime possono, quindi, essere realizzate anche (oltre alle condizioni definite dalla stessa D.gr.) anche nei tessuti dove è ammissibile la presente destinazione

5.7. servizi assistenziali e sociali privati (laboratori di analisi e di ricerca, attività ambulatoriali, cliniche e comunità)

5.8. case funerarie, sale del commiato e servizi mortuari;

6. Destinazione ricettiva (dRi):

6.1. attività ricettive alberghiere;

6.2. attività ricettive non alberghiere;

6.3. attività ricettive all’aria aperta;

6.4. residenza di servizio/custodia del compendio immobiliare con un massimo di mq 120 di SL.

7. Destinazione agricola (dA):

7.1 Comprende tutti gli usi qualificati come agricoli o con essi compatibili da disposizioni legislative (allevamento, agriturismo, vendita diretta dei produttori agricoli ecc).

8. Destinazione per Servizi (dS):

8.1. servizi culturali;

8.2. servizi sociali;

8.3. servizi assistenziali;

8.4. servizi sanitari;

8.5. servizi amministrativi;

8.6. servizi per l’istruzione e la formazione;

8.7. servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, ludici, ecc.);

8.8. servizi tecnologici.

9. Destinazione per Servizi per il Culto (dSC):

9.1. immobili destinati al culto, anche se articolati in più edifici compresa l’area destinata a sagrato;

9.2. immobili destinati all’abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;

9.3. immobili, nell'esercizio del ministero pastorale, adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

Le aree destinate agli edifici per il culto sono disciplinate ai sensi al Titolo IV, Capo III, L.r. 12/2005 e s.m.i.

10. Gioco d'azzardo lecito

In base alla LR 8/2013, come integrata dalla LR 5/2018, è vietata la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito nonché la realizzazione o l'ampliamento di sale giochi, sale scommesse, sale bingo in locali che si trovino a una distanza entro il limite massimo di cinquecento metri da: istituti scolastici di ogni ordine e grado, asili nido d'infanzia, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori. Tale distanza è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale.

6. Per ogni singola zona, negli articoli successivi, verranno specificate le destinazioni d'uso non ammissibili ad eccezioni della collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo di cui al punto precedente installabili in tutte le zone del tessuto urbano consolidato nei limiti di quanto indicato allo stesso punto 10 del comma 5.
7. Le destinazioni d'uso in vigore sono quelle presenti nel più recente provvedimento abilitativo, anche se rilasciato in sanatoria.

TITOLO II – ATTUAZIONE PIANO DELLE REGOLE**Art. 8. STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il Piano delle Regole si attua tramite i provvedimenti autorizzativi previsti dalla legislazione vigente.
2. In particolare, le aree specificatamente individuate nelle tavole di azionamento si attuano attraverso Piani Attuativi, Programmi Integrati d'Intervento e Permessi di Costruire convenzionati/Atti d'obbligo unilaterali mentre, per interventi diretti, riguardanti singoli lotti edificabili si attuano tramite titoli abilitativi redatti in conformità alla legislazione vigente nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.
3. Per gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo interni ai tessuti B (anche comportante la demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente), le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata:

Superficie di riferimento – SF o ST (mq)	Modalità attuativa	Dotazione aree di interesse pubblico
Fino a 2.500 mq	Permesso di Costruire o titolo equipollente	-
Da 2.501 mq a 5.000 mq	Permesso di Costruire Convenzionato	Secondo quanto definito all'art. 8 del Piano dei Servizi – SR02 Norme di Attuazione
Oltre 5.000 mq	Piano attuativo	

4. Per gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo interni ai tessuti D (anche comportante la demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente), le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata:

Superficie di riferimento – SF o ST (mq)	Modalità attuativa	Dotazione aree di interesse pubblico
Fino a 5.000 mq	Permesso di Costruire o titolo equipollente	-
Oltre 5.000 mq	Permesso di Costruire Convenzionato	Secondo quanto definito all'art. 8 del Piano dei Servizi – SR02 Norme di Attuazione

5. Le soglie dimensionali definite dai precedenti commi 3-4 non si applicano (per le quali, pertanto, si può intervenire attraverso titolo abilitativo diretto):
 - a. a quegli interventi riguardanti parti “accessorie” degli edifici, secondo la definizione di cui al Regolamento Edilizio;
 - b. agli interventi che riguardano non più del 10% della SL esistente o di quella massima insediabile in applicazione degli Indici della rispettiva zona di appartenenza;
 - c. agli interventi in applicazione degli incentivi di cui all’art. 33 comma 4 delle presenti norme.
6. Gli strumenti di attuazione del *Nucleo di Antica Formazione* (A1) e degli *Ambiti esterni di matrice storica* (A2) sono definiti nelle modalità di intervento dei rispettivi articoli.
7. Gli interventi edilizi sono inoltre soggetti alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali per le parti non in contrasto con la presente normativa.
8. La progettazione degli spazi pubblici e privati nonché la composizione urbana degli interventi oggetto di Piano Attuativo deve seguire la UNI/PDR 48:2018 “*sicurezza urbana-quadro normativo, terminologia e modelli attivi per pianificare, progettare, realizzare e gestire soluzioni di sicurezza urbana*”.
9. Le diverse pratiche edilizie dovranno essere presentate nei modi e nei tempi stabiliti dalla legislazione vigente al momento della presentazione e secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio.

Art. 9. PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. Rientrano nell’ambito dei parcheggi privati pertinenziali tutti gli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli, indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa, comprendendo tutti gli spazi di manovra ai sensi della L. 122/89.
2. In ogni intervento di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, di cambi di destinazione d’uso con opere dovrà essere garantita la quantità di parcheggi pertinenziali:
 - a. Per la destinazione residenziale: quella stabilita dalla L.122/1989 con un minimo di 1 posti auto per unità immobiliare;
 - b. Per tutte le altre destinazioni ad esclusione della destinazione per servizi (dS): 1/3 della SL prevista;
 - c. Per la destinazione per servizi (dS): in funzione del progetto del servizio.
3. I parcheggi pertinenziali sono normalmente ricavati all’interno del perimetro del lotto di intervento; i posti auto potranno essere ricavati, in base alle soluzioni progettuali, in box/garage in soprassuolo/sottosuolo, in spazi aperti interni alla proprietà. Qualora le suddette aree non siano sufficienti a raggiungere i minimi stabiliti dal presente articolo, è consentita la possibilità di destinare a

parcheggio privato aree anche esterne o non immediatamente contigue, purché il richiedente ne dimostri la proprietà e le stesse siano comprese in un raggio di 300 metri dall'area di intervento se ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione (A1), 100 metri se ricadenti negli altri ambiti.

4. Nel caso di nuove costruzioni in ampliamento di edifici esistenti, la verifica dei parametri di cui al presente articolo dovrà essere altresì garantita limitatamente alla sola porzione di nuova costruzione.
5. Per le attività commerciali sono da rispettare le indicazioni di cui all'art. 44.

Art. 10. DISCIPLINA DEL CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'edificio, o in parte di esso, è quella risultante dai titoli abilitativi, come definita da specifiche disposizioni legislative. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'edificio, o parte di esso, se antecedente la L. 765/67.
2. Le destinazioni funzionali sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione ed un rapporto percentuale predefinito, a meno di specifiche esclusioni indicate nelle singole zone.
3. Ai sensi del comma 1 dell'Art. 51 della L.r. 12/2005 e s.m.i. è sempre ammesso il passaggio da una all'altra delle destinazioni funzionali assentite, con opere e senza opere edilizie.
4. Per cambio di destinazione d'uso si intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi. La variazione della destinazione d'uso di un immobile o di parte di esso, comporta che le costruzioni esistenti e le loro pertinenze vengano adeguate alla nuova destinazione, individuata tra quelle consentite dal piano, secondo le indicazioni del piano.
5. I cambi di destinazioni d'uso di edifici o di parti di essi, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato all'Amministrazione Comunale.
6. Qualora il mutamento di destinazione d'uso degli edifici attuato con o senza opere edilizie implichi, secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi, la cessione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, ciò dovrà avvenire attraverso un intervento edilizio diretto convenzionato o atto unilaterale d'obbligo.
7. Il cambio di destinazione d'uso connesso al recupero e riuso dei volumi di origine rurale (secondo la definizione di cui all'art. 5) è ammesso in deroga agli indici e parametri urbanistici dell'ambito di appartenenza. Tale recupero deve rispettare, però, le quantità urbanistiche ed edilizie, le distanze da

confini o strade esistenti (non alterazione dell'altezza esistente, non aumento dell'Ic, non aumento della sagoma dell'edificio, distanze esistenti).

Art. 11. DISCIPLINA PER IL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. In applicazione della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., il Piano delle Regole disciplina l'esclusione di parti del territorio per l'applicazione delle norme in materia di recupero dei sottotetti, come di seguito specificato.
2. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è vietato nei seguenti ambiti:
 - Ambiti lavorativi ed economici (D1)
 - Edifici che risultino in contrasto con le previsioni del Piano delle regole.
3. Qualora gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti diano comunque luogo a nuove unità immobiliari, la loro realizzazione è subordinata all'obbligo di reperire spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa (con almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare) ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.
4. In ambito A si attuano, in merito alla deroga dell'altezza massima degli edifici, quanto disposto dall'art. 64 comma 1 della L.r. 12/05.
5. In ambito A qualora gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti diano comunque luogo a nuove unità immobiliari, la loro realizzazione è subordinata all'obbligo di reperire, quale dotazione pertinenziale, almeno due posti auto per ogni nuova unità immobiliare. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo reperimento di detta superficie a parcheggio secondo le disposizioni di cui all'art. 9 comma 3.
6. Il rapporto di pertinenza nei casi previsti al comma 3 e al comma 5, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé, per i successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 12. AREE DI PERTINENZA

1. Si considerano "aree di pertinenza edificatoria" quelle sulla cui superficie sono stati calcolati o verranno calcolati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria previsti dai vecchi strumenti urbanistici generali ed attuativi e dal presente piano di governo del territorio e dai piani attuativi dello stesso, e che risultano asservite agli edifici e complessi realizzati o che verranno realizzati.

2. Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del PGT si considera area di pertinenza quella di sedime e quella circostante a detti edifici espressamente utilizzata per il calcolo dei volumi o delle SL di cui al precedente comma in occasione del titolo abilitativo ad essi relativa. Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano assentiti e realizzati edifici per una superficie lorda (SL) pari a quella massima consentita dal presente piano delle regole e dai piani o programmi attuativi relativi agli ambiti di trasformazione previsti dal documento di piano. In caso di frazionamenti successivi l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica del rispetto degli indici previsti dal Piano per tutte le aree derivate dal frazionamento. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.
3. In mancanza di documentazione a riguardo (titolo abilitativo) si considera di pertinenza la superficie di sedime e quella circostante l'edificio che risulti della medesima proprietà.
4. Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino tramite verifiche urbanistiche distinte sul lotto di proprietà attuale e sul lotto originario il rispetto dei parametri urbanistici.
5. L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere presa in considerazione una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità, se non per completare la eventuale volumetria massima consentita dalle presenti norme. Il rapporto di pertinenza tra un'area e uno o più edifici deve essere registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari.
6. Negli elaborati richiesti per i piani attuativi deve obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
7. In ogni istanza di titolo abilitativo deve chiaramente essere identificata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione.

TITOLO III – AZZONAMENTO DEL PIANO**Art. 13. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

1. Il territorio comunale regolamentato dal presente Piano delle Regole è suddiviso in zone ed aree secondo il seguente elenco:

Tessuto Urbano Consolidato:

- a) Ambiti storico-testimoniali (A):
 - Nucleo di Antica Formazione (A1)
 - Ambiti esterni di matrice storica (A2)
- b) Ambiti prevalentemente residenziali (B):
 - Ambiti residenziali consolidati (B1)
 - Ambiti residenziali unitari (B2)
 - Ambiti residenziali diffusi (B3)
 - Ambiti a verde privato (B4)
 - Ambiti consolidati in area agricola (B5)
- c) Ambiti prevalentemente lavorativi (D):
 - Ambiti lavorativi ed economici (D1)
 - Ambiti lavorativi isolati (D2)
 - Ambito ricettivo (D3)
- d) Piani Attuativi in itinere (F)
- e) Ambito di rispetto cimiteriale (G)
- f) Ambito ferroviario (H)
- g) Distributori carburante

Tessuto rurale:

- h) Ambiti agricoli (E)
 - Ambito agricolo interno al territorio urbano (E1)
 - Ambiti agricoli (E2)

Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Zone destinate alla viabilità

Ambiti disciplinati dal Documento di Piano

Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi

Art. 14. AMBITI STORICO-TESTIMONIALI: IDENTIFICAZIONE E NORME GENERALI

1. Il Nucleo di antica formazione (A1) è costituito da differenti componenti, tipologie di tessuti, distinte in base alla loro formazione storica e alle loro caratteristiche morfo-tipologiche, che sono dotati di una identità riconoscibile e, per la maggior parte, è costituito da edifici con tipologia a corte, caratterizzati da un rapporto molto stretto tra cortina edilizia che segna e delimita gli isolati e le strade da questi formate.
2. Gli Ambiti esterni di matrice storica (A2) rappresentano una serie di ambiti, edifici (singoli o aggregati) di origine rurale o di insediamenti storici, esterni ai perimetri dei nuclei di antica formazione, oggi in parte o in toto non più destinati all'utilizzo originario (prettamente agricolo), che presentano tipologia, morfologia, architettura, caratteri e destinazione diverse e che costituiscono elementi di valore storico e culturale da salvaguardare, conservare, recuperare e valorizzare.
3. Gli ambiti storico-testimoniali (A1 e A2) sono dichiarate "Zona di recupero" ai sensi e per gli effetti degli articoli 27 e 28 della L. 5 agosto 1978, n. 457.
4. All'interno degli Ambiti storico-testimoniali (A1 e A2), come riportato nella Tavola RT02.1 *Nuclei di antica formazione: classificazione degli edifici* e RT03 *Ambiti esterni di matrice storica: classificazione degli edifici*, particolari edifici sono identificati secondo la seguente classificazione:
 - a. Edifici di interesse storico ed architettonico;
 - b. Edifici di epoca recente;
 - c. Edifici complementari;
 - d. Edificio incongruo.

Tali classi rispecchiano situazioni connotate da tipologie, caratteri architettonici, urbanistici di intervento e di trasformazione differenziate, per le quali sono previste modalità di intervento differenti.

5. Le aree per servizi pubblici o di uso pubblico ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione possono essere oggetto di interventi edilizi eccedenti le possibilità espresse in ogni singola modalità di intervento di cui all'articolo successivo. In particolare, possono essere oggetto, in applicazione dell'art.3 comma 4

delle norme del Piano dei Servizi (*SR02 Norme di attuazione*), di ampliamenti e/o nuove costruzioni strettamente connesse e funzionali al servizio stesso.

6. Al fine dare attuazione alle strategie del Documento di Piano per quanto concerne la rigenerazione del nucleo storico di Malnate, molti interventi ricadenti nel nucleo storico del capoluogo possono usufruire degli spazi messi a disposizione dal Piano dei Servizi per il reperimento dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 9. In particolare, nell'area appositamente individuata dal Piano dei Servizi quale "area per la rigenerazione del nucleo storico" e nel Servizio di progetto n. 10 è data la possibilità di localizzare parcheggi pertinenziali da assegnare per 10 anni ai proprietari che:
 - a. Rinuncino al proprio posto auto interno alle corti e convenzionino con l'Amministrazione la sistemazione a verde di tali aree;
 - b. Effettuino interventi di recupero/riqualificazione delle singole unità immobiliari, secondo le possibilità di intervento di cui all'articolo successivo o, comunque, si prevedano interventi edilizi che generano la necessità di reperire parcheggi pertinenziali;
 - c. Per le attività commerciali (destinazione d'uso dC) che verranno attivate/avviate.

A tal fine queste superfici non sono computate nel calcolo degli standard presenti sul territorio comunale (all'interno del Piano dei Servizi) e pertanto la loro assegnazione, seppur temporanea, non determina una riduzione della dotazione territoriale comunale. L'assegnazione di tali spazi avverrà attraverso bando pubblico indetto dall'Amministrazione Comunale o attraverso altre forme di convenzionamento pubblico/privato fino al completamento della disponibilità in funzione del progetto predisposto.

Art. 15. AMBITI STORICO-TESTIMONIALI: MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Gli edifici ricadenti all'interno del *Nucleo di Antica Formazione* e degli *Ambiti esterni di matrice storica* e non rientranti nella classificazione di cui all'art. 14 (così come individuati puntualmente nella Tavola RT02.1 *Nuclei di antica formazione: classificazione degli edifici* e RT03 *Ambiti esterni di matrice storica: classificazione degli edifici*) rappresentano edifici e tessuti storici stratificati su impianti originari, che connotano per le loro caratteristiche di riconoscibilità testimoniale il nucleo storico. Sono edifici di conformazione tradizionale che esprimono le qualità insediative e architettoniche più tipiche della tradizione abitativa locale e che contribuiscono nel loro complesso ad imprimere al tessuto storico il suo specifico volto, non monumentale, ma propriamente civile. Si tratta di edifici interessanti sia singolarmente sia per il rapporto che instaurano con l'ambiente e per il loro contribuire a mantenere viva l'identità storico-culturale della collettività locale.

2. Per gli edifici di cui al comma precedente vengono definite qui di seguito le finalità da perseguire nelle trasformazioni, le destinazioni d'uso, i parametri e gli indici urbanistici e le tipologie d'intervento.

i. Finalità

Gli interventi sono finalizzati a garantire il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, assicurandone la conservazione dell'impianto tipologico e morfologico esistente. Tutti gli interventi dovranno essere attuati al fine di perseguire la ricomposizione dei caratteri stilistici degli edifici ed il loro migliore inserimento nel contesto del nucleo di antica formazione, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale. Il criterio è quello del recupero volumetrico e funzionale. Tale criterio è particolarmente auspicato anche per ciò che riguarda gli edifici, o parti di edifici, aventi destinazione fienili, magazzini e depositi o comunque accessori rispetto alla destinazione principale.

ii. Destinazioni d'uso (art.7)

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7) - dL - dC (4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.8, 4.10, 4.11) - dT (5.8); dRi (6.3)- dA - dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).

iii. Parametri edilizi ed urbanistici

- a. IF = IF esistente
- b. IC = IC esistente
- c. H = H esistente
- d. P = vedi art. 9

È possibile trasformare le seguenti superfici accessorie in Superficie Lorda (SL) e, quindi, considerarle come IF esistente:

- a) le logge rientranti e gli ingressi coperti quando siano aperti su uno dei lati;
- b) i porticati e le tettoie aperti per meno del 50% del loro perimetro di sedime, ad esclusione di quelli connessi con attività produttive/artigianali.

iv. Modalità di intervento

Le concrete possibilità di intervento devono essere verificate anche in considerazione della classe di fattibilità geologica, e le relative norme geologiche di Piano, di cui all'art. 3.

Sono ammessi, tramite interventi diretti, la Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms), il Restauro e Risanamento Conservativo (RsRC), la Ristrutturazione edilizia (Re). È ammessa, inoltre, attraverso interventi diretti, la Nuova costruzione (Nc) esclusivamente volta:

- al recupero per funzioni urbane (con destinazioni d'uso di cui al punto ii del presente articolo) dei volumi di origine rurale, attualmente non utilizzati, rispettando però le quantità urbanistiche ed edilizie e le distanze da confini o strade esistenti (non alterazione dell'altezza esistente, non aumento dell'Ic, non aumento della sagoma dell'edificio, distanze esistenti). Tale recupero non è soggetto al

rispetto dell'indice fondiario esistente. Nel caso di intervento su edifici adibiti ad autorimesse, il recupero urbano degli stessi è condizionato al reperimento di almeno lo stesso numero di posti auto esistenti nello stesso contesto immobiliare.

- al recupero per funzioni urbane così come al punto precedente anche per quei manufatti con un'altezza utile inferiore a m. 2.70 per i quali è ammessa la sopraelevazione fino all'altezza massima lorda di m 3,00 prevedendone la copertura anche con soluzioni tipo tetti verdi o impiegando le superfici per la collocazione di impianti fotovoltaici.

Altri interventi edilizi sono ammessi in applicazione del successivo comma 7.

Gli interventi eccedenti il Restauro e Risanamento Conservativo (RsRC) dovranno prevedere, qualora la proprietà dell'area di intervento detenesse aree pertinenziali non edificate (anche se trattate con superfici non permeabili), l'applicazione delle prescrizioni di invarianza idraulica prevista per gli interventi edilizi di cui all'art. 3 comma 2 del R.r. 7/2017.

3. Per ogni edificio, di cui all'art. 14 comma 4, identificati nella *Tavola RT02.1 Nuclei di antica formazione: classificazione degli edifici* e *RT03 Ambiti esterni di matrice storica: classificazione degli edifici*, vengono definite, qui di seguito, le finalità da perseguire nelle trasformazioni, le destinazioni d'uso, i parametri e gli indici urbanistici e le modalità d'intervento.

4. Edifici di interesse storico e architettonico

i. Descrizione

Comprende gli organismi edilizi e gli edifici che per le loro caratteristiche tipologiche e architettoniche, per il loro valore storico, per il significato simbolico che hanno assunto per la comunità, devono essere essenzialmente conservati integralmente, recuperando il loro stato originale con tutti i suoi caratteri planivolumetrici, formali e strutturali, valorizzando gli elementi architettonici e decorativi e ripristinando le parti alterate. Si tratta di edifici coerenti con l'impianto dei centri storici e il fronte principale di questi edifici, che generalmente prospetta su spazi pubblici, si distingue per uso di materiali e decorazioni tradizionali del centro storico.

All'interno di questa classe, ai fini dell'individuazione di coerenti e corrette modalità di intervento, sono state individuate le seguenti tipologie di edifici:

- Edifici religiosi: edifici con tipologia particolare derivante principalmente dall'utilizzo legato ad una funzione unica, con annessi edifici secondari e spazi aperti di pertinenza. Si tratta di edifici fortemente rappresentativi all'interno del tessuto urbano, con il fronte principale che prospetta generalmente su spazi pubblici e si distingue per uso di materiali e decorazioni.

- Ville e palazzi storici con giardino: edifici con tipologia a villa o palazzina, singoli o aggregati, con annessi edifici secondari, ove presenti (palazzina, portineria, serra, ...) e ampi spazi aperti di pertinenza a parco e/o giardino di valore storico e ambientale di pregio.

- Edifici di civile abitazione: sono rappresentati da edifici singoli o aggregati, costituiti da edifici in linea, a corte chiusa e/o semiaperta, con fronte continuo lungo la strada ed altezze variabili e spazi di pertinenza interni.

- Edifici pubblici o di uso pubblico: sono rappresentati da edifici singoli o aggregati, che presentano elementi di valore storico ed architettonico in relazione alla loro rappresentatività e alla loro localizzazione; oltre a costituire manufatti di forte connotazione, in particolare rispetto alle relazioni con gli spazi pubblici e con l'intorno urbano.

ii. Finalità

Si tratta di interventi e opere orientate all'utilizzo e alla valorizzazione con l'obiettivo della conservazione, del recupero e della trasmissione degli elementi artistici, storici e documentari significativi dell'edificio. Gli interventi sugli edifici dovranno rigorosamente rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale, tipologico, architettonico e tutte le partiture decorative, assicurando nel contempo la funzionalità dell'organismo edilizio in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e compatibili con le sue caratteristiche e la sua qualità complessiva.

Oltre alle prescrizioni generali dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- salvaguardia (o ripristino) dei prospetti originali riguardo ai moduli compositivi, alle partiture di facciata, al taglio e ai rapporti proporzionali delle aperture ai vari piani; mantenimento della cortina edilizia lungo il fronte stradale;
- rispetto (o ripristino) della veste architettonica esterna e dei paramenti, sia verso strada che verso gli spazi interni; dei particolari architettonici e decorativi originali, che dovranno essere mantenuti, se esistenti o recuperati, ove riconoscibili o documentabili, anche nei materiali ed assetti cromatici originali e/o tradizionali del centro storico;
- ripristino di infissi, serramenti, ed eventuale rinnovo, con i materiali, le fogge, colori originali e/o compatibili con quelli tipici del centro storico;
- rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti esterni con materiali, tecniche e colori originali e/o compatibili con quelli tipici del centro storico;
- mantenimento dei caratteri delle strutture portanti verticali ed orizzontali (se originali o ad esse omogenee) o ripristino di tali caratteri nel caso di intervento su edifici già manomessi o degradati. I solai potranno essere sostituiti previa documentazione delle necessità statiche, con altri aventi le medesime caratteristiche. Eventuali variazioni di quote potranno essere consentite solo se risulti oggettivamente dimostrabile la coerenza delle trasformazioni con l'organismo architettonico;

- mantenimento dei caratteri tradizionali delle strutture di copertura e dei materiali di copertura stessi, di gronde e pluviali o, nel caso di interventi su organismi architettonici già manomessi,
- ripristino di tali elementi con le fogge ed i materiali tradizionali del centro storico;
- conservazione di tutti gli elementi tipologici individuanti il carattere della costruzione oggetto d'intervento e, contestualmente, dei relativi elementi architettonici.

iii. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP – dL – dC (4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.8, 4.10, 4.11) – dT (5.8); – dRi (6.3) – dA – dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).

iv. Parametri edilizi ed urbanistici

- a. IF = IF esistente
- b. IC = IC esistente
- c. H = H esistente
- d. P = vedi art. 9

v. Modalità di intervento

Le concrete possibilità di intervento devono essere verificate anche in considerazione della classe di fattibilità geologica, e le relative norme geologiche di Piano, di cui all'art. 3.

Sono ammesse le seguenti tipologie di interventi diretto: Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (RsRC), Ristrutturazione edilizia (Re) esclusivamente finalizzata al cambio di destinazione d'uso con esclusione della demolizione/ricostruzione fatta salva la preventiva autorizzazione della Soprintendenza. Interventi edilizi diversi potranno essere eseguiti attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero di cui al successivo comma 7.

5. Edifici d'epoca recente

i. Descrizione

Si tratta di edifici costruiti, ricostruiti, o profondamente trasformati in epoca recente, più o meno correttamente inseriti nella morfologia del nucleo antico, privi pertanto di valore storico-architettonico, la cui presenza nella zona di interesse ambientale richiede tuttavia attenzione al rapporto con gli elementi della tradizione, soprattutto nel caso di interventi di una certa rilevanza. Sono edifici generalmente in buono stato, con caratteristiche tipologiche ed architettoniche assai differenti rispetto all'edilizia di impianto storico, costruiti o profondamente trasformati in epoca recente, che si presentano per caratteristiche costruttive, materiali ed in alcuni casi anche per le altezze, non integrati e non omogenei ai caratteri morfologici e tipologici dei nuclei storici. Fanno parte di questa categoria anche

edifici non residenziali che ospitano (o hanno ospitato in passato) attività lavorative poco consone al contesto storico.

ii. Finalità

Gli interventi, in ordine alla loro estensione e tipologia, devono quindi essere contestualizzati per quanto attiene a rapporti proporzionali, materiali, colori e particolari architettonici, qualora facciano complessivamente riferimento ai tipi della tradizione. Inoltre, per le strutture non residenziali, il loro recupero deve essere finalizzato ad un miglior inserimento nel tessuto storico.

Interventi edilizi diversi, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al punto precedente, potranno essere eseguiti attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero di cui al art. 14.

iii. Destinazioni d'uso (art. 7)

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7) dL – dC (4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.8, 4.10, 4.11) – dT (5.8) - dRi (6.3)- dA– dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).

iv. Parametri edilizi ed urbanistici

- a. IF = IF esistente
- b. IC = IC esistente
- c. H = H esistente
- d. P = vedi 9

v. Modalità di intervento

Le concrete possibilità di intervento devono essere verificate anche in considerazione della classe di fattibilità geologica, e le relative norme geologiche di Piano, di cui all'art. 3.

Sono ammessi, tramite interventi diretti, la Manutenzione ordinaria (Mo), la Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (RsRC) e la Ristrutturazione edilizia (Re), la nuova costruzione (Nc) esclusivamente per interventi comportanti modifica di sedime, sagoma, prospetto, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche al fine di ricomporre cortine edilizie, allineamenti di altezze e di gronde o la realizzazione di edifici correttamente inseriti nel contesto storico (non è ammessa *la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale* di cui all'art. 3 comma 1 punto e) 6 del D.P.R. 380/01). Interventi edilizi diversi potranno essere eseguiti attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero di cui al successivo comma 7.

6. Edifici complementari

i. Descrizione

Si tratta di strutture edilizie nate con finalità complementari alla residenza quali depositi, spazi di parcheggio, magazzini, locali di sgombero situati all'interno di corti o cortili del NAF.

ii. Finalità

Gli interventi relativi a queste categorie di strutture edilizie sulla base delle specifiche forme e dimensioni possono essere orientati verso un miglioramento paesaggistico degli edifici che ospitano destinazione accessorie rispetto alla residenza.

iii. Modalità di intervento

Le concrete possibilità di intervento devono essere verificate anche in considerazione della classe di fattibilità geologica, e le relative norme geologiche di Piano, di cui all'art. 3.

Sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (RsRC) e Ristrutturazione edilizia (Re).

7. Edificio incongruo**i. Descrizione**

Si tratta di una struttura edilizia agricola nata con finalità complementari alla residenza quale deposito, magazzino situata all'interno di una corte del NAF.

ii. Finalità

Le finalità del PGT sono finalizzate alla realizzazione di un attraversamento del tessuto urbano storico in corrispondenza di questo edificio al fine di creare un collegamento pubblico tra il centro storico e l'area libera retrostante, vicina al cimitero comunale in cui potenziare le aree a parcheggio a servizio anche pertinenziale.

iii. Modalità di intervento

Le possibilità di intervento su tale edificio sono correlate alla manutenzione ordinaria e straordinaria dello stato attuale e la possibilità di demolizione totale o parziale senza ricostruzione.

8. Interventi edilizi diversi rispetto a quelli previsti dai precedenti commi (tranne che per l'edificio di cui al comma 7) potranno essere eseguiti attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero di cui all'art. 14. In particolare, tramite Piano di Recupero potranno essere realizzati interventi di Nuova costruzione (Nc) riferiti alla modifica di sedime, sagoma, prospetto, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche al fine di ricomporre cortine edilizie, allineamenti di altezze e di gronde o la realizzazione di edifici correttamente inseriti nel contesto storico. Tali interventi dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- a) IF = Gli interventi non devono superare le densità edilizie esistenti. Viene attribuito un incremento del 10% del Volume geometrico esistente agli interventi ricompresi in piani aventi per finalità la riqualificazione urbana e il conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli "ordinari" (ad esempio maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici, pari al 50% in più,

o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi).

- b) H = Le altezze massime non devono superare l'altezza media degli edifici circostanti presenti all'interno dell'isolato in cui ricade l'area di intervento.
- c) Distanza = Le distanze nei confronti degli edifici esterni all'area di intervento non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra questi e i volumi edificati preesistenti oggetto di Piano di Recupero.
- d) Gli interventi di Nuova Costruzione (Nc) comportano la corrispondente corresponsione del contributo di costruzione; tale intervento implica, inoltre, l'obbligo di reperire posti auto, come definito all'art. 9. Tali interventi non sono soggetti al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di cui all'art. 8 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi (elaborato SR02).

9. Per l'ambito appositamente individuato (corrispondente al complesso esterno di matrice storica di Via Novella) gli interventi in applicazione del comma precedente potranno ammettere anche la destinazione agricola con l'applicazione delle possibilità edificatorie proprie delle attività agricole (articolo 25 commi da 1 a 6) in alternativa al primo punto a).

10. Per quanto concerne la gestione degli spazi non edificati, questi sono da considerarsi quali spazi di interesse generale in quanto si tratta di aree pubbliche e private di alta valenza ecologico-ambientale e rappresentativa, che costituiscono elementi fondamentali ed integranti dell'ambiente urbano all'interno dei nuclei di antica formazione. La Tavola *"RT02.2 Nuclei di Antica Formazione: interventi negli spazi non edificati"* costituisce elaborato di riferimento per gli spazi non edificati all'interno dei nuclei di antica formazione. Per gli spazi non edificati, pubblici e privati, esistenti sistemati a verde o pavimentati alla data di adozione delle presenti norme, il Piano individua due specifici obiettivi da perseguire:

- a. manutenzione, conservazione e tutela del corredo arboreo ed arbustivo esistente, dei cortili, delle piazze e dei percorsi adeguatamente pavimentati, con l'obiettivo di incrementare il livello qualitativo di questi spazi;
- b. riqualificazione, recupero e valorizzazione delle aree a verde, delle corti storiche, dei cortili, delle piazze e dei percorsi, con l'obiettivo di ripristinare i caratteri fondamentali e riconosciuti all'interno dei nuclei urbani di antica formazione;
- c. valorizzazione dei crinali collinari, della percezione dei diversi ambienti storici dal territorio vicino e lontano quale paesaggio urbano storico da preservare e migliorare.

Pertanto, per le aree appositamente individuate nella tavola RT02.2 quali “spazi verdi”, gli interventi edilizi in tutti i NAF eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere associati a una serie di interventi anche nelle parti pertinenziali (qualora presenti) e, quindi, seguire le seguenti prescrizioni:

- minimizzazione delle pavimentazioni ed eliminazione, laddove presente, di sistemazioni in asfalto o altro materiale non coerente con la tradizione storica;
- potenziamento e incremento delle superfici a verde permeabile con la messa a dimora di alberature e arbusti in quantità doppia rispetto a quanto indicato dal Regolamento Edilizio;
- realizzazione di orti urbani privati o collettivi quali momento importante di socializzazione e integrazione sociale
- In sede di richiesta di rilascio di titolo abilitativo, dovrà essere prodotto il progetto dettagliato di sistemazione esterna dell’intera area di intervento, con l’individuazione dei singoli alberi, specificandone l’altezza ed il diametro del tronco, delle zone alberate o cespugliate esistenti e di progetto e, infine, l’indicazione di tutte le opere di sistemazione delle aree libere (piantumazioni, recinzioni, arredi fissi).

Per le aree appositamente individuate nella tavola RT02.2 quali “versanti collinari”, gli interventi edilizi in tutti i NAF eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere associati a una serie di interventi anche nelle parti pertinenziali (qualora presenti) e, quindi, seguire le seguenti prescrizioni:

- minimizzazione delle pavimentazioni ed eliminazione, laddove presente, di sistemazioni in asfalto o altro materiale non coerente con la tradizione storica;
- potenziamento e incremento delle superfici a verde permeabile con la messa a dimora di alberature e arbusti in quantità doppia rispetto a quanto indicato dal Regolamento Edilizio;
- In sede di richiesta di rilascio di titolo abilitativo, dovrà essere prodotto il progetto dettagliato di sistemazione esterna dell’intera area di intervento, con l’individuazione dei singoli alberi, specificandone l’altezza ed il diametro del tronco, delle zone alberate o cespugliate esistenti e di progetto e, infine, l’indicazione di tutte le opere di sistemazione delle aree libere (piantumazioni, recinzioni, arredi fissi).

Per i restanti spazi non edificati, variegatamente destinati a funzioni complementari e accessorie al centro storico (parcheggi, spazi di gioco, ...), e nelle aree appositamente individuate quali “corti storiche”, gli interventi edilizi in tutti i NAF eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere associati a una serie di interventi anche nelle parti pertinenziali (qualora presenti) e, quindi, seguire le seguenti prescrizioni:

- gli alberi di alto fusto esistenti dovranno essere sottoposti sistematicamente al trattamento più adeguato, alla conservazione ed alla crescita regolare; nel caso in cui uno o più di essi dovessero deperire o morire, devono essere sostituiti immediatamente, a cura e spese del proprietario dell'area, con un numero uguale di alberi della medesima specie. In caso di impossibilità, l'essenza da utilizzare deve essere concordata preventivamente con l'ufficio comunale competente;
- analogamente dovrà essere fatto per le altre componenti dell'ambiente naturale – alberi minori, cespugli, rampicanti, manti erbosi, ecc. Si deve anche procedere immediatamente a porre riparo ai danneggiamenti eventuali che fossero in corso;
- Le pavimentazioni tradizionali esistenti, in particolare quelle presenti su spazi pedonali, dovranno essere mantenute e, se necessario, ripristinate. Per le pavimentazioni sia degli spazi pubblici (ad eccezione della sede stradale) che di quelli privati, non sarà ammesso, in ogni caso, l'impiego di piastrelle di cemento, getti e battuti di calcestruzzo, massetti in calcestruzzo autobloccanti, piastrelle ceramiche, materiale lapideo ad opus incertum, così come l'asfaltatura; si dovrà preferire l'impiego di porfido, lastricato o ghiaia (quest'ultima solo per cortili privati), con mantenimento di zone a giardino, orto o verde;
- In sede di richiesta di rilascio di titolo abilitativo, dovrà essere prodotto il progetto dettagliato di sistemazione esterna dell'intera area di intervento, con l'individuazione dei singoli alberi, specificandone l'altezza ed il diametro del tronco, delle zone alberate o cespugliate esistenti e di progetto, degli alberi dei quali sia previsto l'abbattimento o lo spostamento e, infine, l'indicazione di tutte le opere di sistemazione delle aree libere (piantumazioni, pavimentazioni, percorsi, recinzioni, arredi fissi).

11. All'interno degli spazi non edificati di cui al comma precedente sono identificati particolari aree in cui avviare interventi pubblici volti alla rigenerazione del centro storico (in particolare quello del capoluogo). In tali spazi si applicheranno, oltre che le indicazioni per la gestione dei "versanti collinari" di cui al comma precedente, anche le indicazioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

Art. 16. AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI (B1)

1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano di Malnate in cui, allo stato di fatto, risultano presenti una certa commistione di destinazione d'uso e di tipologie edilizie, in particolare con la compresenza di destinazioni residenziali, terziarie e commerciali.

2. Finalità

La finalità degli interventi è il mantenimento della configurazione attuale, caratterizzata dalla compresenza di più funzioni, con la possibilità di interventi volti alla sostituzione edilizia.

3. Destinazioni d'uso (art. 7)

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7) - dL - dC (4.4, 4.6, 4.8, 4.10, 4.11) - dT (5.8) - dRi (6.3) - dA - dSC.

Le destinazioni d'uso dC 4.2 e 4.3 (medie strutture di vendita) sono ammesse esclusivamente all'interno degli addensamenti commerciali secondo le indicazioni di cui al successivo Titolo VI.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

Per i lotti edificati:

- a. IF = esistente + 30 mq *una tantum*
- b. IC= esistente + 20% (con un minimo garantito di 30 mq)
- c. P = vedi art. 9
- d. SP =esistente – 10%
- e. H = esistente

Per i lotti non edificati:

- a. IF = 0,50 mq/mq
- b. IC= 40%
- c. P = vedi art. 9
- d. SP =40% della SF
- e. H = 14,00 m

5. Modalità di intervento

Le concrete possibilità di intervento devono essere verificate anche in considerazione della classe di fattibilità geologica, e le relative norme geologiche di Piano, di cui all'art. 3.

Gli interventi edilizi devono essere verificati, anche, in funzione delle disposizioni del Piano dei Servizi circa gli *Ambiti di attenzione infrastrutturale – Briantea*, gli *Ambiti di Attenzione alla mobilità sostenibile* e gli *Ambiti di attenzione idraulica* (art. 8, 9 e 10 dell'elaborato SR02 Norme di Attuazione).

Per i lotti edificati le modalità attuative degli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente, sono determinate in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 8.

L'applicazione dell'incremento *una tantum* può essere esercitata una sola volta, ancorché l'ampliamento realizzato sia più contenuto di quello ivi consentito, non può determinare né la creazione di un nuovo edificio indipendente rispetto al principale né la creazione di una nuova unità immobiliare.

Per i lotti liberi le modalità attuative degli interventi di nuova costruzione sono determinate in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 8.

Per i lotti in cui, alla data di adozione del Piano, sono presenti attività non residenziali appartenenti alla categoria dP, si applicano le seguenti modalità di intervento, in aggiunta alle soglie dimensionali di cui all'art. 8:

- Tramite titolo abilitativo diretto (comunque denominato) sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione (senza cambio di destinazione d'uso) sugli edifici esistenti;
- È possibile riorganizzare la SL esistente e prevedere nuova costruzione di superfici accessorie fino a 10% della SL esistente mediante permesso di costruire convenzionato: in tali casi devono essere realizzate recinzioni verdi lungo tutto il perimetro del lotto;
- È possibile trasformare il volume urbanistico esistente in volume urbanistico residenziale (rispettando i parametri edilizi ed urbanistici indicati al punto 4 per i lotti non edificati) mediante la presentazione di un permesso di costruire convenzionato.

Art. 17. AMBITI RESIDENZIALI UNITARI (B2)

1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano di Malnate, con una destinazione prevalentemente residenziale, in cui è chiaramente leggibile l'omogeneità e l'unitarietà tipologica degli interventi tale da rappresentare un *unicum* e una eccezione nel contesto morfologico locale.

2. Finalità

L'obiettivo della disciplina è preservare l'omogeneità del comparto, evitando trasformazioni che possano creare interferenze funzionali o di carattere edilizio all'interno di un sistema consolidato. Le trasformazioni puntuali dovranno quindi preservare l'omogeneità dell'isolato.

3. Destinazioni d'uso (art.7)

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7) – dL – dC (4.4, 4.6, 4.8, 4.10, 4.11) – dT (5.8) - dRi (6.3) - dA – dSC.

Le destinazioni d'uso dC 4.2 e 4.3 (medie strutture di vendita) sono ammesse esclusivamente all'interno degli addensamenti commerciali secondo le indicazioni di cui al successivo Titolo VI.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. IF = esistente
- b. IC= esistente
- c. P = vedi art. 9
- d. SP =esistente
- e. H = esistente

5. Modalità di intervento

Le concrete possibilità di intervento devono essere verificate anche in considerazione della classe di fattibilità geologica, e le relative norme geologiche di Piano, di cui all'art. 3.

Gli interventi edilizi devono essere verificati, anche, in funzione delle disposizioni del Piano dei Servizi circa gli *Ambiti di attenzione infrastrutturale – Briantea*, gli *Ambiti di Attenzione alla mobilità sostenibile* e gli *Ambiti di attenzione idraulica* (art. 8, 9 e 10 dell'elaborato SR02 Norme di Attuazione).

La modalità attuative per interventi di nuova costruzione, demolizione/ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, sono determinate in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 8.

La modifica morfo-tipologica degli edifici esistenti è subordinata ad un Piano Attuativo che interessi l'intero isolato limitando così la presenza di edifici in contrasto ambientale con l'intorno.

Art. 18. AMBITI RESIDENZIALI DIFFUSI (B3)

1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano di Malnate in cui le edificazioni del recente passato hanno prodotto un'espansione a medio-bassa intensità edilizia, prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie isolate su lotto.

2. Finalità

La finalità degli interventi è il mantenimento della configurazione attuale, caratterizzata da un sistema omogeneo di destinazione residenziale.

3. Destinazioni d'uso (art.7)

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7) – dL – dC (4.4, 4.6, 4.8, 4.10, 4.11) – dT (5.8) - dRi (6.3) - dA – dSC

Le destinazioni d'uso dC 4.2 e 4.3 (medie strutture di vendita) sono ammesse esclusivamente all'interno degli addensamenti commerciali secondo le indicazioni di cui al successivo Titolo VI.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. IF = 0,30 mq/mq
- b. IC= 25%
- c. P = vedi art. 9
- d. SP =30%
- e. H = 10 m

5. Modalità di intervento

Le concrete possibilità di intervento devono essere verificate anche in considerazione della classe di fattibilità geologica, e le relative norme geologiche di Piano, di cui all'art. 3.

Gli interventi edilizi devono essere verificati, anche, in funzione delle disposizioni del Piano dei Servizi circa gli *Ambiti di attenzione infrastrutturale – Briantea*, gli *Ambiti di Attenzione alla mobilità sostenibile* e gli *Ambiti di attenzione idraulica* (art. 8, 9 e 10 dell'elaborato SR02 Norme di Attuazione).

Le modalità attuative degli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente sono determinate in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 8.

Per i lotti in cui, alla data di adozione del Piano, sono presenti attività non residenziali appartenenti alla categoria dP, si applicano le seguenti modalità di intervento, in aggiunta alle soglie dimensionali di cui all'art. 8:

- Tramite titolo abilitativo diretto (comunque denominato) sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione (senza cambio di destinazione d'uso) sugli edifici esistenti;
- È possibile riorganizzare la SL esistente e prevedere nuova costruzione di superfici accessorie fino a 10% della SL esistente mediante permesso di costruire convenzionato: in tali casi devono essere realizzate recinzioni verdi lungo tutto il perimetro del lotto;
- È possibile trasformare il volume urbanistico esistente in volume urbanistico residenziale (rispettando i parametri edilizi ed urbanistici indicati al punto 4 ad eccezione dell'indice IF) mediante la presentazione di un permesso di costruire convenzionato.

Art. 19. AMBITI A VERDE PRIVATO (B4)**1. Descrizione**

Comprende aree verdi di proprietà privata con presenza significativa di piantumazioni e sistemazioni a giardino, a parco o semplicemente aree libere allo stato naturale che, pur rimanendo di proprietà privata, costituiscono un elemento di interesse pubblico da mantenere, tutelare e qualificare.

2. Finalità

La finalità degli interventi è volta alla conservazione della configurazione attuale.

3. Destinazioni d'uso (art.7)

Non è ammessa la costruzione di edifici principali bensì la possibilità di realizzare:

- i. Edifici accessori connessi con il tessuto residenziale se interrati o seminterrati purché si preveda una sistemazione del soprassuolo con giardino privato, orti o altra tipologia di sistemazione a verde;
- ii. Giardini privati;
- iii. Orti e spazi di coltivazione ad uso familiare;
- iv. Piscine private;
- v. Superfici pavimentate o, in generale, rese non permeabili (fino ad un massimo del 10% dell'estensione dell'area di intervento).

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. IF = 0
- b. IC= max 10%
- c. P = 0
- d. SP = min 90%
- e. H = 0

5. Norme particolari

Nelle aree indicate dal Piano dei Servizi (elaborato *ST02 Strategie per l'integrazione dei sistemi per la definizione del progetto di città pubblica*) quali *Possibili interventi strutturali* per la corretta gestione del rischio idraulico è vietata la realizzazione delle strutture i) e iv) di cui al precedente punto 3. Infatti, sulla scorta dell'art. 12 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi (SR02), tali aree sono deputate per la possibile ubicazione degli interventi strutturali di gestione/riduzione del rischio idraulico/idrogeologico.

Art. 20. AMBITI CONSOLIDATI IN AREA AGRICOLA (B5)**1. Descrizione**

Sono porzioni del tessuto urbano di Malnate che costituiscono la località di Baraggia in cui le unità immobiliari si configurano come sistemi radi, in cui prevale l'edificazione singola ed indipendente.

2. Finalità

La finalità degli interventi è il miglioramento paesaggistico e ambientale del tessuto consolidato nel suo insieme e, in particolar modo, miglioramento della situazione per quanto concerne il rapporto e la mitigazione delle costruzioni rispetto al territorio agricolo in cui sono inserite.

3. Destinazioni d'uso (art.7)

Destinazione principale: dR

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7) – dL – dC (4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.8, 4.10, 4.11) – dT (5.8) - dRi (6.3) - dA – dSC.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. IF = esistente
- b. IC= esistente + 10%
- c. P = vedi art. 9
- d. SP = esistente – 10%
- e. H = esistente

5. Modalità di intervento

Le concrete possibilità di intervento devono essere verificate anche in considerazione della classe di fattibilità geologica, e le relative norme geologiche di Piano, di cui all'art. 3.

Le modalità attuative degli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente sono determinate in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 8.

Per i lotti in cui, alla data di adozione del Piano, sono presenti attività non residenziali appartenenti alla categoria dP, si applicano le seguenti modalità di intervento, in aggiunta alle soglie dimensionali di cui all'art. 8:

- Tramite titolo abilitativo diretto (comunque denominato) sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione (senza cambio di destinazione d'uso) sugli edifici esistenti. È, inoltre, possibile prevedere nuova costruzione di superfici accessorie fino a 10% della SL esistente;

- È possibile trasformare il volume urbanistico esistente in volume urbanistico residenziale (rispettando i parametri edilizi ed urbanistici indicati al punto 4 ad eccezione dell'indice IF) mediante la presentazione di un permesso di costruire convenzionato.

Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione è prescritta la realizzazione di recinzione naturaliforme e/o barriere verdi così come indicato dall'*abaco degli interventi* del Documento di Piano.

Art. 21. AMBITI LAVORATIVI ED ECONOMICI (D1)

1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano in cui si concentrano le attività lavorative (siano esse di carattere industriale/artigianale, commerciale o terziario) che negli anni passati sono stati oggetto di trasformazioni consistenti e sono destinate ad ulteriori cambiamenti in relazione alle trasformazioni economiche ed all'evoluzione tecnologica.

2. Finalità

Le finalità del PGT sono salvaguardare la capacità di accogliere imprese e attività lavorative nel loro senso più ampio accompagnando i processi di trasformazione necessari per garantire la continuità delle strutture attive e promuovere l'insediamento di nuove attività.

3. Destinazioni d'uso (art.7)

Destinazione d'uso principale: dP, dL e dT

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dR – Dc (4.4) – dRi (6.3) – dA - dSC.

Le destinazioni d'uso dC 4.2 e 4.3 (medie strutture di vendita) sono ammesse esclusivamente all'interno degli addensamenti commerciali secondo le indicazioni di cui al successivo Titolo VI.

Per le industrie insalubri di prima classe l'ammissione è subordinata alla valutazione degli organi competenti dell'Amministrazione (Ufficio Tutela Ambientale), e comunque dovranno essere sottoposte a tutti gli obblighi e le cautele necessarie per la salute pubblica.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- IF = 0,80 mq/mq
- IC = 60%
- P = vedi 9
- SP = 15% della SF.
- H = 15,00

- L'eventuale residenza connessa al compendio immobiliare deve essere legata da vincolo di pertinenzialità agli immobili e non potranno essere ceduti separatamente; il vincolo di pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrato e trascritto.
- Non concorrono al calcolo dell'Indice di Copertura (IC) i silos, serbatoi e ogni altro volume tecnico.

5. Criteri di attuazione

Al fine di consentire il consolidamento dell'attività produttiva è ammesso, per gli edifici esistenti, aggregare più lotti industriali che verranno considerati un'unità funzionale volontariamente costituita. Su tale unità funzionale verrà effettuata la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi.

6. Modalità di intervento

Le concrete possibilità di intervento devono essere verificate anche in considerazione della classe di fattibilità geologica, e le relative norme geologiche di Piano, di cui all'art. 3.

Gli interventi edilizi devono essere verificati, anche, in funzione delle disposizioni del Piano dei Servizi circa gli *Ambiti di attenzione infrastrutturale – Briantea*, gli *Ambiti di Attenzione alla mobilità sostenibile* e gli *Ambiti di attenzione idraulica* (art. 8, 9 e 10 dell'elaborato SR02 Norme di Attuazione).

La modalità attuative per interventi di nuova costruzione, demolizione/ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, sono determinate in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 8.

Art. 22. AMBITI LAVORATIVI ISOLATI (D2)

1. Descrizione

Sono ambiti deputati ad attività lavorative ed economiche inseriti in contesti prevalentemente residenziali risultati da processi di stratificazione edilizia e funzionale.

2. Finalità

Le finalità del PGT sono salvaguardare la capacità di accogliere imprese e attività lavorative nel loro senso più ampio accompagnando eventuali processi di trasformazione e garantendo le condizioni ottimali per un loro corretto inserimento nel contesto urbano di riferimento e per una corretta compatibilità tra le attività lavorative e le abitazioni residenziali più prossime.

3. Destinazioni d'uso (art.7)

Destinazione d'uso principale: dP

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dR – dL – dC (4.4, 4.6, 4.8, 4.10, 4.11) – dT (5.8) – dRi (6.3) – dA – dSC.

Le destinazioni d'uso dC 4.2 e 4.3 (medie strutture di vendita) sono ammesse esclusivamente all'interno degli addensamenti commerciali secondo le indicazioni di cui al successivo Titolo VI.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. IF = 0,70 mq/mq
- b. IC = 60%
- c. P = vedi art. 9
- d. SP = 20% della SF
- e. H = 10 m

5. Modalità di intervento

Le concrete possibilità di intervento devono essere verificate anche in considerazione della classe di fattibilità geologica, e le relative norme geologiche di Piano, di cui all'art. 3.

Gli interventi edilizi devono essere verificati, anche, in funzione delle disposizioni del Piano dei Servizi circa gli *Ambiti di attenzione infrastrutturale – Briantea*, gli *Ambiti di Attenzione alla mobilità sostenibile* e gli *Ambiti di attenzione idraulica* (art. 8, 9 e 10 dell'elaborato SR02 Norme di Attuazione).

Affinché tali strutture artigianali/industriali siano in grado di qualificare, attraverso il loro insediamento, il contesto prevalentemente residenziale in cui si inseriscono e siano capaci (complessivamente) di generare un ambiente urbano di alta qualità anche estetica si stabilisce che, per essere ritenuti accoglibili, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria debbano raggiungere una punteggio minimo di *valutazione della qualità dei progetti* (in riferimento alle soluzioni progettuali dell'articolo 37) pari a 30 punti. Questa previsione non si applica a quegli interventi riguardanti le "superfici accessorie" degli edifici, secondo la definizione di cui al Regolamento Edilizio.

6. Area D2*

Per l'area appositamente individuata dalle tavole di azzonamento, di cui all'art. 4 comma 2, il Piano propone una possibilità alternativa rispetto alla destinazione funzionale esistente (riconosciuta dalla propria classificazione funzionale). Pertanto, per tale area valgono in via ordinaria le norme di cui al presente articolo per gli ambiti D2 (punti da 1 a 5). Qualora, invece, venga previsto un progetto complessivo di rigenerazione urbana e territoriale che abbia come finalità la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, paesaggistiche ed energetiche, è possibile convertire il complesso esistente anche verso la destinazione residenziale. Nello specifico, è ammesso, attraverso la presentazione di un Permesso di Costruire convenzionato esteso a tutto l'ambito, l'applicazione dei seguenti indici e parametri:

- i. Destinazione principale: dR. Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7) – dL – dC (4.4, 4.6, 4.8, 4.10, 4.11) – dT (5.8) - dRi (6.3) - dA – dSC. Le destinazioni d'uso dC 4.2 e 4.3 (medie

strutture di vendita) sono ammesse esclusivamente secondo le indicazioni di cui al successivo Titolo VI.

- ii. IT = 0,60 mq/mq
- iii. IC= 30%
- iv. P = vedi Art. 9
- v. SP =35%
- vi. H = 9 m
- vii. Qualità dei progetti = 45 punti
- viii. Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 8 dell'elaborato SR02 Norme di Attuazione Piano dei Servizi
- ix. Altre prescrizioni = realizzazione, a propria cura e spese economiche non scomputabili dagli oneri di urbanizzazione, nell'area di Servizio di progetto n. 12 (definita dal Piano dei Servizi) di un parcheggio pubblico di almeno 20 posti auto e della sistemazione a verde attrezzato della rimanente parte.

Art. 23. AMBITO RICETTIVO (D3)

1. Descrizione

I campeggi sono finalizzati ad ospitare turisti provvisti di tenda o di altro mezzo proprio di soggiorno trasportabile dall'utente per via ordinaria, con predisposizione di apposite piazzole.

2. Finalità

Le finalità del PGT sono confermare la natura prettamente ricettiva dell'ambito.

3. Destinazioni d'uso (art.7)

Destinazione d'uso principale: dRi

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dR – dP – dL – dC – dT – dA – dSC

All'interno del campeggio sono ammesse esclusivamente le attività concesse e regolate dalla Legge 10 dicembre 1981 n° 71 e sancite dalla conseguente convenzione.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. IF = esistente
- b. Ic = max50%
- c. P = vedi art. 9
- d. SP = 50% della SF
- e. H = esistente

5. Modalità di intervento

Le concrete possibilità di intervento devono essere verificate anche in considerazione della classe di fattibilità geologica, e le relative norme geologiche di Piano, di cui all'art. 3.

Gli interventi edilizi devono essere verificati, anche, in funzione delle disposizioni del Piano dei Servizi circa gli *Ambiti di attenzione infrastrutturale – Briantea*, gli *Ambiti di Attenzione alla mobilità sostenibile* e gli *Ambiti di attenzione idraulica* (art. 8, 9 e 10 dell'elaborato SR02 Norme di Attuazione).

All'interno dei campeggi possono essere previsti edifici destinati a ristorante, spaccio, bar, club-house, servizi igienici, servizi sportivi e ricreativi fruibili dagli ospiti. I manufatti edilizi esistenti all'interno delle aree di campeggio possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione purché ciò non determini aumento di superficie lorda.

Gli interventi sugli edifici esistenti, la disposizione e la formazione delle piazzole, nonché ogni altra opera edilizia o di modificazione ambientale all'interno del campeggio, sono soggetti a Permesso di Costruire (o titolo abilitativo ammesso). Il rilascio o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di una idonea documentazione circa il sistema di approvvigionamento idrico, il sistema di smaltimento delle acque reflue, fognarie e meteoriche allo scopo di prevenire problematiche di dissesto idrogeologico.

L'esercizio dell'attività è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione così come stabilito dalla Legge Regionale 10 dicembre 1981 n° 71.

Al solo scopo di migliorare la qualità igienico sanitaria del campeggio, è consentito l'ampliamento dei servizi igienici e sanitari esistenti, nella misura minima indispensabile, senza che ciò comporti il rispetto dell'IF e dell'IC.

Art. 24. AMBITO AGRICOLO INTERNO AL TERRITORIO URBANO (E1)

1. Fanno parte degli ambiti E1 le parti del territorio utilizzate per attività agricole interne al territorio urbano del comune di Malnate.
2. Sono destinate al mantenimento dell'attività agricola (destinazione d'uso dA) ed alla tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio.
3. Per gli ambiti agricoli E1 sono valide le disposizioni dell'art. 59 e 60 della LR 12/2005 e successive modifiche.
4. Per tale ambito si applicano le norme per le aree agricole (E2) di cui al successivo articolo con le seguenti integrazioni:

- Gli interventi edilizi, connessi all'esercizio dell'attività agricola, eccedenti la ristrutturazione edilizia devono realizzare recinzioni costituite da schermi con vegetazione arborea e arbustiva, multispecifica, posizionata a gruppi irregolari per costituire un bordo variegato in superficie, altezza, forme e colori (secondo le indicazioni dell'Abaco degli Interventi di cui alle Norme di Attuazione del Documento di Piano – DR02).

Art. 25. AREE AGRICOLE (E2)

1. Fanno parte degli ambiti E2 le parti del territorio utilizzate per attività agricole nonché quelle costituenti il territorio naturale interno al comune di Malnate (sia gli ambiti collinari sia quelli dei fondivalle del sistema idrografico).
2. Sono destinate al mantenimento dell'attività agricola (destinazione d'uso dA) ed alla tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio.
3. Per gli ambiti agricoli E2 sono valide le disposizioni dell'art. 59 e 60 della LR 12/2005 e successive modifiche.
4. Non sono in generale ammessi:
 - i movimenti di terra, gli scavi e i riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, l'apertura di cave, l'estrazione di massi, ghiaia, sabbia, non autorizzate dalle competenti autorità;
 - la discarica e l'immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei; all'attività agricola; anche i depositi inerenti all'attività agricola, se a cielo libero, devono essere contenuti entro spazi ben organizzati e di limitata estensione, senza pregiudizio per il paesaggio;
 - i disboscamenti e i tagli non autorizzati dagli organi competenti;
5. Nel territorio agricolo l'attività di coltivazione e le funzioni connesse e compatibili devono svilupparsi in coerenza con i fini perseguiti dai regolamenti comunitari, dal Piano di sviluppo agricolo provinciale, dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, dai piani di gestione dei PLIS e tenendo conto delle condizioni d'inquinamento del suolo e del primo acquifero.
6. Per quanto riguarda la determinazione dei parametri funzionali e prestazionali delle aziende agricole, oltre a quanto specificatamente previsto dal locale Regolamento di Igiene, si rimanda al D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005 n. 20109, indicando come prescrittive le norme ivi contenute relative alle distanze, le altezze e le caratteristiche in genere delle costruzioni principali ed accessorie in merito al posizionamento nel lotto, al rapporto tra costruito e spazi liberi, all'orientamento, ai materiali costruttivi, alle tecnologie da impiegarsi, all'efficienza energetica, all'inquinamento e all'inserimento nel

contesto.

7. Per gli edifici esistenti non residenziali e non connessi all'attività agricola (e le aree a loro pertinenziali) tramite intervento edilizio diretto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria (escluso il cambio di destinazione d'uso), restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale (ovvero demolizione e ricostruzione mantenendo sedime e sagoma dell'edificio esistente); le altre tipologie di intervento sono consentite attraverso la presentazione di uno strumento di pianificazione attuativa (Piano attuativo o Piano di recupero). Tali strumenti attuativi potranno prevedere il cambio di destinazione d'uso e rispettare i seguenti parametri:

- Destinazione principale: Dr.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP – dL – dC (4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.8, 4.9, 4.10, 4.11) - dT (5.2, 5.3, 5.4, 4.8) - dSC

- SL = volume urbanistico esistente
- H = massimo 2 piani fuoriterza
- Ic = 25%
- SP = 30%.

8. Negli ambiti agricoli in cui non ricadono aree boscate (così come identificate dal Piano), anche senza la qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale, è altresì possibile la realizzazione di corpi accessori di piccole dimensioni esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo (ricovero attrezzi e piccoli macchinari agricoli, conservazioni dei prodotti, o similari). Tali edifici devono essere realizzati con struttura di provata solidità, anche del tipo prefabbricato, decorosa, con l'esclusione assoluta di impiego di materiali precari o non coerenti e devono risultare privi di finestre e/o lucernari; possono avere una superficie massima di 0,009 mq/mq ed un'altezza massima al colmo di m 2,50. Dovranno, inoltre, mantenere una distanza minima dai confini pari a m 10,0.

TITOLO IV - AREE SPECIALI, VINCOLI E RISPETTI, INCENTIVI ALLA RIGENERAZIONE**Art. 26. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

1. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica sono quelle parti del territorio comunale che, a norma dell'art.10 comma 1 lettera e) della L.R. 12/2005, sono esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura e che, per ragioni di morfologia del suolo o per i valori ambientali e ecologici, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.
2. All'interno del territorio comunale, il Piano delle Regole (all'interno dell'azzonamento di Piano) individua due tipologie di aree:
 - a. le prime riguardano le aree interne all'Ambito dell'ex cava Cattaneo (non più funzionali all'attività estrattiva);
 - b. la seconda riguarda un complesso edilizio ritenuto ad alto rischio idrogeologico, localizzato in prossimità del fiume Olona (complesso Ex Gere).
3. Per le aree di cui al punto 2.a) oltre alla validità della relativa disciplina riguardante gli interventi di riassetto ambientale, il Piano delle Regole definisce una serie di obiettivi da perseguire nella realizzazione degli interventi:
 - a. assicurare condizioni di sicurezza e bonifica dei suoli secondo la normativa vigente in materia;
 - b. la reintegrazione funzionale e fruitiva delle parti non più interessate dalle attività estrattive ai caratteri del paesaggio circostante;
 - c. l'integrazione delle aree all'interno delle dotazioni di spazi di uso pubblico attraverso interventi finalizzati alla realizzazione di parchi attrezzati e spazi per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano;
 - d. l'utilizzo di tali aree per la produzione di energia anche attraverso la creazione di Comunità Energetiche;
 - e. l'attuazione delle disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi anche attraverso atti convenzionali che non necessitino il passaggio delle aree alla proprietà pubblica assicurando però la realizzazione e la gestione di servizi di interesse generale a carattere naturale e boschivo.
4. Per le aree di cui al punto 2.b) sono ammessi:

- a. gli interventi connessi all'attività agricola;
- b. interventi di demolizione delle strutture ancora esistenti e le opere necessarie alla rinaturalizzazione dei luoghi.

Art. 27. PIANI ATTUATIVI IN ITINERE (F)

1. All'interno degli elaborati di azionamento di cui all'art. 4 comma 2 sono individuati con apposito segno grafico i Piani Attuativi in itinere e/o decaduti, i Piani attuativi adottati, approvati, convenzionati e non convenzionati alla data di adozione del PGT.
2. Gli strumenti attuativi adottati, approvati e stipulati prima dell'adozione del PGT mantengono efficacia fino alla scadenza temporale prevista in convenzione. Dopo tale data sugli immobili realizzati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria mantenendo volumetrie, altezze ed eventuali allineamenti previsti nel piano attuativo che ne ha regolato l'attuazione, e sono attuabili secondo la propria specifica normativa. Fino alla completa attuazione degli interventi, valgono i parametri urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso dello strumento urbanistico generale che li ha originati.
3. Attraverso la procedura di negoziazione, sono consentiti cambi di destinazione d'uso con opere e interventi anche ristrutturativi, fino alla demolizione e ricostruzione, con riferimento alle destinazioni ammesse e nel rispetto dei parametri urbanistici, edilizi e modalità di intervento previsti per l'ambito di appartenenza.
4. Gli interventi edilizi in queste zone avvengono sulla base del progetto del Piano Attuativo redatto in applicazione del PGT e successive varianti e delle relative convenzioni, nell'arco di efficacia stabilito nella convenzione medesima o, in carenza di esplicita previsione dalle disposizioni delle Leggi vigenti. Le opere di urbanizzazione sono da realizzarsi da parte dei soggetti obbligati nell'arco temporale di efficacia del Piano Attuativo medesimo o comunque nei termini minori stabiliti nella convenzione stipulata col Comune.
5. Per i Piani la cui convenzione stipulata risulti pervenuta a scadenza all'atto di adozione del PGT senza che gli interventi edilizi previsti siano stati realizzati potrà essere richiesta la reiterazione dell'approvazione, nei modi e nei termini temporali stabiliti dall'art. 93 della L.r. 12/2005 e ss.mm.ii. In alternativa, entro il termine di un anno dall'entrata in vigore del PGT, potrà essere richiesta l'attivazione della procedura di negoziazione di cui all'art. 8 delle Norme del Documento di Piano. Ai fini della negoziazione saranno considerati limite massimo di edificabilità gli indici previsti dal Piano Attuativo o PII. Tali atti dovranno essere sottoscritti da tutti gli attuali proprietari delle aree oggetto del Piano Attuativo o PII. Decorso

infruttuosamente tale termine di un anno le aree interessate verranno assoggettate alla media dei parametri edilizi ed urbanistici assegnati agli ambiti del tessuto urbano consolidato adiacenti decurtata del 50%.

6. Analogamente, per l'edificazione delle aree interessate da convenzioni urbanistiche che giungessero a scadenza dopo l'approvazione del PGT senza che i relativi interventi edificatori risultino realizzati, potrà essere richiesta la reiterazione dell'approvazione, nei modi e nei termini temporali stabiliti dall'art. 93 della L.r. 12/2005 e ss.mm.ii. In alternativa, potrà essere richiesta l'attivazione della procedura di negoziazione di cui all'art.8 dell'elaborato DR02 Norme di attuazione del Documento di Piano. Ai fini della negoziazione sarà considerato limite massimo di edificabilità l'indice previsto dalla convenzione stipulata e sarà altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale statuire, in relazione all'interesse pubblico, una diversa localizzazione delle possibilità edificatorie negoziate. In caso contrario, si potrà procedere all'edificazione degli interventi privati attraverso titoli abilitativi diretti applicando gli indici e i parametri urbanistici dell'ambito urbano adiacente (nel caso di ambiti urbani diversi si farà riferimento a quello più assimilabile rispetto alle previsioni del piano Attuativo decaduto) eccezion fatta per l'indice fondiario (IF) che verrà decurtato del 50%.
7. Per i Permessi di costruire convenzionati in corso di vigenza si applicano le medesime disposizioni di cui ai commi precedenti.

Art. 28. EDIFICI DA TUTELARE

1. Il PdR individua una serie di edifici, singoli o aggregati, di interesse storico, architettonico, artistico e ambientale, esterni ai perimetri dei nuclei di antica formazione, distribuiti all'interno del territorio comunale, che presentano tipologia, morfologia, architettura, caratteri e destinazione diverse e che costituiscono elementi di interesse da conservare, recuperare e valorizzare. Sono edifici inseriti all'interno del tessuto urbano della città consolidata e che costituiscono luoghi di riconoscibilità testimoniale.
2. Gli interventi dovranno essere mirati alla conservazione dei caratteri peculiari di ogni singolo edificio, alla conservazione delle idee progettuali originarie relative allo specifico impianto architettonico, anche desumendolo da documentazione d'archivio, alla conservazione e al ripristino dei caratteri originari degli edifici, in particolare rispetto all'integrità dei volumi, al trattamento dei fronti, ai particolari costruttivi, agli impianti distributivi, agli spazi aperti.
3. Sono compresi gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, per i quali, oltre ai criteri di intervento definiti dal presente articolo, è obbligatorio rispettare le prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio.

4. Per tali edifici gli interventi sono mirati alla valorizzazione degli aspetti di interesse e valore non solo storico e testimoniale relativo ai manufatti, ma anche e soprattutto ecologico-ambientale, relativo agli spazi verdi di pertinenza, attraverso interventi di conservazione e di incremento del verde esistente.
5. Pertanto, i parametri edilizi ed urbanistici, quantificabili in funzione dell'ambito di appartenenza, devono essere applicati nell'ottica della valorizzazione degli elementi propri (storico- testimoniale e/o architettonico-paesaggistico) e della valorizzazione degli aspetti ecologico-ambientali. In particolare:
 - a. Per gli edifici principali si applicano le disposizioni di cui agli *Edifici di interesse storico e architettonico* di cui all'art. 15 comma 3.a);
 - b. Per l'inserimento delle nuove costruzioni deve essere attentamente valutato il rapporto sia degli edifici esistenti sia delle nuove costruzioni con il valore ecologico-ambientale degli spazi aperti e quelli verdi con un attento studio del verde e il mantenimento, laddove possibile, delle specie arboree esistenti.

Art. 29. ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

1. Il PdR individua inoltre la rete della viabilità locale. Per la viabilità locale le indicazioni grafiche hanno valore di salvaguardia per lo sviluppo dei tracciati e valore indicativo ai fini della progettazione esecutiva per quanto riguarda i tracciati, i nodi e le caratteristiche specifiche delle sedi stradali e relative intersezioni.
2. Per quanto riguarda la rete principale dei percorsi ciclopedonali individuate nel Piano dei Servizi, le indicazioni grafiche hanno carattere di salvaguardia fino alla redazione di progetti di dettaglio. Anche in questo caso si tratta di configurare un sistema di collegamenti fra gli insediamenti residenziali e i principali poli di concentrazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse generale.
3. Gli interventi edilizi devono essere verificati, anche, in funzione delle disposizioni del Piano dei Servizi circa gli *Ambiti di attenzione infrastrutturale – Briantea* e gli *Ambiti di attenzione alla mobilità sostenibile* (art. 9 e 10 dell'elaborato SR02 Norme di Attuazione).
4. Il PdR riconosce altresì le strade esistenti, ancorché solo di fatto nell'uso pubblico delle stesse, qualora non siano puntualmente indicate nella cartografia di cui all'art. 2.
5. Lungo le infrastrutture viabilistiche nonché all'interno delle relative fasce di rispetto, in particolare all'interno del centro abitato è possibile l'insediamento di strutture provvisorie per attività commerciali di vicinato, per rivendite di giornali, tabacchi, per rivendita di fiori/piante nonché attività di somministrazione di alimenti e bevande (a titolo esemplificativo chioschi, gazebo, fioristi,...). La concessione all'installazione di queste strutture dovrà avvenire attraverso una convenzione/atto unilaterale d'obbligo circa la stabilità delle strutture stesse, la tipologia di attività, le dimensioni e l'utilizzo

di eventuale ulteriore spazio pubblico circostante, la durata della concessione e le modalità di ripristino dello spazio pubblico al termine temporale dell'attività.

6. Il sistema delle strade e dei parcheggi ancorché dedicato prevalentemente alla mobilità veicolare, rappresenta uno spazio pubblico primario per la socialità della comunità e costituisce una importante risorsa per fronteggiare specifiche problematiche di sicurezza e per l'ampliamento di funzioni urbane in specifici casi di emergenza. Le strade urbane quindi possono essere oggetto di specifici programmi che possono modificare i criteri della mobilità veicolare destinando tratti di strade o parti di esse per attività ritenute importanti per risolvere specifiche problematiche di sicurezza e per l'ampliamento di funzioni urbane in specifici casi di emergenza.

Art. 30. AMBITI DI RISPETTO CIMITERIALE (G), AMBITO FERROVIARIO (H), RELATIVE FASCE DI RISPETTO E ALTRI VINCOLI SPECIFICI

1. Nelle fasce di rispetto stradale, individuate nella cartografia del DdP – *DT 02 Vincoli e prescrizioni sovracomunali*, non è ammessa l'edificazione, ad esclusione di parcheggi, piste ciclopeditoni, eventuali pensiline al servizio di fermate dei servizi di trasporto pubblico. Valgono inoltre le norme generali in materia di sicurezza stradale e l'applicazione della normativa vigente, soprattutto in riferimento agli incroci stradali, all'apertura di passi carrabili, ecc. Queste norme generali sono comunque applicabili lungo tutti gli assi stradali per i quali l'azzonamento non prevede fasce di rispetto.
2. Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite recinzioni di aree di pertinenza di edifici che prospettano sulle stesse, previa autorizzazione degli enti titolari del vincolo.
3. Negli ambiti di rispetto cimiteriale (F) non è consentita alcuna edificazione e gli interventi ammessi per la gestione e il mantenimento delle aree inedificate devono essere ricondotti alle disposizioni statali e regionali vigenti e al Piano Regolatore Cimiteriale vigente. In particolare, si applicano le disposizioni di cui alla Legge n. 166/2002, DPR n. 285/90, L.R. n.33 /09, R.R. n.4 /2022.
4. L'ambito ferroviario (H) è esclusivamente destinato alla realizzazione di impianti ferroviari e le attrezzature di supporto, oltre a servizi tecnologici ed attrezzature terziarie e di servizio per il personale delle Ferrovie (o altra società ferroviaria), compresa la stazione ferroviaria.
5. Nella fascia di rispetto ferroviaria, individuata nella cartografia del DdP – *DT 02 Vincoli e prescrizioni sovracomunali*, si applicano le limitazioni di cui all'art. 49 del DPR 11 luglio 1980 n. 753.
6. Nel rispetto di quanto previsto dal T.U.L.L.S.S. n. 1265/34 e dal Regolamento Locale di Igiene, all'interno del perimetro del centro edificato, così come definito dalla Legge 22/10/1971 n. 865, è vietato l'insediamento di nuove attività (produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si

effettuino in tutto o in parte lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS Regio decreto 1265/1934 ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modifiche ed integrazioni. Le attività esistenti alla data di adozione del presente piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe possono essere autorizzate a rimanere entro il perimetro del centro edificato se, in concomitanza di interventi edilizi eccedenti la manutenzione straordinaria, il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato. Sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrono alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro ed in ogni caso non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazioni insalubri.

7. L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti insalubri di seconda classe, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte a evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione.
8. Ai fini del rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrologica, si attua su tutto il territorio comunale il Regolamento regionale 23 novembre 2017 - n. 7 *"Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12"*, in particolare per gli interventi di cui all'articolo 2 del Regolamento.
9. In merito alla presenza di siti archeologici, aree a rischio di rinvenimenti archeologici e l'impatto degli interventi sui medesimi, sono individuate nell'elaborato *DT 02 – Vincoli e prescrizioni sovracomunali* le seguenti aree a rischio di rinvenimenti archeologici:
 1. *in frazione Rogoredo, incinerazione con corredo databile al III secolo a. C., rinvenuta durante lavori agricoli nell'inverno 1889-1890;*
 2. *sulle pendici meridionali del Monte Morone in loc. Rovera, rinvenimento di reperti di età romana sporadici;*
 3. *Sul declivio del Monte Morone, in proprietà di Oreste Croci, rinvenimento di diversi reperti romani, probabilmente facenti parte di corredi funerari;*
 4. *ascia in pietra verde trovata nel 1884 sulla sponda varesina dell'Olona, presso il ponte in ferro della Malnate-Varese;*
 5. *Loc. Folla. Ritrovamento di un sarcofago litico di età romana;*
 6. *chiesa di San Matteo di origine altomedievale;*
 7. *chiesa di San Martino documentata in età medievale;*

8. *chiesa di San Lorenzo di fondazione rinascimentale demolita nel 1975 per far spazio alla chiesa nuova ne sopravvive unicamente il campanile;*

9. *Chiesa della Madonna della Cintola documentata in età medievale.*

I progetti di opere edilizie, interessanti le aree su indicate e comportanti lavori di scavo saranno comunicati, preventivamente all'inizio delle opere, alla Sovrintendenza archeologica, belle arti e paesaggio competente.

10. Il PGT recepisce le aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF). Per tali aree si applicano le disposizioni della L.r. 31/2008, e le Norme di Attuazione del PIF stesso.

11. Il PGT recepisce il Reticolo Idrico presente sul territorio comunale. Per tali aree si applicano le disposizioni di cui al Reticolo Idrico comunale e alle norme geologiche di cui all'art.3.

Art. 31. NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTI (L)

1. Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori sono realizzabili nelle zone non residenziali (Ambiti D1, D3), ad una distanza minima di 10 mt dalle zone residenziali esistenti e previste (Ambiti A, B).
2. Sono altresì consentibili nell'ambito di aree destinate a parcheggi pubblici e, compatibilmente con le esigenze ambientali e funzionali, nonché a titolo precario, nelle fasce di rispetto stradale interne al perimetro del centro abitato come definite dal vigente codice della strada.
3. I distributori di carburanti sono sempre ammessi nelle fasce di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al DPR n.280 del 12/01/1971 e D.P.R. n.340 del 24/10/2003.
4. L'installazione di nuove stazioni per la distribuzione di carburanti o di semplici distributori, è ammessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni in posizione tale da non recare intralcio alla circolazione veicolare e pedonale, né di essere in contrasto con l'ambiente e l'estetica cittadina.
5. Le autorizzazioni all'installazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti e le concessioni per le relative costruzioni, si considerano di natura precaria e possono essere revocate in qualsiasi momento per motivi di interesse pubblico.
6. Tali impianti e le costruzioni accessorie (depositi, chioschi, magazzini, servizi igienici, con esclusione di abitazioni anche se destinate alla custodia) a servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori, sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e dei seguenti indici:
 - IF = 0,10 mq/mq (con un massimo di 150 mq)

- IC = 50%
 - H = 5,00 mt
 - Distanza dai confini = 5,00 mt
 - Arretramento dal filo stradale = 10,00 mt
7. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime fra gli impianti collocati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti e del Ministero dell'Attività Economiche.
8. Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con le stesse, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 32. AMBITI DISCIPLINATI DAL DOCUMENTO DI PIANO E DAL PIANO DEI SERVIZI

1. La disciplina di intervento riguardante aree interessate da processi di trasformazione è prevista all'interno del Documento di Piano e in particolare nella normativa e nelle schede delle aree di trasformazione del Documento di Piano (DR02 Norme di Attuazione e DR03 Scenario strategico: Ambiti di Trasformazione).
2. Le indicazioni del Documento di Piano non determinano effetti sul regime giuridico dei suoli.
3. Le aree interessate da processi di trasformazione di iniziativa pubblica per la realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse collettivo e generale esistenti e di progetto sono disciplinate dal Piano dei Servizi (SR02 Norme di Attuazione).
4. Le previsioni del Piano dei Servizi determinano effetti sul regime giuridico dei suoli.
5. Fino all'adozione degli strumenti urbanistici attuativi degli ambiti di trasformazione urbanistica, gli eventuali edifici esistenti che vi ricadono all'interno potranno essere oggetto degli interventi previsti alle lettere a), b) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, compresa la sola demolizione. Le aree libere possono essere utilizzate a fini agricoli (con applicazione delle disposizioni del Titolo III) senza la possibilità di localizzarvi insediamenti in applicazione dell'art. 59 della L.r. 12/05.

Art. 33. STRATEGIE E INCENTIVI PER LA RIGENERAZIONE DIFFUSA

1. 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 come quelli di cui all'art. 23. Poiché le aree di rigenerazione urbana hanno natura transitoria, ovvero mutano in relazione ai processi di riqualificazione che verranno messi in atto,

tale articolo potrà essere modificato ed integrato periodicamente al fine di corrispondere al reale stato dei luoghi e delle trasformazioni concluse con il riutilizzo delle aree.

2. Per stimolare la riqualificazione delle aree produttive ed attenuare gli effetti di degrado dovuti alla presenza di aree poco qualificanti, all'interno degli ambiti lavorativi ed economici (D1) è data la possibilità di procedere alla demolizione mantenendo i diritti volumetrici relativi alla volumetria demolita. La volumetria demolita verrà iscritta nel Registro dei Diritti Volumetrici, come previsto dell'art. 11 comma 4 della l.r.12/2005 e potrà essere utilizzata anche al variare delle previsioni di Piano. Il riconoscimento dei diritti volumetrici verrà formalizzato a seguito della presentazione dei certificati attestanti l'avvenuta bonifica (eventuale) dell'area e della sua sistemazione a verde: il recupero e la riqualificazione delle aree produttive dovrà prevedere, infatti, secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e dal Regolamento Edilizio, indagini/caratterizzazioni dell'area per accertare l'assenza di eventuali inquinanti ambientali nel suolo e il rispetto dei limiti previsti.
3. Al fine di permettere alle attività imprenditoriali di adeguarsi a nuove possibili esigenze dovute all'adeguamento dei cicli produttivi e all'andamento del mercato del lavoro, per gli edifici esistenti destinati alle attività lavorative (con una destinazione d'uso rientrante nella categoria dP) che hanno saturato le potenzialità edificatorie in applicazione degli indici e parametri di cui all'art. 21 è ammessa:
 - a) la realizzazione di soppalchi interni, ripartizioni (anche provvisorie), creazione di piani intermedi necessari al potenziamento/gestione dei cicli produttivi anche in deroga all'indice IF previsto e, quindi, alla SL massima realizzabile. Tali costruzioni in deroga all'indice IF devono risultare conformi alle normative igienico-sanitarie e di sicurezza sui luoghi di lavoro e non possono generare nuove unità immobiliari.
 - b) la realizzazione di superfici accessorie (in particolare tettoie esterne) anche in deroga all'indice IC previsto per un incremento massimo del 10%.
4. Per tutti gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente Piano ricadenti nell'ambito residenziale B3, nel caso di un insieme organico di opere finalizzate all'efficientamento energetico con miglioramento di almeno due classi energetiche ovvero, se non possibile, con il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante produzione di attestato di prestazione energetica (A.P.E.), è possibile la realizzazione di un piano aggiuntivo, con SL pari a quella dell'ultimo piano esistente del fabbricato, in deroga all'altezza (H) e all'indice di edificabilità fondiaria (IF) di zona.

Nel caso in cui la SL così generata produca una o più nuove unità immobiliari, è prescritto il reperimento dei necessari parcheggi pertinenziali, nella misura stabilita dall'art.9; nel caso invece di ampliamento di unità residenziali esistenti non è prescritto il reperimento di parcheggi pertinenziali.

Art. 34. CORRIDOI ECOLOGICI URBANI

1. Nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole sono individuati, con apposito segno grafico, gli ambiti di tutela dei corridoi ecologici che si sviluppano in ambito urbano, sulla base della DGR n. 10962/09, della DGR 999/10, del Volume *“Tecniche e metodi per la realizzazione della rete ecologica regionale”* e del repertorio *“Buone pratiche per la rete ecologica regionale”* editi da ERSAF.

In tali aree si deve evitare la riduzione delle aree a verde, delle piantumazioni esistenti ma, anzi, incrementare il patrimonio arboreo ed arbustivo. È vietato, fatto salvo quanto indicato al comma successivo, l'aumento della impermeabilizzazione dei suoli attraverso la realizzazione di pavimentazioni e strutture in soprassuolo di qualsiasi tipo.

2. Qualora si dimostri che l'estensione dell'ambito di tutela impedisce in tutto o in parte l'intervento edilizio, è consentita una riduzione dell'ambito purché vengano individuati criteri idonei a mantenere comunque la funzionalità e continuità del corridoio stesso. A tale fine, in sede di predisposizione del progetto edilizio, dovrà essere prevista la realizzazione di opere e/o articolazione degli spazi liberi che compensino la riduzione dell'ambito di tutela; tali interventi possono riguardare, a titolo esemplificativo, la realizzazione di recinzioni naturaliformi della profondità di almeno 2 metri, ovvero la realizzazione di tetti verdi o di pareti verdi verticali di superficie complessiva almeno pari alla riduzione planimetrica operata sul corridoio ecologico. Non concorrono alla riduzione dell'ambito di tutela del corridoio ecologico la realizzazione dei passaggi pedonali (di ampiezza massima 2 m) e passaggi carrai (di massimo 6 m di larghezza) di accesso alle proprietà. Per le modalità di realizzazione di queste superfici di compensazione locale si vedano le indicazioni delle norme del Documento di Piano (DR02 Norme di attuazione).

TITOLO V - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE**Art. 35. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI.**

1. L'intero territorio comunale è classificato nella Tavola *DT12 – sensibilità paesaggistica* dal Documento di Piano in base della sensibilità paesaggistica dei luoghi.
2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla DGR 8 novembre 2002 – n. 7/11045 e alla DGR 22 dicembre 2011 n° 9/2727.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, di cui alle norme del Piano Territoriale Regionale e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

Art. 36. VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI

1. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia, sono quelli contenuti nella DGR 8 novembre 2002 – n. 7/11045 e nella DGR 22 dicembre 2011 n° 9/2727.
2. Ai fini di una corretta progettazione e valutazione dell'incidenza dei progetti deve essere preso come riferimento metodologico la tavola *DT06 Carta condivisa del paesaggio*.
3. Le ristrutturazioni degli edifici, gli ampliamenti, le nuove costruzioni ricadenti nelle zone con sensibilità paesaggistica molto alta (classe 5) o alta (classe 4), sono sottoposti a giudizio di impatto paesaggistico della Commissione del Paesaggio a prescindere dal grado di incidenza risultante dalla valutazione di cui al comma 1.

Art. 37. VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ DEI PROGETTI

1. Laddove richiamate dal PGT (nei suoi diversi strumenti), il presente articolo stabilisce il punteggio assegnato alle soluzioni progettuali, tecnologiche, impiantistiche, che accompagnano e connotano i progetti edilizi.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA QUALITÀ DEI PROGETTI

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	PUNTEGGIO
1. Maggior copertura dei fabbisogni energetici tramite fonti rinnovabili con incremento non inferiore al 20% in più rispetto a quanto previsto dalle leggi e regolamenti di riferimento.	15 punti

2	Realizzazione di tetti verdi pari ad almeno il 70% della superficie delle coperture	10 punti
3	Realizzazione di impianti di irrigazione delle aree verdi private che utilizzino anche acqua proveniente dal recupero dell'acqua piovana (connesso all'invarianza idraulica)	10 punti
4	Certificazione "casa gas free"	5 punti
5	Realizzazione di facciate verdi prospicienti gli spazi pubblici o di uso pubblico per almeno il 40% dello sviluppo della facciata stessa	10 punti
6	Realizzazione delle aree a parcheggio con alberature in ragione di 1 albero ogni 2 posti auto e di materiali drenanti per gli spazi di sosta	10 punti
7	Realizzazione delle aree a parcheggio con coperture fotovoltaiche per almeno l'80% degli spazi di sosta	10 punti
8	Realizzazione di aree verdi permeabili in misura maggiore, rispetto ai minimi previsti, del 30%	10 punti
9	Realizzazione di recinzioni prospicienti aree agricole o aree per servizi costituite da schermi con vegetazione arborea e arbustiva, multispecifica, posizionata a gruppi irregolari per costituire un bordo variegato in superficie, altezza, forme e colori.	10 punti
10	Certificazione di bio-edilizia dell'edificazione (ANAB – ICEA, LEED gold, Agenzia Casa Clima – Clima Oro)	20 punti
11	Realizzazione di una quota di almeno il 30% in più di aree per parcheggio (indifferentemente adibito a parcheggio pertinenziale o ad area per attrezzature pubbliche)	10 punti
12	Destinazione di almeno una quota pari al 20% della SL prevista per la realizzazione di alloggi da destinare ad housing sociale (vendita convenzionata; affitto sociale; locazioni convenzionate, concordate e moderate, con patto di futura vendita; co-housing sociale; ecc...)	5 punti
13	Recupero delle strutture esistenti attraverso un insieme sistematico di opere fino alla ristrutturazione edilizia senza la demolizione e ricostruzione degli immobili principali esistenti (gli immobili accessori o secondari possono essere oggetto anche di demolizione ed eventuale ricostruzione)	10 punti
14	Contribuzione alla realizzazione/gestione della città pubblica, calcolato come incremento percentuale degli oneri di urbanizzazione dovuti: ▪ Destinazione residenziale = +50% ▪ Destinazione produttiva = +50% ▪ Destinazione commerciale (tutte tranne dC 4.2 e dC 4.3) = +100% ▪ Destinazione commerciale dC 4.2 e dC4.3 = +200% ▪ Destinazione terziaria = +50% ▪ Destinazione ricettiva = +50%	10 punti

2. Qualora venga dimostrata l'impossibilità di rispondere appieno alle quantità minima da realizzare rispetto ai singoli punti di cui al comma precedente, viene riconosciuta la quota parte proporzionale che si riesce a soddisfare e il relativo punteggio (sempre in proporzione al massimo assegnato).
3. Per le modalità di realizzazione, i riferimenti tecnici e gli obiettivi progettuali da perseguire nella realizzazione di gran parte degli interventi di cui al presente articolo si vedano le indicazioni dell'Abaco interventi contenuto nelle norme del Documento di Piano (DR02 Norme di attuazione).

Art. 38. INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE AEREE

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti tecnologici e di telecomunicazione, trasposto di energia elettrica o di qualsiasi altro tipo di infrastruttura tecnologica.
2. Gli interventi per l'installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono liberi su tutto il territorio comunale, secondo le esigenze specifiche delle infrastrutture stesse. Se ricadenti all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) deve essere valutata l'incidenza paesaggistica, in aderenza alle disposizioni regionali in materia, contenute nella DGR 8 novembre 2002 – n. 7/11045 e nella DGR 22 dicembre 2011 n° 9/2727.

Art. 39. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI.

1. In tutte le zone del territorio comunale dovranno essere conservati e mantenuti i sentieri pedonali esistenti, anche se non precisamente identificati nelle tavole del PGT.
2. L'Amministrazione Comunale può imporre l'arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento e la riqualificazione/recupero di quelli esistenti e l'apertura di nuovi passaggi ciclabili e pedonali.

Art. 40. RINVIO ALLA NORMATIVA SOVRACOMUNALE

1. Si rimanda alle leggi nazionali e regionali o di settore per tutto ciò che non è previsto nelle presenti norme in materia urbanistica, edilizia e di igiene ambientale.

TITOLO VI – NORME PER IL COMMERCIO**Art. 41. NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITÀ EQUIPARATE**

1. Le norme del presente Titolo hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area esistente a destinazione d'uso commerciale, costituiscono recepimento della normativa nazionale e regionale in materia di commercio e contengono le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.
2. Per tutto quanto non specificamente riportato nel presente titolo, le attività commerciali, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ed equiparate sono assoggettate alle norme generali del Titolo III.
3. In caso di contrasto, le norme di questo titolo, in quanto normativa speciale, saranno comunque prevalenti su quelle generali del Titolo III.

Art. 42. DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI ED EQUIPARATE

1. Nell'ambito della presente normativa si considerano destinazioni d'uso commerciali od equiparate, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore:
 - a) le attività relative alle vendite di merci suddivise in esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita;
 - b) le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
 - c) le attività paracommerciali;
 - d) le attività di commercio all'ingrosso;
 - e) le attività di produzione per la commercializzazione diretta sul posto negli stessi locali o in altri adiacenti.
2. Sono destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da persone fisiche o giuridiche, a condizione che gli spazi siano idonei a garantire costantemente:
 - la presenza del personale addetto alla vendita
 - il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita nell'esercizio
 - l'accesso al pubblico.
3. Sono considerate come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e

simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita, salvo quanto previsto dall'art. 48 delle presenti norme.

4. Non sono da considerarsi come destinazioni commerciali i casi in cui l'attività si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico. In tal caso, i locali adibiti a tale attività sono qualificati come uffici e ricadono nella destinazione direzionale (dT).
5. Non si considerano a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri, spazio per la vendita delle proprie pubblicazioni all'interno di cinema, teatri, musei, uffici pubblici, ecc.). In tal caso la disciplina sarà quella della destinazione dell'attività principale.
6. Sono considerate destinazioni di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo sul posto che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica della normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi siano in grado di consentire costantemente:
 - la presenza del personale addetto alla somministrazione (salvo in caso di locali adibiti esclusivamente all'installazione di distributori automatici);
 - lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
 - l'accesso al pubblico (anche se limitato a particolari categorie di utenti).
7. Sono considerate come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, locali per il lavaggio delle stoviglie, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.
8. Non si considerano a destinazione di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande quei locali in cui l'attività ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altre attività (mensa all'interno di stabilimento, bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, di cinema, teatri, musei, ecc.).
9. Sono considerate destinazioni equiparate al commercio, le attività paracommerciali di servizio e/o di produzione svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano per il consumo immediato, caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quella delle attività commerciali vere e proprie, che consentano la presenza del personale addetto e l'accesso diretto degli avventori (con

esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale o religiosa). Rientrano in questa categoria a titolo indicativo, i laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto dal pubblico, ecc. ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come “artigianato di servizio”, anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, purché prevedano l’accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

10. Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al comma 1, i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, punti SNAI, sala scommesse o simili) e le attività di noleggio di beni mobili registrati e no.

Art. 43. DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E DI FORME AGGREGATIVE COMMERCIALI

1. In relazione alle destinazioni commerciali, per superficie deve intendersi esclusivamente la SL (Superficie lorda), come definita nel Titolo I, art. 4 delle presenti norme, salvo che non sia diversamente esplicitato.
2. Per il computo delle superfici rientranti nella Superficie di Vendita (SV) di un esercizio commerciale si faccia riferimento al D.Lgs. n° 114/98 nonché alla disciplina regionale vigente.
3. In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.
4. La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) così come la superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto la vendita all’ingrosso e al minuto nello stesso locale di specifici prodotti è computata secondo le indicazioni regionali (DGR 1699/2023).
5. Le definizioni ed i criteri contenuti nei precedenti commi si applicano anche alle attività di somministrazione e alle attività paracommerciali o ad esse equiparate.
6. Per le definizioni di Centro Commerciale e delle diverse tipologie di composizione delle strutture di vendita commerciale si faccia riferimento alla disciplina regionale vigente (DGR 1699/2023).

Art. 44. CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI

1. Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone urbanistiche, nonché degli standard e degli altri requisiti da rispettare, le destinazioni commerciali (dettaglio e ingrosso), di pubblico esercizio ed equiparate, si suddividono nelle seguenti categorie:
 - **esercizi di vicinato - EV:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "d" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni (richiamati nella disciplina delle Destinazioni d'uso di cui all'art. 7) aventi una superficie di vendita inferiore o uguale a 250 mq;
 - **media struttura di vendita - MSV1:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni (richiamati nella disciplina delle Destinazioni d'uso di cui all'art. 7) aventi una superficie di vendita compresa tra 251 mq e 1.100 mq;
 - **media struttura di vendita – MSV2:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni (richiamati nella disciplina delle Destinazioni d'uso di cui all'art. 7) aventi una superficie di vendita compresa tra 1.101 mq e 2.500 mq;
 - **grande struttura di vendita - GS:** di cui all'art. 4, primo comma, lettera "f" del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni (richiamati nella disciplina delle Destinazioni d'uso di cui all'art. 7) aventi una superficie di vendita superiore a 2.500 mq.
2. La specifica previsione commerciale, secondo le diverse tipologie distributive sopra indicate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico-edilizi e commerciali. La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato come sopra definiti.
3. Laddove sia consentito l'insediamento commerciale di una specifica tipologia di attività, di cui al precedente comma 1, sono sempre ammesse tipologie di attività aventi superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
4. Le dotazioni di aree di interesse pubblico devono essere previste nella misura definita all'art. 8 del Piano dei Servizi – *SR02 Norme di Attuazione*.

Art. 45. CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DI MEDIE SUPERFICI DI VENDITA

1. Al fine di aumentare l'attrattività del sistema commerciale e consolidare il sistema multipolare degli esercizi di vicinato, sulla scorta delle valutazioni e riflessioni contenute nell'apposita relazione del Documento di Piano, nelle tavole di azionamento Piano delle Regole sono individuati gli addensamenti commerciali così denominati:

- a) **Addensamento commerciale di integrazione del centro**
 - b) **Addensamento commerciale di supporto ai quartieri**
 - c) **Addensamenti commerciali di livello sovracomunale**
2. È ammessa la costituzione anche della forma del centro commerciale, secondo le definizioni regionali vigenti.
3. Gli ambiti di cui al comma 1 riguardano zone lungo gli assi principali del sistema urbano dove sono concentrati gli esercizi commerciali, terziari e direzionali che il PGT intende rafforzare concentrando in esse le nuove strutture commerciali previste nel Piano.
4. L'apertura o il trasferimento di nuove medie strutture di vendita, in qualsiasi articolazione prevista dal Piano e dalla disciplina vigente, può avvenire solamente all'interno degli addensamenti commerciali di cui al comma 1. Tali addensamenti possono accogliere l'apertura di nuove medie strutture di vendita secondo la seguente suddivisione:
- a) **Addensamento commerciale di integrazione del centro:** medie strutture di vendita MSV1 (tra i 251 mq e i 1.100 mq di superficie di vendita), inerenti al settore merceologico non alimentare;
 - b) **Addensamento commerciale supporto ai quartieri:** medie strutture di vendita MSV1 (tra i 251 mq e i 1.100 mq di superficie di vendita) inerente a qualsiasi settore merceologico;
 - c) **Addensamento commerciale di livello sovracomunale:** medie strutture di vendita MSV1 e MSV2 (tra i 251 mq e i 2.500 mq di superficie di vendita) inerente a qualsiasi settore merceologico.
5. Negli addensamenti commerciali, considerato l'impatto e la complessità dell'intervento, l'apertura di una nuova media struttura di vendita nonché l'ampliamento, l'accorpamento, il trasferimento e il cambio di destinazione d'uso senza opere (qualora vi sia un aumento del fabbisogno di aree pubbliche) sono interventi subordinati alla approvazione di un piano attuativo.
6. Sulla scorta della D.c.r. 18 ottobre 2022 - n. XI/2547 Programma pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale di cui all'art. 4 della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, nonché delle disposizioni regionali conseguenti (D.g.r. n. XII/1699 del 28.12.2023, D.g.r. XII/2828 del 22.07.2024) ogni proposta di nuovo insediamento di media struttura di vendita dovrà essere accompagnata da una Valutazione degli impatti territoriali e ambientali/paesistici, articolata in una o più adeguate relazioni tecniche ed elaborati grafici in ordine a:
- a) Valutazione degli impatti territoriali (D.g.r. XII/2828 del 22.07.2024), con riguardo a:
 - i. Coerenza dell'insediamento con gli indirizzi stabiliti dalla programmazione regionale per l'ambito commerciale di riferimento;

- ii. Configurazione dell'insediamento commerciale
 - iii. Distribuzione dei parcheggi a servizio della struttura;
 - iv. Integrazione funzionale con l'assetto urbano;
 - v. Utilizzo di materiali eco compatibili, rimodulabili e riutilizzabili;
 - vi. Utilizzo del suolo;
 - vii. Produzione dei rifiuti;
 - viii. Efficienza e grado di autonomia energetica.
- b) Valutazione degli impatti ambientali e paesistici, (D.g.r. XII/2828 del 22.07.2024), con riguardo a:
- i. Mobilità, compresa la verifica di accessibilità e valutazione incrementare delle ripercussioni viabilistiche;
 - ii. Relazioni con il sistema logistico;
 - iii. Inquinamento;
 - iv. Inserimento paesaggistico e impatto visivo
- c) valutazione di impatto sul sistema socio-economico.
7. La verifica degli impatti di cui al comma precedente deve illustrazione ed esplicitare la qualità progettuale della struttura di vendita e della coerenza con il contesto urbano in cui si inserisce finalizzata al consolidamento della qualità urbana. Affinché le strutture commerciali siano in grado di qualificare, attraverso il loro insediamento, il contesto lavorativo in cui si inseriscono e siano capaci (complessivamente) di generare un ambiente urbano di alta qualità anche estetica si stabilisce che, per essere ritenute accoglibili, le medie strutture di vendita debbano raggiungere un punteggio minimo di *valutazione della qualità dei progetti* (in riferimento alle soluzioni progettuali dell'articolo 37) di 40 punti. Il raggiungimento di questa soglia minima garantisce alla struttura commerciale il rispetto della disciplina regionale vigente per quanto concerne la *sostenibilità* da dover garantire (*misure e opere di mitigazione e compensazione* di cui alla D.g.r. XII/2828 del 22.07.2024).
8. Inoltre, ad integrazione della Valutazione degli Impatti di cui ai commi precedenti, ogni Media Struttura di Vendita deve essere accompagnata da una valutazione di coerenza dell'inserimento della stessa struttura commerciale rispetto al Distretto Urbano del Commercio. Affinché le strutture commerciali siano in grado di contribuire al consolidamento, al potenziamento e alla valorizzazione del Distretto Urbano del Commercio (DUC) si stabilisce che, per essere ritenute accoglibili, le medie strutture di vendita debbano raggiungere un punteggio minimo di 25 punti, ottenibile applicando le seguenti

soluzioni progettuali, tecnologiche, impiantistiche, che devono essere sviluppate parallelamente ai progetti edilizi e concordato con l'Amministrazione comunale:

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL MIGLIORAMENTO DEL DISTRETTO DEL COMMERCIO

INTERVENTI INTERNI AL CENTRO STORICO		PUNTEGGIO
1	Allestimenti per eventi (luminarie, installazioni di vario genere, attrazioni, ...)	5 punti
2	Progettazione e posa di arredo con attenzione all' <i>universal design</i>	5 punti
3	Partecipazione economica al sostegno delle iniziative del DUC, calcolato come contributo continuativo nel corso degli anni in percentuale rispetto degli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, dovuti (al lordo di eventuali riduzioni, agevolazioni, sconti,...): ▪ per MSV1 = 75% ▪ per MSV2 = 50%	15 punti
INTERVENTI ESTERNI AL CENTRO STORICO		
4	Progettazione e installazione di spazi e strutture per la sosta delle biciclette (con spazi adeguati alla ricarica delle biciclette elettriche)	5 punti
5	Progettazione integrata per la riqualificazione delle aree di fermata del Trasporto Pubblico Locale	10 punti
6	Progettazione e manutenzione continuativa nel corso degli anni di parchi pubblici, aree verdi attrezzate o di quota parte del verde urbano	15 punti
7	Allestimenti per eventi (luminarie, installazioni di vario genere, attrazioni, ...)	5 punti

9. In aggiunta alla *Valutazione di coerenza dell'inserimento della struttura commerciale rispetto al Distretto Urbano del Commercio* di cui al comma precedente, l'insediamento di una MSV all'interno dell'*Addensamento commerciale di supporto ai quartieri* e all'interno dell'*Addensamento commerciale di livello sovracomunale* dovrà farsi carico dell'apertura di un punto vendita in una delle seguenti aree:

- a) nucleo di antica formazione di Gurone o aree urbane limitrofe nel raggio di 500 m;
- b) negli Ambiti residenziali unitari (B2)

Tale spazio di vendita dovrà avere ampiezza, modalità di apertura, di gestione e di offerta di prodotti commerciali concordata e convenzionata con l'Amministrazione al fine di svolgere l'importante ruolo sociale connesso con la disponibilità di prodotti.

10. L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- a) non vengano interessate dall'ampliamento e/o accorpamento aree destinate a standard urbanistici;
- b) non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;
- c) la nuova dotazione di parcheggi pubblici derivante dall'ampliamento e/o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte;
- d) non si costituisca la forma del Centro Commerciale

11. Il trasferimento di medie strutture di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal PGT a specifica destinazione commerciale, compatibile con tale tipologia di esercizio e alle condizioni di cui al presente articolo.

Art. 46. GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

1. Il Piano di Governo del Territorio non individua nuove Grandi Strutture di Vendita. Tale scelta si pone in coerenza con gli indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale definiti da Regione Lombardia con D.c.r. n. XI/2547 del 2022 e, in particolare, si evidenzia che le strategie, le scelte e le azioni del PGT, assumono i seguenti indirizzi generali:

- congruenza delle previsioni con il livello di gerarchia urbana che contraddistingue Malnate;
- salvaguardia dell'equilibrio tra le diverse tipologie distributive;
- minimizzazione del consumo di suolo;
- compatibilità ambientale delle previsioni;
- adeguatezza del livello di accessibilità e di dotazione di servizi;
- conservazione degli esercizi e delle aree commerciali storiche.

Art. 47. REQUISITI GENERALI DEGLI SPAZI COMMERCIALIRequisiti strutturali ed organizzativi: aree di carico/scarico e servizi

1. Ogni spazio commerciale o assimilato dovrà disporre di una adeguata superficie da adibire al carico e scarico delle merci, a deposito delle stesse e ad altri servizi per il personale. Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse, in modo tale che la merce in attesa di stoccaggio non debba mai occupare spazi pubblici o condominiali. Nei Nuclei di Antica Formazione possono essere utilizzati anche spazi pubblici appositamente individuati sulla carreggiata.
2. I requisiti specifici di tale area verranno valutati in relazione ai tipi di generi trattati nel negozio. Per gli esercizi che necessitino di mezzi pesanti (categoria N2) per il rifornimento, l'area dovrà comunque essere di dimensioni e caratteristiche idonee a consentire la manovra di tali mezzi all'interno dell'area stessa. Questo specifico spazio non può essere ricavato negli spazi di manovra di competenza delle zone dedicate a parcheggio.
3. L'obbligo dell'area di carico e scarico sussiste anche quando la superficie di 2.500 mq venga raggiunta complessivamente da un insieme coordinato di negozi, qualunque sia la tipologia. In questo caso potrà essere prevista un'unica area di carico e scarico, di adeguate dimensioni e collocazione, per l'intero gruppo di spazi commerciali.
4. L'area di carico e scarico distinta da quella di parcheggio non è richiesta per le attività paracommerciali e per gli esercizi di vicinato.

Requisiti strutturali e organizzativi: spazi pedonali

5. Negli interventi attuati mediante piano urbanistico gli spazi commerciali devono disporre di marciapiede, salvo che per le attività prevalentemente basate su superfici all'aperto e per le attività site all'interno di aree private o recintate o di spazi prevalentemente destinati ad altre attività. Tale spazio deve estendersi lungo tutto il fronte principale e lungo gli altri fronti su cui si aprono uscite di sicurezza, quanto meno dall'uscita di sicurezza fino alla pubblica via o ad altra area sicura.
6. Negli interventi attuati mediante piano urbanistico, i suddetti obblighi di dotazione di spazi pedonali possono essere assolti anche con disposizione planimetrica e forma diversa a condizione che:
 - l'accesso del pubblico avvenga comunque da uno spazio pedonale e non direttamente dalla strada o dal parcheggio;
 - la superficie dell'area pedonale non sia inferiore al 5% della SL.

Requisiti di parcheggio pertinenziale

7. La quota di parcheggi privati pertinenziali dovrà essere garantita nelle quantità stabilite dall'articolo 9 delle presenti norme.
8. Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali non è consentito l'utilizzo delle aree ricadenti all'interno delle distanze di rispetto stradale; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione urbana-paesaggistica delle aree ricadenti entro la distanza di rispetto stradale, sia all'interno che all'esterno del centro abitato.

Art. 48. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: SITUAZIONI ESISTENTI

1. La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT vengono confermate nella loro effettiva consistenza.
2. Sono fatte salve le strutture di vendita esistenti alla data di adozione del presente PGT. È ammesso il subentro ovvero il cambio di gestione e di titolarità della licenza commerciale, nonché l'avvio di una nuova attività commerciale uguale a quella preesistente (in riferimento alla superficie di vendita) in caso di cessata attività. All'interno di strutture in cui venga svolta attività di vendita, alla data di adozione del presente PGT, di merci ingombranti e/o vendita all'ingrosso (con superficie di vendita calcolata secondo quanto indicato all'articolo 44), è ammesso il subentro, il cambio di gestione e/o di titolarità della licenza commerciale.
3. E' ammesso il trasferimento di attività commerciali di medie dimensioni insediate ed attive alla data di adozione del PGT, all'interno del territorio comunale, in edifici aventi destinazione funzionale compatibile e nel rispetto dei requisiti e della dotazione di cui all'art. 10 del Piano dei Servizi – SR02 Norme di Attuazione.
4. La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT non rispondenti alla normativa di piano, è ammessa fino alla cessazione dell'attività. Sono comunque ammessi i subingressi.
5. L'ampliamento di attività esistenti è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, per una sola volta, purché con tale ampliamento non si superi il limite dimensionale della tipologia di appartenenza, come definita all'articolo 44.
6. Per la quota di superfici aggiuntive, entro i limiti di cui al comma precedente, è richiesta comunque la cessione delle aree per servizi pubblici previste per la tipologia di appartenenza.