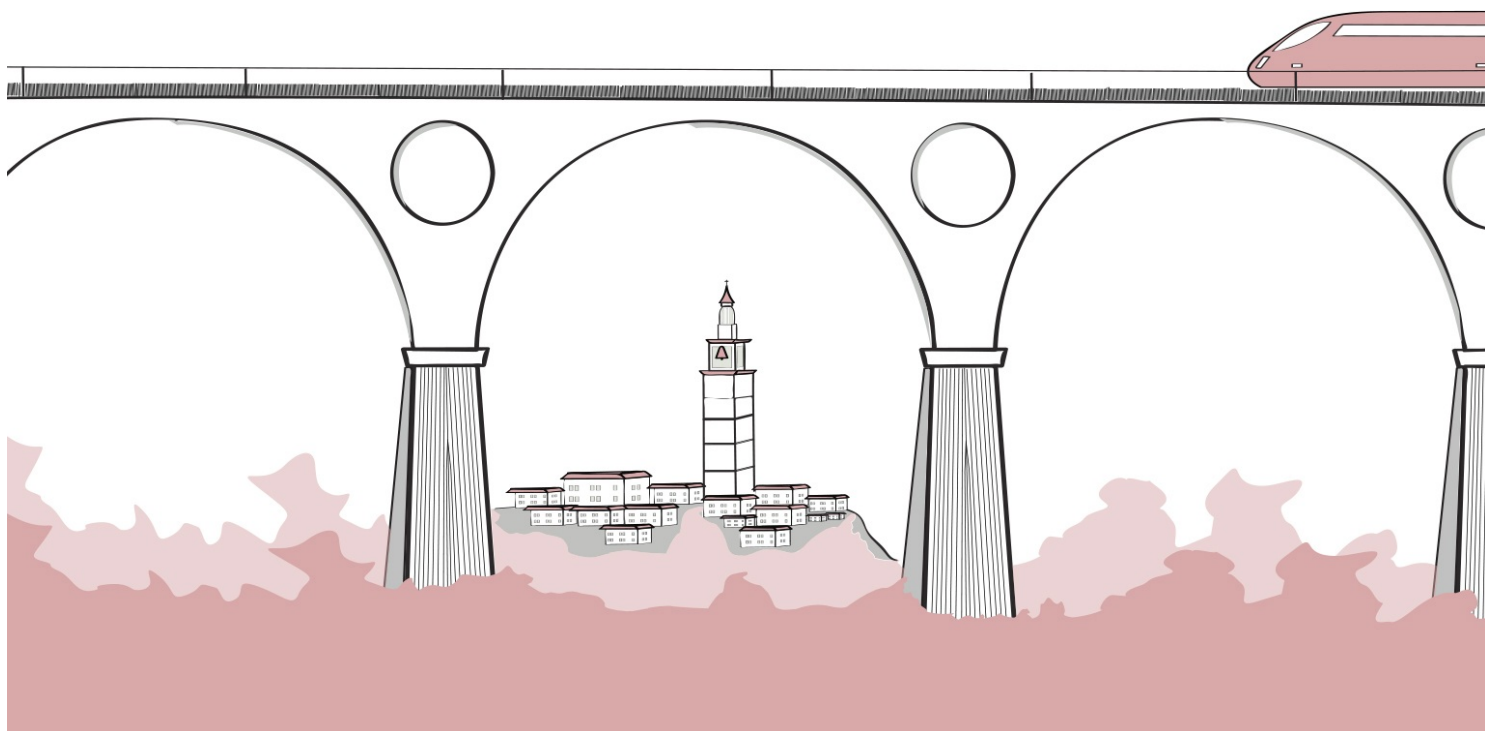




CITTA' DI MALNATE (Provincia di Varese)

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: RELAZIONE GENERALE

Gruppo di lavoro:

Urbanistica e Valutazione Ambientale

BCG associati di Massimo Giuliani
UrbanLab di Giovanni Sciuto
Licia Morengi
con: Samuele Rasera

**Componente geologica, idrogeologica e
sismica**

Marco Parmigiani

Sindaco

Nadia Cannito

Assessore urbanistica

Gianluigi Baroni

Segretario comunale

Margherita Taldone

Responsabile

Area Pianificazione del Territorio

Daniela Galli

**Referente Servizio
Urbanistica**

Angelo Cibirin

Scala

Data

Gennaio 2025

Allegato:

RR01

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MALNATE

Relazione generale

Sommario

INTRODUZIONE	3
1. IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE.....	5
1.1 STRATEGIE DI INTERVENTO PER IL SISTEMA INSEDIATIVO	8
1.1.1 Obiettivi di sostenibilità per il Sistema Insediativo	8
1.1.2 LE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE	9
1.2 COMPOSIZIONE DEL PROGETTO: GLI ASSETTI DELLA CITTÀ.....	12
1.2.1 Impostazione e articolazione dell'impianto normativo	12
1.2.2 Assetto della città storica – ambiti storici testimoniali	13
1.2.3 Assetto della città consolidata	14
1.2.4 Tessuto rurale.....	16
1.2.5 Vincoli	17
1.2.6 Sensibilità paesistica.....	18

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MALNATE

Relazione generale

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MALNATE

Relazione generale

INTRODUZIONE

Il Piano delle Regole è finalizzato ad assicurare il controllo della qualità urbana e territoriale, attraverso la definizione degli aspetti regolamentativi e degli elementi di qualità della città e del territorio e, insieme al Piano dei servizi, interagire anche con il Documento di Piano, soprattutto nella definizione delle azioni legate alle strategie e obiettivi prefigurati in quest'ultimo.

Allo stesso tempo le azioni, all'interno del Piano delle Regole, trovano fondamento in relazione alle politiche funzionali (residenza, attività economiche primarie, secondarie, terziarie e distribuzione commerciale), alla qualità del territorio e alla tutela dell'ambiente nell'ambito del tessuto urbano consolidato.

In quest'ottica, le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (Legge Regionale n° 12/2005, art. 10, comma 5). Più in particolare, il Piano delle Regole:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC), quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, secondo quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettera b) della legge regionale, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate, recependo e verificando la coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino per queste componenti;
- individua le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, sulla base dei criteri e delle modalità dettate dal Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento (PTCP);
- individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, ritenute meritevoli di valorizzazione locale, dettando ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal PTR, PTPR e PTCP;
- individua le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica (esterne sia alle aree consolidate che alle aree destinate all'agricoltura), che per ragioni oggettive e/o per scelte di piano sono sottratte a qualunque scelta di utilizzazione (aree a rischio geologico ed idraulico, ecc.).

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MALNATE

Relazione generale

Da questa lettura appare anzitutto evidente come il Piano delle Regole riguardi l'intero territorio comunale, sia nelle sue componenti di territorio urbanizzato, sia nelle sue componenti di territorio non urbanizzato e non urbanizzabile, perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica, in quanto dotati di rilievo ambientale, da salvaguardare e tutelare nel loro stato di fatto.

Il Piano delle Regole concorre al perseguimento degli obiettivi declinati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità urbana, ambientale e paesaggistica del territorio urbanizzato. In coordinamento con il Piano dei Servizi, recepisce le previsioni e i criteri definiti per le aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, i corridoi, le connessioni ecologiche e il sistema del verde, con lo scopo di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio periurbano e rurale.

Il Piano delle Regole definisce sia i criteri per il mantenimento e la valorizzazione dell'esistente, che le modalità insediative per gli interventi edilizi di nuova costruzione, mentre nella classificazione del territorio comunale, individua anche gli elementi fisici esistenti legati alla rete infrastrutturale, alla rete di mobilità, alla rete del verde e al reticolo idrico minore.

Sulla base del lavoro di approfondimento, sia documentale che di consultazione pubblica, elaborato all'interno del Documento di Piano e finalizzato ad evidenziare gli aspetti peculiari della struttura urbana di Malnate, il Piano delle Regole, disponendo del quadro informativo necessario, può affrontare coerentemente la parte progettuale di individuazione delle diverse parti di cui è fatta la città e, conseguentemente prevederne una normativa idonea.

1. IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MALNATE

Relazione generale

La proposta progettuale del Piano delle Regole si fonda sull'esigenza di rileggere siti e contesti, di de-costruirli e interpretarli attribuendo a loro messaggi e linguaggi, spesso dimenticati. Pertanto, da un'articolazione tipo-morfologica operata sulla base di una ricerca dei fattori conformativi dell'edilizia e dell'ambiente urbano, con il Piano delle Regole si passa ad una ripartizione progressiva della struttura territoriale per sottosistemi denominati Ambiti, ai quali si potranno sovrapporre diversi elementi.

Tutto ciò presuppone una impostazione metodologica che pone l'attenzione non tanto sul singolo manufatto, quanto, piuttosto, sulla struttura urbana, cercando di evidenziare i caratteri fisici visibili del territorio costruito e della città.

Ne consegue l'individuazione di parti di città i cui caratteri di omogeneità, sotto il profilo della stratificazione storica della morfologia e delle tipologie urbanistiche insediate, sintesi di funzioni, forma urbana, tipologie edilizie, sono prevalenti sulle differenze comunque presenti e in cui gli elementi edilizi e urbani che le compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi tra loro differenti, ma costantemente ripetuti ed articolati.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MALNATE

Relazione generale

1.1 STRATEGIE DI INTERVENTO PER IL SISTEMA INSEDIATIVO

La lettura ed interpretazione del tessuto urbano consolidato in tessuti omogenei dal punto di vista tipologico e morfologico, è finalizzato a sottolineare specifiche differenze, da cui discendono modalità di intervento differenziate (in termini di salvaguardie, limitazioni, sostituzioni, ...), comunque finalizzate alla definizione di regole che garantiscano il controllo delle trasformazioni urbanistiche diffuse, funzionali e morfologiche.

All'interno del Piano delle Regole il territorio è inteso come sistema complesso, come luogo e prodotto della stratificazione della vita di una comunità e dell'ecosistema in cui essa è inserita, letto nelle sue valenze tridimensionali, secondo forme di organizzazione spaziale basate su logiche relazionali di tipo sistemico, che considera il territorio nella sua totalità e complessità, come parte in relazione con un sistema che deve contribuire a governare.

1.1.1 Obiettivi di sostenibilità per il Sistema Insediativo

Il Piano delle Regole affonda le proprie radici, da una parte, nella riflessione disciplinare degli ultimi decenni e dall'altra nelle riflessioni intorno allo sviluppo di un piano in grado di suscitare attenzione verso gli elementi del territorio, indagati contemporaneamente come testimonianza e come risorsa. Più in generale, gli obiettivi del Piano delle Regole, fanno riferimento ai seguenti elementi individuati dal sistema conoscitivo del Documento di Piano: struttura e forma urbana; rapporti tra forma della città e forma del territorio (morfologia territoriale, idrografia superficiale, paesaggio agrario) da salvaguardare, valorizzare o riqualificare; aree di ridefinizione o recupero paesaggistico; aree interstiziali e aree libere da completare; tipologie insediative (isolate, a schiera, a corte, ..); spazi a verde o liberi da edificazione; spazi pubblici e gerarchia di strade, piazze, viali; riguardano la disciplina degli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e sostituzione attraverso parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale, prestazionale.

Gli indirizzi individuati dal Piano delle Regole per gli interventi all'interno del Sistema Insediativo sono i seguenti:

- **dare efficacia agli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana.** Si tratta di interventi diffusi sia nell'urbanizzato consolidato (la parte storica e quella consolidata, relativamente al recupero, alla riqualificazione ed alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente, compresi gli interventi di ampliamento), sia in quello più recente, al fine di addivenire, al miglioramento della qualità e delle prestazioni del patrimonio abitativo (in termini di prestazioni, di

risparmio energetico, di sostenibilità complessiva), al rimodellamento e alla qualificazione dello spazio pubblico esistente, ma anche alla realizzazione di nuovi spazi pubblici ambientali;

- **massimizzare gli effetti degli interventi sull'ambiente**, finalizzati al miglioramento delle condizioni di vivibilità dell'impianto urbano (riduzione dei fattori inquinanti, mitigazione dell'inquinamento da traffico, ecc.), alla riqualificazione del sistema del verde pubblico e privato, alla costruzione di una "rete ecologica" che colleghi tra loro aree con valore ambientale esistenti e di progetto e queste con gli ambiti di valore ambientale presenti nel territorio;
- **sostenere una nuova strategia di sviluppo economico del territorio**, con una normativa non restrittiva, ovvero che consenta recupero o la rifunzionalizzazione degli immobili a tale scopo;
- puntare sulla politica di **rigenerazione del tessuto urbano consolidato**, attraverso un insieme coordinato di azioni e di interventi finalizzati a favorire la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente e la conseguente diminuzione delle emissioni sul territorio, attraverso l'utilizzo di aree pubbliche e private.

In applicazione delle disposizioni contenute all'art. 10.c.3 lettere h) e l) della L.R. n°12/2005, in forza delle quali il Piano delle Regole individua i requisiti qualitativi degli interventi, nonché i requisiti di efficienza energetica dei fabbricati, il piano enuncia quale primario obiettivo qualitativo l'assunzione dei principi di contenuto energetico e sostenibilità ambientale nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi. L'obiettivo a cui tende il Piano delle Regole, ed a cui i progettisti dovranno uniformarsi, è quindi, di migliorare le condizioni abitative attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti e rispettosi dell'ambiente e del contesto entro il quale si inseriscono, utilizzando al meglio tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento ambientale degli elementi tecnologici e degli impianti.

Saranno quindi ritenuti elementi qualitativi dell'intervento l'applicazione dei principi di bioarchitettura e tecnologie che si riferiscano all'utilizzo di fonti rinnovabili e a sistemi passivi di alimentazione energetica degli edifici, nel rispetto delle normative vigenti in materia di contenimento energetico.

1.1.2 LE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

L'obiettivo prioritario che il Piano delle Regole assume come elemento portante, dal quale ne scaturiscono tutte le azioni intraprese, è la rigenerazione urbana ad ampio spettro. Per giungere a questo obiettivo, il Piano delle Regole mette in campo un ventaglio di azioni, successivamente descritte.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MALNATE

Relazione generale

1.1.2.1 Individuazione del Nucleo di Antica Formazione e delle modalità di intervento per gli edifici del tessuto storico

Una delle prime azioni necessarie per la corretta gestione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è l'identificazione puntuale del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (come esplicitata al Documento di Malnate).

Tale passaggio ha permesso di prevedere idonee modalità di intervento per quegli ambiti edificati che costituiscono la formazione storica della città e mantengono, ancora oggi, quelle caratteristiche morfologiche ed identitarie del patrimonio storico locale. Queste modalità non mirano ad essere eccessivamente limitative e vincolanti, bensì tendono a stimolare la trasformazione e il recupero di parti di città, nel rispetto delle peculiarità esistenti.

1.1.2.2 riconoscimento dei caratteri ambientali e paesaggistici degli ambiti urbani

Il territorio urbanizzato di Malnate presenta alcuni caratteri paesaggistici e ambientali che il Piano riconosce e tutela. Nello specifico, nella definizione del quadro conoscitivo, sono stati identificati ambiti di particolare interesse, i quali vengono trattati e normati all'interno del Piano delle Regole.

1.1.2.3 Incentivi all'interno del piano delle regole per il recupero aree dismesse

Il quadro conoscitivo ha portato all'identificazione di un patrimonio edilizio esistente in stato di dismissione o sottoutilizzo (si veda tavola DT07 Carta delle strategie di Piano) e aree di rigenerazione (si veda tavola DT08 Carta della rigenerazione) per il quale si ritiene importante attivare azioni che facilitino un processo di rinnovamento e riutilizzo di tali spazi, anche con funzioni diverse.

Per tale ragione, per le aree dismesse non interessate da trasformazioni del Documento di Piano, all'interno della normativa del Piano del Regole si prevede, a fronte della demolizione ed eventuale bonifica dell'area, la possibilità di mantenere tutti i diritti edificatori utilizzabili, in un secondo momento, dai proprietari.

1.1.2.4 Revisione normativa che non limiti le attività esistenti

Le attività lavorative, nelle loro diverse forme, rivestono un ruolo centrale nella vita e nella società di Malnate: il mondo delle imprese, delle attività commerciali e terziarie deve essere supportato anche da azioni urbanistiche che sappiamo intercettare le mutevoli esigenze. Per tale ragione il Piano non vincola gli interventi edilizi nei comparti produttivi, terziari e commerciali, a proporzioni tra destinazioni principali e destinazioni ammesse, ma si "limita" ad escludere le attività non compatibili. Inoltre,

al fine di non ostacolare le piccole trasformazioni, ampliamenti e riorganizzazioni interne delle attività, dovute a nuove esigenze lavorative, non attribuisce un indice fondiario alle proprietà e pertanto, all'interno di ogni singola proprietà esistente sarà possibile qualsivoglia intervento, nel solo rispetto delle norme ambientali (Rapporto di Copertura, superficie drenante), igienico-sanitarie e di sicurezza.

1.1.2.5 Rivitalizzazione attraverso la definizione di nuove regole le attività commerciali e para-commerciali

L'elemento innovativo di questa variante sta, anche, nell'occuparsi di tutte le attività "affini" al commercio, ma ad esso non del tutto assimilabili. Il Piano pertanto norma tali attività in modo da favorire un loro ruolo attivo nel mix di servizi urbani, senza confonderli né con il commercio "tout court" né con l'artigianato, ma elaborando delle norme di localizzazione che tengono conto della loro specificità funzionale e di integrazione nell'ambiente.

1.1.2.6 Prescrizioni per le trasformazioni di definizione di principi di invarianza idraulica

Il PGT nel suo complesso definisce i principi di invarianza idraulica e idrogeologica che gli interventi nella città devono rispettare. Tale principio, entro il Piano delle Regole, trova applicazione all'interno della normativa riguardante il tessuto consolidato, la quale prevede il rispetto di tale principio nel caso di interventi edilizi su aree già urbanizzate del territorio comunale.

1.1.2.7 Definizione del progetto di rete ecologica comunale

Il PGT, al fine del raggiungimento degli obiettivi di Piano, individua all'interno del territorio di Malnate gli ambiti destinati alla rete ecologica comunale.

Per far ciò, oltre a quanto previsto nel Documento di Piano all'interno delle schede e delle norme degli ambiti di trasformazione e nel Piano dei Servizi (acquisizione al patrimonio pubblico di alcune aree per garantirne la tutela e per aumentarne progressivamente la valenza ecosistemica), il Piano delle Regole, al fine di attuare la strategia esplicitata alla tavola "ST03 strategia per la realizzazione della rete ecologica comunale", individua le aree di proprietà privata che contribuiscono alla creazione della Rete Ecologica Comunale. Tali ambiti vengono evidenziati all'interno dell'azonamento del Piano delle Regole prescrivendone il mantenimento allo stato attuale ed evitandone la riduzione delle aree a verde e delle piantumazioni esistenti. Dovrà altresì essere evitato l'aumento dell'impermeabilizzazione dei suoli realizzando pavimentazioni e strutture di qualsiasi tipo.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MALNATE

Relazione generale

1.2 COMPOSIZIONE DEL PROGETTO: GLI ASSETTI DELLA CITTÀ

1.2.1 Impostazione e articolazione dell'impianto normativo

Le norme del Piano delle Regole sono suddivise in cinque parti:

- Titolo I. Disposizioni generali, definizione degli obiettivi, effetti e validità, elaborati costitutivi, definizioni, indici, parametri, distanze e destinazioni d'uso;
- Titolo II. Attuazione del Piano delle Regole, individuazione degli strumenti per l'attuazione degli interventi e per situazioni particolari (parcheggi, cambi di destinazione d'uso, sottotetti);
- Titolo III. Azionamento del Piano, classificazione del territorio e fornitura delle relative prescrizioni per i nuclei di antica formazione, per gli ambiti del tessuto consolidato, per le zone agricole e ambientali, per le aree speciali, vincolate e di rispetto;
- Titolo IV Aree speciali, vincoli e rispetti, incentivi alla rigenerazione;
- Titolo V. Piano Paesaggistico Comunale, definizione degli ambiti ed elementi di rilevanza ambientale e paesaggistica, individuando le relative norme;
- Titolo VI. Norme per il commercio, definizione delle norme specifiche in materia rispetto alle tipologie di strutture commerciali ed alla loro localizzazione sul territorio comunale.

L'argomento viene poi affrontato in modo specifico all'interno del Titolo III – Azionamento del Piano, dove per ciascuna delle zone e/o ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale, vengono individuate la destinazione principale, la destinazione secondaria e, di conseguenza quella non consentita.

L'articolo 10 disciplina in modo innovativo la dotazione dei parcheggi privati pertinenziali che vengono determinati in relazione alla destinazione d'uso, considerando l'apporto di due elementi: gli abitanti e/o addetti e gli utenti e/o visitatori specificati per le diverse destinazioni funzionali previsti dal piano, che concorrono alla determinazione della superficie minima di parcheggi privati pertinenziali che deve essere realizzata per ogni intervento di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di cambio di destinazione d'uso, oltre a tutti gli interventi interessati da pianificazione attuativa.

Infine, si evidenzia come all'interno del Titolo II – Attuazione Piano delle Regole, per quanto riguarda le modalità di intervento è stata inserita una tabella di correlazione tra il parametro dimensionale di riferimento e lo strumento di attuazione:

- nei nuclei di antica formazione per una superficie lorda di pavimento fino a 500 mq è previsto il permesso di costruire o titolo equipollente, per interventi fino a 1.500 mq di Slp è previsto il

permesso di costruire convenzionato/atto d'obbligo e per interventi oltre 1.500 mq di SIp è previsto il piano attuativo;

- negli ambiti della città consolidata per una superficie territoriale fino a 1.500 mq è previsto il titolo abilitativo semplice, per interventi da 1.500 fino a 5.000 mq di superficie territoriale è previsto il permesso di costruire convenzionato/atto d'obbligo e per interventi oltre 5.000 mq è previsto il piano attuativo con la cessione delle aree di interesse pubblico all'interno del perimetro.

Questa suddivisione consente di utilizzare il fabbisogno indotto dall'intervento di aree di interesse pubblico, quale strumento per dimensionare correttamente la capacità edificatoria degli interventi soggetti a pianificazione attuativa: la necessità di individuare e cedere aree pubbliche all'interno del perimetro, consentirà quindi occasione per ridurre la capacità insediativa dell'intervento.

1.2.2 Assetto della città storica – ambiti storici testimoniali

Il Titolo IIIA (ambiti storici testimoniali) delle norme di attuazione del Piano delle Regole, disciplina gli obiettivi e le finalità degli interventi in questi tessuti.

Rientrano in tale categoria i seguenti ambiti: Nuclei di Antica Formazione (A1); Ambiti esterni di matrice storica (A2).

A differenza della città consolidata, per l'assetto della città storica si procederà nella definizione delle norme in maniera puntuale, per categorie e non per tessuti, in modo da sottolineare ogni singola emergenza.

Per tali città il PGT individua specifiche politiche mirate, da un lato alla tutela, alla salvaguardia e alla valorizzazione dei caratteri di valore storico e testimoniale, dall'altro alla ridefinizione del ruolo urbano e territoriale dei tessuti che la compongono, con azioni puntuali indirizzate alla rivitalizzazione e al rilancio delle attività presenti, soprattutto in relazione al ruolo di attrattività e di promozione, che le città storiche devono avere all'interno della città contemporanea. In questa logica, l'attuazione degli interventi dovrà fare i conti con i processi che hanno interessato non solo la formazione sociale locale, ma anche con l'utilizzo del patrimonio edilizio, rispetto al quale si dovranno considerare alterazioni tipologiche e superfetazioni, attuate in nome dell'adeguamento funzionale, che hanno rimodellato, anche in modo improprio.

Le norme del Piano delle Regole, all'interno del Titolo IIIA – Ambiti storici testimoniali, forniscono obiettivi e finalità di carattere generale da raggiungere con gli interventi da eseguire sugli edifici,

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MALNATE

Relazione generale

classificati secondo le seguenti tipologie: Nuclei di Antica Formazione (A1); Ambiti esterni di matrice storica (A2).

La Tavola **RT02.1 Nuclei di antica formazione: modalità di intervento**, rimanda alla normativa del Piano delle Regole l'indicazione puntuale di intervento, definisce, per ogni singolo edificio, le modalità e le forme di intervento, individuando, per ogni tipologia di edificio, le differenti modalità di intervento: Restauro – Rs; Risanamento conservativo – Rc; Ristrutturazione edilizia parziale – Rp; Ristrutturazione edilizia – Re; Demolizione e ricostruzione – Dr.

Tale articolo normativo costituisce approfondimento dei contenuti della tavola; inoltre le norme contengono indicazioni rispetto alle destinazioni d'uso ed alle modalità di intervento.

1.2.3 Assetto della città consolidata

La città consolidata è il negativo della città storica: Sono i tessuti più recenti, dove i valori in gioco non spingono a necessità di interventi di tutela, ma è necessario creare le condizioni affinché si possano attuare interventi di riorganizzazione e rinnovo del tessuto edilizio, soprattutto finalizzati a migliorare le prestazioni e il comfort degli edifici esistenti, preservando e valorizzando le caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto esistente. Tuttavia è riduttivo ritenerla soltanto una parte residuale o meno degna di attenzione. In primo luogo perché costituisce la maggior parte del tessuto edificato, in secondo luogo perché questa costituisce la città della produzione, dell'artigianato e di un commercio in parte minuto e legato alle attività di vicinato, fortemente integrate con la funzione residenziale.

La città consolidata si definisce tale in quanto il suo assetto ormai è stabile e definito al di là di ogni valore storico e, come la città storica, porta con sé elementi di valore e di criticità che occorre individuare. Il PGT previgente, anche in questo caso, costituisce la base da cui partire, tuttavia la città consolidata costituisce una realtà maggiormente dinamica rispetto alla città storica e perciò si è proceduto con la raccolta di molte informazioni attraverso rilievi.

Il progetto per la città consolidata conclude il processo di analisi e conoscenza del tessuto urbano, che ha portato ad una classificazione del tessuto consolidato edificato, esterno alle città storiche, articolata come segue.

Ambiti prevalentemente residenziali

- **ambiti residenziali consolidati (B1).** 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
- **ambiti residenziali unitari (B2).** 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.
- **ambiti residenziali diffusi (B3).** 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. In queste aree sono oggetto dell'incentivo previsto all'art.33 comma 4 del Norme di Attuazione che dà la possibilità di costruire un piano in più, a fronte del miglioramento energetico dell'edificio.
- **Ambiti a verde privato (B4).** 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.
- **Ambiti consolidati in area agricola (B5).** 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.

Ambiti prevalentemente lavorativi

In questa tipologia rientra tutto il mondo lavorativo ed economico. A Malnate si riconoscono tre tipologie:

- **ambiti lavorativi ed economici (D1).** 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. 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. Il Piano incentiva la riqualificazione e il miglioramento energetico e ambientale per questi ambiti.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MALNATE

Relazione generale

- **Ambiti lavorativi isolati (D2).** Sono ambiti deputati ad attività lavorative ed economiche inseriti in contesti prevalentemente residenziali risultati da processi di stratificazione edilizia e funzionale. 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.
- **Ambito ricettivo (D3).** 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. Le finalità del PGT sono confermare la natura prettamente ricettiva dell'ambito.

1.2.4 Tessuto rurale

Nel territorio comunale di Malnate, le aree agricole e, pertanto, le parti del territorio utilizzate per attività agricole, sono di tre tipologie: Ambito agricolo interno al territorio urbano (E1); Ambiti agricoli (E2). Entrambe le tipologie sono destinate al mantenimento dell'attività agricola ed alla tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio.

- **Ambiti agricoli E1.** Fanno parte degli ambiti E1 le parti del territorio utilizzate per attività agricole interne al territorio urbano del comune di Malnate. Sono destinate al mantenimento dell'attività agricola ed alla tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. Per tale ambito si applicano le norme per le aree agricole (E2) con l'accortezza di migliorare l'inserimento paesaggistico e ambientale dell'ambito nel complesso residenziale in cui si trova. Tali aree dovranno infatti, a seguito di interventi, 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).
- **Ambiti agricoli E2.** 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). Sono destinate al mantenimento

dell'attività agricola (destinazione d'uso ed alla tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio.

1.2.5 Vincoli

Il Piano delle Regole individua i vincoli e le tutele gravanti sul territorio comunale in virtù della legislazione nazionale, regionale ed alle prescrizioni derivanti da scelte del PGT. Oltre a questi vincoli sovraordinati il Piano ne identifica altri, a livello comunale e di dettaglio.

Zone destinate alla viabilità

Il Piano delle Regole individua la rete della viabilità locale ove le indicazioni grafiche, nell'azonamento di Piano, hanno valore di salvaguardia per lo sviluppo dei tracciati e valore indicativo ai fini della progettazione esecutiva. 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 è trattato 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.

Fasce di rispetto stradale

Il Documento di Piano individua le fasce di rispetto stradale entro le quali non è ammessa l'edificazione, ad esclusione di parcheggi, piste ciclopedonali, eventuali pensiline al servizio di fermate dei servizi di trasporto pubblico. Valgono inoltre le norme generali in materia di sicurezza stradale, 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'azonamento non prevede fasce di rispetto.

Fasce di rispetto cimiteriale

Negli ambiti di rispetto cimiteriale (F) il Piano non consente alcuna edificazione. Qualora vi fosse la presenza di qualche edificio esistente, alla data di adozione del PGT, in aree destinate a fascia di rispetto stradale, ferroviario, ambiti di rispetto cimiteriale e altri specifici utilizzi, sono consentiti solamente i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e negli edifici a destinazione produttiva sono consentiti interventi di adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico legato a sopravvenute normative.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MALNATE

Relazione generale

Corridoi ecologici urbani

Nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole sono individuati con apposito segno grafico gli ambiti di tutela dei corridoi ecologici che si sviluppano su aree di proprietà privata. Tali aree sono da mantenere allo stato attuale evitando la riduzione delle aree a verde e delle piantumazioni esistenti. Dovrà inoltre essere evitato l'aumento della impermeabilizzazione dei suoli realizzando pavimentazioni e strutture di qualsiasi tipo.

1.2.6 Sensibilità paesistica

Lo studio paesistico redatto a scala comunale ha inoltre individuato la sensibilità paesistica dei luoghi in relazione alle componenti del paesaggio: in accordo all'art. 24 del PTPR, infatti, il comune nell'ambito della redazione degli strumenti urbanistici con valenza paesistica, ha la facoltà di predeterminare la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di parti di esso.

La valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi è stata effettuata in base alle caratteristiche del sito ed ai rapporti che esso intrattiene con il contesto, nonché sulla base dello studio agronomico, che ne definisce la sensibilità agronomica, allegato al Piano: un forte indicatore di sensibilità paesistica è indubbiamente il grado di trasformazione recente o, inversamente, di relativa integrità del paesaggio, sia rispetto ad un'ipotetica condizione naturale, sia rispetto alle forme storiche di elaborazione antropica. Oltre a questo modo di valutazione, sono state considerate le condizioni di visibilità più o meno ampia, o meglio di co-visibilità, tra il luogo considerato e l'intorno. Infine è stato considerato il ruolo che la società attribuisce ad un luogo, in relazione ai valori simbolici che ad esso associa.

La classificazione che esprime i diversi livelli di sensibilità paesistica, desunti dalle considerazioni sopra espresse, è stata abbinata ad una scala di sensibilità, articolata in differenti classi sottoelencate e riprese

L'intero territorio comunale è classificato nella "Tavola DT 09 – sensibilità paesistica" dal Documento di Piano in base della sensibilità paesistica dei luoghi.

Le categorie individuate sono:

1= sensibilità paesistica molto bassa;

2= sensibilità paesistica bassa;

3= sensibilità paesistica media;

4= sensibilità paesistica alta;

5= sensibilità paesistica molto alta.

Rispetto alla lettura dei paesaggi si rileva una sensibilità paesistica molto elevata nelle aree della Valle dell'Olona, costituite da boschi e aree di particolar pregio paesaggistico ambientale quali le Cave di Molera e le ville e i giardini meritevoli di tutela e gli edifici vincolati.

Con un grado di sensibilità meno elevato, ma comunque alto, sono stati riconosciuti: i nuclei di antica formazione; i corridoi ecologici comunali; gli interventi unitari e gli ambiti di attenzione (individuati nel Piano dei Servizi). Questo perché le trasformazioni in quegli ambiti devono prestare molta attenzione al sistema paesaggistico in cui si inseriscono (individuato nella Carta del Paesaggio).

Il grado di sensibilità medio è riconosciuto principalmente nei margini urbani e nel territorio agricolo interno al tessuto consolidato.

Il grado di sensibilità meno elevato (sensibilità bassa e sensibilità molto bassa) riguarda principalmente gli ambiti residenziali eterogeni e gli ambiti produttivi sia omogenei, sia eterogeni.

I margini adiacenti agli ambiti produttivi assumono una classe di sensibilità più elevata rispetto a questi.

La classificazione 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. Nelle zone classificate 4 e 5 (sensibilità alta e molto alta) sono esclusi nuovi edifici che per ubicazione possono compromettere la percezione delle qualità ambientali del contesto, i con visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi, e ridurre sensibilmente gli spazi a verde circostanti.