

AT\_01\_012050

-morfo-tipologia del progetto

**Art. 30 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Gli Ambiti di Trasformazione individuati dal D.d.P. sono relativi ai Centri Storici (A), al Tessuto Urbano Consolidato (residenziale e per servizi urbani (B/SU), a interventi F standard di nuova edificazione e/o trasformazione, a interventi V per infrastrutture per la mobilità) ed a interventi di nuova edificazione per insediamenti residenziali (C), per servizi (C/S) e per insediamenti produttivi (D).

- V INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

V ①

- Intervento del Sistema Viabilistico Pedemontano

Il progetto definitivo ed esecutivo del Sistema Viabilistico Pedemontano dovrà risolvere tutte le criticità di tipo sociale, ambientale e territoriale evidenziate dalla Delibera CIPE di approvazione del progetto preliminare e dal P.T.C.P. (All. n°. 1 – b – V.A.S. – Doc. 1 – Documento di Piano).

In particolare le fasce di rispetto dovranno essere piantumate in adempimento di quanto previsto dalla D.G.R. n°. 7/13900 del 1 agosto 2003 per un superficie di 5 mq. per ogni mq. di bosco trasformato.

Inoltre in attuazione di quanto disposto all'art. 59.8 delle N.T.A. del Piano delle Regole, i sentieri interessati dal Sistema Viabilistico Pedemontano non potranno essere interrotti.

Le aree e gli insediamenti del Tessuto Urbano Consolidato, interessate dal tracciato in trincea e/o in galleria di Pedemontana, qualora fossero manomessi o demoliti in fase di esecuzione dei lavori, dovranno essere ripristinati una volta realizzato il progetto, salvo accordi bilaterali per la loro delocalizzazione (Nuovo Centro Sportivo FIs).

L'Ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico, di Classe 2 - 3 - 4 di fattibilità geologica di cui all'art. 24, dal vincolo paesistico 150 m, da reticolo idrico e dalla zona di rispetto pozzi e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

V ②

- Greenway ed opere di compensazione di Pedemontana

Quale opera di mitigazione ambientale promossa dalla Società Pedemontana, il Documento di Piano individua il tracciato della Greenway di Pedemontana, e che in parte collega il Sistema delle Green way con il centro abitato

V Pa

- Intervento: Attraversamenti protetti

Gli attraversamenti protetti di cui all'art. 59 N.T.A. con funzione anche di passaggi ecologici in alcuni casi, sono previsti lungo la S.P. n°. 21 e n°. 233.

NB. Oltre gli Ambiti di Trasformazione puntualmente cartografati e descritti in questo articolo, saranno assoggettati alle prescrizioni del presente D.d.P., anche gli Ambiti interessati da interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (A e B) aventi le seguenti caratteristiche.

- A Ambiti di ristrutturazione urbanistica e/o nuova costruzione riferiti a più unità immobiliari e di volumetria uguale o superiore a 4.000 mc. (art. 44.2)
- B Ambiti di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica così come previsto dall'art. 33.
- B/SU Ambiti di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica così come previsto dall'art. 33.
- B/D Interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica così come previsto dall'art. 33.

[-specifiche esigenze di infrastrutturazione e servizi \(in particolare nei casi siano previsti strutture caratterizzate da rilevante affluenza\)](#)

Aree V di trasformazione per infrastrutture per la mobilità

Per le aree V di trasformazione per infrastrutture per la mobilità valgono le prescrizioni generali di cui all' art. 59

delle N.T.A. del P.d.R. e le prescrizioni specifiche di cui alle presenti norme.

- indicazione della tipologia di strumento attuativo, ad eccezione degli interventi pubblici o d'interesse pubblico, gli eventuali dettagli già definiti relativi allo strumento attuativo

### **INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE**

- 1) In coerenza con gli obiettivi di sviluppo quantitativo e qualitativo del P.G.T., il D.d.P. individua sul territorio comunale Ambiti di Trasformazione (A.T.) urbanistica ed Ambiti di Riqualificazione (A.R.) ambientale e/o di ricomposizione paesaggistica.  
Gli Ambiti si articolano a loro volta in Ambiti di intervento, pubblici e privati.
- 2) Si intendono per Ambiti di Trasformazione ed Ambiti di Riqualificazione gli ambiti urbani e territoriali che hanno carattere di rilevanza tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e di quartiere; sono individuati mediante indicazione numerica e perimetrazione cartografica e disciplinati singolarmente dalle presenti norme; gli interventi ammessi sono volti alla riqualificazione urbanistica e paesistico – ambientale della città.
- 3) Gli Ambiti di Trasformazione sono destinati in particolare alla realizzazione di:
  - a) servizi ad uso pubblico;
  - b) viabilità ed infrastrutture;
  - c) edificazione mono e polifunzionale.
- 4) Gli Ambiti di cui al comma 2 trovano definizione di massima quanto a destinazione, parametri ed indici negli articoli delle presenti norme.
- 5) Gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno dei comparti di intervento corrispondenti con gli Ambiti di Trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, ed a quanto previsto ai successivi comma.
- 6) Il Comune su tali Ambiti valuta la richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo e, qualora non ritenga di procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie tale richiesta ed indica entro 60 giorni dalla richiesta del piano le caratteristiche dell'intervento ai fini
  - dell'applicazione dei meccanismi di perequazione, di compensazione e di incentivazione di cui all'art.32 delle presenti norme
  - della specificazione dei contenuti discrezionali previsti dalle specifiche norme relative all'area interessata
  - del coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e della dotazione di standard urbanistici, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi
  - del coordinamento planivolumetrico ed urbanizzativo del P.A. con gli eventuali comparti d'intervento limitrofi.
- 7) In caso di mancata determinazione del Comune, fermo restando quanto previsto dalla L.R. n°. 12/2005, la proposta di Piano Attuativo deve intendersi presentabile e l'istanza di Piano Attuativo potrà seguire l'iter di legge. Il perimetro d'ambito, ai fini dell'attuazione, prevale su altri perimetri individuati nelle tavole di azionamento, salvo quanto previsto al successivo comma 8.
- 8) Negli Ambiti di Trasformazione, è consentita la realizzazione per parti attraverso un Piano Attuativo, nel rispetto delle specifiche norme di ambito; in tal senso sono consentite, in sede di approvazione del Piano Attuativo, modifiche delle perimetrazioni di area e di ambito o attuazioni parziali, qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire con maggior efficacia i programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi e i principi perequativi. A questo fine il Comune e/o il Privato operatore definirà uno schema generale e concordato, di attuazione delle direttive del presente D.d.P., a cui riferire i singoli interventi.
- 9) Ai fini della valutazione di cui al comma 8, il comune verifica prioritariamente che siano rispettate le seguenti condizioni:
  - a) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso Piani Attuativi, a condizione che:
    - la SIp massima ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali o dello specifico ambito, in coerenza con lo schema generale di cui al punto precedente e proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;

- gli operatori provvedano, nelle forme di cui alle presenti norme, alla cessione delle aree di pertinenza da destinare a standard, a servizi, a viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario;
- b) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso interventi anche diretti a condizione che:
- siano verificate le condizioni di cui alla lettera a)
  - sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
    - 1 - l'intervento riguardi aree già edificate e preveda un progetto di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento inferiore o uguale al 20% della Slp esistente alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche, del contesto urbanistico ed edilizio circostante;
    - 2 - l'intervento riguardi edifici di valore storico (1888) ed architettonico o ambientale di cui all'art. art.44-7-a delle N.T.A. del P.d.R.; in tal caso l'intervento di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di modifica di destinazione o ampliamento, dovrà comunque rispettare i caratteri originari dell'edificio ai sensi delle presenti norme;
    - 3 - il progetto riguardi una singola unità edilizia, anche se polifunzionale, con St inferiore a mq 5.000, fatti salvi edifici o opere minori di servizio o pertinenziali.
- c) per gli Ambiti di Trasformazione a destinazione plurima (A①/CS①; ecc...), l'attuazione dell'A.T. potrà avvenire per ciascun Ambito a destinazione omogenea in coordinamento con gli altri Ambiti delle altre destinazioni attraverso uno schema generale e coordinato di cui al precedente comma.
- 10) Qualora la ristrutturazione urbanistica configuri di fatto un Ambito di Trasformazione urbana non previsto nelle tavole grafiche del PGT, ma rispondente ai requisiti di cui alle N.T.A. per ogni ambito è prescritto il ricorso a Piano Attuativo pubblico o privato con le modalità di cui ai precedenti commi.
- 11) Le variazioni di perimetro degli A.T. che non siano riconducibili a mera rettifica cartografica così come previsto dall'art. 1.c.A delle N.T.A. – P.d.R. e le modifiche delle direttive e degli indirizzi del DdP, se ed in quanto determinano modifiche dell'assetto urbanistico di cui all'art. 5b, comportano variante del D.d.P. e quindi verifica di assoggettabilità a VAS dell'intervento delle direttive e degli indirizzi.

#### [-criteri dettagliati di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico](#)

### **INDICI AMBIENTALI E DI SALUTE DEI CITTADINI**

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché per i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazioni, all'interno degli Ambiti di Trasformazione urbanistica e degli Ambiti di Riquilificazione, un'apposita relazione accompagnatoria deve precisare/integrare la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui al Documento di Piano. In particolare per gli Ambiti di Trasformazione e per gli Ambiti di Riquilificazione ricadenti in ambiti territoriali corrispondenti ai gradi di sostenibilità molto elevata, elevata, media, bassa o molto bassa di cui al Doc. 1 – c della V.A.S., la relazione deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista della qualità del suolo, della qualità ambientale, urbana e paesistica.

#### **A - QUALITA' DEL SUOLO**

- 1) I Piani Attuativi, i progetti di opere pubbliche, nonché quelli di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e ristrutturazione, relativi ad aree di trasformazione urbanistica ed interni agli Ambiti di Riquilificazione, non possono essere approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica indagine ambientale ai sensi del Regolamento Comunale di Igiene. Qualora venga rilevata una contaminazione, dovrà attivarsi l'iter previsto dal D. Lgs. 152/06 – Titolo V, indipendentemente dalla classe di fattibilità di appartenenza, così come indicato dall' art. 24 delle N.T.A. del P.G.T.. Le indagini saranno volte a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero Piano Attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della Slp e/o del Volume o del suolo da investire con l'attività edilizia) o - addirittura - l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita da P.G.T. ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.
- 2) In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei

referti di cui alla lettera A) 1) di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.

3) Le disposizioni di cui ai commi del presente articolo si applicano in presenza di entrambe le seguenti condizioni:

- a) ove gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire prevedano o comportino l'esecuzione di lavori che investano il suolo
- b) ove il Piano Attuativo, il progetto di opera pubblica o intervento edilizio interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività dalle quali derivino - normalmente - reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti nocivi.

Le suddette disposizioni si applicano altresì per gli Ambiti di Trasformazione urbanistica e per interventi interni agli Ambiti di Riqualificazione ogni qual volta il Comune ne ravvisi - motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico igienico - sanitario - la necessità.

Gli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riqualificazione possono essere ammessi a condizione che esista o si possa realizzare la rete di fognatura in collegamento con la rete di fognatura comunale.

## B - QUALITA' AMBIENTALE

La relazione di cui in premessa e quindi la realizzazione degli interventi devono proporre la soluzione dei problemi di qualità dell'aria, di raccolta dei rifiuti, dell'abbattimento dei rumori, del disinquinamento delle acque e del risparmio energetico, nello schema di un ecosistema tendenzialmente autosufficiente.

In particolare la relazione/realizzazione deve proporre adeguati sistemi, di raccolta e di accumulo dell'acqua piovana per usi non potabili e "l'utilizzo di impianti di combustibili meno inquinanti".

Prescrizioni particolari

1) Per interventi che ricadono in tutto o in parte all'interno di aree boscate, la soluzione di questa specifica criticità e quindi l'attuazione degli interventi stessi è subordinata alla realizzazione di contestuali interventi di compensazione in attuazione dell'art. 4 del D. lgs. 227/2001 e della D.G.R. n°. 7/13900 del 1 agosto 2003, per i Comuni di Pianura:

- rimboschimento su una superficie variabile da 2 a 5 mq. per ogni mq. di bosco trasformato;
- versamento del relativo contributo per ogni mq. di rimboschimento dovuto e di cui al paragrafo precedente.

Tali parametri valgono anche per l'attuazione dei Boschi Urbani di cui al precedente art. 31.12 e di cui all' art. 25 - N.T.A. - P.G.T..

Gli interventi compensativi di cui sopra, devono prioritariamente essere attuati nelle aree già individuate da coprire di boschi dal P.G.T.

2) In attuazione della D.G.P.V. n°. 41 del 10 febbraio 2004, gli interventi possono prevedere l'utilizzo di terreni azionati dal P.G.T. come ambito agricolo E1 solo se:

- abbandonati e cioè non più utilizzati e/o coltivati da almeno tre anni o non colonizzati da parte di specie forestali da più di tre anni;
- non interessati da contributi o agevolazioni anche per l'abbandono obbligatorio o volontario.

3) Il P.G.T. promuove la "conservazione e valorizzazione" degli elementi geomorfologici (cordoni morenici, crinali, orli di terrazzo, ecc.) del territorio comunale, così come rilevabili in loco e di cui alla tav. n°. 2 - Carta geomorfologica dello Studio Geologico e di cui all'Allegato 1b del Doc. n°. 1 - G, nei casi e secondo le procedure di cui all'art. 24 delle N.T.A.

In generale deve essere tutelata la struttura morfologica dei luoghi con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni.

4) Il P.G.T. promuove

- l'applicazione dei criteri e dei limiti di emissione per gli impianti di produzione di energia di cui al D.G.R. n°. 7/6501 del 19 ottobre 2001;

- il controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico di cui all'art. 8 della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 11 delle presenti norme.
- 5) Per quanto concerne la tematica relativa al contenimento energetico, il P.G.T. assume come obiettivo tendenziale il raggiungimento della classe energetica B per tutti i nuovi edifici.
- 6) Gli impianti interni ed esterni agli Ambiti di Trasformazione dovranno essere conformi al Piano di illuminazione comunale vigente.

#### C - QUALITA' URBANA

L'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riqualificazione sono subordinati alla verifica delle ricadute prodotte sul sistema della mobilità. Dovranno in particolare essere verificate le previsioni dell'Allegato n°. 2 - Viabilità al Doc.n°. 1-B del P.G.T. e, per quanto di competenza, attuate contestualmente all'intervento.

In generale gli interventi sulle aree di trasformazione dovranno risultare a bassa densità di urbanizzazione, rinunciando quindi a prolungare strade e reti tecnologiche pubbliche all'interno degli insediamenti e prevedendo il loro completamento, e se possibile i soli allacciamenti.

#### D - QUALITA' PAESISTICA

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi, delle emergenze storico – architettoniche e degli ambiti paesistici, lo sviluppo degli ecosistemi e la loro fruizione culturale e sociale così come previsto dall' art. 23 delle N.T.A. del P.G.T..

Ai sensi degli artt. 8 e 25 del P.T.P.R., gli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riqualificazione, sono specificatamente assoggettati all'esame paesistico di cui alla Parte IV del P.T.P.R..

#### E - SALUTE DEI CITTADINI

Gli indici di qualità del suolo, ambientale, urbana e paesaggistica vanno perseguiti ed attuati nell'ottica del miglioramento dello stato di salute della popolazione residente in Cislago.

Pertanto ogni azione individuata in attuazione degli indici ambientali di cui sopra, va verificata in riferimento alle sue conseguenze sulla salute ed il benessere della popolazione interessata.

-criteri di negoziazione (criteri di perequazione urbanistica, tipo di perequazione etc.)

-parametri efficienza energetica

#### Riqualificazione edilizia

- attuazione delle direttive di cui all' All. n°. 1 del Doc. n°. 3B – N.T.A.
- sostegno all'edilizia bioclimatica ed ecosostenibile attraverso l'introduzione di un sistema di requisiti atti a contenere
  - i consumi energetici,
  - idrici
  - e di altre risorse naturali,
 e a favorire l'impiego di materiali compatibili con l'ambiente e non nocivi all'uomo ed in particolare l'utilizzo di impianti e combustibili meno inquinanti (L.R. n°. 24/2006);
- climatizzazione estiva naturale (corretto orientamento dell'edificio, posizione delle finestre, elementi architettonici ombreggianti);
- sfruttamento del soleggiamento invernale (orientamento dell'edificio e delle pareti finestrate) e sfruttamento della ventilazione naturale estiva;
- riduzione della dispersione termica;
- riscaldamento dell'acqua nel periodo estivo preferibilmente attraverso pannelli solari;
- riduzione del consumo di acqua potabile anche mediante l'approvvigionamento idrico per uso non potabile da

fonti diverse;

- recupero delle acque meteoriche (attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo);
- recupero per usi compatibili delle acque grigie;
- controllo delle emissioni nocive di materiali, strutture ed impianti;
- progettazione secondo le procedure di certificazione della qualità;
- recupero edifici di valore storico - architettonico di cui all'allegato n°. 2 delle N.T.A.;
- strutture e interventi di sostegno nel campo del sociale: opportunità per infanzia e adolescenza; fabbisogni degli immigrati;
- sostegno all'edilizia economica e popolare;
- previsioni nei progetti di una quota di superficie lorda di pavimento (Slp) di edilizia convenzionata non inferiore al 40% del totale e di quella destinata a insediamenti residenziali in aree di espansione e trasformazione soggette a pianificazione attuativa;
- organizzazione in un sistema Informativo Territoriale, coordinato con quello comunale;
- organizzazione di un sistema Informativo coordinato con quello comunale;
- ecc.

Questo elenco potrà essere ampliato dagli stessi Operatori a comprendere altre azioni significative in riferimento ai tre programmi sopracitati.

-norme di salvaguardia