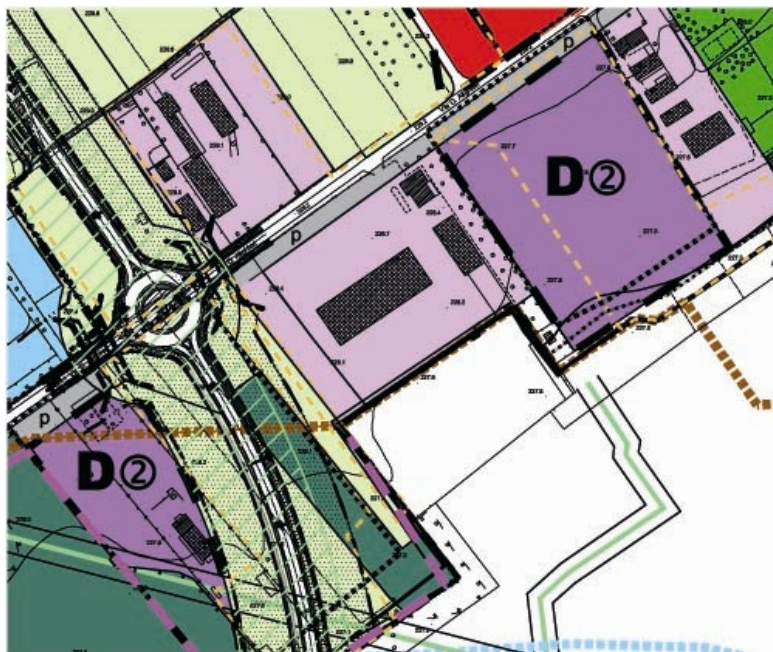


## - D② - Intervento di Via D. Alighieri:

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano - B - Progetto Tav. n°1 Previsioni di Piano



*Le superfici saranno da verificarsi in sede di pianificazione attuativa*

### Art. 30 – Ambiti di Trasformazione

#### **D② - di Via D. Alighieri**

Pag. 73 “Questo Ambito è articolato in due interventi ... e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.”

### Art. 31 – Ambiti di Riqualficazione

- n° 2 - Paesaggio e Rete ecologica
- n° 8 - Parco Tecnologico
- n° 14 - PLIS del Bosco del Rugareto

### Art. 32 – Perequazione, Compensazione e Incentivazione Urbanistica

A2)c) **D②** Indice di pertinenza U.T. – 0,50 mq/mq

### Art. 33 – Indici di fabbricabilità

3)a) **D②** Indice di progetto U.T. – 0,75 (MIN) – 1,00 (MAX) mq/mq

### Art. 34 – Indici di urbanistici

1.b)

pag. 104 **D②**

“Il 50% della dotazione ... ai Piani Attuativi.”

### Dati di progetto

| Ambito | St (mq)   | Slp (mq.)                         | Volume (mc) |
|--------|-----------|-----------------------------------|-------------|
| D②     | 31.161,00 | MIN. 23.370,75<br>÷ MAX 31.161,00 |             |

## -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).

#### **- A - per residenza**

A①/CS①

##### Intervento di Cascina Visconta

L'Ambito di Trasformazione si articola in più comparti ed intende rispondere all'obiettivo di formazione di un "centro servizi alla persona" ed al tempo stesso di rinaturalizzazione ambientale delle aree adiacenti al centro stesso.

L'Ambito dovrà essere attuato attraverso un unico Piano Attuativo

##### 1 - Destinazione

Nell'ambito sono ammesse con le attività di tutela ambientale (E3) e boschiva (E4) le attività sportive, di tempo libero e culturali, residenziali per alberghi e/o residenze protette, attività direzionali e/o di ricerca ed eventualmente attività agricola, compresa l'attività di agriturismo.

Gli interventi edilizi non dovranno comportare alterazioni e/o modificazioni dell'attuale piano di campagna.

Sono escluse costruzioni accessorie o recinzioni che interferiscano con la percezione visiva del luogo.

##### 2 - Prescrizioni particolari

Nell'Ambito A①/CS① oltre che attuare le direttive relative ai singoli ambiti in esso compresi, si dovrà, attraverso la pianificazione particolareggiata:

- definire il Piano per l'accessibilità veicolare e ciclopeditone alla Cassina Visconta ed al Parco del Bosco del Rugareto, individuando le necessarie infrastrutture di parcheggio e di sosta di servizio all'insediamento e definendo il tracciato delle piste ciclabili anche in variante e/o integrazione al P.G.T.;
- procedere al rimboschimento, in salvaguardia ed ampliamento delle piantumazioni esistenti realizzando in particolare opportune Fasce filtro (tipologia d – del Sistema delle aree verdi di cui all'art. 31.6.) nelle aree di salvaguardia dell'ambito produttivo confinante;
- procedere al riassetto idrogeologico dell'intero Ambito, con la salvaguardia dei dislivelli morfologici esistenti;
- la localizzazione dei nuovi edifici previsti nel comparto C/S, dovrà essere definita a seguito di un'analisi paesistico – ambientale approfondita (studio delle vedute, ecc.) e la loro edificazione dovrà correlarsi per tipologia architettonica, materiali e rifiniture, al nucleo di interesse storico preesistente ed all'ambiente circostante, secondo quanto definito dalle modalità di intervento per nuovi edifici (H) (art. 44).

La pianificazione attuativa dovrà in generale condurre tutte le verifiche di impatto paesistico nell'intero ambito interessato dagli interventi, secondo le procedure di cui all'art. 23 delle presenti norme.

L'Ambito A① è interessato dalla Classe 3b' di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

L'Ambito C/S① è interessato dal vincolo di Classe 3b' di fattibilità geologica di cui all'art. 24, dall'area di protezione ai fini idrogeologici e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

L'Ambito CS① potrà essere attuato se ed in quanto l'Ambito stesso sarà escluso dal perimetro del P.L.I.S. del Bosco del Rugareto.

A②/C⑤ Area Mercato

L'insediamento dovrà interessare l'area Mercato, l'ambito F individuato dal P.G.T. ed il lotto intercluso in ambito A prospiciente a nord-est l'area del Mercato stesso.

L'edificazione sarà funzionale alla formazione della Piazza del Mercato e alla formazione di uno spazio libero (corte e/o piazza) al servizio dell'ambito A, anche per la formazione dei parcheggi pertinenziali al servizio degli insediamenti del centro storico.

L'insediamento sarà disimpegnato veicularmente dalla Piazza del Mercato mentre sarà accessibile da via Maria Piazza solo pedonalmente mediante un viale alberato orientato sul centro storico.

L'Ambito A② è interessato dalla Classe 2c di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

A③ Cassina Mombello

L'Ambito di Trasformazione AT A③ viene proposto per il completamento dell'insediamento esistente in riferimento alla sua tipologia da organizzare a corte, con la conferma della sua destinazione principale (residenza) con eventuale attività di ristorazione e/o agriturismo quali destinazioni ammesse e non principali ed in riferimento alla possibilità di dotare l'insediamento delle urbanizzazioni necessarie.

L'Ambito A③ è interessato dalla Classe 2a di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

- B/SU PER SERVIZI

BSU① - Ex Statale Varesina

Questo Ambito è destinato agli insediamenti produttivi industriali ed artigianali esistenti.

In caso di cessazione di attività, potranno essere insediate nuove attività industriali e artigianali, purché compatibili con le vigenti norme in materia di inquinamento e non classificate insalubri di 1° classe.

Sono incentivate le attività direzionali, di ricerca e di educazione permanente finalizzate alle attività produttive insediate e non sul territorio, nello schema finale di un "Centro servizi alle attività" di eccellenza.

In questo Ambito troveranno anche sistemazione le attività di tipo commerciale e di deposito, uffici ed attività commerciali anche se non annesse e complementari alla attività produttiva.

Pertanto le relative realizzazioni edilizie potranno essere adibite a magazzini di vendita, centri commerciali per la media distribuzione se già insediate sul territorio comunale e ex novo e depositi in genere.

Sono ammessi altresì uffici, artigianato di servizio e attività ricettive queste ultime se compatibili e connesse all'attività primaria ed alla stazione ferroviaria.

L'Ambito è interessato dalla Classe 2a di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

B/SU② - della ex Statale Varesina – Via Raffaello

L'Ambito si compone di due isolati perimetrati sulla tavola delle previsioni di Piano, per i quali è possibile elevare la residenza esistente e/o futura al 70% della SIp di progetto, per interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di cambio di destinazione d'uso dell'intero isolato.

L'attuazione del comparto avviene secondo le previsioni di cui all'art. 29.

B/SU③/CS③-di Via Dante: area sportiva ricreativa privata di interesse sovracomunale

Questo Ambito comprende le aree (BSU③) già attualmente destinate a centro ippico e alle altre attività sportive e ricreative a questo connesse e l'area dell'ex cava confinante a nord da riqualificare (CS③) per la formazione sulla sola parte classificata "Bosco trasformabile" dal P.I.F di soli spazi sportivi aperti, senza realizzazione di qualsiasi volume e prevedendo modalità di recupero e di ricostruzione di un ambiente il più naturale possibile che permettano in particolare la ricostruzione degli habitat boschivi, in coerenza con le formazioni vegetazionali del contorno.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) Centro ippico: comprensivo di tutte le attività necessarie all'allevamento, la cura, l'allenamento, il mantenimento dei cavalli ed in generale tutte le attività necessarie allo svolgimento degli sport equestri.
- b) Altre attività sportive e ricreative connesse o di complemento del centro ippico.
- c) Spazi di ristorazione e ricettivi connessi alle attività sportive e ricreative.
- d) Spazi per attività culturali o sociali.
- e) Funzioni complementari: spazi per attività terziarie, commerciali, residenziali di tipo ricettivo, a condizione che siano connessi all'attività del centro ippico.

Gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano di attuazione.

L'Ambito B/SU③ è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z3a e di Classe 2c – 3a di fattibilità geologica di cui all'art. 24, dalla fascia di rispetto soggetta alle norme di polizia idraulica, dall'area di protezione ai fini idrogeologici e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale tra i quali si rileva la presenza di un vincolo da elettrodotto.

La riqualificazione dell'area ex cava dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Provincia, in quanto Ente competente al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e forestali.

L'Ambito CS③ è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z3a e di Classe 2c – 3c' di fattibilità geologica di cui all'art. 24, dalla fascia di rispetto soggetta alle norme di polizia idraulica e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

B/SU④ - di Via Cavour

Per quest'Ambito è possibile elevare la residenza al 70% della Slp di progetto.

L'insediamento si aprirà a piazza e/o a corte sul parcheggio antistante ad est.

- C/S PER SERVIZI

CS① Per quest'Ambito valgono le direttive di cui all'Ambito di appartenenza A①/CS①

L'Ambito C/S① è interessato dal vincolo di Classe 3b' di fattibilità geologica di cui all'art. 24, dall'area di protezione ai fini idrogeologici e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

L'Ambito CS① potrà essere attuato se ed in quanto l'Ambito stesso sarà escluso dal perimetro del P.L.I.S. del Bosco del Rugareto.

CS② di Cassina Mombello di cui all'Ambito A③/CS②

L'Ambito C/S② è interessato dalla Classe 2a di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

CS③ di cui all'Ambito di Trasformazione BSU③/CS③

L'Ambito CS③ è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z3a, di Classe 2c – 3c' - 4 di fattibilità

geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale. La classe di fattibilità 4 è relativa alla Roggia Maestra.

- C PER RESIDENZA

C ①

- Intervento di Via Piave

L'Ambito è esteso a comprendere al solo fine di compensazione, tutti i lotti compresi nel perimetro dell'intervento.

La compensazione sarà relativa alle aree già cedute e/o da cedere per l'urbanizzazione dell'Ambito e potrà comportare una diversa localizzazione delle aree a standards individuate.

La redistribuzione della volumetria di progetto sarà proporzionale alla superficie territoriale dei lotti compresi nel perimetro di compensazione.

Lo standard da cedere verrà concentrato

- prioritariamente sul confine sud-ovest del perimetro dell'intervento, come area eventualmente destinata ad ospitare una nuova struttura scolastica (Scuola elementare), salvo diversa localizzazione per effetto della compensazione di cui sopra;
- lungo il tracciato della nuova strada per la formazione di un parcheggio.

Inoltre l'Ambito di Trasformazione dovrà cedere lo standard F① all'interno del centro storico e lo standard F④ su Via C. Battisti, acquisendo i relativi volumi, secondo le procedure di cui all'art. 32.B se ed in quanto i proprietari delle rispettive aree dovessero essere consenzienti. In caso contrario l'Amministrazione Comunale potrà chiedere l'attuazione di un altro criterio di perequazione fra quelli indicati dall'art. 33.1).a1.

L'intervento sarà disimpegnato dalla via di nuova formazione, derivata dalla via G.Carducci, posta a servizio del nuovo Centro Sportivo.

L'Ambito è interessato dalle Classi 2b e 2c di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

L'attuazione del Comparto è subordinata alla valutazione e quantificazione dell'ampiezza della fascia di rispetto indotta dalla presenza della stazione elettrica una volta completata la sua ristrutturazione, allo scopo di escludere qualsiasi interferenza dei futuri insediamenti con ambiti in cui siano superati i valori di qualità per il campo di induzione elettromagnetica.

C ②

- Intervento di Via Peschiera

L'insediamento si dovrà caratterizzare dal punto di vista paesaggistico - ambientale in riferimento al contesto di valore paesistico che gravita intorno all'insediamento della Chiesa di S.Maria della Neve e della Cassina S.Maria Iniziata.

Le compensazioni di cui all'art. 33 previste per l'Ambito di Trasformazione C② sono relative

- alla cessione / attuazione dello standard all'interno dello stesso Ambito ed alla cessione / attuazione dello standard F③
- alla quota di 4.741 mc dei 22.400 mc di edilizia libera ed alla quota di 2.032 mc dei 9.600 mc di edilizia convenzionata spettanti all'ALER in quanto derivate dall'attuazione contestuale dello standard F② ERP e F② CC di cui alla successiva alinea
- all'attuazione contestuale da parte dell'ALER dello standard F② ERP per una volumetria ed una SIp pari a 4.479 mc e 1.493 mq ed alla cessione/attuazione contestuale dello standard F②CC per un volume ed una SIp di 2.749 mc e 916 mq.

Oltre all'attuazione delle aree standard comprese all'interno dell'Ambito deve essere altresì prevista la formazione e la realizzazione della pista ciclopeditone che collega l'Ambito di Via Peschiera con quello di Via Cavour/Vismara proseguendo fino al Cimitero Comunale, come verrà definito in sede di progettazione definitiva.

L'insediamento si organizzerà nello schema della biourbanistica di cui all'art. 32.C1, diminuendo

gradualmente l'altezza degli edifici in avvicinamento all'area di influenza della Chiesa.

L'Ambito è interessato dalla Classe 2c di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

C ③ - Intervento di Via Petrarca – Via Dante Alighieri

L'intervento si organizzerà lungo la nuova strada di connessione tra Via Petrarca e Via Dante Alighieri alle quali si raccorderà mediante rotonde di disimpegno del traffico o mediante altre forme di incrocio stradale quale risulterà dal progetto definitivo.

L'Ambito è interessato dalla Classe 2c di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

C ④ - Intervento di Via Dante Alighieri

L'insediamento dovrà arretrarsi dal confine dell'ambito industriale posto in corrispondenza del confine sud-ovest lungo la via Dante Alighieri, secondo quanto previsto dall'art. 11 delle N.T.A. trattandosi di insediamenti già previsti dal P.R.G.

Una fascia alberata con pista ciclopedonale interposta dovrà essere individuata lungo la via Dante Alighieri, mentre il parcheggio di urbanizzazione secondaria sarà organizzato all'interno dell'insediamento nella forma integrata di Piazza, a comprendere con i parcheggi le aree verdi e di pedonalità necessarie.

L'Ambito è interessato dalla Classe 2c di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

C ⑤ di cui all'Ambito di Trasformazione A②/C⑤

Gli Ambiti C①, C②, C③, C④, C⑤ sono di completamento del Tessuto Urbano Consolidato.

- D - PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

D ① - Intervento della Strada provinciale n.21

L'attuazione di quest'Ambito è subordinato alla modifica del P.I.F., escludendo le due zone boscate comprese nell'Ambito, dalle zone boscate "non trasformabili".

Questo Ambito è destinato prevalentemente alle Aziende impropriamente dislocate in un contesto residenziale (B e B/SU) del T.U.C. e che si intendono trasferire ed alle Aziende presenti in ambito B/D che non si possono più ampliare. L'Ambito sarà articolato in insediamenti di complessi artigianali e di piccole industrie, non superanti, per la parte produttiva i 2000 mq. Slp., le cui lavorazioni non producono rumori, esalazioni, scarichi nocivi o molesti, e/o che sono classificabili insalubri di II^ classe ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS. In via eccezionale nell'Ambito è consentito l'insediamento di aziende definibili insalubri di I^ classe con esclusione delle aziende a rischio di incidenti rilevanti (R.I.R.).

Sono altresì ammesse le attività di servizio per le quali il loro svolgimento non avviene all'interno dell'insediamento ma all'esterno dello stesso.

Per quelle attività che richiedono lavorazioni all'aperto e/o impianti di vistose attrezzature, dovranno essere realizzati, pena l'esclusione delle funzioni ammissibili, quegli accorgimenti (es. alberature a cortina) atti a mitigare l'impatto ambientale.

Nel Piano Attuativo deve essere garantita la formazione di una fascia arborea perimetrale di mitigazione ambientale con messa a dimora delle essenze prima del rilascio della agibilità.

Tale fascia arborea può essere attraversata con debita pausa nella piantumazione unicamente per gli ingressi alla maglia viaria interna solo in prossimità dei quali è consentita la collocazione della segnaletica informativa delle singole aziende.

Tale fascia arborea di profondità non inferiore a m 1,5 indicata con la simbologia area standards nelle tavole di zonizzazione, è conteggiabile all'interno delle dotazioni standards al servizio degli insediamenti produttivi, deve essere piantumata con essenze locali o tradizionali sempreverdi di rapido accrescimento con portamento colonnare o piramidale e chiome che superino l'altezza massima degli edifici e/o degli impianti produttivi; le essenze scelte devono altresì avere ramificazione fitta, tronco breve, chioma compatta e sesto di impianto tale da costituire una completa schermatura.

Il P.A. dell'intervento sarà articolato in più comparti da attuare in successione, dopo l'esaurimento del precedente.

L'Ambito è interessato dalla Classe 3b' di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

D ②

- Interventi di Via D. Alighieri

Questo Ambito è articolato in due interventi. L'insediamento è prioritariamente riservato alle attività di deposito di materiali edili e di inerti, di movimenti di terra e stradali già insediate, e/o da insediare per la formazione di un Centro Edile logistico, direzionale e di ricerca di supporto all'attività edile nelle sue diverse forme.

Il 50% della dotazione di aree per attrezzature collettive di cui all'art. 55 deve essere reperito all'interno dell'area sia in forma diretta o tramite monetizzazione che verrà eventualmente finalizzata allo scopo di formazione di un Centro Studio e/o Ricerche e/o museale nel settore edilizio - stradale.

La superficie destinata a standards parcheggio deve essere reperita interamente all'interno degli Ambiti subordinati ai Piani Attuativi.

L'Ambito è interessato dalla Classe 2c di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

- F- STANDARD

FIs

- Intervento del Nuovo Centro sportivo

L'intervento corrisponde all'opera di compensazione prevista dal progetto del Sistema Viabilistico Pedemontano e sarà disimpegnato della nuova strada di P.G.T., che dall'ex statale varesina si sviluppa in direzione est-ovest.

L'Ambito sportivo FIs si integra con l'ambito FSe previsto all'interno dell'Ambito di Trasformazione C① di Via Piave a definire un Centro sportivo-didattico di rilevanza comunale.

L'Ambito è interessato dalla Classe 2c di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

L'Ambito potrà essere attuato una volta spostate all'esterno dell'Ambito le linee di alta tensione uscenti dalla vicina centrale ed una volta verificato che non esistono interferenze del futuro insediamento sportivo con ambiti in cui siano superati i valori di qualità per il campo di induzione elettromagnetica da parte della vicina centrale.

FSe

- Intervento della Nuova Scuola Elementare

All'interno dell'Ambito di Trasformazione C①, verrà individuata un'area da riservare alla costruzione di una nuova Scuola Elementare, se ed in quanto necessaria. L'Ambito è interessato dalla classe 2b e 2c di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

L'Ambito potrà essere attuato una volta verificato che non esistono interferenze del futuro insediamento sportivo con ambiti in cui siano superati i valori di qualità per il campo di induzione elettromagnetica da parte della vicina centrale.

Fp

- Intervento di Via S. Giulio

Per l'Ambito di Trasformazione Fp al servizio dell'insediamento commerciale esistente in territorio di Turate, sarà possibile realizzare con contestuale aggiornamento dell'Azzonamento da F a CS e F2Sa per stazioni di servizio, al piano terra un edificio commerciale di SIp pari a 500 mq. max, con stazione di

servizio F2Sa di cui all'art. 57 ed un nuovo piano di parcheggi al servizio dell'insediamento commerciale.

Il comparto comprende come standard da cedere e/o convenzionare lo standard Fp ad ovest dell'Ambito per una destinazione a parcheggio e/o verde al servizio del quartiere residenziale.

La compensazione dovrà prevedere la monetizzazione e/o realizzazione di una o più opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria di cui al Piano dei Servizi e sarà dimensionata a comprendere il valore di cessione e/o d'uso dell'area di proprietà comunale.

L'attuazione del Comparto è subordinata alla quantificazione e valutazione delle fasce di rispetto indotte dalla linea di alta tensione che lo interessa.

## **- 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)**

Ambiti di Trasformazione produttiva (D)

Parametri edilizi

L'edificazione è regolata dalle seguenti norme:

If = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 32 e 33 delle presenti norme.

H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b

Sd = Permeabilità del suolo = 15% come previsto dalle presenti norme.

#### Standard

Lo standard sarà calcolato sull'intera superficie destinata a tali insediamenti (art. 55).

Nell'attuazione dei singoli Piani Attuativi, occorre destinare a spazi pubblici, oltre i parcheggi di cui all'art. 7 delle N.T.A. del P.G.T., le

- urbanizzazioni primarie (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e dai suoi allegati o dal Piano Attuativo in attuazione delle presenti norme
- urbanizzazioni secondarie (U2) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e comunque non inferiore alla quota parte destinata ai parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nell'ambito.

Negli Ambiti produttivi è prevista una dotazione minima di 0,50 mq/10 mq di Sf o St di parcheggio.

La rimanente quota andrà reperita o monetizzata a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

#### Prescrizioni particolari

##### D① - S.P. 21

Potranno essere ammessi edifici ad uso abitazione nei limiti del 50% della SLP di progetto con un massimo di 200 mq., solo quando adibiti ad alloggio del proprietario, dirigente o custode del complesso produttivo.

Saranno altresì ammessi edifici per magazzini, uffici direttivi, tecnici, amministrativi e relativi a ciascun impianto, laboratori per studi e ricerche, autorimesse, ambienti destinati all'assistenza degli addetti.

Per i nuovi insediamenti soggetti a Piano Attuativo è d'obbligo la cessione di aree a standard nella misura e secondo le modalità di cui all'art. 55, da destinare a verde e parcheggi o a servizi per gli addetti alle attività produttive.

#### Indici

- Indice di sfruttamento fondiario da definire secondo quanto stabilito dagli artt. 32 e 33 delle presenti norme
- Rapporto di copertura: 60%
- Superficie drenante: 15%
- Altezza massima dei fabbricati: ml. 8-10 salvo eccezionale documentata esigenza di impianti.
- Distanza da confini: minimo ml. 5.
- Distanza dalle strade: ml. 7,50 salvo che per esigenze tecniche particolari (collegamenti verticali) che dovranno essere puntualmente documentate o in allineamento ai fabbricati esistenti a condizioni che non si determinino limitazione ai diritti di terzi.
- Distanza tra fabbricati: minimo ml. 10 gli interspazi risultanti dovranno essere alberati.
- Parcheggi ad uso privato: dovranno essere commisurati al prevedibile impiego di unità lavorative.

Dovranno comunque essere previsti nella misura prevista dall'art. 7 per tutte le destinazioni ammesse.

Ai sensi di quanto disposto all'art. 27 della L. 865/71 in sede di formazione dei Piani Attuativi D① deve essere individuata l'entità e la dislocazione delle aree da destinare a PIP.

##### D②

Il 50% della dotazione di aree per attrezzature collettive di cui all'art. 55 deve rispondere alle esigenze di cui all'art. 30 - D②.

La superficie destinata a standards parcheggio deve essere reperita interamente all'interno degli ambiti subordinati ai Piani Attuativi.

- 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 SIp 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 SIp 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 azzonati 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 \(criteri di perequazione urbanistica, tipo di perequazione etc.\)](#)

#### Servizi

- a - Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica per servizi (C/S① e C/S②) attraverso uno specifico Piano

Attuativo è possibile l'incremento dell'indice di pertinenza (UT) da 0,25 fino ad un indice massimo di progetto di 0,35 mq./mq. su lotti non ancora edificati in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.

- attraverso il trasferimento e recepimento di Superficie Lorda di Pavimento esistente in edifici da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali (demolizione contestuale al recepimento della Slp);
- sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior Slp realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato in ragione di tre metri quadrati di Slp di standard qualitativo, per ogni 100 mq. di incremento della Slp terziaria (art. 32.B delle presenti norme);  
Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) di pari valore.
- in attuazione dell'art.50.3 delle N.T.A. del P.d.R..

All'Ambito di Trasformazione C/S③ non è attribuita nessuna volumetria né di pertinenza né di progetto.

All'Ambito di Trasformazione C/S individuabile all'interno dell'Ambito di Trasformazione Fp viene attribuita una Slp commerciale di progetto di 500 mq. max, da compensare secondo quanto previsto dall'art. 30 e dal presente articolo 33.2.a – Servizi ed attraverso la cessione e/o convenzionamento dello standard Fp posto a sud.

- b - Per gli Ambiti di Trasformazione B/SU già individuati e per i lotti già edificati e/o liberi di cui all'ambito B/SU (art. 49) e oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione per le destinazioni di ambito, per l'incremento dell'indice di utilizzazione territoriale e di progetto da esistente a 0,50 mq/mq e da 0,501 mq./mq. e/o da UT = esistente se superiore a 0,50 mq/mq a 0,70 mq./mq. superiore se esistente o per l'integrazione della Slp esistente oltre l'indice di ambito di 0,50 mq./mq. sulla base del volume risultante dall'applicazione del coefficiente di adeguamento delle maggiori altezze esistenti all'altezza virtuale di ml. 4,30 di cui all'art. 14 delle N.T.A., si applicano le procedure di

compensazione di cui al comma “a” precedente.

- c - Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica per servizi B/SU ② e B/SU④, la residenza può essere elevata al 70% della SIp ammessa alle condizioni negli Ambiti di cui agli artt.8c, 27, 31 e 46 delle N.T.A.

#### -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