

- morfo-tipologia del progetto

C ③ L'A.T. è funzionale al recupero dell'intero isolato di Cascina Immacolata, con la formazione dell'ingresso da Via Immacolata e di un parcheggio di corona.

L'insediamento si dovrà armonizzare con le preesistenze storico – edilizie della cascina.

L'intervento e' subordinato all'autorizzazione paesaggistica (D.Lgs. 42/2004,art.142,comma 1,lett.c).

L'intervento è subordinato alla volumetria previsionale di clima acustico di cui al precedente art. 11 già in fase di pianificazione attuativa.

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

1) **MODALITA' DI INTERVENTO NEGLI AMBITI A (ART.43 – N.T.A. – P.d.R.):**

NORME DI RECUPERO (N.d.R.)

Il recupero e la valorizzazione dei centri e nuclei di antica formazione, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento, attua il comma 4 dell'art. 19 del P.P.R. (All. B).

L'Ambito attua il criterio di Sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali" dettando Norme di Recupero (N.d.R.) degli insediamenti di interesse storico – artistico ad integrazione delle prescrizioni di cui al Piano delle Regole (artt. 43, 45 e 46).

comma 1 - **AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le presenti norme interessano gli ambiti di P.G.T., di interesse storico – artistico ed ambientale e non, qualificate come ambiti di recupero ai sensi dell' art. 43 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Tali ambiti corrispondono agli ambiti A di cui ai Centri e nuclei storici al 1888, gli ambiti A1 di cui alle Ville con parchi di interesse monumentale ed ai comparti storici al 1930, appositamente individuate sulla tavola dell'Azzonamento del P.G.T.

Gli obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli fissati dagli artt. 43 e 44 delle N.T.A. del P.G.T..

Le Varianti alle presenti norme ed agli allegati di cui al successivo art. 2, saranno deliberate dal Consiglio Comunale

- in variante del P.G.T. secondo le procedure di cui all'art. 1b-A delle N.T.A. del P.G.T. quando inducono ristrutturazione urbanistica e/o modificano gli indici urbanistici e/o la dotazione di standard
- adeguando gli elaborati del P.G.T. in caso contrario. In particolare non costituiscono variante urbanistica, le modifiche delle sole modalità d'intervento sui singoli edifici ed aree, proposte secondo le procedure di cui ai successivi commi 3 e 12.

comma 2 - **ALLEGATI**

All. n° 2a1 - Catasto Carlo VI - 1721

All. n° 2b1 - Cessato Catasto 1866 – rettifiche 1899

All. n° 2c1 - Catasto 1897

All. n° 2d1 - Catasto 1957 (solo centro storico)

All. n° 2a2.1 - Nuclei Storici - Nord - Stato di conservazione edifici
scala 1:1000

All. n° 2b2.1 - Nuclei Storici - Nord - Altezze degli edifici
scala 1:1000

All. n° 2c2.1 - Nuclei Storici - Nord - Destinazione d'uso
scala 1:1000

All. n° 2d2.1 - Nuclei Storici - Nord - Epoca di costruzione
scala 1:1000

All. n° 2e2.1 - Nuclei Storici - Nord - Tipologie edilizie, spazi liberi e schemi compositivi
scala 1:1000

All. n° 2f2.1 - Nuclei Storici - Nord - Modalità d'intervento
scala 1:1000

All. n° 2a2.2 - Nuclei Storici - Sud - Stato di conservazione edifici
scala 1:1000

All. n° 2b2.2 - Nuclei Storici - Sud - Altezze degli edifici

		scala 1:1000
All. n° 2c2.2	- Nuclei Storici - Sud - Destinazione d'uso	
		scala 1:1000
All. n° 2d2.2	- Nuclei Storici - Sud - Epoca di costruzione	
		scala 1:1000
All. n° 2e2.2	- Nuclei Storici - Sud - Tipologie edilizie, spazi liberi e schemi compositivi	scala 1:1000
All. n° 2f2.2	- Nuclei Storici - Sud - Modalità d'intervento	
		scala 1:1000
All. n° 2g	- Sistema connettivo degli spazi aperti	
		scala 1:3000

All. n° 2h - Documentazione fotografica dei nuclei storici

Gli elaborati grafici sono derivati dall'aerofotogrammetrico e rappresentano l'ingombro degli edifici così come risulta dalla proiezione sul piano orizzontale della copertura delle parti edificate fuori terra.

Le eventuali difformità tra aerofotogrammetrico e catastale devono essere risolte dal rilievo dello stato di fatto nel rispetto degli elaborati di P.G.T.

comma 3

- LIVELLO E MODALITA' DI INTERVENTO

L'edificazione negli ambiti A e A1 appositamente individuate sulla Tavola dell'Azzonamento, avviene secondo le modalità d'intervento definite per singoli edifici e spazi liberi, dagli artt. 43 e 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole e dalle presenti norme.

Gli allegati di cui al precedente art.2 individuano gli edifici dove è possibile o procedere secondo le modalità di intervento di cui all'art. 43 delle N.T.A. ed i comparti per i quali è possibile proporre la ristrutturazione urbanistica.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica già individuati e per quelli proposti in difformità alle modalità di recupero illustrate dalle presenti norme e dai loro allegati, si procederà alla stesura di apposito Piano Attuativo di cui all'art. 2.

Una volta approvato il P.A., gli interventi interni ai comparti saranno assoggettati alla preventiva stipula di convenzione da parte dell'operatore privato con i contenuti previsti dal successivo art. 15.

Le obbligazioni dovranno essere riferite all'attuazione dell'intero comparto.

Qualora l'operatore intenda modificare la proposta progettuale prevista per i singoli comparti, le nuove soluzioni progettuali saranno approvate dal Consiglio Comunale senza o con una variante di cui all'art. 1b-A quando ne rispettino o non ne rispettino le prescrizioni e quando non costituiscono o costituiscono ristrutturazione urbanistica.

Del pari non costituirà variante l'accorpamento in unica progettazione di due o più comparti di pianificazione previsti dalle presenti norme e dai suoi allegati.

Per i P.R. vigenti valgono le disposizioni di cui all'art. 5b delle N.T.A. del P.G.T..

Per gli interventi relativi all'ambito A e per gli edifici individuati come A in ambito A1 si procederà mediante il permesso di costruire semplice o convenzionato di cui all'art. 4 della N.T.A. del P.G.T..

In quest'ultimo caso il planivolumetrico interesserà l'intero edificio ed area di riferimento dell'intervento, per definirne gli allineamenti, l'impianto tipologico, i particolari costruttivi, i materiali di finitura e le scelte cromatiche e la sistemazione del verde.

Una volta approvato e trascritto in appositi registri comunali, il planivolumetrico risulterà vincolante anche per gli altri interventi relativi allo stesso edificio.

Le modalità d'intervento sui singoli edifici ed aree saranno verificate, meglio esplicitate ed eventualmente modificate in sede di illustrazione del progetto edilizio, in attuazione di quanto disposto dal successivo art.14.

comma 4 - VOLUMETRIA E DATI DI PROGETTO

In adempimento di quanto previsto dagli artt. 43 e 44 delle N.T.A. del P.G.T., la densità edilizia negli ambiti A e A1 è pari a quella esistente, così come calcolata all'art. 14 delle N.T.A. del P.G.T..

Sui lotti ancora liberi non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, salvo diverse prescrizioni che si rendessero opportune all'interno dei Piani Attuativi, per l'accorpamento di edifici previsti da demolire o già demoliti a seguito di ordinanza sindacale. Per essi valgono gli indici di cui all'art. 43 delle N.T.A. del P.G.T.

Le volumetrie indicativamente rilevate dagli allegati di cui all'art. 2 delle presenti norme, saranno

definite in sede di pianificazione attuativa e/o di progetto esecutivo.

Al fine di adeguare le singole unità abitative alle esigenze dei cittadini residenti, mediante un'apposita convenzione potrà essere proposto l'accorpamento nell'unità abiativa stessa del volume dei locali accessori di sua pertinenza, anche se esterni o aggiunti impropriamente all'edificio quando l'ampliamento dell'edificio avvenga nel rispetto dell'impianto tipologico del comparto e nel rispetto degli altri indici di ambito.

Contestualmente al rilascio del permesso di costruire convenzionato gli edifici accessori e le loro pertinenze, interessati dall'accorpamento in favore dell'unità abiativa d'origine, verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto all'Amministrazione Comunale a sua richiesta o in alternativa, demoliti dal richiedente che provvederà alla sistemazione dell'area così liberata come cortile

I dati di progetto dovranno essere verificati per ogni singolo intervento.

Agli effetti del controllo del volume esistente si fa riferimento a quanto disposto dall'art.14 delle N.T.A. del P.G.T.

Dovranno essere rispettati gli allineamenti su strada ed in genere sugli spazi pubblici esistenti o di nuova formazione, mentre potranno essere modificati gli allineamenti verso i cortili interni ed in genere verso le pertinenze private dei singoli edifici.

Gli edifici interni ai comparti dovranno essere progettati rispettando l'impianto tipo - morfologico compresi gli allineamenti degli insediamenti oltre che gli altri indici di ambito.

comma 5 - **OBIETTIVI DI RECUPERO**

Vengono di seguito descritti alcuni obiettivi di recupero relativi ad alcuni ambiti A che possono essere attuati attraverso le modalità d'intervento di cui agli allegati al precedente art. 2 quando ci si limitasse ad interventi di recupero edilizio oppure attraverso eventuali Piani di Recupero quando si ritenesse di proporre interventi di recupero urbanistico.

- **AMBITI A in**

- Renate l'ambito A di Renate Centro comprende edifici rustici esistenti da recuperare anche attraverso l'accorpamento degli edifici previsti da demolire, la formazione di parcheggi interrati ed il completamento della viabilità veicolare e ciclopeditonale al servizio dell'ambito.
- Vianò l'ambito A di Vianò si propone il recupero degli edifici esistenti anche attraverso l'accorpamento dell'edificio previsto da demolire, la formazione di parcheggi interrati al servizio dell'insediamento e la formazione di uno spazio pubblico d'ingresso e di disimpegno degli isolati.
l'ambito denominato 2V si propone:
 - l'allargamento della strada d'ingresso attraverso la demolizione e l'accorpamento e/o il trasferimento dei relativi volumi in zona C degli edifici previsti da demolire;
 - il recupero a destinazione residenziale degli altri edifici;
 - la formazione di parcheggi interrati e la sistemazione della corte;
- S. Mauro l'ambito A di S. Mauro si propone il recupero a destinazione residenziale degli edifici rustici esistenti con l'eventuale formazione di parcheggi interrati al servizio dell'insediamento.

comma 6 - **INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Gli allegati alle presenti norme definiscono per ogni edificio il livello di intervento possibile sulla base delle modalità di intervento definite all'art. 45 delle N.T.A. del P.G.T.

comma 7 - **DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE E LORO VARIAZIONI**

- 1) Sono consentite le destinazioni già descritte nel P.G.T. per gli Ambiti A e A1 (artt. 45 e 46), quelle esistenti e quelle previste in funzione delle infrastrutture pubbliche e private progettate.
- 2) Qualsiasi variazione di destinazione d'uso rispetto a quanto indicato nell'apposita tavola di progetto, è soggetta alle procedure di cui all'art. 9 delle N.T.A. del P.G.T. e delle leggi in vigore.
- 3) Qualora sia dimostratamente impossibile creare aree di parcheggio sono possibili le procedure sostitutive di cui agli artt.6a e 7 delle N.T.A. del P.G.T..
- 4) La cessione dei parcheggi e le procedure sostitutive non sono dovute qualora la variazione d'uso sia inferiore al 30% della SIp e la rimanente parte sia destinata a residenza.
- 5) A tal fine la verifica dovrà essere eseguita nell'ambito dell'unità di intervento e/o delle singole proprietà.

comma 8

- TIPOLOGIE EDILIZIE E SPAZI LIBERI: SCHEMI COMPOSITIVI

Gli elaborati grafici di cui al comma 2 delle presenti norme, definiscono, in attuazione di quanto disposto dall'art. 45 delle N.T.A. del Piano delle Regole:

- le tipologie dei singoli edifici e la natura degli spazi liberi;
- gli schemi compositivi di edifici e spazi liberi all'interno dei vari insediamenti e le loro connessioni con il tessuto urbano e agricolo circostante.

Gli spazi liberi sono individuati per l'esigenza di riqualificazione ambientale in attuazione di quanto disposto dall'art. 45 delle N.T.A. del P.G.T..

Le tipologie edilizie e la natura degli spazi, come pure gli schemi compositivi e le connessioni vanno per quanto possibile, verificate, meglio esplicitate e valorizzate in sede di progettazione esecutiva e di dettaglio.

Gli schemi compositivi si caratterizzano per i seguenti componenti edilizi:

- le strutture portanti verticali ed orizzontali;
- le relazioni spaziali e distributive ;
- gli schemi di percorrenza interna dei collegamenti verticali ed orizzontali;
- le aree interne di pertinenza come spazi pavimentati, sia coperti di uso comune che scoperti;
- le pertinenze a giardino;
- singoli componenti plastici decorativi e figurativi.

Tali elementi architettonici, plastici e figurativi sono relativi sia all'epoca dell'impianto, sia agli elementi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono significativo sviluppo dell'originario complesso.

Le tipologie edilizie di cui all'art. 18 e di cui all'All. 1A alle presenti norme, si distinguono più precisamente in:

Tipo a schiera (2.4.1):

caratterizzate da:

1. L'impianto strutturale multiplo della cellula elementare, la successione degli spazi coperti e scoperti;
2. La gerarchia funzionale dei vari piani;
3. Lo schema distributivo sia orizzontale che verticale.

Tipo a corte (2.4.2.):

caratterizzate da

1. Ingresso, portale, androne, portico, corte, spazio lastricato e spazio a verde;
2. Androne, scala, spazio distributore corrispondente all'antica loggia;
3. Spazio distributore corrispondente alla loggia e spazio distribuito;
4. I vari piani dell'edificio;
5. Corpo principale doppio e sue espansioni lungo i margini del perimetro.

Tipo in linea, "Casamento" (2.4.3):

plurifamiliare (...) in cui l'aggregazione degli alloggi avviene secondo piani orizzontali aggregati su elementi di distruzione verticale.

Tipo a torre (2.4.4):

Caratterizzata dalla disposizione verticale dei locali, con elevazione a due o tre piani, con aperture su tutti i lati. Il piano terreno, destinato originariamente a stalla, e con ampi portali era nettamente separato dal piano superiore a cui si accedeva tramite una scala esterna, il collegamento tra i restanti piani superiori avveniva tramite una scala interna.

Caratteristiche della casa a torre sono l'isolamento rispetto ad altre case e la compattezza costruttiva. Questo tipo è strettamente legato all'utilizzo della tecnica muraria in pietra, più raramente in mattoni o struttura mista pietra e mattoni. In questo caso la copertura del piano terreno è a volta in muratura, mentre i piani superiori hanno solai in legno.

Edificio monofamiliare isolato (2.4.5):

distinti in:

- Villa storica di origine nobiliare quale organismo complesso caratterizzato dalla gerarchia delle parti e dei corpi di fabbrica;
- Villino borghese otto-novecentesco.

caratterizzati da

1. Viale di ingresso, ingresso, androne, portico, eventuale corte con spazio lastricato e spazio a verde;
2. Androne, scala, spazio distributore;
3. Spazio distributore e spazio distribuito;
4. La gerarchia funzionale dei vari piani e degli spazi interni;

5. La gerarchia funzionale dei vari corpi di fabbrica;
6. Lo schema distributivo sia orizzontale che verticale;
7. Il rapporto con l' area di pertinenza non distributrice (parco o giardino);
8. Gli spazi di pertinenza a verde con le piantumazioni esistenti.

Tipo specialistico e di uso pubblico (2.4.6):

Tipi edilizi strutturati per associazioni di vani paritetici seriali e/o vani unitari a campate paritetiche o gerarchizzate (nodali) costituenti strutture edilizie isolate o inserite in un tessuto edilizio con funzioni, attuali o in origine, di servizio al lavoro agricolo (mulini, frantoi ecc.), edifici di posta, piccole strutture fortificate, edifici produttivi preindustriali; Edifici per il terziario amministrativo pubblico, chiese, scuole, ecc. Cappelle, cippi, piloni votivi della devozione popolare.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra l'associazione dei vani paritetici seriali e/o vani unitari a campate paritetiche o gerarchizzate (nodali).

comma 9 - **STANDARDS**

In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria o di stipula della convenzione, le destinazioni degli ambiti "F" per attrezzature collettive (standards comunali) e/o di interesse comune di cui all'art. 56 delle N.T.A. del P.G.T. individuate o non dagli allegati di cui al precedente comma 2, potranno essere precisate o modificate nel rispetto delle quantità minime verificate dal progetto stesso in attuazione di quanto disposto dall'art. 45 delle N.T.A. del P.G.T..

La monetizzazione delle aree a standard non cedute sarà calcolata secondo le tariffe che l'Amministrazione Comunale determinerà con propri successivi provvedimenti.

Gli introiti delle monetizzazioni saranno impegnati obbligatoriamente dall'Amministrazione Comunale, per la formazione di parcheggi pubblici al servizio del Centro Storico o dei Nuclei di Antica formazione.

comma 10 - **ELEMENTI COSTRUTTIVI, FINITURE EDILIZIE,PIANO DEL COLORE**

Nelle Zone di recupero devono essere ripristinati gli elementi costruttivi, edilizi ed architettonici oltre che d'ambiente, specifici di ogni edificio e di ogni luogo, quali risultano dallo stato di fatto.

Per le Zone di recupero, valgono le disposizioni di carattere generale di cui all'All. 1 alle presenti norme e di cui al Regolamento Edilizio e le seguenti disposizioni particolari:

a) Coperture, canali di gronda, pluviali, comignoli

Le coperture dovranno essere realizzate con elementi in cotto di tipo a canale.

I canali di gronda ed i pluviali, per le parti a vista, saranno realizzati in lamiera zincata e verniciata o in rame.

I comignoli saranno realizzati di forma coerente con quelli preesistenti.

b) Facciate e Piano del Colore

Gli intonaci di facciata potranno essere rustici a frattazzo fine o al civile, anche tinteggiati, oppure con colorazione in pasta. Le tonalità potranno variare dal color sabbia, alla terra di Siena, oca o marrone.

Verranno ripristinati tutti gli intonaci preesistenti ed eseguiti con particolari procedure e tecniche.

Le zoccolature potranno essere realizzate nei medesimi materiali usati per le facciate o in stucco di cemento od in lastre di pietra naturale.

Tutti i cavi o tubi degli impianti tecnologici, come pure i contatori di qualsiasi genere, saranno messi in opera in apposite nicchie o cunicoli, aperti o chiusi in ottemperanza alle vigenti norme di sicurezza.

Gli eventuali elementi di chiusura saranno comunque rifiniti con il colore della facciata. I colori di facciata saranno conformi al Piano del colore, vigente, o proposti in coordinamento con i colori preesistenti e/o degli edifici confinanti.

c) Balconi e ballatoi

I balconi e le logge dovranno avere ringhiere in elementi di ferro lavorati in sequenza verticale, verniciate o in legno.

Tutti gli elementi portanti dei balconi o dei ballatoi saranno realizzati in lastre di pietra naturale o in c.a. di spessore simile a quelli di pietra.

Le eventuali mensole saranno dello stesso materiale.

d) Finestre, porte, portoni, cancelli

I serramenti esterni dovranno essere in legno naturale o verniciato con apertura a ventola o scorrevoli orizzontali: le imposte saranno di ugual tipo e materiale.

Portoni e cancelli d'ingresso dovranno essere conservati o restaurati e qualora ciò non fosse possibile, sostituiti con nuovi manufatti simili per materiale e forma a quelli preesistenti o più comunemente diffusi.

Al piano terra degli edifici su strada, sono vietate le persiane a ventola.

e) Scale esterne

Tutte le scale esterne preesistenti, che si presentino quale caratteristica architettonica dell'edificio da salvaguardare, dovranno essere ripristinate nello stato originario. In ogni caso verranno privilegiati i materiali già ammessi per opere consimili.

f) Arredo urbano

Gli interventi di arredo urbano devono privilegiare gli interventi strutturali, di riqualificazione delle piazze e delle vie principali, di manutenzione e costruzione di nuovi marciapiedi, di asfaltature delle strade, necessari per dare un volto efficiente a tutto il centro storico.

g) Particolari decorativi.

Salvo il grado B2 e C i particolari decorativi esistenti devono essere conservati o ripristinati (bassorilievi, edicole sacre, affreschi, modanature e decorazioni, torrette, particolarità costruttive). Identiche modalità di recupero devono essere applicate per eventuali elementi d'uso come: lavatoi, pozzi o fontane. Le tavole delle modalità di intervento indicano con apposita simbologia grafica le facciate degli edifici interessate da apparati decorativi di cui deve essere garantita la conservazione ed il restauro.

h) Pavimentazioni esterne.

Le pavimentazioni esterne devono essere recuperate e/o completate con materiali tradizionali: ciotoli, mattoni, medoni, in cotto o in pietra e cubetti di porfido; non sono ammesse pavimentazioni dei cortili e dei percorsi interni in conglomerato bituminoso o materiali cementizi, fatto salvo per gli immobili di recente costruzione (tipo "C"), che non presentano particolari caratteristiche da tutelare.

i) Recinzioni.

Le recinzioni di antica formazione devono essere conservate e ripristinate se degradate, eventuali nuove recinzioni devono essere costituite da basamenti non più alti di 50 cm. e da inferriate di semplice disegno non più alte di cm. 150, è consentita l'utilizzazione di siepi. Salvo il caso dei P.R. e/o dei P.d.C.c. sono escluse nuove recinzioni che portino alla divisione dei cortili. Nuove recinzioni di giardini possono essere realizzate unicamente con siepi, eventualmente includenti reti di rinforzo.

j) Coperture.

Mantenimento dell'andamento delle falde di copertura esistente: dove questo sia stato alterato è possibile variare l'andamento esistente uniformandosi comunque alle costanti morfologiche tipiche dell'ambito A.

I materiali delle coperture dovranno essere costituiti da coppi e da tegole tipo portoghesi nel rispetto di quanto disposto nel "Repertorio interventi di recupero". Solo gli elementi architettonici, quali ad esempio gli abbaini, possono essere previsti in rame.

k) Sottotetti.

E' consentito adibire i sottotetti a funzioni residenziali o accessorie nel rispetto dell'art. 14 delle presenti norme purché vengano garantite obbligatoriamente tutte le seguenti condizioni:

- a. Per i gradi di intervento A di cui all'art. 45.7 devono essere mantenute le attuali altezze in colmo ed in gronda senza alterare l'andamento dei fili di gronda, mentre per gli altri edifici B, C ed E valgono le presenti norme per le modifiche delle altezze.
- b. Non deve essere alterata la continuità dell'andamento delle falde di copertura,
- c. Le finestre sia verticali che in falda devono avere dimensioni e ritmi in sintonia con quelli ricorrenti nell'edificio. Se in falda devono essere tipo "Velux" con la parte visibile esterna con colori assimilabili a quelli della copertura o delle lattonerie della stessa. E' vietata la realizzazione di abbaini, nonché la formazione di balconi, ad eccezione degli abbaini che non costituiranno maggior volume, purché rispettino le caratteristiche architettoniche di seguito riportate: a due falde, con larghezza max cm. 120, altezza max al colmo cm. 150 e ai lati di cm. 80. Gli abbaini dovranno essere realizzati in allineamento alle sottostanti aperture e distribuiti in modo armonico nel sottotetto nel rispetto delle distanze stabiliti dal Codice Civile. Gli stessi potranno essere previsti sia sul fronte del fabbricato che arretrati rispetto allo stesso purché contenuti per la loro maggior altezza nella linea di colmo, prevedendo in tal caso di ridurli in modo proporzionale nelle loro altezze.

Quando non fosse possibile l'integrazione edilizia di cui all'art. 43.7.1, è consentita all'interno dei cortili la realizzazione di terrazzini in falda a condizione che siano interamente contenuti nella stessa, anche per quanto riguarda il parapetto.

l) Demolizione e ricostruzione

Nel caso in cui si ritenga che le condizioni statiche e strutturali dell'edificio impediscano il mantenimento o il consolidamento delle parti che devono essere conservate, dopo debito sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale, è possibile presentare una domanda di demolizione e ricostruzione. Tale domanda deve contenere oltre agli elaborati documentativi e di progetto, una relazione di accertamento delle deficienze statiche e strutturali riscontrate, sottoscritta da un tecnico abilitato ai sensi e nei limiti delle leggi vigenti. La domanda di demolizione e ricostruzione è sottoposta al parere della Commissione Paesaggio, questa qualora lo ritenga opportuno può condurre o richiedere ulteriori accertamenti, il Sindaco sentito la Commissione può disporre che

venga svolta una controperizia da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o da altro Tecnico incaricato.

Nel caso di accoglimento della domanda il rilascio del/i permessi di costruire relativi deve: garantire per quanto riguarda la demolizione, la stabilità e l'utilizzazione delle restanti parti dell'edificio non interessate dalla domanda; riproporre per quanto riguarda la ricostruzione, gli elementi tipologici formali originari della parte di edificio sostituita. Nel caso in cui lo stato di compromissione della parte oggetto di demolizione sia attribuibile a danneggiamenti o ad interventi impropri attribuibili per causa o responsabilità al proprietario dell'immobile o all'impresa esecutrice dei lavori, la ricostruzione deve rispettare un indice fondiario pari al 50% di quello preesistente, altezza e superficie coperta non superiore a quella preesistente.

Nel caso di modifiche, vale quanto disposto in particolare dall'art. 16d.

m) Altezza in gronda.

Fatti salvi eventuali ripristini delle caratteristiche storico - architettoniche originarie per gli edifici di tipo A si devono mantenere le attuali altezze in gronda senza alterare l'andamento dei fili di gronda.

Il recupero dei fabbricati residenziali o ex-rurali esistenti in centro storico, con gradi d'intervento superiori a quelli sopra indicati, al fine di raggiungere le altezze minime abitabili, può essere effettuato modificando le linee esterne di colmo e di gronda in elevazione, al fine di uniformarsi alle linee degli edifici confinanti, attraverso un permesso edilizio convenzionato e/o P.A. così come previsto dal successivo art. 43.

n) Prospetti

Esclusi gli edifici di tipo C e fermo restando quanto disposto dall'art. 43 e dal successivo punto i) per la conservazione degli elementi stilistici e/o decorazioni che costituiscono significativa testimonianza storica, deve essere garantito il mantenimento e/o ripristino della composizione dei prospetti degli edifici, conservazione dei ritmi delle aperture e degli elementi compositivi orizzontali e verticali. Nei casi in cui i prospetti siano stati alterati da precedenti interventi andrà ritrovata l'armonia compositiva riferendosi alle costanti presenti nel complesso edilizio interessato dall'intervento o, in loro assenza, nelle costanti degli edifici di antica formazione compresi nell'ambito come indicato nel Repertorio degli interventi di recupero.

Non sono ammessi, anche per il grado C, la formazione di balconi e terrazze, fatta eccezione per la formazione di portico con soprastante loggia coperta, all'interno di edifici di tipo a corte e negli edifici indipendenti se estesa in entrambi i casi all'edificio per la parte prospettante sulla corte o le cui unità abitative abbiano accesso dalla loggia, nel rispetto di quanto disposto dall'art.43. Non sono altresì ammessi la chiusura di logge e portici di cui il P.G.T. prevede la puntuale conservazione indicata con apposita simbologia grafica nelle tavole delle modalità di intervento. Non è ammessa la formazione di nuovi corpi scala esterni alle costruzioni fatto salvo il ripristino o la nuova formazione delle scale di tipo tradizionale di collegamento ai ballatoi nello schema di cui all'art. 45.

o) Accessi del singolo alloggio sulla strada, vetrine

Salvo quanto eventualmente previsto nei P.A. e/o P.d.C.c., non sono ammessi nuovi accessi agli alloggi sulla strada. I nuovi accessi devono sempre collocarsi all'interno della corte; rimane comunque sempre fatta salva la possibilità di realizzare nuovi accessi pedonali su strada se provvista di marciapiede, nel rispetto dell'ordine architettonico della facciata dell'edificio.

I nuovi accessi agli alloggi dalla strada potranno essere ammessi solo per motivate esigenze funzionali a condizione che siano previste nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e degli elementi originari compositivi dell'edificio o della corte in cui risulta inserito nel rispetto dei diritti di terzi.

p) Insegne

Le insegne devono essere contenute nella vetrina o nella porta-vetrina. Ogni altro genere di

insegna o segnalazione può essere realizzata solo previo accordo specifico con l'Amministrazione Comunale previo parere favorevole della Commissione competente.

Sugli immobili di recente costruzione (tipo "C") che non presentano particolari caratteristiche architettoniche da tutelare, le insegne possono essere posizionate anche al di fuori dagli appositi spazi previsti nella vetrina o nella porta-vetrina, purché le stesse non contrastino con gli elementi compositivi della facciata.

Ogni progetto o P.R. dovrà essere accompagnato da una relazione sull'uso dei materiali e dei colori di facciata, proposti in riferimento al presente articolo ed allo stato di fatto od ai progetti in corso di realizzazione ed in riferimento al Piano del Colore di cui all'Allegato n°. 1b alle N.T.A..

Le eventuali difformità saranno appositamente approvate dalla C.E.

comma 11

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER BOX, SERVIZI E SPAZI ESTERNI

a - Gli interventi di recupero potranno prevedere parcheggi interrati dimensionati nel rispetto di quanto disposto dall'art. 7 delle N.T.A. del P.G.T. vigente.

Dovranno pure essere preferibilmente interrati le centrali termiche o i servizi tecnologici eventualmente necessari per singoli edifici o per i sub comparti individuati.

In generale i servizi dovranno essere ricavati di norma all'interno delle abitazioni, evitando intasamenti degli spazi aperti o porticati, salvo quanto sopraesposto.

Sono da intendersi servizi annessi alla residenza gli spazi coperti destinati alla formazione di cantine, lavanderie, stendibiancheria, garages, impianti tecnici, nonché spazi coperti esterni all'abitazione o comuni a più alloggi che ne disimpegnano l'accesso.

b - Gli spazi ineditati sono confermati preferibilmente nella loro destinazione.

Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con ciottoli, pietra, beola ed altri materiali litoidi come previsto dal precedente comma 10, e contenute nella minor misura possibile per dare spazio al verde per giardini, parchi ed orti.

Aree e passaggi pubblici o gravati di servitù dovranno essere progettati in sede di permesso di costruire o di attuazione dell'intervento (art. 45 -N.T.A.- P.d.R.).

Per consentire un maggior controllo sugli interventi di particolare rilievo o dimensioni, nonché per coordinare gli interventi con la necessità di adeguare opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale può in ogni caso richiedere la formazione di progetti unitari estesi all'isolato o all'ambito interessato.

comma 12 - **PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE CORTINE**

In sede di progettazione dei singoli interventi ammessi, per le cortine corrispondenti alle tipologie edilizie di appartenenza dei singoli interventi così come individuate dalle tavole allegate al precedente comma 2, deve essere prevista

- la salvaguardia integrale degli aspetti morfologici e tipologici degli edifici compresi nella categoria "A" di cui all'art. 45 delle N.T.A. del P.G.T.;

- la loro riproposizione, qualora questi elementi siano stati compromessi.

Ad esclusione dei soli edifici di categoria A, per tutti gli altri edifici, non compresi nelle cortine individuate dalle tavole allegate, sarà possibile con permesso di costruire convenzionato precisare o modificare le aperture esistenti o proporre delle altre, sulla base dello studio di un ambito significativo della facciata interessata dall'intervento.

comma 13 - **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

L'eliminazione di eventuali errori grafici degli allegati alle presenti norme, non comporta variante.

Le variazioni delle modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente definite dalle presenti norme e dai relativi allegati, saranno approvate dal Consiglio Comunale secondo le procedure di cui al precedente art.1.

comma 14 - **DOCUMENTAZIONE DEI PROGETTI**

Il progetto sarà relativo all'unità di intervento e per la sola illustrazione, alla tipologia edilizia di appartenenza e dovrà essere composto dagli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio, integrati dai seguenti elaborati se non già compresi in quell'elenco:

a) **Documentazione sullo stato di fatto**

Rilievo quotato dello stato di fatto non inferiore alla scala 1:100 della o delle unità edilizie oggetto di intervento, composto da:

- relazione tecnica che evidenzia: l'età degli edifici preesistenti; l'individuazione dell'intervento nelle mappe catastali storiche disponibili; la qualità delle preesistenze con la storia

dell'edificio e la sua descrizione, comprese le caratteristiche della eventuale piantumazione e delle memorie minori significative per materiali e forme.

- planimetria generale (anche in scala 1:200) indicante lo stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'immobile e l'area di pertinenza dello stesso, con l'indicazione delle quote, pavimentazioni, orti, giardini, piantumazioni;

- rilievo di tutti i piani che costituiscono l'edificio, indicanti le destinazioni d'uso dei diversi livelli che lo compongono, compreso il seminterrato, il sottotetto e la planimetria delle coperture e la preesistenza di materiali e forme minori significative (acciottolati, opere in pietra e legno, decorazioni) anche con la loro riutilizzazione nella progettazione;
- rilievo di tutti i prospetti;
- sezioni longitudinali e trasversali in numero adeguato a rendere chiara la conformazione dell'edificio in esame e delle sue immediate adiacenze;
- rilievo dei particolari architettonici o decorativi di pregio, se esistenti o se richiesti dall'Ufficio Tecnico e dalla Commissione competente, in scala adeguata, comunque non inferiore alla scala 1:20;
- documentazione fotografica atta a rendere chiara lo stato dei luoghi al momento della presentazione del progetto;

b) Documentazione di progetto

- a) progetto dell'intervento in scala 1:100 o 1:50, integrato da
 - relazione illustrativa e tecnico/descrittiva sull'intervento proposto;
- b) elaborati atti a comprovare la rispondenza dell'intervento proposto alle prescrizioni delle presenti norme e loro allegati;
- c) planimetria generale quotata (anche in scala 1:200), con l'indicazione delle eventuali variazioni dello stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'unità edilizia oggetto di intervento, delle variazioni di quote, pavimentazioni, recinzioni e quant'altro intervenga nel progetto comprensivo delle distanze dai confini;
- d) piante quotate di ogni livello costituente l'edificio con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni vano dell'unità edilizia, comprese le piante dei piani seminterrato e sottotetto e delle coperture; indicazioni sulla posizione degli scarichi, degli esalatori e dei condotti d'aerazione forzata;
- e) tutti i prospetti dell'edificio compresi anche quelli non interessati dall'intervento;
- f) sezioni longitudinali e trasversali nel numero necessario a rendere chiara la nuova esposizione di progetto comprensive delle immediate adiacenze;
- g) particolari architettonici o decorativi in scala adeguata e comunque non inferiore ad 1:20;
- h) relazione tecnico - descrittiva dell'intervento con specifica dei materiali usati;
- i) schemi planimetrici in scala non inferiore a 1:100 delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti.
- j) ogni altro documento o elaborato richiesto dalla normativa vigente

Particolare attenzione dovrà essere riposta per l'eliminazione di tutte le superfetazioni tecnologiche come: tubazioni, sportelli, caselli acqua e gas, impianti elettrici e telefonici, ricorrendo a soluzioni che ne consentano l'occultamento e l'ambientazione ai fini dei ripristini di facciata, così come previsto dal Repertorio degli interventi edilizi tipo.

c) Confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto

composto da piante, sezioni e prospetti con le indicazioni delle demolizioni in colore giallo e delle nuove costruzioni in rosso, nella stessa scala di raffigurazione del progetto.

d) Confronto tra le modalità d'intervento di P.G.T. ed in variante

Le eventuali modifiche delle modalità di intervento proposte dagli allegati di cui all' art. 2 delle presenti norme dovranno specificatamente essere motivate dalla Documentazione sullo Stato di fatto e di progetto.

comma 15 - CONTENUTI PER LA CONVENZIONE

Le convenzioni od atti d'obbligo previsti dalle presenti norme per i permessi di costruire convenzionati, richiesti dall'accorpamento dei volumi o per la modificazione dei tipi di intervento da quelli previsti dal comma 6 che precede, avranno i seguenti contenuti:

- cessione in loco delle aree previste di uso pubblico di pertinenza di ciascun immobile o comparto interessato e degli immobili interessati dagli accorpamenti di cui al comma 4 che precede;

- monetizzazione della quota residua dello standards così come previsto dagli artt. 6, 6a e 6b delle N.T.A. del P.G.T. , secondo le tariffe che l'A.C. determinerà con propri successivi provvedimenti;
- costituzione delle servitù di passaggio e di parcheggio quando le aree di risulta di pertinenza dei singoli edifici o comparti non siano ceduti all'Amministrazione Comunale;
- obbligo di eventuale realizzazione diretta a scomputo degli oneri concessori, delle opere di urbanizzazione e/o di adeguamento previste su aree di proprietà pubblica e/o su aree libere dei cortili in quanto gravati dal vincolo di servitù di cui all'art. 56 delle N.T.A. del P.G.T.;
- eventuali prescrizioni specifiche progettuali ed esecutive con riferimento particolare alle finiture ed agli elementi architettonici.
- verifica di quanto disposto dall'art. 7 delle N.T.A. del P.G.T. vigente per i parcheggi interni.
- Adeguata garanzia fidejussoria.

comma 16 - **ALBO DEI PROGETTISTI E DEI COSTRUTTORI**

Al fine di promuovere una corretta applicazione delle modalità di intervento in ambito A, l'Amministrazione Comunale istituisce un Albo dei Progettisti e dei Costruttori in ambito A, al quale possono aderire tutti gli aventi titolo (diploma, laurea ed iscrizione alla Camera di Commercio, ecc.) e per i quali l'Amministrazione Comunale intende promuovere iniziative di formazione ed informazione sui temi del recupero del patrimonio edilizio e di quello storico in particolare. A questo scopo l'Amministrazione Comunale intende pubblicizzare eventuali interventi significativi realizzati sul territorio comunale.

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

Gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno dei comparti di intervento compresi negli Ambiti di Trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, ed a quanto previsto ai successivi commi.

- **criteri dettagliati di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico**

Art. 24 - TUTELA PAESAGGISTICA E QUALITA' AMBIENTALE

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio e di recuperare i suoi valori paesistico - ambientali, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi e delle emergenze storico - architettoniche ed archeologiche, degli ambiti paesaggistici, naturali e fluviali, dello sviluppo degli ecosistemi, della fruizione culturale e sociale.

Tale progetto si articola nei programmi di azione paesaggistica di cui all'art. 32 del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e nelle seguenti azioni di:

- incentivi per il recupero e la valorizzazione degli ambiti paesistici di maggior pregio;
- incentivi alla realizzazione di interventi di recupero paesistico - idraulico dei corsi d'acqua minori;
- valorizzazione del patrimonio ambientale e storico - culturale, che attraverso la realizzazione di circuiti turistico - culturali;
- incremento dell'equipaggiamento vegetazione attraverso azioni di rimboschimento e la creazione di aree di connessione ecologica tra i diversi ambiti di naturalità (Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani) di cui all'allegato n°. 1 alle presenti norme;
- incentivi allo sviluppo turistico e fruitivo mediante programmi con l'individuazione di poli culturali e di tempo libero e sportivi;
- realizzazione di percorsi ciclopeditoni ai fini dello sviluppo fruitivo anche in accordo con i Comuni limitrofi.

Tali azioni sono illustrate dagli Ambiti di Riqualificazione, di cui all'art. 32 delle presenti norme e dall'All. n°. 1d – Doc. n°. 1-G.

ESAME PAESISTICO E AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Ai sensi dell'Art. 8 e della parte IV – Esame Paesistico dei progetti della normativa del P.P.R., gli interventi promossi dal P.G.T. su aree vincolate paesaggisticamente in base al D.Lgs.n°. 42/2004 di cui all'All. n°. 1 al Doc. 1D = 3C - Relazione e di cui all'All. n°. 4 del Doc. n°. 1B, sono assoggettati alla procedura di autorizzazione

paesaggistica mentre i progetti degli interventi sulle aree non interessate dai vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004, di cui all'All. n°. 4 del Doc. 1B, sono soggetti all'esame paesistico.

La tutela e la qualificazione del paesaggio si dovrà esprimere mediante la verifica dei caratteri della trasformazione proposta in relazione al grado di sensibilità paesaggistica dei siti così come descritta dai suoi elementi costitutivi: occorre cioè determinare la compatibilità tra le risorse naturalistico/ambientali e/o di pregio storico/artistico con la trasformazione proposta.

L'Autorizzazione paesaggistica e l'esame paesistico sono per il resto normati dalla legislazione vigente.

QUALITÀ AMBIENTALE

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazione ricadenti in ambiti soggetti a vincolo condizionato corrispondenti ai diversi livelli del grado di sostenibilità di cui all'All. 1c del Doc. 1 – G della V.A.S., la relazione di accompagnamento 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, geologico, idraulico, ambientale, storico, ecc.

COERENZA DEL P.G.T. CON IL P.T.R.

Così come indicato dall'art. 34 del P.P.R., il P.G.T. ha impostato le scelte di sviluppo urbanistico locale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistici contenuti in tale Piano così come esplicitati dal P.T.C.P. della Provincia di Monza e Brianza e così come attuate dal Piano del Paesaggio di cui all'All.n°. 4 - Doc.1B (Carta dei Beni Paesaggistici (D.G.R. n°. IX/2727/2011), della sensibilità dei siti e della Rete Ecologica Comunale) e di cui all'All.n°.1 del Doc.n°.3C (Carta del Paesaggio).

Il P.G.T. si propone quindi come "atto a maggiore definizione" rispetto al P.P.R. ed al P.T.C.P. recependone e sviluppandone le indicazioni di metodo e di merito, configurandosi alla fine come piano paesistico dell'intero territorio comunale.

Le politiche e le azioni di tutela e valorizzazione paesaggistica sono state infatti applicate all'intero territorio comunale, integrando le disposizioni del Titolo III, artt. 136 e 142 del D. Lgs n°. 42/2004.

Art. 36 – INDICI AMBIENTALI E DI SALUTE DEI CITTADINI

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazione, all'interno degli Ambiti di Trasformazione urbanistica e degli Ambiti di Riquificazione, la relazione di accompagnamento (Rapporto sullo stato dell'Ambiente e sulle azioni ambientali promosse) di cui al capitolo A, deve precisare / integrare la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui al Documento di Piano. In particolare in riferimento agli ambiti territoriali corrispondenti ai vari livelli di grado di sostenibilità di cui al Doc. 1 – c della V.A.S. (Doc. 1G), 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 ed alla salute dei Cittadini.

A - QUALITÀ DEL SUOLO

- 1) I Piani Attuativi relativi agli A.T. urbanistici, i progetti di opere pubbliche, nonché gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, non possono essere approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati da specifica indagine ambientale ai sensi del Regolamento Locale 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. 12 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 di una relazione sui referti di cui al capitolo precedente A- 1), attestante la qualità del suolo e la condizione in cui

esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.

- 3) Le disposizioni di cui ai capitoli 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, via 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 agli interventi interni agli Ambiti di Trasformazione urbanistica 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 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 deve illustrare la soluzione proposta 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.

La stessa relazione dovrà in particolare illustrare i sistemi adottati di raccolta e di accumulo dell'acqua piovana per usi non potabili e l'utilizzo di impianti di combustibili meno inquinanti e dovrà inoltre dimostrare che ogni Piano o Progetto ha adempiuto alle seguenti 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. 28.11 e di cui all'art. 22 delle N.T.A. del 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 in variante ai sensi dell'art. 1b delle presenti norme, di terreni azzonati dal P.G.T. come ambito agricolo 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 agli artt. 20 e 21 delle N.T.A. del P.G.T..

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.

C - QUALITA' URBANA

L'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione ed all'esterno 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 negli Ambiti di Trasformazione dovranno risultare a bassa densità di urbanizzazione, rinunciando quindi per quanto possibile a prolungare strade e reti tecnologiche pubbliche all'interno degli insediamenti e prevedendo solamente 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. 20 delle N.T.A. del P.G.T..

Ai sensi degli artt. 8 Parte I e 35 Parte IV del P.P.R., gli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riquilificazione, 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 paesistico vanno perseguiti ed attuati nell'ottica del miglioramento dello stato di salute della popolazione residente in Renate.

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.)

1) Residenza

a - Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica per destinazioni residenziali attraverso uno specifico Piano Attuativo è obbligatorio l'incremento dell'indice territoriale di pertinenza (Dt)

- da 0,25 mc./mq. all'indice territoriale massimo di progetto di 0,50 mc./mq. da applicare alla superficie degli A.T. C②, e C⑥
- da 0,65 mc./mq. all'indice territoriale massimo di progetto di 0,90 mc./mq. da applicare alla superficie degli A.T. C①, C③ e C④
- da 0,35 mc./mq. ad una volumetria massima di 3.800,00 mc. da edificare sulla superficie fondiaria dell'A.T. C⑤

in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.;

- attraverso il trasferimento ed il recepimento del volume degli edifici previsti da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali e/o per diradare i volumi negli Ambiti di Trasformazione e in ambiti B/SU o degli edifici condonati che si intendono trasferire in quanto in contrasto con le destinazioni di ambito (demolizione contestuale al recepimento del volume da trasferire) o attraverso l'acquisizione di volume dalla Banca Volumetrica Comunale di cui al successivo capoverso, già depositaria del volume raddoppiato dell'edificio demolito in Via Mazzucchelli – Via Garibaldi;
- sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato o monetizzato in ragione di un metro quadrato di SIp di standard qualitativo, per ogni 10,00 mc. di incremento volumetrico residenziale (art. 33.B delle presenti norme);

Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di pari valore del corrispondente volume da perequare, di tipo ecologico–ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) e/o di recupero dei centri storici (opere di urbanizzazione, ecc.);

- convenzionando ai sensi dell'art. 18 del T.U. n°. 380/01, dell'art. 43 della legge n°. 457/78 e successive

modifiche ed integrazioni;

- in attuazione dell'art. 53.1.b delle N.T.A.
- in attuazione dell'art. 59.3 delle N.T.A. attraverso il vincolo di pertinenza di cui all'art.15 delle N.T.A.

Per l'A.T. C② la perequazione coincide con la cessione dello standard di completamento del Centro Sportivo Comunale della stessa proprietà, così come individuato dal Piano dei Servizi.

Per l'A.T. C⑤ la perequazione coincide con le cessioni dello standard individuato di urbanizzazione primaria e secondaria e con la sistemazione della strada d'ingresso all'insediamento e del suo sbocco sulla Via Garibaldi e la sistemazione dei parcheggi e del verde pubblico.

- b - Per i lotti già edificati e/o liberi di cui agli ambiti B (art. 47) e oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione, per l'incremento dell'indice di densità fondiaria = indice di densità territoriale da $Dt = 1,01 \text{ mc./mq.}$ e/o da $Dt =$ esistente fino ad un indice massimo di $1,20 \text{ mc./mq.}$ o superiore se esistente, si applicano i criteri di compensazione di cui al comma "a" precedente.

Analogamente gli stessi criteri si applicano per interventi di ristrutturazione urbanistica e/o nuova costruzione riferiti a più unità immobiliari e di volumetria uguale o superiore a $4.000,00 \text{ mc.}$ in ambito A (art. 45.2), per la quota volumetrica del 50% della volumetria di progetto per i nuovi interventi e per la quota volumetrica recuperata da altra destinazione a destinazione residenziale principale e/o compatibile per gli interventi di ristrutturazione e per l'eventuale incremento di cui all'art. 53.1.d.2.

- c - Per gli Ambiti di Trasformazione da edificare interamente in regime di convenzionamento ai sensi dell'art. 11.5 – L.R. n°. 12/2005, l'indice di progetto potrà essere elevato del 15%.

Analogamente gli stessi criteri si applicano per interventi di ristrutturazione urbanistica riferiti a più unità immobiliari e di volumetria uguale o superiore a $4.000,00 \text{ mc.}$ in ambito A (art. 44.2), per la quota volumetrica recuperata da altra destinazione a destinazione residenziale principale e/o compatibile e per l'eventuale incremento di cui all'art. 53.1.d.2.

- parametri efficienza energetica

Conto energia

In tutti gli Ambiti di Trasformazione, è possibile perequare per l'attuazione degli indici e/o del volume di progetto realizzando interventi in conto energia di cui al Piano dei Servizi, a beneficio anche di altri interventi, esterni e/o interni ai singoli Ambiti di Trasformazione.

- norme di salvaguardia