

- morfo-tipologia del progetto

- C ⑤ L'A.T. C⑤ si organizzerà nello schema di un quartiere giardino a bassa densità insediativa (4.000,00 mc. Max) ed alti contenuti ambientali, con accessibilità da Via Garibaldi e non già o non solo da Via Don Gnocchi. Mentre quindi gli spazi di parcheggio al servizio dell'insediamento saranno connessi con la viabilità d'ingresso da Via Garibaldi e con la via Don Gnocchi, al servizio del centro di Orosa mentre l'area a verde privato inedificabile corrisponderà all'area già piantumata in connessione con gli spazi a verde agricolo e boscato a sud. Essendo l'A.T. compreso in un'area a rischio archeologico, occorrerà adempiere all'apposita normativa.
- Qualora dovessero variare lo schema insediativo e la volumetria di progetto prevista, l'intervento dovrà realizzare la viabilità prevista con l'incrocio di Via Garibaldi.
- L'intervento è inoltre subordinato agli approfondimenti di indagine geologica di cui alla classe 3 di fattibilità ed alla valutazione 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)

4) **QUARTIERI GIARDINO**

A - Per gli A.T. a Quartiere Giardino valgono le seguenti direttive generali e specifiche

a - Direttive generali

All'interno dell'Ambito:

- 1) l'edificazione è possibile a condizione che non induca nuove urbanizzazioni ma solo il completamento di quelle esistenti e gli allacciamenti necessari
- 2) l'edificazione è possibile ampliando gli edifici esistenti o realizzandone dei nuovi nelle aree opportunamente individuate dal Documento di Piano, nello schema di edifici isolati mono o bifamiliari, escluse le case a schiera e gli edifici multipiano
- 3) le aree libere saranno piantumate in aderenza agli edifici e coltivate per la rimanente parte ad orti e campi
- 4) non sono consentite costruzioni accessorie nelle aree inedificate. E' possibile l'accorpamento dei volumi accessori preesistenti
- 5) devono essere garantiti alcuni corridoi ecologici per il collegamento dei diversi ambienti naturali e alcune direttrici di permeabilità visiva
- 6) va privilegiata la mobilità ciclopedonale, in collegamento con i principali percorsi ciclopedonali comunali
- 7) l'asse viario di riferimento per l'urbanizzazione e quindi l'edificazione dei lotti è la Via corrispondente che verrà sistemata nello schema del percorso di valore paesistico.
- 8) dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi geomorfologici dei luoghi (cordoni morenici, crinali, orli di terrazzo, ecc.) con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni.

Valori cromatici

Tutti gli interventi devono prevedere valori cromatici riconducibili alle terre naturali, al cotto, al legno.

L'uso di toni di contrasto è ammesso non oltre il 20% delle superfici esterne.

Nei progetti devono essere indicati i valori cromatici prescelti, e devono essere allegati campioni dei toni di contrasto.

Non sono ammessi serramenti nei colori bronzei, dorati o metallizzati.

#### Alberature

Gli spazi liberi saranno progettati nello schema del Parco / Giardino urbano di cui al successivo A.R. – 7-c e dovranno essere censite e conservate eventuali architetture vegetali di cui al successivo A.R. – 7-b.

Per la messa a dimora delle nuove alberature, devono essere preferite le specie autoctone.

#### b - Direttive specifiche

Per gli Ambiti di Trasformazione C② , C⑤ e C⑥ oltre gli indirizzi generali di cui sopra, valgono quelli specifici di cui all'art. 31.

B - Per gli ambiti di Quartiere giardino di cui agli ambiti BV del T.U.C., valgono le prescrizioni di cui all'art. 49.

### **10) NUOVI CENTRI URBANI**

#### Descrizione

L'ambito territoriale è relativo ai quartieri in cui si organizza il Comune all'esterno dei Centri Storici ed in cui sono comprese gli ambiti B/SU e F.

I singoli ambiti sono compresi in un unico ambito per promuovere un'organizzazione urbana plurale estesa a comprendere tutto il territorio comunale.

Il Documento di Inquadramento si propone di dotare ciascun quartiere di appartenenza dei singoli Ambiti di Trasformazione, di attrezzature pubbliche e private per l'aggregazione e la valorizzazione del primo livello della vita associativa dei Cittadini residenti in Renate, così come definiti dal Piano dei Servizi.

Le soluzioni di cui sopra, potranno essere precisate, modificate ed integrate in sede di progettazione esecutiva.

I quartieri di appartenenza saranno quindi collegati anche attraverso percorsi ciclopeditoni, fra di loro e con i Centri Storici per far emergere un'organizzazione urbana unitaria.

Gli obiettivi di ciascun ambito verranno perseguiti attraverso gli strumenti previsti per ciascun ambito.

Ogni progetto sarà accompagnato da una relazione di congruità con il Documento di Inquadramento di appartenenza.

#### Programmazione negoziata

A questo scopo, la procedura proposta è quella della programmazione negoziata, che presuppone una pluralità di funzioni e destinazioni.

#### Piazze e parco giochi

Al fine di poter trasformare in senso ancor più plurale l'attuale organizzazione del Comune, il P.G.T. promuove la realizzazione di

- piazze
- parco – giochi:

una piazza ed un parco per ciascuna località del Comune.

Sarà così possibile anche incidere sull'immagine complessiva della città comunale, per renderla ancor più significativa, proprio perché articolata a quel punto, in esperienze e situazioni urbane diverse ancor più rappresentative della storia e della cultura di Renate.

- 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°. 42/204, 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

sviluppendone 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 Riqualificazione, 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 - QUALITA' 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 azionati 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 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 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 mc./mq. e/o da Dt = esistente fino ad un indice massimo di 1,20 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 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 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](#)