

---

# Piano

---

# delle Regole

---

## Variante n.1 al Piano delle Regole del Vigente PGT

Relazione

---



Città di Seregno

Adottato con delibera C.C. n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_  
Approvato con delibera C.C. n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

## **Credits**

### **Sindaco**

Alberto Rossi

### **Assessore alla Pianificazione territoriale (urbanistica e PLIS) ed Edilizia privata**

Claudio Vergani

### **Segretario Generale**

Alfredo Ricciardi

### **Dirigente Area Servizi per il Territorio – Progettista ed Autorità Procedente VAS**

Angela Danila Scaramuzzino

### **Responsabile Servizio Pianificazione e Qualificazione Urbanistica - Responsabile del procedimento**

Leonardo Visco Gilardi

### **Gruppo di lavoro**

#### **Centro Studi PIM**

Franco Sacchi [Direttore responsabile]

Dario Corvi [capo progetto], Elisa Torricelli [consulente esterno]

Francesca Boeri [VAS]

#### **Area Servizi per il Territorio**

Alberto Colombo- Servizio Pianificazione e Qualificazione Urbanistica

Salvatore Gucciardo - Servizio Pianificazione e Qualificazione Urbanistica

Mario Colombo - Servizio Pianificazione e Qualificazione Urbanistica

Rita Perego- Servizio Staff TPL PUT

Vincenzo Andrea Piscopo- Avvocatura Civica – verifiche giuridiche

*Giugno 2022*

IST\_03\_18\_ELA\_TE\_03



# Variante al Piano delle Regole

Il Piano di Governo del Territorio Vigente, articolato nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole e nella componente geologica, idrogeologica e sismica è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 28 giugno 2014, n. 51, ai sensi dell'art. 13 della Legge regionale 11.3.2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" e s.m.i., e pubblicato sul BURL n. 5/2015.

In data 11 gennaio 2018, con Delibera n. 2 del Commissario Straordinario, si è dato avvio al procedimento per l'elaborazione e redazione della variante n. 1 al Piano delle Regole e relativo avvio del procedimento di Assoggettabilità alla VAS.

Con successivo atto del Dirigente dell'Area Servizi per il Territorio, lo Sviluppo Economico e la Cultura, del 23 gennaio 2018, si è dato avviso dell'avvio del procedimento al fine di raccogliere le istanze e di attivazione della procedura di assoggettabilità alla VAS.

Con Delibera di G.C. n. 60 del 14 maggio 2019 "Variante n. 1 al Piano delle Regole del vigente PGT – Atto di indirizzo", l'Amministrazione Comunale, a seguito di una serie di evidenze, ha ravvisato l'esigenza di intraprendere un'azione di verifica sugli elaborati grafici e normativi allegati alla deliberazione consiliare n. 51 del 28.06.2014 – di approvazione del PGT – al fine di accertare la coerenza tra quanto ivi rappresentato e quanto emerso dal dibattito consiliare, deliberando di incaricare i competenti dirigenti di intraprendere ogni più utile azione al fine di compiere tale verifica.

In particolare, contestualmente si è deliberato di rinviare la valutazione della documentazione della Variante n. 1 del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio e relativa procedura di assoggettabilità a VAS sino al compimento dell'attività di verifica sugli elaborati grafici e normativi allegati alla deliberazione n. 51 in data 28.06.2014.

Con Delibera n. 175 del 28 dicembre 2020 "Rettifica e correzione errori materiali agli atti del PGT ai sensi dell'art. 13 c. 14bis della LR 12/2005 e ss.mm.ii. – Avvio del procedimento. Ripresa del procedimento per l'elaborazione della Variante n. 1 al Piano delle Regole", l'Amministrazione Comunale ha preso atto del documento definitivo di screening "Verifica corrispondenza PGT adottato DCC125/2013 e PGT Approvato DCC51/2014" si è dato mandato di riprendere il procedimento relativo alla Variante n.1 del Piano delle Regole e di assoggettabilità alla VAS in precedenza sospeso. Con tale atto si sono forniti ulteriori indirizzi politico-amministrativi per l'elaborazione della Variante n.1 del Piano delle Regole.

Si è poi contestualmente avviato il procedimento per la rettifica e correzione errori materiali agli atti del P.G.T. ai sensi dell'art.13 comma 14 bis della l.r. n.12/2005 e ss.mm.ii., relativamente anche all'Articolato del Piano dei Servizi e alla Cartografia del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Si rende infine noto che a procedimento in corso, con Decreto Sindacale del 5 marzo 2021, sia subentrato come nuovo Dirigente dell'Area Servizi per il Territorio l'arch. Angela Danila Scaramuzzino.

In data 6 giugno 2022, l'Autorità competente d'intesa con l'Autorità procedente, ha emesso il Decreto di non assoggettare la Variante alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, assumendo le condizioni e le indicazioni a seguito dei Pareri degli Enti interessati.

## Oggetto della Variante

Oggetto della presente Variante è la normativa del Piano delle Regole.

Nella Delibera di avvio del Procedimento del gennaio 2018 si sono indicati i seguenti indirizzi e criteri informativi della Variante:

- adozione di misure rivolte al chiarimento e semplificazione dell'impianto normativo a beneficio di una più generale attenuazione dei margini di discrezionalità decisionale in capo alla Commissione Edilizia e agli uffici;
- superamento delle attuali criticità procedurali riscontrabili sotto il profilo applicativo e giuridico.

Tali indirizzi sono poi stati integrati con successiva Delibera n. 175 del 28 dicembre 2020:

- individuare criteri per una più puntuale definizione del perimetro degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa;
- individuare criteri per l'ammissibilità di modifiche, non costituenti variante, alle schede normative relative alla pianificazione attuativa;
- ridefinire i contenuti normativi delle aree incluse nel PLIS in considerazione della recente costituzione del Consorzio del PLIS GruBria e della decadenza del piano particolareggiato del PLIS Brianza Centrale;
- adeguare la proposta di calcolo della capacità edificatoria applicabile negli interventi di ristrutturazione edilizia – anche tramite demolizione e ricostruzione- alla luce delle recenti innovazioni normative in materia;
- individuare criteri per una migliore specificazione della definizione di superficie permeabile a maggior garanzia del rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrologica;
- esplorare l'adozione di criteri per una commisurata presenza di spazi per la somministrazione in aree produttive.

La Variante si è ritenuta necessaria in ragione del fatto che nel corso dell'applicazione della disciplina del vigente Piano delle Regole sono emerse alcune criticità di carattere procedimentale ed interpretativo segnalate dai competenti uffici.

In particolare, con nota del 19/10/2017 prot. 0050198/17, la Commissione Edilizia ha richiesto di essere ascoltata "circa i lavori e le attività di competenza inerenti alle materie urbanistica ed edilizia con particolare riguardo alle criticità di applicazione della normativa dei vigenti PGT e Regolamento Edilizio". Nell'incontro con la Commissione Edilizia in data 7/10/2017 sono state evidenziate diverse difficoltà interpretative e di conseguenza applicative, del quadro normativo del vigente Piano delle Regole ed è stata richiesta la tempestiva adozione di misure rivolte al loro chiarimento e semplificazione a beneficio di una più generale attenuazione dei margini di discrezionalità decisionale in capo alla Commissione stessa e agli uffici a vantaggio della trasparenza dei processi istruttori ed autorizzativi.

La Variante andrà poi a recepire, non in modo pedissequo ma valutandoli e ponderandoli in ordine alle modifiche nel frattempo intervenute nelle normative sovraordinate e agli indirizzi della Variante, gli esiti dell'attività di "verifica corrispondenza PGT Adottato DCC125/2013 e PGT Approvato DCC51/2014" (cd. screening) realizzata per accertare la coerenza tra quanto approvato e quanto pubblicato in fase di approvazione del PGT Vigente, secondo i contenuti del documento trasmesso in data 23 settembre 2020. Tale attività ha portato alla redazione di un report che ha evidenziato alcune possibili difformità tra la risposta alle controdeduzioni come approvata dal Consiglio Comunale e le effettive modifiche apportate in seguito al PGT pubblicato.

L'attività di Variante sarà pertanto orientata a fornire maggiore chiarezza alla normativa, operando in chiave di semplificazione dell'impianto dell'articolato e delle procedure, nonché alla verifica di alcuni specifici passaggi normativi ritenuti essere problematici sotto i profili interpretativi, applicativi e giuridici, nonché di assunzione degli esiti dello screening sul PGT approvato.

## Istanze

A seguito dell'avviso di pubblicazione dell'avvio del procedimento di Variante e fino al 7 febbraio 2018, sono pervenute al protocollo 81 istanze, oltre a 2 pervenute fuori termine.

Delle istanze pervenute, 40 esprimono contenuti di carattere collettivo, mentre 41 riguardano oggetti di interesse specifico. Solamente 18 interessano nello specifico la normativa del Piano delle Regole, oggetto della Variante.

In sintesi, i macro temi sottoposti all'Amministrazione inerenti l'articolato del Piano delle Regole, con valenza collettiva, riguardano:

- *Art. 2 "Definizioni di parametri ed indici urbanistici"*. Superficie permeabile (consentire che la quota di superficie fondiaria da mantenere permeabile possa essere garantita con modalità di dispersione equivalenti alla semplice permeazione o tramite raccolta su superfici impermeabilizzate con incanalamento e immissione disperdente nel sottosuolo nel rispetto della normativa ma senza obbligo del parere ASL); *superficie coperta* (prevedere che siano esclusi dal computo gli ascensori a servizio degli edifici esistenti nel rispetto degli artt. 873 e 907 del codice civile e le scale esterne anche non a sbalzo), *superficie lorda di pavimento* (prevedere che siano esclusi dal computo gli ascensori a servizio di fabbricati esistenti); *recupero volumi crollati o demoliti* (consentire, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, l'integrale recupero di volumi crollati o demoliti per i quali si può dimostrare la preesistente consistenza consentendo la sostituzione edilizia e la diversa localizzazione anche nel caso di modifica di sagoma); *bonus volumetrico* (prevedere il ricorso al bonus di cui all'art.12 DLgs 28/2011 in aggiunta ad altri eventuali bonus volumetrici già applicabili in forza della normativa vigente); *demolizione e ricostruzione* (consentire il mantenimento della cubatura esistente con modifica della sagoma e della conformazione sia orizzontale che verticale);
- *Art. 13 "Classificazione delle destinazioni d'uso/carico urbanistico"*. Viene suggerito di includere nelle funzioni produttive anche quelle relative al terziario diffuso, di ridurre i carichi urbanistici in generale ed in particolare quello relativo alla funzione residenziale;
- *Art.15 "Riconversione funzionale dei fabbricati ad uso produttivo dismessi"*. Viene suggerito di favorire le riconversioni di immobili produttivi dismessi consentendo maggiori possibilità di riuso e riconversioni parziali ammettendo l'intervento diretto fino a 900 mq di slp ed eliminando la cessione slp aggiuntiva in caso di riconversione di fabbricati con slp > 300 mq e di prevedere, all'interno dell'articolato del Piano delle Regole, l'applicazione del principio generale di cui all'art. 97 bis della LR 12/2005 relativo al recupero delle aree dismesse con incremento del 20% della volumetria o della superficie ammessa;
- *Art. 22 "Tessuto storico"*: consentire alla *lettera a), comma 4* interventi edilizi che prevedano la modifica delle linee di colmo, di gronda e di pendenza delle falde di copertura esistenti; eliminare prescrizioni, limitazioni e divieti specifici per gli edifici autorizzati prima del 1940 privi di rilevanza architettonica; alla *lettera b) comma 2* eliminare la distinzione tra ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e sostitutivo limitando le prescrizioni alle dimensioni di ingombro con modesto adeguamento delle altezze in relazione a quelle degli edifici confinanti e con la possibilità di diversa localizzazione e sagoma per gli edifici che contrastano significativamente con la struttura, la forma, la tipologia e la morfologia del tessuto; specificare che la conservazione delle facciate prevede il miglioramento delle stesse anche mediante riordino di aperture e consentire la possibilità di ricavare nuovi balconi o terrazzi ; specificare alla *lettera b), comma 4* cosa si intende per unità immobiliari;
- *Art. 26 "Tessuto dell'economia"*: specificare alla *lettera d), comma 1* che è ammessa la destinazione residenziale; prevedere alla *lettera d), comma 2* che, in presenza di edifici residenziali che ricomprendono una porzione produttiva/artigianale, sia consentita la demolizione o il cambio d'uso applicando gli stessi parametri di cui al punto 1);
- *Art. 32 "Areale paesaggistico ambientale"*: consentire un ampliamento pari al 15% della Slp indipendentemente dall'indice di superficie coperta per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'attività per edifici di tipo produttivo/artigianale esistenti e per la realizzazione di box

- coperti per gli edifici residenziali esistenti;
- *Microtessuto produttivo all'interno del tessuto dell'economia*: prevedere la possibilità di inserire pubblici esercizi di somministrazione vincolata al prodotto realizzato in loco e funzioni commerciali con superficie di vendita < 500mq e terziarie con superficie < a 250mq e includere tra le destinazioni ammesse il terziario diffuso;
  - *Aree agricole strategiche interne al PLIS*: prevedere la possibilità di costruire autorimesse pertinenziali alle unità immobiliari senza disattendere gli obiettivi di tutela della rete verde;
  - *Aree a verde paesaggistico ambientale*: prevedere la possibilità, in presenza di edifici esistenti, di recupero del sottotetto, completamento di interrati esistenti con corselli box e spostamento edifici esistenti all'interno del lotto;
  - *Aree in fascia di rispetto ferroviario*: estendere la trasposizione di edificabilità di cui all'art. 49.4 anche alle aree non adiacenti;
  - Promuovere la localizzazione di iniziative imprenditoriali giovanili negli edifici comunali o negli edifici privati dismessi e prevedere nella normativa del Piano delle Regole- all'interno delle aree polifunzionali e produttive – l'inserimento di tali destinazioni; prevedere mediante un regolamento agevolazioni fiscali-locali e sconti dal costo di costruzione.

## La normativa del Piano delle Regole: proposte di modifica

Come enunciato nella deliberazione del Commissario Straordinario n. 3 del 11/01/2018 di avvio del procedimento- al fine di risolvere alcune difficoltà di carattere procedimentale ed interpretativo emerse in fase di applicazione della normativa – l'obiettivo della variante è quello di introdurre correttivi all'articolo Piano delle Regole volti a chiarimenti e/o semplificazioni della norma a beneficio di una riduzione dei margini di discrezionalità e a vantaggio della trasparenza dei processi istruttori ed autorizzativi.

Da un'analisi condotta sull'articolo, valutando le istanze e dal confronto con gli uffici tecnici in ordine all'attuazione nel periodo di vigenza del Piano, è stato possibile individuare alcune macro-tematiche entro cui avanzare proposte di modifica e aggiornamento della normativa.

I macro ambiti e le principali modifiche sono relative ai seguenti oggetti:

1. Definizioni (artt. 2 e 3)
2. Categorie di intervento, modalità di attuazione e strumenti (artt. 4, 5, 6 e 7)
3. Progetto urbano (art. 8)
4. Destinazioni d'uso, dotazioni di parcheggi pertinenziali e carico urbanistico (artt. 12 e 13)
5. Riconversione funzionale di edifici ad uso produttivo dismessi (art. 15)
6. Titolo II- Incentivazione per riqualificazione ambientale (art. 17) e Riqualificazione urbana (art. 18)
7. Tessuti e Centro storico (art. 22 e seguenti)
8. Oneri e compensazioni ambientali
9. Normativa commerciale
10. Ambiti soggetti a pianificazione attuativa

A questi ambiti oggetto di Variante si integrano le modifiche necessarie per effetto dello screening. Nella relazione verranno evidenziate le principali modifiche, che hanno ricadute dirette e che non siano semplici precisazioni di scrittura e/o adeguamenti a normative sopraggiunte, o modifiche minori.

## 1. Definizioni (artt. 2 e 3)

Le NTA del Piano delle Regole individuano le definizioni all'art. 2. Da una lettura ampia, valutando il combinato disposto con la restante parte della normativa, si sono individuate alcune definizioni che richiedono precisazioni, modifiche e adeguamenti. Si riportano di seguito le argomentazioni alle principali modifiche.

Allineamento stradale. Al fine di evitare interpretazioni normative, si semplifica la definizione, eliminando la specifica secondo cui l'allineamento è "determinato dall'asse della strada, senza significativi sopravvanzi o arretramenti rispetto agli altri fabbricati appartenenti all'isolato", limitando all'allineamento prevalentemente continuo la definizione.

Superficie coperta, Distanza tra fabbricati, Distanza dai confini, Distanza dalle strade. Al fine di allineare la normativa vigente alle normative sovraordinate, in particolare il Codice Civile e numerose sentenze in materia di distanze, si propone di ridurre da 1.80 m a 1.50 m il limite entro cui i corpi aggettanti non vengono considerati ai fini del calcolo della superficie coperta e delle distanze. Si reintegra anche che in caso di aggetti di sporgenza maggiore, dal calcolo si sottrae comunque la fascia fino a ml. 1,50.

Superficie permeabile. Si modifica la definizione allineandole alle nuove disposizioni normative, in particolare riferite al R.R. 7/2017, rendendo più chiare le indicazioni sulle modalità di calcolo. La nuova definizione definisce "porzione di superficie fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. In ogni caso dovrà essere garantita una superficie naturale a prato o sterrato non inferiore al 50%. Si rimanda inoltre alle disposizioni del R.R. 7/2017 in materia di invarianza idraulica."

Carico urbanistico e Parcheggi pertinenziali. Si riformula la definizione di carico urbanistico, identificandolo più congruamente e in linea con la LR 12/2005 come "l'effetto che viene prodotto dall'insediamento rispetto alla dotazione di servizi pubblici e servizi di interesse pubblico generale, come definita dal Piano dei Servizi".

Al contempo si integra la definizione di Parcheggi pertinenziali, come "l'impegno indotto sui parcheggi pertinenziali in relazione alla attrattività delle varie funzioni correlate, sul piano urbanistico-regolatorio, alle destinazioni d'uso".

Superficie lorda di pavimento e Volume. Rispetto alle grandezze edilizie, si vanno anzitutto a meglio specificare le modalità di scomputo della Slp nei sottotetti privi dei requisiti di abitabilità, portando l'altezza media ponderale inferiore a ml. 2,40 e la superficie vetrata complessiva inferiore ad 1/20 anziché 1/10 della superficie netta di pavimento.

Rispetto alla definizione di Volume, ai fini del calcolo la normativa risulta ad oggi poco chiara ed è stata oggetto di interpretazione e utilizzo come prassi nel tempo. Attualmente, la prassi è quella di calcolare il Volume reale, ovvero il prodotto della Slp per l'altezza. Essendo per i parametri edificatori unicamente utilizzata la Slp per le nuove costruzioni, il Volume può essere unicamente utilizzato per il calcolo dell'esistente, soprattutto in caso di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti. In particolare, nei casi di cambio d'uso da produttivo verso altre funzioni e tipologie edilizie, si determina oggi un potenziale effetto discorsivo al momento del calcolo della Slp, in quanto gli edifici produttivi, per loro caratteristiche funzionali, sono stati originariamente assentiti non a partire da un parametro volumetrico ma da un rapporto di copertura rispetto alla superficie fondiaria. Pertanto, la riconversione della volumetria reale, in taluni casi rischia di ingenerare problematiche dal punto di vista del carico urbanistico e di compatibilità con il contesto insediativo, determinando all'origine un'iniquità dovuta proprio alle differenti regole con le quali si è andati a costruire gli edifici produttivi in origine.



Al fine di evitare il riprodursi di tali anomalie, si propone di utilizzare un parametro di volumetria virtuale, individuato in 3,00 m, da utilizzarsi ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione. Questo correttivo permetterà di garantire una migliore gestione delle trasformazioni, soprattutto in rapporto alla compatibilità con i contesti di inserimento, realizzati con regole diverse all'origine.

Distanza tra fabbricati, tra confini, dalle strade. Si allinea a 1,50 ml. anziché 1,80 ml. il limite per considerare gli aggetti ai fini del calcolo delle distanze.

Ut e Uf. Viene eliminato il riferimento al Volume come modalità di calcolo, limitandolo alla SIp.

Aree di pertinenza. A seguito dello screening, viene ripristinata la definizione di area di pertinenza di cui al comma 2 dell'art. 3, come segue: "L'area di pertinenza va riportata in apposita planimetria da presentare in sede di richiesta di titolo abilitativo e da formalizzare con apposito atto prima della chiusura dei lavori. Nel progetto si provvede ad indicare le aree di pertinenza che sono asservite alle costruzioni una volta realizzate." Si procede poi a meglio precisare il comma 5, riorganizzandone la scrittura in forma più chiara.

## **2. Categorie di intervento, modalità di attuazione e strumenti (artt. 4, 5, 6 e 7)**

Questi articoli sono quelli funzionali all'attuazione del Piano, definendo categorie di intervento, modalità di attuazione e strumenti.

Categorie e disciplina degli interventi (art. 4). Le definizioni degli interventi edilizi si rimandano all'aggiornamento del DPR 380/2001, che supera la LR 12/2005. Si definiscono e si declinano in modo più attinente alle disposizioni del DPR 380/2001 gli "interventi di ristrutturazione di tipo conservativo" e gli "interventi di ristrutturazione di tipo sostitutivo", chiarendone la natura e specificandone con apposita definizione il riferimento. Di seguito si riportano le due definizioni.

Per "interventi di ristrutturazione di tipo conservativo" si intendono un insieme sistematico di opere finalizzato alla trasformazione dell'edificio e a conferirgli caratteri in tutto o in parte diversi da quelli attualmente presenti, senza significative alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio. Sono consentite modifiche di riordino e riqualificazione dei fronti dell'edificio al fine di regolarizzare gli allineamenti e le dimensioni delle finestre esistenti anche mediante l'apertura di nuove finestre o la modifica di quelle esistenti. Alterazioni significative della sagoma dell'edificio (spostamento di volumi incongruenti con la tipologia dell'edificio o riduzioni della volumetria esistente) finalizzate ad un migliore inserimento dell'immobile nel contesto potranno essere autorizzate a seguito di parere preventivo favorevole della Commissione paesaggio. Nella ristrutturazione edilizia di tipo conservativo rientra il cambio di destinazione d'uso.

Per "interventi di ristrutturazione di tipo sostitutivo" si intendono quegli interventi di demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti con mantenimento della SIp esistente, anche con diversa sagoma e sedime.

Attuazione del Piano delle Regole (art. 5). Si specifica come sia consentita la monetizzazione per la realizzazione di opere di urbanizzazione sempre che l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento.

Si elimina il rimando al rilascio del permesso di costruire convenzionato per gli interventi che interessano le aree perimetrate con apposita simbologia al Dirigente del servizio competente oltre il voto degli organi politici comunali.

Si garantisce inoltre adeguata flessibilità rispetto a modifiche progettuali che non costituiscono variante nei permessi di costruire convenzionati.

#### Programmi Integrati d'Intervento (P.I.I.) (art. 6).

Al comma 2, a seguito dello screening, si ripristina l'articolato che in forma più estesa identifica le aree e i tessuti nei quali possono attivarsi i P.I.I., richiamando non solo aree degradate e dismesse ma estendendo a fabbricati incongrui e al fine di coordinare incentivi volumetrici e trasferimenti volumetrici.

Si specifica poi che i Programmi Integrati di Intervento possono essere attuati in conformità al PGT o in Variante allo stesso solo se in presenza di motivate e dimostrate ragioni di rilevante ed eccezionale interesse pubblico e collettivo. Nel caso in cui i contenuti vadano a modificare le previsioni di PGT, il PII potrà essere attuato in Variante, secondo le disposizioni e le verifiche di compatibilità come previste dalla LR 12/2005, e sottoposto a procedura VAS oppure a verifica di assoggettabilità alla stessa.

Rispetto alla verifica di compatibilità con il PTCP si rimanda alla normativa regionale.

Piani attuativi (art. 7). Si rimanda alle disposizioni dell'art. 12 della LR 12/2005 per la loro attuazione, evitando possibili conflitti dispositivi, come pure per le possibilità di monetizzazione. Si eliminano dunque tutti i commi che specificano i passaggi attuativi.

A seguito di screening, si ripristina che nel procedimento di esame dell'istanza di piano attuativo può essere prevista una sessione pubblica con il coinvolgimento dei proprietari confinanti e chiunque abbia interessi diretti.

Si sopprime il comma 3, al fine di evitare sovrapposizioni con la normativa sovraordinata i casi in cui si costituisce variante o meno al piano attuativo.

Si sopprimono i commi da 10 a 12, ritenuti ridondanti e forieri di conflitto con le normative sovraordinate.

Al comma 13 si precisa che lo schema grafico di assetto ha valore puramente indicativo.

Viene soppresso a seguito dello screening il comma 15, relativo alle possibilità di monetizzazione e si rimanda al regolamento comunale per la gestione dello scomputo oneri.

### **3. Progetto urbano (art. 8)**

Il Progetto urbano è uno strumento di coordinamento obbligatorio nel tessuto storico. Di fatto consente di andare in deroga all'indice, in particolare per riallineare le cortine storiche. Al fine di circoscriverne l'utilizzo e chiarirne le finalità, si apportano alcune modifiche e precisazioni.

Si precisa anzitutto la scala, indicando come il progetto urbano sia uno strumento di inquadramento e coordinamento di interventi di trasformazione urbanistica.

Si delimita poi il campo di applicazione, indicandone l'utilizzo obbligatorio nel "Tessuto storico" e negli "aggregati storici" per gli interventi ricompresi nella categoria "nuova costruzione" e per ogni intervento di "ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo e non conservativo", circoscrivendo le altre casistiche nei tessuti e in funzione della tipologia di intervento.

Infine, si definisce chiaramente il ruolo della commissione paesaggio, indicando come, a seguito del parere, nel successivo procedimento di rilascio dei titoli edilizi i temi dell'inquadramento paesaggistico-percettivo dell'intervento sottoposto a progetto urbano non potranno essere ulteriormente riconsiderati, se conformi al parere della Commissione Paesaggio.

### **4. Destinazioni d'uso, dotazioni di parcheggi pertinenziali e carico urbanistico (artt. 12 e 13)**

Classificazione delle destinazioni d'uso, dotazione di parcheggi pertinenziali e carico urbanistico (art. 13). Il tema delle destinazioni d'uso va letto in combinato disposto tra la definizione delle stesse e le dotazioni conseguenti, in termini di parcheggi pertinenziali e servizi.

La principale modifica riguarda il riallineamento delle destinazioni d'uso. Viene ampliata la categoria commerciale, cui si aggiungono le funzioni "assimilate", le cui destinazioni specifiche erano in

precedenza ricomprese nella macrocategoria del terziario. Si allineano di conseguenza anche le dotazioni di parcheggi pertinenziali richieste.

Si specifica inoltre che la disponibilità di parcheggi pertinenziali costituisce condizione per l'effettuazione degli interventi non solo di nuova costruzione ma anche di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e per il cambio di destinazione d'uso con o senza opere.

In linea con la nuova definizione di carico urbanistico, introdotta all'art. 2, si specifica come la stessa si determina in funzione delle dotazioni territoriali, di cui all'art. 6 della normativa del Piano dei Servizi e dell'art. 42 del Piano delle Regole, verificando la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, dove previsto.

## **5. Riconversione funzionale di edifici ad uso produttivo dismessi (art. 15)**

L'art.15 del Piano delle Regole vigente prevede la possibilità di riconversione funzionale dei fabbricati ad uso produttivo dismessi. Questo articolo ha da subito suscitato perplessità circa la sua applicazione, creando dubbi e incertezze applicative.

In primo luogo, si introduce un nuovo comma (1bis), funzionale a definire gli elementi che determinano la comprovata dismissione dell'edificio, che si dovranno verificare congiuntamente: stato di inagibilità dell'edificio; comprovata dismissione dell'attività da almeno 3 anni; evidenza di fenomeni di degrado urbano/edilizio e/o situazioni che comportano pericolo per la salute, la sicurezza urbana e sociale.

Un altro aspetto di incertezza riguarda la possibilità di riconversione parziale o meno dell'intero micro tessuto cui appartiene l'edificio. A seguito di un ricorso, con sentenza n. 733/2016, il TAR Milano, dando ragione al ricorrente, ha consentito la riconversione funzionale di un singolo edificio all'interno del micro tessuto produttivo.

Assunto ciò, al fine di evitare frazionamenti funzionali a riconvertire per parti i singoli micro tessuti e lotti, si precisa come la soglia temporale sia quella alla data di adozione del PGT, e contestualmente si eliminano le soglie di attuazione previste ai commi 4, 5 e 6 (soppressi), che in funzione delle stesse definivano la modalità di attuazione (diretta sotto i 300 mq; con permesso di costruire convenzionato tra 300 e 900 mq; con Piano attuativo oltre i 900 mq). Si ristabilisce dunque che l'attuazione degli interventi di riconversione funzionale è sempre e comunque soggetta a pianificazione attuativa e non comporta variante al PGT.

Gli interventi dovranno rispettare anche per la ristrutturazione edilizia gli indici, i parametri e le destinazioni d'uso relativi al micro tessuto polifunzionale del tessuto ove è localizzata l'area oggetto di riconversione funzionale. Limitatamente al tessuto dell'economia si applicano gli indici e parametri e destinazioni d'uso del micro tessuto commerciale.

Gli interventi di riconversione funzionale sono assoggettati alla procedura del progetto urbano.

Si va a meglio chiarire il comma 8, specificando che la gli interventi sono soggetti alle dotazioni territoriali previste dal Piano dei Servizi e alla cessione di una superficie costruita dell'8% fino alla slp esistente e del 12% per la parte in incremento.

## **6. Titolo II - Incentivazione per riqualificazione ambientale (art. 17) e Riqualificazione urbana (art. 18)**

Il Titolo II delle norme definisce le modalità di incentivazione, attraverso due tipologie di intervento: riqualificazione ambientale (art. 17) e riqualificazione urbana (art. 18). L'attuazione del PGT ha mostrato molti limiti applicativi, che hanno di fatto portato alla non applicazione di entrambi gli articoli. A questa considerazione si aggiungono le sopravvenute normative statali e regionali in materia energetica e di rigenerazione urbana che di fatto portano a superare le previsioni di questi due articoli.

#### Art. 17 - Disciplina urbanistica per la riqualificazione energetica e ambientale

Gli incentivi di natura energetica e ambientale sono per natura in costante aggiornamento ed evoluzione. Il piano vigente fotografa in modo statico gli indici di prestazione energetica come concepiti al periodo di formazione dello strumento. Ciò ha portato al rapido superamento dei parametri e dunque, di fatto, a rendere inapplicabili e/o non convenienti gli incentivi. Pertanto si eliminano tutti i commi e le specifiche previsioni, lasciando un unico nuovo comma che rimanda alle normative statali e regionali in materia.

#### Art. 18 - Disciplina urbanistica per la riqualificazione urbana

Il modello incentivante proposto dal presente articolo è finalizzato, nelle intenzioni, a favorire processi di riqualificazione urbana. Da un'attenta analisi si evidenziano però molteplici problematiche, sia di tipo operativo che di legittimità dei contenuti.

In prima battuta, rispetto all'ambito circoscritto alle porzioni storiche della città, costituite dal "tessuto storico" e dal "tessuto di ricucitura morfologica e tipologica", la norma subito prevede una serie di eccezioni che allargano a una casistica molto più ampia la possibilità di utilizzo dell'incentivo. Ciò determina un indebolimento della finalità iniziale.

In secondo luogo, questione ben più problematica, si evidenzia un profilo di illegittimità del comma 4, che definisce la modalità di determinazione dell'incentivo. Il dispositivo prevede che, a seguito del vaglio della proposta progettuale da parte della Commissione Paesaggio e della Commissione Consiliare Politiche del Territorio, sia la Giunta Comunale a poter attribuire ai soggetti attuatori dell'intervento crediti edificatori premiali. Ciò è da ritenersi illegittimo in quanto non può essere la Giunta Comunale ad attribuire crediti edificatori. I diritti edificatori sono sempre e comunque generati dal suolo, dunque dall'area stessa dell'intervento, o al più trasferiti per mezzo di perequazione da altre aree. Dunque non è chiaro in che modo gli stessi possano essere determinati, non essendo peraltro nemmeno identificabili come forma incentivante, con precisi requisiti e parametri. Questo è comprovato dal comma 5, dove si prevede che il soggetto attuatore corrisponda un corrispettivo all'Amministrazione Comunale per l'acquisto dei diritti edificatori. Inoltre, sarebbe in ogni caso prerogativa del Consiglio Comunale e non della Giunta Comunale.

Identificate queste problematiche, nonché in ragione dei nuovi incentivi alla rigenerazione urbana previsti dalla LR 18/2019, non essendovi modalità utili al fine di sanare anche solo parzialmente la natura e i contenuti dell'articolo in oggetto, si propone la sua integrale soppressione, in quanto inattuabile.

### **7. Tessuti e Centro storico (art. 22 e seguenti)**

Relativamente ai tessuti, che vanno dall'art. 22 all'art. 26, sono state apportate una serie di modifiche, perlopiù di carattere integrativo e migliorativo, nonché di riallineamento con le altre modifiche proposte. Alcune integrazioni hanno carattere ricorrente, altre puntale sui singoli tessuti.

L'integrazione ricorrente riguarda la specificazione, nei casi di recupero edilizio, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, dei parametri di altezza e distanza da strade e fabbricati, di fatto non normati in precedenza. In questo caso si offre la possibilità di intervenire, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei parametri di altezza (esistente o in funzione dello sviluppo in altezza della cortina stradale da definire in sede di Progetto Urbano) e distanza dalle strade (esistente o da definire in funzione dell'allineamento stradale prevalente in caso di ricorso al Progetto Urbano). In questo modo, anche in caso di sostituzione edilizia, si fissano dei parametri certi e la possibilità, attraverso il ricorso al progetto urbano, di sottoporre l'intervento a una valutazione preventiva di tipo morfologico. Vengono inoltre allineate le funzioni non ammissibili e in taluni casi ripristinate a seguito di screening.

Rispetto ai singoli tessuti, nel tessuto storico (art. 22) si apre alla possibilità apportare limitate modifiche alle linee di colmo, di gronda e di pendenza delle falde delle coperture esistenti, laddove si ravvisasse la finalità di completare e allineare la cortina edilizia, con l'allineamento sino alla linea di

gronda dell'edificio più basso adiacente alla costruzione, armonizzando la pendenza delle falde. Tali interventi sono assoggettati al parere vincolante della commissione paesaggio.

Si specifica inoltre che il carico urbanistico si determina secondo quanto previsto dall'art.6 del PS e che è sempre richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali. In questo caso si specifica che, in caso di impossibilità di reperimento in loco, possono essere reperiti entro i 400 ml dall'edificio o entro un'isocrona pedonale di 15 minuti, oppure monetizzati se previsto. Si introducono inoltre i riferimenti alla LR 10/2017 in materia di seminterrati in particolare per gli esercizi di vicinato.

Altra modifica è volta a garantire la possibilità di apportare limitate modifiche nelle facciate prospicienti strada, a fini igienico sanitari.

Nel micro tessuto commerciale nel tessuto storico, a seguito di screening, si chiede il ricorso al progetto urbano per gli interventi di ristrutturazione edilizia, con piano attuativo in caso di sostituzione edilizia, confermando come indice di utilizzazione fondiaria il volume esistente.

Rispetto alle funzioni, laddove previsto nei tessuti, elimina i limiti di localizzazione di alcuni tipi di attività giudicati non compatibili (quali "sale gioco", "phone center", "sex shop" o assimilabili), di fatto illegittimo attraverso lo strumento urbanistico. L'Amministrazione Comunale, diversamente, può adottare ai sensi di Legge deliberazioni volte a vietare o subordinare l'esercizio di una o più attività nel tessuto storico, individuate con riferimento al tipo o alla categoria merceologica, in quanto non compatibile con le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale. Si rimanda dunque a strumenti più idonei e flessibili, mantenendo il principio. Si reintroduce inoltre a seguito di screening tra le funzioni non ammesse i complessi direzionali.

Anche nel tessuto di ricucitura morfologica e tipologica, si specifica come, in caso di mutamento della destinazione d'uso, vada verificato il carico urbanistico, sia rispetto alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale che di parcheggi pertinenziali. Anche qui si prevede la deroga in caso di impossibilità di reperimento, limitando però a 300 ml o 10 minuti l'isocrona pedonale per l'individuazione dei parcheggi pertinenziali alternativi.

Nei micro tessuti produttivo e commerciale, per la nuova costruzione, si definisce il parametro ora mancante dell'indice  $U_f$ , stabilito in 1,00 mq/mq.

Infine, nel micro tessuto produttivo, sempre per la nuova costruzione, si determina il parametro di altezza, stabilito in ml. 9,00, derogabile in funzione di particolari necessità impiantistiche legate alle attività insediate.

## **8. PLIS Grubria e Aree agricole di interesse strategico**

All'articolo 32.1.2 si sostituisce il comma 3, superato per via della decadenza del Piano Particolareggiato del PLIS, con un nuovo comma che determina i limiti di edificazione. In particolare, di identifica un lotto minimo di 50.000 mq definendo l'altezza massima degli edifici in ml. 6,50 per la residenza e ml 8,00 per i fabbricati e le attrezzature annesse alla coltivazione, ammettendo maggiori altezze per particolari esigenze produttive. Si identificano poi alcune altre specifiche: le aree di concentrazione fondiaria dovranno essere poste a margine del perimetro del PLIS; il permesso di costruire convenzionato prevederà eventuali altri impegni con finalità pubblica o ambientale e il progetto dovrà essere sottoposto al parere della commissione per il paesaggio; si regola l'esercizio dell'attività agricola; si definiscono i limiti di intervento per gli edifici esistenti non connessi all'attività agricola e per gli edifici esistenti connessi all'attività agricola; si regolano gli orti familiari.

Le medesime previsioni si allineano anche alle aree agricole di interesse comunale.

Si introduce un nuovo comma con le regole generali per recinzioni, pavimentazioni, divieti e impianti tecnologici, subordinando tutti gli interventi al parere della commissione paesaggio.

## **9. Oneri e compensazioni ambientali**

All'art. 33.5, rispetto agli oneri e compensazioni per interventi di riqualificazione ambientale e/o di forestazione, si riportano le previsioni del PTCP, in ragione delle disposizioni conseguenti a una sentenza del TAR che ha in parte abrogato il comma 3 dell'art. 46 delle Norme di PTCP. Tale sentenza ritiene infatti necessario che sia lo stesso PGT a indicare le misure. A tal fine si riportano quelle che erano le disposizioni abrogate del PTCP, ritenute adeguate. In caso di consumo di suolo, si prevedono: una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 8 del Piano dei Servizi nonché alle vigenti disposizioni in materia; misure di compensazione territoriale di cui all'art. 46 del vigente PTCP, di cui all'art. 9 del Piano dei Servizi.

## **10. Beni storico-architettonici**

A seguito di screening, si sostituisce il comma 3 che regola le possibilità di intervento, specificando che sui beni storico-ambientali si perseguono gli obiettivi del "Tessuto storico" e che non sono ammesse le destinazioni d'uso generali di cui al punto d) dell'art. 22 oltre a quelle specifiche del "micro tessuto polifunzionale".

## **11. Normativa commerciale**

Nella normativa commerciale, all'art. 39, si semplifica la procedura, specificando la correlazione tra i procedimenti di autorizzazione all'apertura di esercizi commerciali e procedimenti urbanistico-edilizi, al fine di ricongiungere le pratiche in un unico provvedimento, ai sensi degli artt. 24 e 25 del R.R. n. 3 del 2000.

Si amplia l'art. 40 per l'insediamento di attività commerciali. In particolare, si semplifica l'ampliamento delle medie strutture di vendita, se non superiori al 40% o di grandi strutture di vendita, non superiori al 20%, escludendo in tal caso la necessità di ricorrere a pianificazione attuativa, ai sensi dell'art. 7 del R.R. n. 3 del 2000.

Relativamente alle dotazioni di standard, si specifica il ricorso alla convenzione o all'atto unilaterale d'obbligo per il reperimento degli standard previsti.

Si specifica come non possono essere autorizzate singole medie strutture di vendita, anche se previste all'interno di piani attuativi o di strumenti di programmazione negoziata, laddove configurino una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria, ai sensi della DGR 8\_6024\_2007.

Come da indirizzi amministrativi, si introduce in tutti i micro tessuti che possono accogliere funzioni produttive la possibilità, per soli produttori di alimenti e bevande, di realizzare/destinare una superficie fino a 75 mq per la somministrazione.

Oltre alla specifica in ciascun tessuto tra le funzioni ammesse di tale possibilità, si introduce un nuovo comma 4 all'art. 44, al fine di regolamentare le attività di somministrazione ammesse negli ambiti produttivi, specificando in particolare che la stessa autorizzazione è strettamente connessa all'attività produttiva e pertanto decade al cessare dell'attività di produzione cui era connessa.

## **12. Norma transitoria, di prevalenza e finale**

Si sopprime l'art. 60 in quanto superato il piano particolareggiato del PLIS.

Si specifica all'art. 61 che in caso di contrasto tra elaborati grafici e normativa prevale quest'ultima.

Si elimina il termine temporale all'art. 62 per la definizione dei regolamenti di attuazione del progetto urbano.

## **13. Ambiti soggetti a pianificazione attuativa**

In ragione dell'eliminazione dell'art. 18, si elimina nella scheda relativa al Par-4, nelle note particolari, il punto 2, che da possibilità di ricorso al sistema incentivale, non più esistente.

Si sostituisce il punto 3, in allineamento alle modifiche normative apportate. Si specifica inoltre con un nuovo punto 3bis che il perimetro degli ambiti come individuati nelle schede viene puntualmente definito alla scala di maggior dettaglio in fase di definizione del piano attuativo.

Al punto 8 si specifica che il 12% della SIp da cedere all'amministrazione si calcola anche sulla quota non residenziale e che tale quota non determina una riduzione delle percentuali massime ammissibili per la funzione residenziale.



Città di Seregno