



/ Revisione 0.0 / Ottobre 2024 /

## PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AREA Atf-6 EX PARÀ VIA MONTELLO

Programma integrato di intervento inerente la riqualificazione di un complesso produttivo e realizzazione di nuova area ad uso commerciale-terziario tramite demolizione e parziale ricostruzione – via Montello, ang. Via Monte Santo, comune di Seregno (MB), in variante al PGT.

## RELAZIONE URBANISTICA



PROVINCIA DI  
MONZA E DELLA  
BRIANZA



COMUNE DI  
SEREGNO





**STUDIO CORBETTA**  
Progettazione edilizia

Via San Vitale, 63  
20831 – Seregno (MB)  
Off: 0362 239912  
[erreci@studiocorbetta.com](mailto:erreci@studiocorbetta.com)



**Arch. Roberto Corbetta**  
**Arch. Gianluca Corbetta**  
Responsabile del progetto

**STUDIO TECNICO CASTELLI S.r.l.**

P.I.\C.F. 02426270126  
Via Monteggia, 38  
21014 – Laveno Mombello (VA)  
Off: +39 0332 651693  
[info@studiotecnicocastelli.eu](mailto:info@studiotecnicocastelli.eu)  
[info@pec.studiotecnicocastelli.eu](mailto:info@pec.studiotecnicocastelli.eu)



**dr Giovanni Castelli**  
Responsabile del progetto

Arch. Davide Binda  
Dr Agronomo Paolo Sonvico  
Arch. Letizia Mariotto  
Arch. Annalisa Marzoli

**PAMELA S.R.L.**  
Soggetto Proponente



## SOMMARIO

PREMESSA.....	4
/ 1. IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....	5
/ 1.1. Il documento di inquadramento .....	6
/ 1.2. Il Piano delle Regole .....	12
/ 1.3. Il Piano dei Servizi .....	21
/ 1.4. Componente Geologica del PGT .....	22
/ 1.4.1. Classificazione acustica del territorio comunale .....	26
/ 2. L'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO .....	28
/ 2.1. Inquadramento geografico-territoriale .....	28
/ 2.2. Inquadramento catastale .....	31
/ 2.3. Descrizione del PII .....	32
/ 2.3.1. Stato di fatto .....	32
/ 2.3.2. Progetto di intervento.....	33
/ 2.3.3. La variante urbanistica .....	35
/ 2.4. Consumo di suolo.....	36



## PREMESSA

Presso il comune di Seregno è stata presentata una proposta di Piano integrato di intervento per la riqualificazione di un complesso produttivo da tempo dismesso e interessato da forte degrado, con parziale demolizione – ricostruzione, da destinare ad uso misto commerciale - terziario. Si tratta quindi di intervento di **rigenerazione urbana**.

Gli obiettivi della progettazione sono il recupero di una parte degli edifici, da sottoporre a riqualificazione e ampliamento con realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, e demolizione della porzione rimanente, ricavando un nuovo parcheggio ad uso pubblico.

Il Documento di Piano del Comune di Seregno è decaduto nel 2020 e con esso la normativa riguardante i PII; si fa quindi riferimento al *documento di inquadramento dei piani integrati di intervento*, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 14 del 24.03.2022, a) nelle more dell'approvazione del nuovo Documento di Piano, richiamato l'art.87, comma 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i che prevede che *"Il programma integrato di intervento è utilizzabile, ove ne ricorrano le condizioni, per gli interventi sugli immobili di cui all'articolo 40-bis, comma 1, e in tutti gli altri casi in cui sia verificata la presenza di almeno due dei seguenti elementi:*

- a) *previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica, alla rigenerazione urbana anche mediante la bonifica dei suoli contaminati;*
- b) *compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- c) *rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*



## /1. IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Comune di Seregno è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 28/06/2014, divenuto efficace in data 28/01/2015.

In particolare, il Documento di Piano è scaduto al termine dei cinque anni di validità dalla sua pubblicazione. L'Amministrazione, con delibera di G.C. 14 del 28/01/2020, ha preso atto della decadenza e dunque scelto di non avvalersi della facoltà di proroga prevista dall'art. 5, comma 5 della L.R. 31/2014, anche in considerazione della riscontrata evidenza della inadeguatezza e/o superata attualità delle soluzioni prospettate dallo strumento. Non risultano infatti Ambiti di trasformazione attuati nel periodo di vigenza dello strumento.

A seguito di tale decisione, con deliberazione n. 14 del 24.03.2022 il Consiglio Comunale ha approvato "il Documento Inquadramento per i programmi integrati di intervento" dando atto che: "il Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento costituirà il riferimento della programmazione integrata d'intervento nel territorio comunale nel periodo intercorrente tra la data di approvazione del presente documento e la data di decorrenza di efficacia del nuovo Documento di Piano".

L'attivazione dei PII, secondo gli obiettivi e in coerenza con le disposizioni contenute nel presente documento, ai sensi dell'art. 87 della L.R. n.12/2005 è ammessa per gli interventi sugli immobili di cui all'articolo 40 bis c.1 della L.R. n.12/2005 e in tutti gli altri casi in cui sia verificata la presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- a. previsione di una **pluralità di destinazioni e di funzioni**, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- b. **compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate**, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c. **rilevanza territoriale** tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Le possibilità offerte dal Documento di Inquadramento attraverso i PII si integrano con le opportunità della LR 26 novembre 2019, n. 18 "*Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali*". Il rapporto tra questi due elementi potrà concretamente portare alla riattivazione dei processi di rigenerazione nella città.

Un quadro che si innesta in un percorso che vede altri due procedimenti che stanno avanzando in parallelo. Da un lato la costruzione dell'**Agenda Strategica "Seregno 2030. Crocevia di opportunità"**, nella quale si delinea una strategia di sviluppo della città. Dall'altra la **Variante al Piano delle Regole**, avviata con delibera del Commissario Straordinario n. 2 del 11/01/2018, cui sono seguiti due atti integrativi di indirizzo con delibera G.C. n. 60 del 14/05/2019 e n. 175 del 28/12/2020, attraverso cui si stanno apportando aggiornamenti e correzioni di errori materiali alla normativa che regola le trasformazioni sulla città esistente.



## /1.1. Il documento di inquadramento

Il Documento di Inquadramento si configura dunque come uno strumento che delinea delle rinnovate priorità di intervento per i processi di rigenerazione urbana per Seregno, non limitandosi a dare degli indirizzi per la formazione dei PII, ma inquadrando le potenziali trasformazioni in una strategia di sviluppo della città e in raccordo con una pluralità di strumenti e normative in fase di aggiornamento e definizione.

Per l'area in esame il Documento di inquadramento dei PII definisce le seguenti regole generali per l'attuazione dei PII:

### Capacità edificatoria

*Ad ogni ambito si riconosce il recupero della SLP esistente che potrà essere incrementata fino ad un massimo del 20%. Tale incremento potrà essere modulato in fase di pre-istruttoria del PII. L'incremento volumetrico assegnato non è cumulabile con gli incentivi previsti dalla LR 18/2019 (art. 40bis c.5 e art. 11 c.5 della LR.12/05). Nel caso di recupero totale o parziale di fabbricati, ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, costituenti esempio pregevole di archeologia industriale o edifici di rilevanza storico-architettonica, si riconosce il mantenimento della volumetria esistente, previa presentazione di idonea documentazione e valutazione positiva da parte della commissione paesaggio. La SLP in incremento, ricompresa entro la volumetria esistente recuperata, sarà considerata come nuova edificazione.*

### Superficie Coperta e Indice di Permeabilità

*Si ammette il mantenimento della Superficie Coperta (Sc) e dell'Indice di Permeabilità (IP) pari all'esistente. Se inferiore può essere incrementato secondo i seguenti parametri: Sc = 65% produttivo; 50% altre funzioni; IP = 30% residenziale; 20% altre funzioni. La definizione degli altri parametri urbanistico-edilizi viene demandata al PII, in relazione alla funzione insediata e/o al tessuto di riferimento.*

### Destinazioni d'uso

*I singoli PII dovranno essere caratterizzati da polifunzionalità. Il corretto equilibrio tra le diverse destinazioni d'uso dovrà essere valutato alla luce del contesto territoriale. In caso di riconfigurazione di ambiti per attività economiche non oggetto di dismissione e/o degrado, la funzione economica (produttiva, terziaria-direzionale, turistico – ricettiva, commerciale) dovrà essere prevalente. Sono ammesse tutte le funzioni ad eccezione di quelle espressamente escluse dalla specifica scheda d'ambito o escluse in fase di pre-istruttoria. Non sono ammesse nuove Grandi Strutture di Vendita (GSV).*

### Cambio d'uso e dotazioni

*È sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso rispetto alla funzione esistente assentita. La dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale viene stabilita in ragione della funzione insediata, secondo i seguenti parametri minimi:*

- 50 mq/ab per le funzioni residenziali;
- 20% della SLP del PII per le funzioni produttive;
- 100% della SLP del PII per le funzioni commerciali (EV), terziarie-direzionali, turistiche - ricettive.
- 150% della SLP del PII per le MSV.



*I mutamenti di destinazione d'uso di immobili comportanti la realizzazione di opere edilizie implicano una variazione del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse generale nei seguenti casi:*

- alla categoria funzionale residenziale [R] alle categorie: commerciale MSV [C];
- dalla categoria funzionale produttiva [P] alle categorie: residenziale [R], terziarie-direzionali, turistiche - ricettive [T], commerciale [C];
- dalla categoria funzionale rurale o ex rurale verso qualsiasi altra categoria funzionale.

*Laddove non sia possibile reperire in loco le dotazioni dovute, è possibile monetizzarle, previa perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate, o reperirle all'interno del PLIS Grubria, previa ulteriore perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate che ne attesta l'equivalenza con il valore della monetizzazione.*

### **Sostenibilità ambientale**

*Al fine di incentivare misure volte alla riduzione dell'impatto climatico degli interventi, il DI promuove interventi volti a un incremento delle superfici permeabili e di piantumazione delle aree libere.*

*Il perseguimento di tali finalità all'interno dei PII può consentire una riduzione fino al 10% della dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovuta, attraverso l'incremento del 10% della Superficie Permeabile oltre il limite minimo calcolato sulla SF, la quale dovrà essere piantumata con essenze arboree ad alto fusto a pronto effetto.*

### **Servizi Abitativi**

*Tutti i PII concorrono allo sviluppo di nuovi servizi abitativi con la realizzazione di SLP per nuova Edilizia Residenziale Pubblica. All'interno della SLP ammissibile, dovrà essere realizzata una quota almeno pari a:*

- 6% della SLP di progetto fino al recupero della SLP esistente;
- 12% della SLP di progetto in caso di nuova edificazione, eccedente la SLP esistente.

*Tale quota può essere convertita in altre forme di Edilizia Residenziale Sociale o monetizzata secondo le disposizioni e i parametri definiti dalla Delibera Politiche Abitative, ai sensi dell'art. 14 del Piano dei Servizi.*

*La realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica non concorre alla determinazione della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovuta.*

### **Procedure di approvazione**

*Ai fini di semplificare e accelerare il processo di attivazione dei PII verrà avviata, prima della presentazione del programma attuativo di intervento, una **fase di pre-istruttoria** finalizzata a definire i contenuti di natura negoziale onde consentire nelle successive fasi amministrative di rispettare i tempi previsti dalla normativa. In particolare, in questa fase, l'Amministrazione si impegna a redigere una scheda di indirizzo i cui contenuti minimi sono quelli individuati nelle schede d'ambito contenute nel presente documento. Inoltre, si prevede lo sviluppo della redazione, a cura del proprietario dell'area, di studi di fattibilità urbanistica ed economica-finanziaria (Masterplan) per la definizione degli aspetti negoziati, da sottoporre, alla Giunta Comunale per la formalizzazione di un atto di indirizzo/parere preventivo finalizzato alla successiva presentazione dell'istanza di Programma Integrato di Intervento. L'istanza dovrà essere accompagnata dalla seguente documentazione di massima:*

- relazione tecnica preliminare con descrizione delle finalità del programma, degli aspetti qualitativi e quantitativi e verifica della rispondenza della proposta ai criteri per l'attivazione del PII e agli obiettivi definiti nel Documento d'inquadramento;



- relazione illustrativa con definizione di massima dei pesi insediativi e delle scelte relative alle funzioni da insediare;
- uno o più schemi piano volumetrici di massima;
- un'ipotesi di impegni nel campo delle aree e servizi pubblici;
- masterplan in caso di attuazione per sub -ambiti che garantisca il corretto rapporto con il contesto di riferimento, l'accessibilità, equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi.

*Le procedure e le modalità per l'approvazione dei Programmi Integrati di Intervento sono quelle disciplinate degli artt. 92 e 93 della L.R. n.12/2005 e ss.mm.ii.*

*Gli elaborati per la presentazione del progetto di Programma Integrato di Intervento sono indicati nella circolare esplicativa DGR n.6/44161 del 09.07.1999 paragrafo 8, come richiamato all'art.91 c.2 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. Dovranno inoltre essere presentati i seguenti elaborati:*

- relazione tecnica con verifica della rispondenza della proposta ai criteri per l'attivazione del PII e agli obiettivi definiti nel Documento d'inquadramento;
- schema di convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato di intervento;
- analisi del contesto insediativo in cui si inserisce l'intervento, valutando l'impatto generato dall'insediamento di nuove funzioni;
- verifica delle fasce di rispetto con particolare riferimento ai pozzi pubblici di acqua potabile e alle linee di media ed alta tensione;
- relazione in merito all'inquinamento luminoso per impianti di illuminazione esterna pubblici e privati;
- relazione in merito ai criteri da adottare per i consumi energetici e fonti alternative di energia;
- studio di invarianza idraulica.

*I progetti di P.I.I., oltre al possesso di documentazioni riferite a quanto previsto dalla D.G.R. 6/44161 del 09/07/1999, devono avere almeno le caratteristiche di progetto architettonico descritte dalla normativa sui lavori pubblici per la tipologia del progetto di fattibilità tecnico economica.*



## CRITERI PER L'ATTIVAZIONE DEI PII IN VARIANTE

I Programmi Integrati di Intervento in variante al PGT potranno essere attivati esclusivamente su ambiti del Tessuto Urbano Consolidato della città esistente, nei seguenti due casi:

1. attivazione di processi di **rigenerazione urbana**, che prevedano il recupero e/o la trasformazione di **ambiti ed edifici dismessi da almeno 3 anni**, anche con possibilità di modifica della destinazione d'uso esistente, al netto di funzioni espressamente escluse o non compatibili dal presente Documento di Inquadramento o escluse in fase di pre-istruttoria;
2. ristrutturazione urbanistica di **ambiti per attività economiche**, la cui riorganizzazione preveda il mantenimento prevalente di funzioni economiche. Le "attività economiche" comprendono le destinazioni d'uso: produttive, terziarie, turistico-ricettive, commerciali e assimilate e servizi di interesse pubblico o generale.

In entrambi i casi, i PII dovranno rispettare congiuntamente i seguenti requisiti:

- a. **garantire il mix funzionale**. Nel caso di riconfigurazione di ambiti per attività economiche (punto 2) la funzione economica dovrà essere prevalente (oltre il 50%);
- b. **garantire un bilancio ecologico interno all'ambito almeno pari a zero**. È consentita una riorganizzazione interna degli spazi, ma dovrà essere garantito il mantenimento della quota di superficie libera esistente.

### GLI AMBITI CHE POSSONO ATTIVARE IL PII

- 1 **Ambiti ed edifici dismessi da almeno 3 anni**  
con possibilità di modifica della destinazione d'uso esistente
- 2 **Ambiti per attività economiche**  
destinazioni d'uso: produttive, terziarie, turistico-ricettive, commerciali e assimilate e servizi di interesse pubblico o generale

### I REQUISITI DA RISPETTARE

- a **Garantire il mix funzionale**  
La funzione economica dovrà essere > 50%
- b **Garantire un bilancio ecologico interno all'ambito almeno pari a zero**

### GLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE

-  **Qualità urbana**  
rigenerazione urbana, economica e sociale;  
riqualificazione delle aree dismesse;  
accessibilità e attrattività;  
qualità tipologica, morfologica ed architettonica e coerenza con l'intorno.
- +
-  **Città pubblica**  
qualità della vita;  
potenziamento e riqualificazione dei servizi;  
qualità delle dotazioni pubbliche.
- +
-  **Qualità ecologica-ambientale**  
completamento del sistema verde;  
attuazione del PLIS Grubria;  
integrazione con la rete della mobilità lenta.

Garantiti i requisiti previsti al punto precedente, il progetto dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

#### Obiettivi di qualità urbana:

- Innescare processi di rigenerazione urbana, economica e sociale che sappiano cogliere contemporaneamente gli obiettivi di rinnovo e di conservazione degli elementi identitari del contesto.
- Garantire congruenza dell'intervento proposto con l'intorno per quanto attiene la tipologia insediativa, la morfologia dei luoghi, le destinazioni d'uso, le sistemazioni ed i servizi esistenti e previsti.



- Riorganizzare, qualificandole, le strutture produttive dismesse e le aree urbane di margine, considerandole come opportunità di ricomposizione urbana.
- Potenziare l'accessibilità e l'attrattività territoriale/ economica.
- Perseguire la qualità morfologica ed architettonica, promuovendo interventi ecosostenibili e a basso impatto ambientale.

#### **Obiettivi per la città pubblica**

- Migliorare la qualità della vita, sia attraverso interventi di riqualificazione degli spazi pubblici, sia mediante iniziative tese al miglioramento della qualità dei servizi.
- Rafforzare le dotazioni di servizi sia in termini di potenziamento e riqualificazione di quelli esistenti, sia mediante la creazione di nuove strutture che tramite la qualificazione urbana delle infrastrutture esistenti, della loro accessibilità e fruibilità.
- Consentire anche il reperimento di dotazioni e realizzazione di servizi extracomparto, privilegiando interventi volti all'implementazione della qualità delle dotazioni pubbliche e dei servizi rispetto alla quantità di aree in cessione.
- Incrementare la dotazione di servizi abitativi per soddisfare il crescente fabbisogno residenziale.

#### **Obiettivi di qualità ecologica-ambientale**

- Implementare e completare il sistema del verde con contestuale rafforzamento e connessione alla rete di mobilità pedonale e ciclabile, sia internamente ai comparti che con opere extracomparto, incentivando la mobilità sostenibile.
- Favorire l'acquisizione e l'attrezzatura di aree all'interno del PLIS Grubria, privilegiando il completamento del Parco 2 Giugno alla Porada nell'ambito di meccanismi di cessione alternativa fuori comparto.
- Realizzare SuDS (Sustainable Drainage Systems) diffusi negli insediamenti utili a regolare il ciclo idrogeologico e il deflusso delle acque meteoriche.



## AMBITO 06 - via Montello/Monte Santo

La riqualificazione dell'ambito tra via Montello e via Monte Santo, oggi caratterizzato da fenomeni di dismissione, deve perseguire obiettivi di miglioramento della qualità degli spazi costruiti e aperti innescando processi di rigenerazione urbana, economica e sociale.

### Funzioni

Usi prevalentemente per attività economiche (terziario, direzionale, produttivo, commerciale, turistico-ricettivo), integrati anche con funzioni pubbliche o di interesse collettivo.

### Obiettivi di qualità urbana

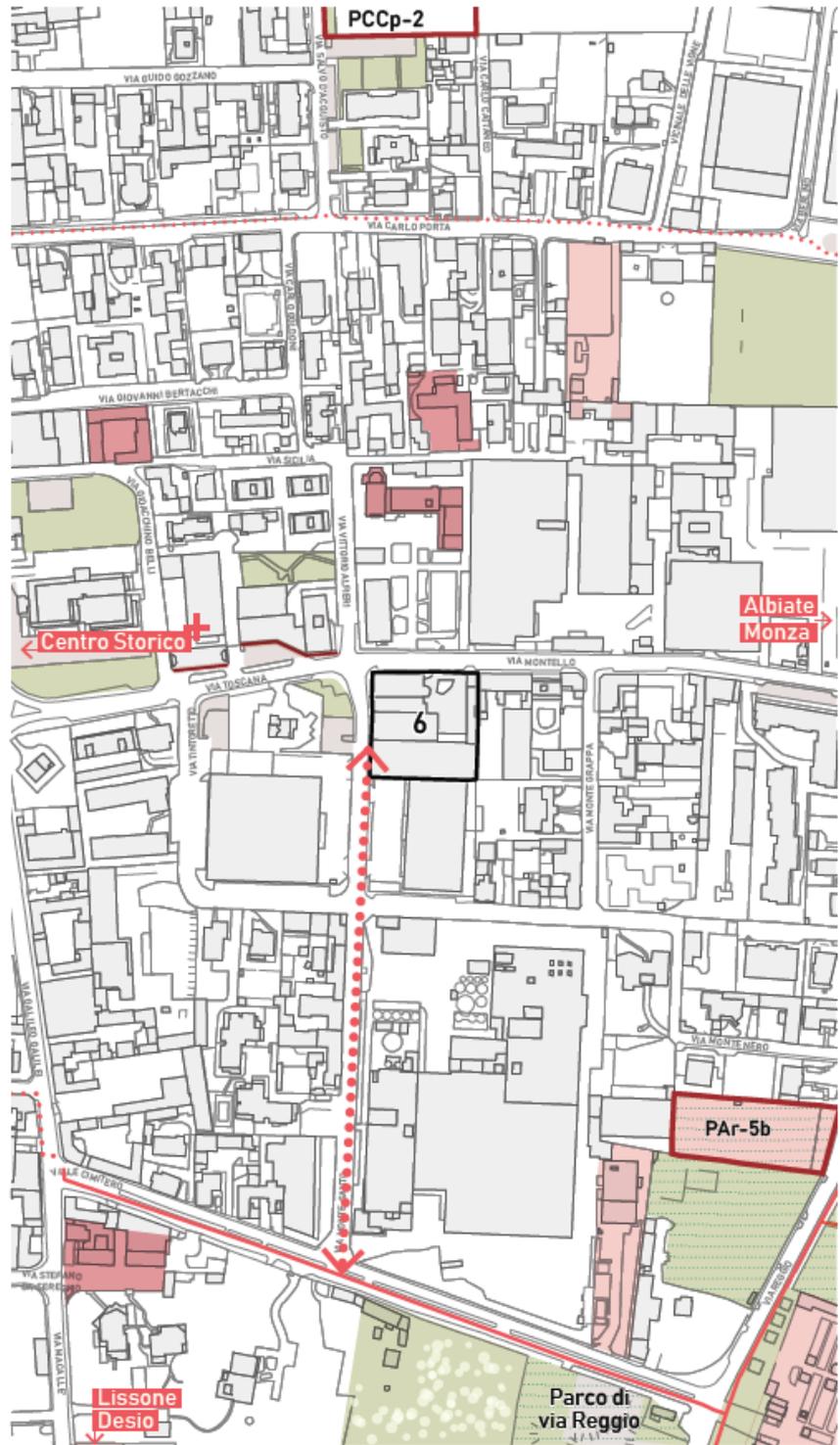
Promozione di interventi edilizi congruenti con i caratteri tipo-morfologici del contesto, ecosostenibili e a basso impatto ambientale. Valorizzazione del fronte strada lungo via Montello.

### Obiettivi per la città pubblica

Miglioramento complessivo delle condizioni di sicurezza dell'ambito. Riqualificazione dello spazio della strada, integrando spazi per la sosta, spazi pedonali e spazi per la mobilità ciclabile, da realizzarsi in continuità con i percorsi esistenti.

### Obiettivi di qualità ecologica ambientale

Individuazione di misure rivolte alla riduzione dell'impatto climatico attraverso l'incremento della superficie permeabile, anche ricorrendo alla realizzazione di tetti e pareti verdi, l'incremento della dotazione arborea e l'adozione di misure di invarianza idraulica.



1:4.000

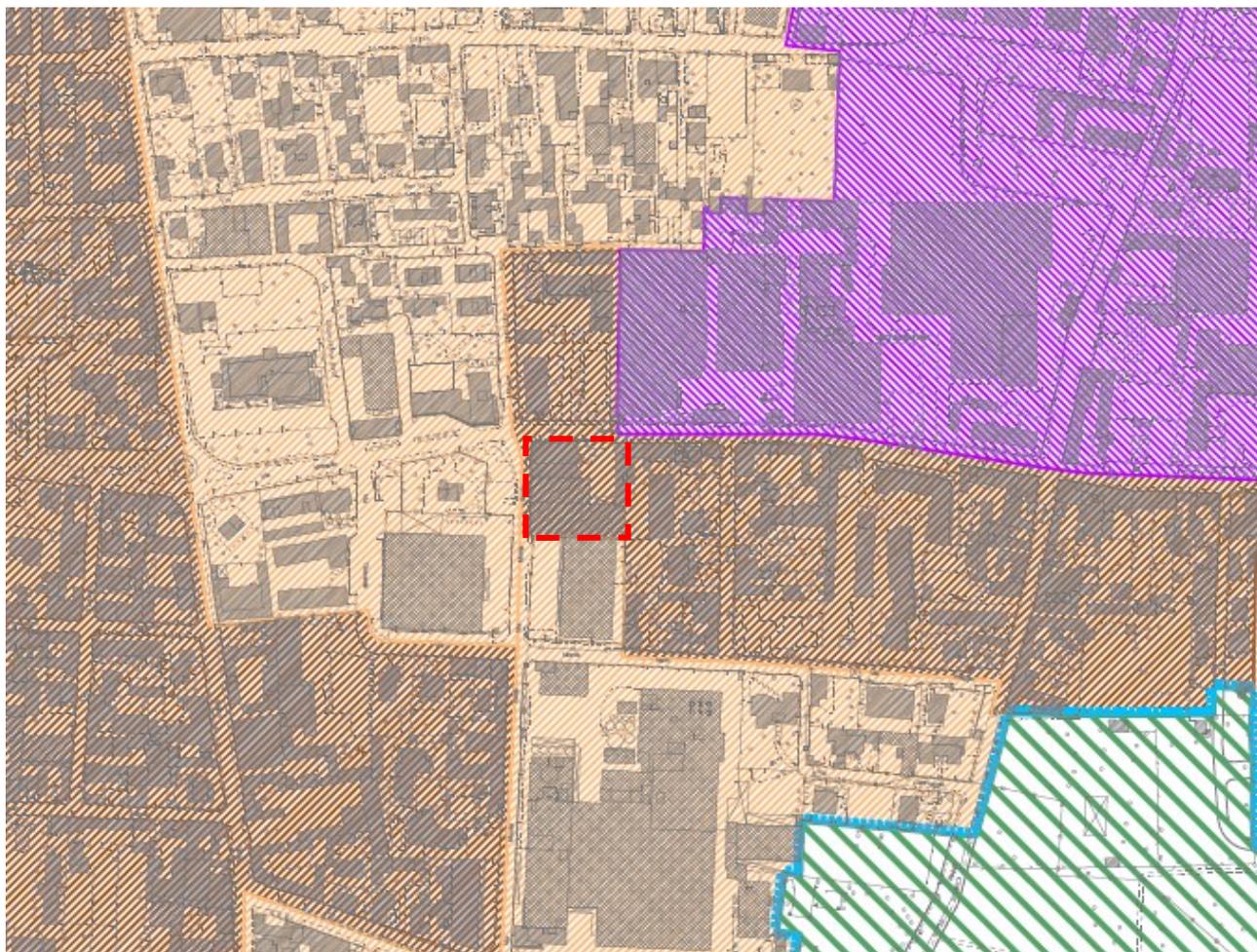
Figura 1 – Scheda dell'ambito in oggetto (Ambito 06) tratta dal documento di inquadramento del PII



## /1.2. Il Piano delle Regole

Il Piano delle regole (PDR) definisce la destinazione delle aree del territorio comunale e in questo è assimilabile al vecchio Piano regolatore generale. In particolare individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di interesse paesaggistico, storico o ambientale e le aree che saranno soggette a trasformazione urbanistica. Definisce inoltre le modalità degli interventi urbanistici sia sugli edifici esistenti che di quelli di nuova realizzazione. Questo significa che viene stabilito quanto costruire, come costruire e quali sono le destinazioni non ammissibili.

### Assetto del territorio



#### Assetto Insediativo

interno al perimetro dei "Tessuti consolidati"

-  Tessuto Storico (art. 22)
-  Tessuto di ricucitura morfologica e tipologica (art. 23)
-  Tessuto della espansione (art. 24)
-  Tessuto della diffusione (art. 25)
-  Tessuto dell' economia (art. 26)

Figura 2 - PGT- PR 02\_Assetto del territorio



Il PDR inserisce l'area di intervento nel "Tessuto di ricucitura morfologica e tipologica" all'interno del Tessuto urbano consolidato. Secondo l'art. 23 delle Norme del Piano delle Regole, l'obiettivo di tale tessuto è *"il mantenimento e il consolidamento, ove già presente, e la riproposizione, ove necessario, della struttura e della forma urbana nonché della tipologia edilizia il cui paradigma di riferimento è rappresentato dal tessuto storico"*. Si riporta di seguito interamente l'articolo 23:

### **Art.23 - Tessuto di ricucitura morfologica e tipologica**

1. Nel tessuto di ricucitura morfologica e tipologica gli interventi edilizi e urbanistici hanno come obiettivo il mantenimento e il consolidamento, ove già presente, e la riproposizione, ove necessario, della struttura e della forma urbana nonché della

tipologia edilizia il cui paradigma di riferimento è rappresentato dal tessuto storico. Questo obiettivo viene perseguito attraverso:

- a) il completamento del sistema costituito dai fabbricati e dalle aree libere che concorrono alla definizione degli isolati;
- b) la persistenza e la ricostruzione della maglia urbana attraverso il recupero dei rettili stradali e delle relative cortine ove esistenti;
- c) la conservazione degli specifici caratteri storico – morfologici – materiali ed immateriali – presenti;
- d) la tutela e la valorizzazione dei beni vincolati;
- e) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate o dismesse, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione;
- f) la riqualificazione e la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni appartenenti al sistema infrastrutturale (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed a quello insediativo (corti, giardini, orti);

#### **a) Norme generali**

1. Nel tessuto di ricucitura morfologica e tipologica si distinguono i seguenti micro tessuti in ragione della tipologia edilizia e/o delle funzioni in essi prevalentemente esercitate:

- micro tessuto polifunzionale
- micro tessuto produttivo
- micro tessuto "verde privato"
- micro tessuto commerciale

#### **b) Norme per il micro tessuto polifunzionale**

Nel micro tessuto "polifunzionale" sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

1. relativamente ai fabbricati autorizzati prima del 1940 con presenza al loro interno e/o in facciata di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo (e non sostitutivo), anche con modifica del numero delle unità, con obbligo del mantenimento degli elementi e dei partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica e con modifiche, e nuovi inserimenti, di aperture nelle facciate anche ai fini igienico sanitari se compatibili.



2. relativamente a tutte le altre aree edificate e non:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- o H = esistente o in funzione della sviluppo in altezza della cortina stradale da definire in sede di Progetto Urbano
- o Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell'allineamento stradale prevalente
- o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti
- o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all'art. 2 comma 4

Nuova costruzione

- Interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- o  $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$  con  $U_f \text{ max} = 0,69 \text{ mq/mq}$
- o  $R_c = 40\%$
- o  $I_p = 20\%$
- o H = da definire nel Progetto Urbano in funzione dello sviluppo, in altezza, prevalente della cortina stradale
- o Ds = ml. 5,00 o in aderenza agli edifici confinanti, come da Codice Civile in presenza di pareti cieche. In fregio al ciglio stradale in funzione dell'allineamento prevalente, ove esistente.
- o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68,
- o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatte salve le deroghe di cui all'art. 2 punto 4

3. Oltre agli interventi edilizi precedentemente indicati, sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi superfetativi e/o degli accessori eventualmente presenti sull'area di pertinenza privi di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica.

In questo caso gli interventi:

- dovranno, in linea prioritaria, costituire ampliamento dei corpi di fabbrica interni e meno percepibili dalle strade e dagli spazi pubblici;
- potranno sostanzarsi nella sopraelevazione dei corpi di fabbrica prospicienti la sede stradale quando questi presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento proposto consenta il miglioramento della cortina stradale;
- potranno essere effettuati anche a confine di proprietà ma solo in caso di preesistenza a confine: in tal caso l'intervento dovrà essere realizzato in aderenza e non potrà esorbitare rispetto allo sviluppo del manufatto attestato sulla linea confinale.

4. Tutti i progetti di intervento, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, devono essere corredati:

- di documentazione fotografica
- di indagini storiche, catastali, documentali in forza delle quali i fabbricati vengono individuati e classificati così come previsto ai punti precedenti.
- di dichiarazione del progettista con la quale assevera la data dell'atto autorizzativo del fabbricato e la presenza o meno di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica

5. I progetti relativi ad interventi di grado superiore alla manutenzione ordinaria sui fabbricati di cui al precedente punto b1) devono informarsi ai seguenti principi:

- riconoscimento, mediante adeguata indagine storico-architettonica, dei caratteri tipologici originari dell'edificio nonché delle aree libere di pertinenza (corti e giardini), con evidenziazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, con estensione delle analisi e dello studio a supporto del progetto all'intero edificio;



- preservazione di elementi strutturali o decorativi (intonaci, lesene, marcapiani, insegne, decori, gronde in pietra ed in vivo così come dedotti dall'indagine precedente), previa evidenziazione degli stessi anche a mezzo di specifiche analisi prescrivibili (a pena di inammissibilità dell'istanza) dal Dirigente dell'area Territorio;
  - mantenimento di ogni altro elemento, carattere, stilema formale e materico che concorra a dettare lo statuto e l'impronta del manufatto nei suoi tratti originari.
6. Tutti gli interventi si attuano mediante intervento diretto; gli interventi appartenenti alla categoria "nuova costruzione", ad esclusione degli ampliamenti minori, e "ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo" sono assoggettati alla procedura del progetto urbano.
7. In caso di mutamento della destinazione d'uso il carico urbanistico, come disciplinato all'art. 12 comma 4 delle presenti norme, si determina in funzione delle dotazioni territoriali, di cui all'art. 6 della normativa del Piano dei Servizi e l'art. 42 delle presenti norme, verificando la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale. E' sempre richiesta la verifica dei parcheggi pertinenziali.
- Laddove sia certificata l'impossibilità di reperimento in loco degli stessi, è facoltà della Giunta Comunale, previa relazione istruttoria degli uffici e attraverso apposita delibera, assentire il soddisfacimento di parcheggi pertinenziali nelle seguenti modalità:
- parcheggi con vincolo pertinenziale con atto registrato e trascritto entro il raggio di 400 ml dall'edificio;
  - parcheggi con vincolo pertinenziale con atto registrato e trascritto raggiungibili con isocrona pedonale non superiore a 15 minuti,
  - monetizzati, come previsto dalle presenti norme (art. 13, c.7, lettera c).
8. L'amministrazione comunale può sempre imporre, con l'assenso edilizio, prescrizioni particolari circa il rispetto di scansioni, colori, materiali ed elementi vari di facciata, al fine di garantire omogeneità nel tempo tra i singoli interventi.

### c) Norme per il micro tessuto produttivo

1. In questo micro tessuto sono consentiti con procedura diretta i seguenti interventi edilizi:

#### recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - o H = esistente o in funzione dello sviluppo in altezza della cortina stradale da definire in sede di Progetto Urbano
  - o Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell'allineamento stradale prevalente
  - o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti
  - o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all'art. 2 comma 4

#### Nuova costruzione

- Interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri
  - o Rc = 65%
  - o Ip = 20%
  - o H = ml. 9,00, derogabile in funzione di particolari necessità impiantistiche legate alle attività
  - o Ds = allineamento prevalente degli edifici adiacenti
  - o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68
  - o Dc = ml. 5,00
  - o Uf = 1,00 mq/mq

**d) Norme per il micro tessuto “verde privato”**

1. Nel micro tessuto “Verde privato” sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

a) relativamente ai fabbricati con presenza al loro interno e/o in facciata di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo (e non sostitutivo), anche con modifica del numero delle unità, con obbligo del mantenimento degli elementi e dei partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica

b) relativamente ai fabbricati privi di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- o H = esistente o in funzione dello sviluppo in altezza della cortina stradale da definire in sede di Progetto Urbano
- o Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell'allineamento stradale prevalente
- o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti
- o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all'art. 2 comma 4

Nuova costruzione

- ampliamento degli edifici esistenti nel limite del 10% della SIp esistente, e comunque nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria  $E_f=0,6$  mq/mq, dell'altezza massima esistente e delle norme del codice civile sulle distanze.



#### Nuova costruzione

- ampliamento degli edifici esistenti nel limite del 10% della Slp esistente, e comunque nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria  $Ef=0,6$  mq/mq, dell'altezza massima esistente e delle norme del codice civile sulle distanze.
- 2. Nelle aree individuate nella Tav. PR-01a come "parchi e giardini storici" gli interventi sul patrimonio edilizio e vegetazionale sono sottoposti a preventivo parere favorevole della Commissione Paesaggio e devono tendere:
  - alla conservazione del rapporto originale tra parco e giardino storico e l'architettura di cui è pertinenza;
  - a rimuovere o mitigare gli elementi di arredo e gli impianti incongruenti o limitarne l'impatto, nel caso di nuove realizzazioni, sui caratteri storici dell'architettura vegetale.
- 3. Tutti i progetti di intervento, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, devono essere corredati:
  - di documentazione fotografica
  - di dichiarazione del progettista con la quale assevera la presenza o meno di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica
- 4. I progetti di recupero relativi ad interventi di grado superiore alla manutenzione ordinaria sui fabbricati di cui al precedente punto d1) devono essere corredati di un apposito studio e devono informarsi ai seguenti principi:
  - riconoscimento, mediante adeguata indagine storico-architettonica, dei caratteri tipologici originari dell'edificio nonché delle aree libere di pertinenza (corti e giardini), con evidenziazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, con estensione delle analisi e dello studio a supporto del progetto all'intero edificio (previa comunicazione scritta agli altri proprietari);
  - preservazione di elementi strutturali o decorativi (intonaci, lesene, marcapiani, insegne, decori, gronde in pietra ed in vivo così come dedotti dall'indagine precedente), previa evidenziazione degli stessi anche a mezzo di specifiche analisi prescrivibili (a pena di inammissibilità dell'istanza) dal responsabile del procedimento;
  - mantenimento di ogni altro elemento, carattere, stilema formale e materico che concorra a dettare lo statuto e l'impronta del manufatto nei suoi tratti originari.

#### **e) Norme per il micro tessuto commerciale**

1. In questo micro tessuto sono consentiti con procedura diretta i seguenti interventi edilizi:

##### recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - o H = esistente o da definire in sede di Progetto Urbano in funzione dello sviluppo in altezza della cortina stradale
  - o Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell'allineamento stradale prevalente
  - o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti
  - o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all'art. 2 comma

##### nuova costruzione

- ampliamento nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- o Rc = 50%
- o Ip = 20%
- o H = ml. 9,00
- o Df = ml.10,00
- o Dc = ml. 5,00
- o Ds = ml. 5,00;
- o Uf = 1,00 mq/mq

**f) Destinazioni d'uso**

1. In tutto il tessuto di ricucitura morfologica e tipologica non è consentita:

- la localizzazione di attività insalubri di 1a classe di cui al D.M. 05/09/1994 e di insediamenti produttivi e/o artigianali che, per le caratteristiche intrinseche connesse alla loro attività, possono creare inconvenienti igienico-sanitari e l'incompatibilità con la prevalente funzione residenziale.

L'Amministrazione Comunale, sentite le associazioni di categoria, può adottare ai sensi di Legge, deliberazioni volte a vietare o subordinare l'esercizio di una o più attività nel tessuto di cui al presente articolo, individuate con riferimento al tipo o alla categoria merceologica, in quanto non compatibile con le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale.

2. Nei singoli micro tessuti non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

f1) micro tessuto polifunzionale

- Funzioni commerciali con superficie di vendita > di 1.000 mq.
- Funzioni commerciali assimilate: discoteche, fiere
- Funzioni produttive
- Funzioni agricole

f2) nel micro tessuto produttivo

- Funzioni residenziali ad eccezione della residenza del custode e/o del proprietario per una SIp massima non superiore a 120 mq.
- Funzioni commerciali.
- Funzioni commerciali assimilate ad eccezione: dell'artigianato di servizio alla famiglia, dell'artigianato di servizio all'auto, per una quota non eccedente il 30% della SIp complessiva destinata a terziario pertinenziale e/o commercio pertinenziale per la vendita diretta. In tale quota è ammessa, per i produttori di alimenti e bevande, una superficie fino a 75 mq per la somministrazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 44 comma 4.
- Funzioni turistico-ricettive
- Funzioni agricole.

F3) nel micro tessuto "verde privato"

- funzioni commerciali con superficie di vendita > di 250 mq
- funzioni commerciali assimilate: artigianato di servizio all'auto, artigianato di servizio alla famiglia, attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere
- funzioni terziarie: complessi direzionali;
- funzioni produttive
- funzioni turistico-ricettive
- funzioni agricole.

F4) nel micro tessuto "commerciale"

- funzioni commerciali: la localizzazione di nuovi insediamenti di grandi strutture di vendita e di centri commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 2.500
- funzioni residenziali ad eccezione della residenza del custode e/o del proprietario per una SIp massima non superiore a 150 mq.
- funzioni commerciali assimilate: discoteche, fiere
- funzioni terziarie: complessi direzionali
- funzioni produttive
- funzioni turistico-ricettive
- funzioni agricole.



## Vincoli ambientali e paesaggistici



### Vincoli di difesa del suolo e vincoli paesistici e ambientali

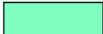
	Arbusteti e filari (art. 32.5)		Alberi di interesse monumentale (art. 32.6)
	Aree boscate o ricoperte da vegetazione arborea (art. 32.4)		Giardini e parchi storici (art. 22c, 23d)
	Aree dismesse		Beni sottoposti a tutela speciale (art. 34)
	Ambiti agricoli strategici (art. 32.1.2)		Beni storico-architettonici (art. 35) Elementi di valore fruitivo e visivo (PTCP)
	Ambiti di interesse provinciale (art. 32.2)		Beni storico-architettonici (PGT) (art. 35)
			Fasce di rispetto - Viabilità di interesse paesaggistico (art. 47)

Figura 3 - PGT PDR TAV. PR 01a - Vincoli di caratterizzazione paesaggistica

L'area di progetto non è interessata da vincoli di natura paesaggistica e ambientale, come evidenziato dalla specifica tavola tratta dal Piano delle regole.



## Sensibilità paesaggistica

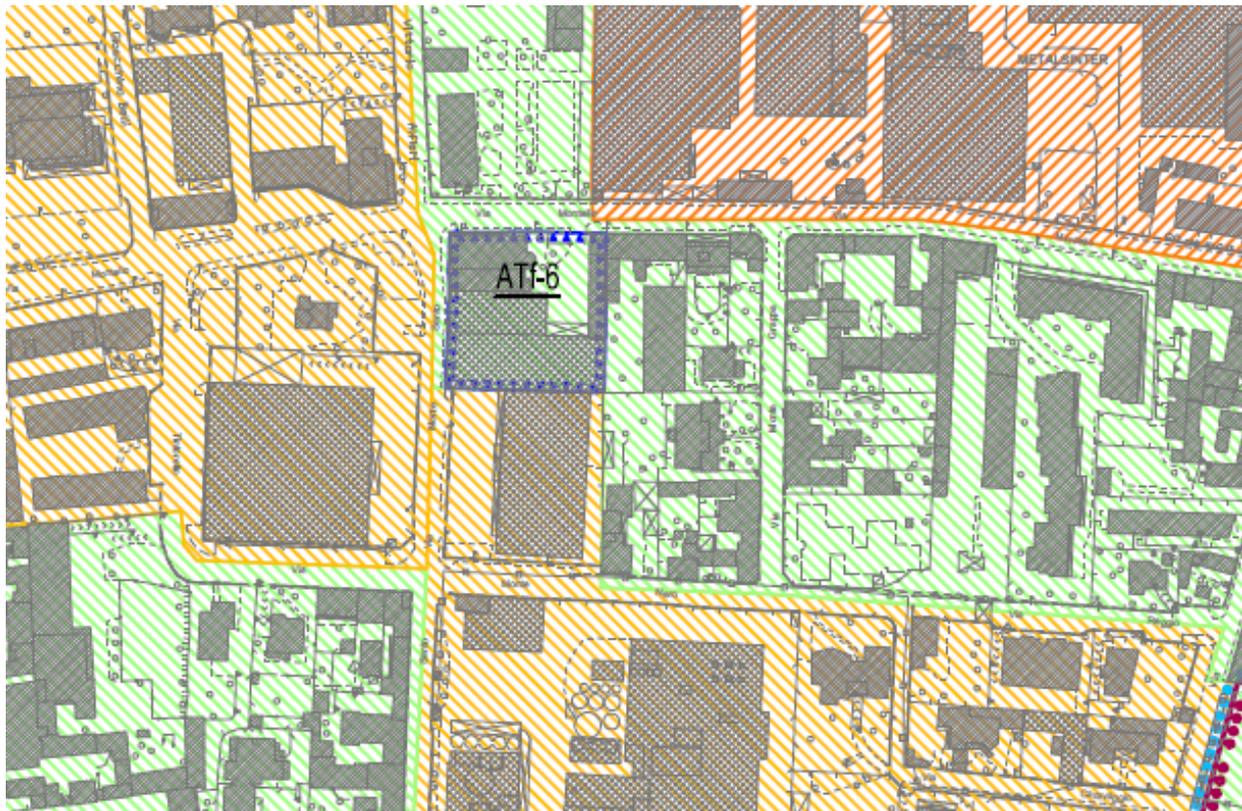


Figura 4 - PGT – PDR tav. PR 04\_carta delle sensibilità paesaggistiche

L'area di intervento è inserita in classe di sensibilità paesistica elevata.



### /1.3. Il Piano dei Servizi

Il Piano dei servizi definisce le strutture pubbliche o di interesse pubblico di cui il comune necessita. Tale piano deve tenere conto della popolazione residente nel comune o che gravita in esso e di quella prevista in futuro dal documento di piano.

Il Piano dei servizi tiene conto dei costi operativi delle strutture pubbliche esistenti e dei costi di realizzazione di quelle previste, si preoccupa della loro fattibilità e definisce la modalità di realizzazione dei servizi. Le indicazioni contenute nel Piano dei servizi circa le aree identificate come di interesse pubblico sono prescrittive e vincolanti per 5 anni dall'entrata in vigore del PGT e decadono qualora il servizio non sia inserito entro questo termine nel programma triennale delle opere pubbliche.

#### Servizi pubblici in previsione

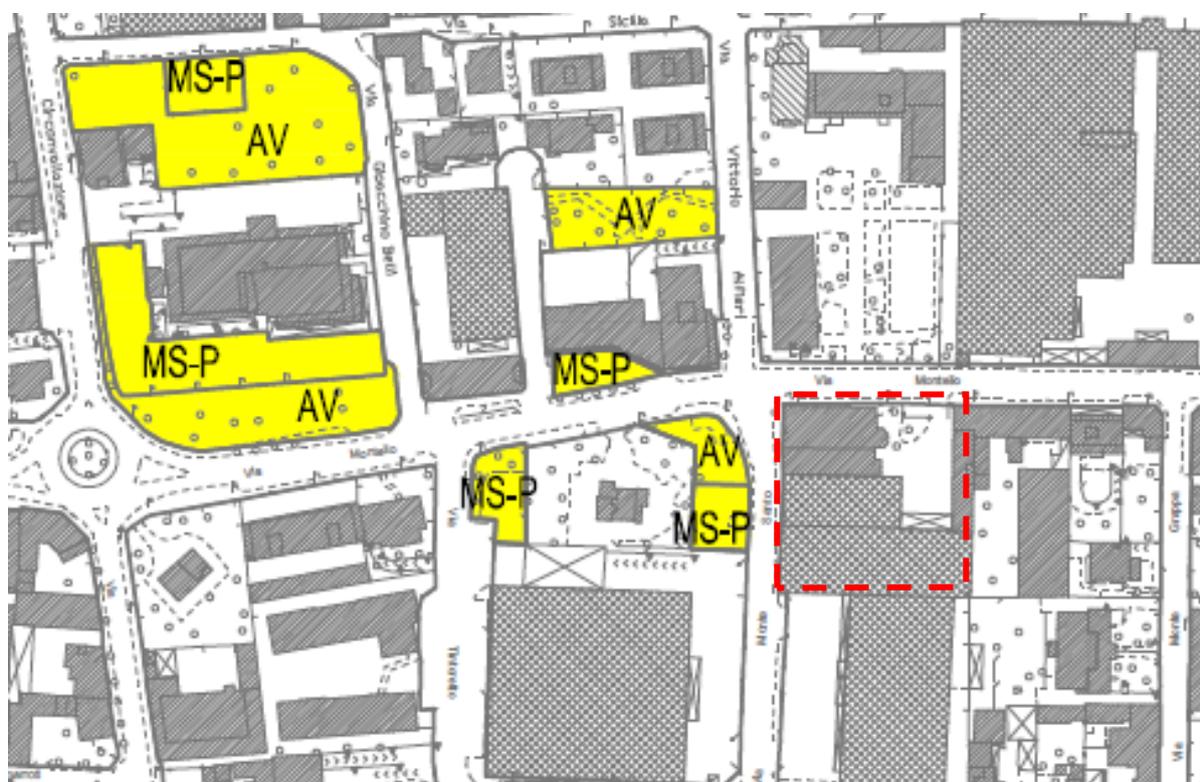


Figura 5 - PGT – PS\_TAV01b\_I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: Previsioni

L'area di progetto non è direttamente interessata da previsioni di nuovi servizi; negli immediati dintorni, la specifica tavola del Piano dei servizi individua aree verdi (AV) e aree a parcheggio (MS-P).



## /1.4. Componente Geologica del PGT

### Carta di Fattibilità

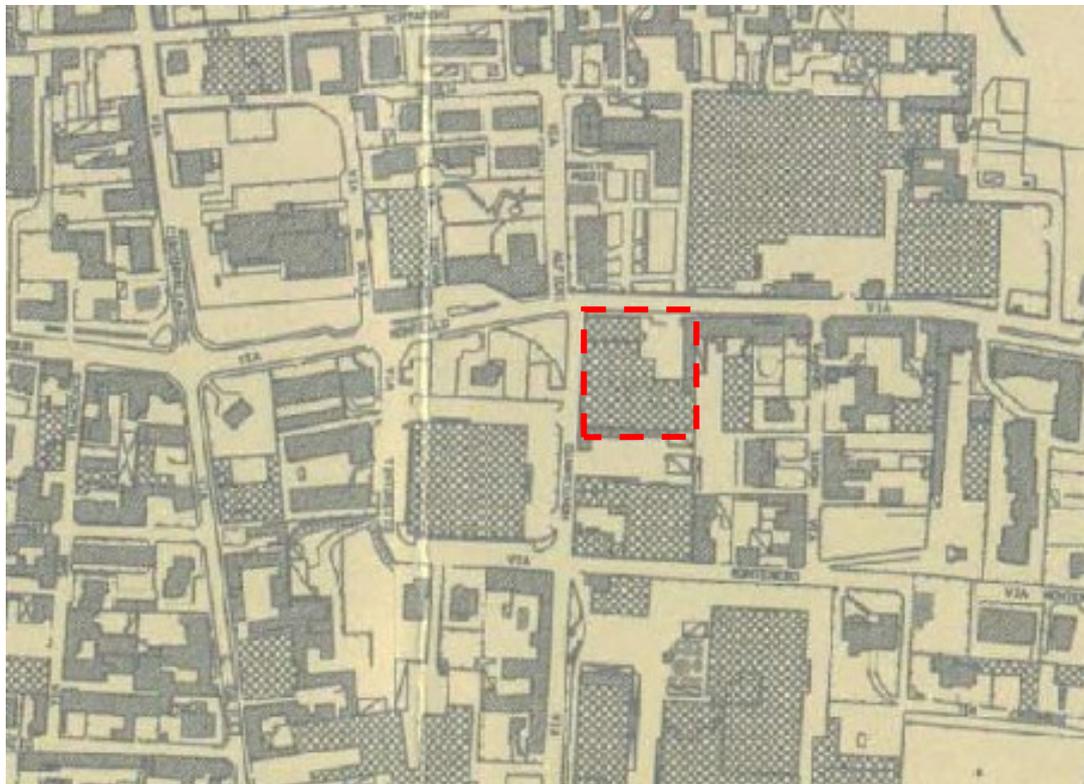


Figura 6 - PGT – SG – tav. ATG 6 - Carta di fattibilità geologica

L'area oggetto di intervento è inserita nella classe di fattibilità 2 – Fattibilità con modeste limitazioni.

Qui sotto si riporta la declaratoria inserita nella tavola stessa in merito a tale classe.



## CLASSE 2 EDIFICABILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

***Nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso:*** studio geologico e geotecnico come prescritto dal D.M. del 14/01/08 e dal D.M. del 11 marzo 1988 e succ. limitato al singolo progetto edilizio e all'immediato intorno con eventuali prescrizioni per la salvaguardia idrogeologica dell'area.

Le indagini geognostiche da svolgersi in fase preliminare alla stesura del singolo progetto esecutivo, dovranno essere finalizzate alla definizione dei seguenti elementi:

- successione litostratigrafica locale
- caratteristiche geotecniche dei terreni individuati;
- posizione della falda freatica;
- interazione strutture terreno di fondazione.

In considerazione della prevalente natura geologica del territorio comunale le metodologie di indagine dovranno essere articolate preferibilmente sull'esecuzione di prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio e/o l'apertura di trincee esplorative con prelievo di campioni di terreno da sottoporre a prove geotecniche di laboratorio.

***Ristrutturazione di edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso:*** non saranno necessarie indagini geologiche e geotecniche solo se una **dichiarazione scritta** del tecnico progettista o di un tecnico incaricato accerti che siano verificate contemporaneamente le condizioni indicate nel *D.M. LL.PP. 20 Novembre 1987* di seguito riportate:

- nella costruzione non sono presenti dissesti strutturali attribuibili a cedimenti delle fondazioni;
- gli interventi di ristrutturazione non comportano sostanziali alterazioni dello schema statico del fabbricato;
- gli stessi interventi non comportano rilevanti modificazioni dei carichi e dei sovraccarichi verticali e orizzontali esistenti;
- i carichi trasmessi dalla nuova costruzione sono inferiori o pari a quelli esistenti e non sussiste la possibilità di cedimenti differenziali tra le strutture di vecchia e nuova realizzazione;
- non si sono manifestate modificazioni dell'assetto geostatico e/o idrogeologico della zona che possano influenzare la stabilità delle fondazioni.

***Ampliamenti edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso :*** sarà necessaria una verifica geotecnica di fattibilità dell'intervento che dovrà essere supportata da indagini geognostiche puntuali qualora il progetto preveda l'aggiunta di nuovi corpi di fabbrica in adiacenza agli esistenti; i progetti dovranno inoltre essere supportati dallo svolgimento preliminare di indagini geologico-tecniche nei seguenti casi:

- scavi sotterranei per l'esecuzione di locali interrati;
- scavi e sbancamenti a ridosso o nelle vicinanze di costruzioni esistenti.

In considerazione della prevalente natura geologica del territorio comunale le metodologie di indagine dovranno essere articolate preferibilmente sull'esecuzione di prove penetrometriche e/o l'apertura di trincee esplorative con prelievo di campioni di terreno da sottoporre a prove geotecniche di laboratorio.

***Manufatti o interventi di modesta o modestissima rilevanza tecnica*** (garage in lamiera, porticati in legno, muri di recinzione ecc.) non saranno da prevedere indagini geologiche e geotecniche ad esclusione di quelle la cui realizzazione potrebbe condizionare sia la stabilità dell'area circostante che quella di manufatti presenti nell'immediato intorno (es. sbancamenti o riporti significativi).



## Carta dei vincoli

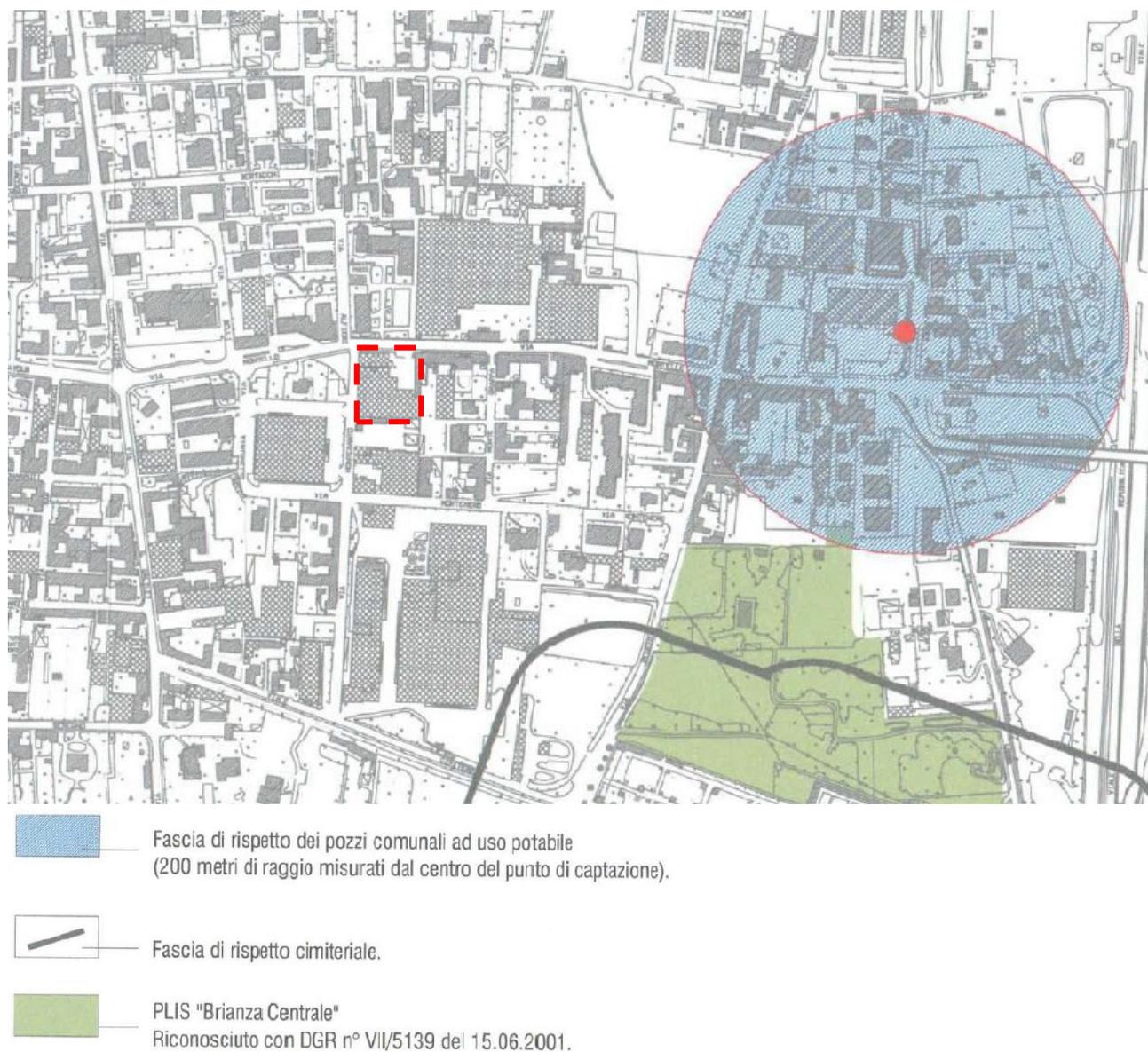
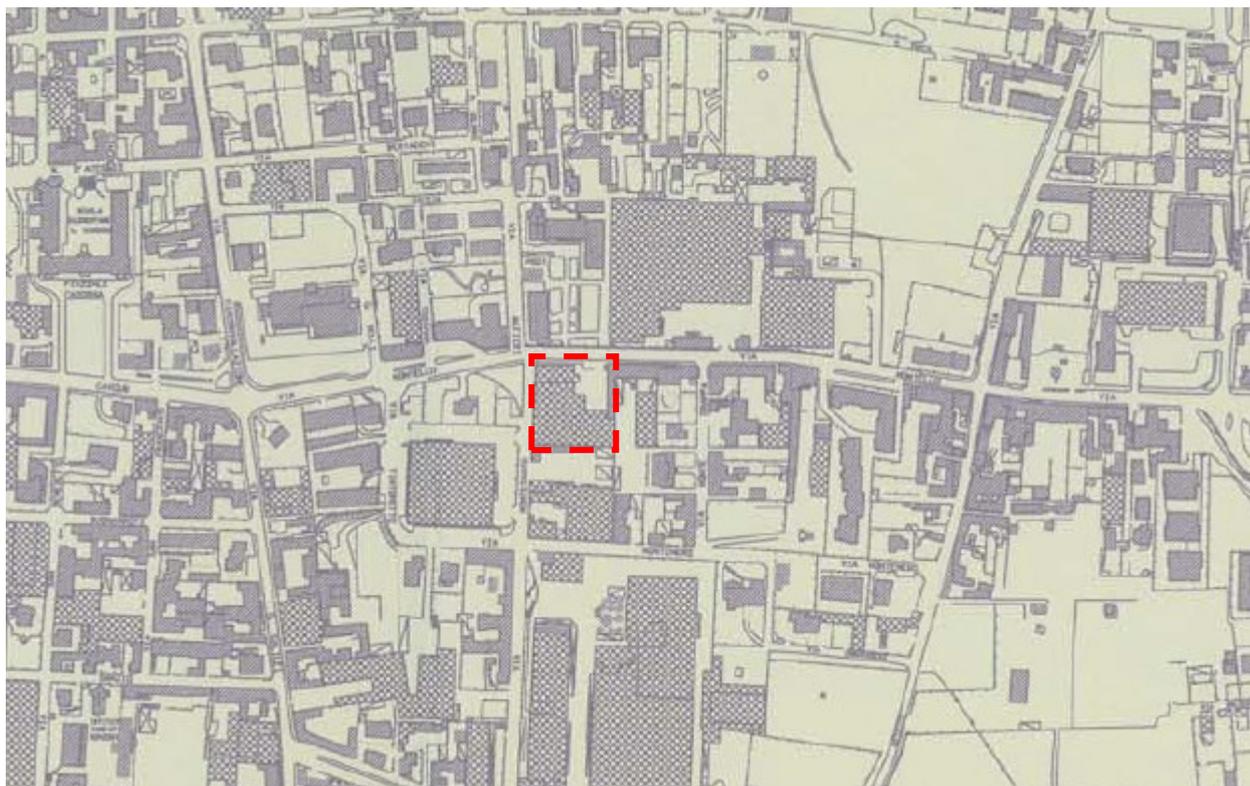


Figura 7 - PGT – SG – tav. ATG 5 - Carta dei vincoli

La specifica carta dello studio geologico non evidenzia vincoli per l'area in oggetto e gli immediati dintorni; presente in direzione Est una fascia di rispetto dei pozzi comunali; segnala inoltre in direzione Sud-est la presenza di un'area verde compresa nel PLIS Gru.Bria.



## Pericolosità sismica locale



**CATEGORIA SUOLO DI FONDAZIONE ai sensi dell'OPCM n. 3274**

**B** - Depositi di sabbie e ghiaie molto addensate o argille molto consistenti, con spessori di diverse decine di metri, caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori Vs30 compresi tra 360 m/s e 800 m/s (ovvero resistenza penetrometrica N<sub>spt</sub> maggiore 50 o coesione non drenata C<sub>u</sub> maggiore di 250 kPa).

### SCENARIO DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE Z4a

Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

### EFFETTI

Amplificazioni litologiche e geometriche.

Figura 8 - PGT – SG, tav. ATG3\_Carta della pericolosità sismica locale

L'intero territorio comunale di Seregno è riconosciuto all'interno dello scenario Z4a – Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e fluvio – glaciali granulari e/o coesivi.



### /1.4.1. Classificazione acustica del territorio comunale

La Classificazione Acustica del territorio comunale persegue i seguenti obiettivi:

- stabilire gli standard minimi di comfort acustico da conseguire nelle diverse parti del territorio comunale, in relazione alle caratteristiche del sistema insediativo di ogni contesto territoriale, ricondotto alle classificazioni di cui alla Tab. A del D.P.C.M. 14 novembre 1997;
- costituire riferimento per la redazione dei Piani di Risanamento Acustico di cui all'art. 7 della Legge Quadro sull'Inquinamento Acustico (Legge n. 447/95), in base al confronto tra rumorosità ambientale misurata o stimata nei diversi ambiti del territorio comunale e standard di comfort acustico prescritti nelle diverse zone, secondo le classificazioni assegnate in sede di Classificazione Acustica;
- consentire l'individuazione delle priorità d'intervento, in relazione all'entità del divario tra stato di fatto e standard prescritti, ed al grado di sensibilità delle aree e degli insediamenti esposti all'inquinamento acustico;
- costituire supporto all'azione amministrativa dell'Ente locale per la gestione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, nonché per la disciplina delle attività antropiche e degli usi del patrimonio edilizio, secondo principi di tutela dell'ambiente urbano ed extraurbano dall'inquinamento acustico.

Ai fini dell'individuazione dei valori limite di esposizione al rumore da prevedersi nell'ambiente esterno, il territorio comunale è suddiviso in zone corrispondenti alle classi definite nella tabella A - Classificazione del territorio comunale - novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" riportata di seguito:

<p><b>Classe I - Aree particolarmente protette</b> Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc</p>
<p><b>Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale</b> Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.</p>
<p><b>Classe III - Aree di tipo misto</b> Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, le aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici</p>
<p><b>Classe IV - Aree di intensa attività umana</b> Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie.</p>
<p><b>Classe V - Aree prevalentemente industriali</b> Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.</p>
<p><b>Classe VI - Aree esclusivamente industriali</b> Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.</p>

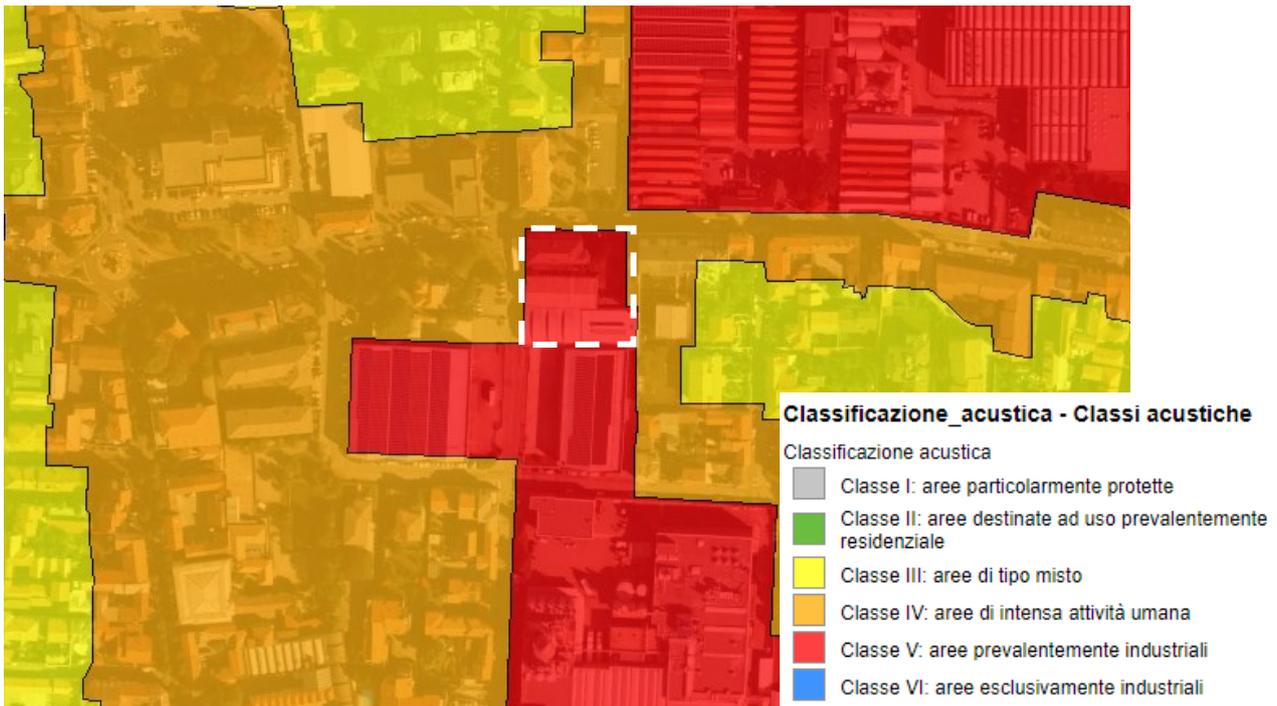


Figura 9 - Classificazione acustica – Geoportale Regione Lombardia

L’area in oggetto di intervento è classificata come Classe acustica V: aree prevalentemente industriali. Di seguito si riporta la tabella con i valori limite di emissione fissati dal D.P.C.M. del 14/11/97.

Limiti da rispettarsi in ambiente esterno per sorgenti fisse e mobili										
Classi di destinazione d'uso del territorio	Limiti Immissione valore massimo impresso da 1 o più sorgenti		Limiti Emissione valore massimo impresso da 1 sorgente		Valori Attenzione valore massimo impresso da 1 o più sorgenti				Valori di qualità valore massimo impresso da 1 o più sorgenti	
	Diurno 6/22	Notturmo 22/6	Diurno 6/22	Notturmo 22/6	Intero periodo di riefrimento		Riferito ad 1 ora		Diurno 6/22	Notturmo 22/6
	Superare i limiti comporta sanzioni amministrative				Superare anche 1 solo dei valori comporta il piano di risanamento				Obbiettivo da conseguire con i piani di risanamento	
					Diurno 6/22	Nott. 22/6	Diurno 6/22	Nott. 22/6		
I Aree particolarmente protette	50	40	45	35	50	40	60	45	47	37
II Aree prevalentemente residenziali	55	45	50	40	55	45	65	50	52	42
III Aree di tipo misto	60	50	55	45	60	50	70	55	57	47
IV Aree di intensa attività umana	65	55	60	50	65	55	75	60	62	52
V Aree prevalentemente industriali	70	60	65	55	70	60	80	65	67	57
VI Aree esclusivamente industriali	70	70	65	65	70	70	80	75	70	70



## /2. L'AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

### /2.1. Inquadramento geografico-territoriale

L'area oggetto di intervento si trova lungo la via Montello, ang. via Monte Santo; si tratta di un vecchio complesso produttivo (ex ditta Parà) da decenni dismesso e in completo stato di abbandono. È classificato dal documento di inquadramento sui PII, citato in premessa, come ambito 06 – Via Montello/Monte Santo, ex Atf-6 del decaduto Documento di Piano.

Si colloca in piena area urbana di Seregno, a Est rispetto al centro storico; Via Montello è una delle principali vie di accesso al centro provenienti dalla periferia e in particolare per il collegamento con la SS36 Milano – Lecco, sulla quale la via di immette (uscita Seregno – San Salvatore); l'area in oggetto si colloca in pratica a metà strada tra l'innesto sulla SS36 e il centro storico. Tale via di accesso/uscita dall'area urbana è la più conveniente per raggiungere l'area di intervento.



Figura 10 - viabilità principale nelle vicinanze del comparto



## Ricognizione fotografica



Figura 11 – veduta da Via Montello (da Nord-est)



Figura 12 – fronte edificio lungo Via Montello (fronte Nord)



Figura 13 – veduta dall’incrocio Via Montello – Via Monte Santo (da Nord-est)



Figura 14 – veduta da Via Monte Santo (da Sud-est)



## /2.2. Inquadramento catastale

Il lotto d'intervento è catastalmente identificato al N.C.T. del Comune di Seregno come segue:

	Foglio	Mappale
AMBITO 06	31	15
AMBITO 06	31	17
AMBITO 06	31	18

Detti mappali sono intestati alla società IMMOBILIARE PAMELA S.R.L., C.F. 02587640968.



Figura 15 – estratto catastale



## /2.3. Descrizione del PII

### /2.3.1. Stato di fatto

Qui sotto si inserisce la planimetria dello stato di fatto e le relative sezioni; l'edificio all'angolo Nord-ovest, a tre piani fuori terra, e le strutture retrostanti di minore altezza nella parte centrale dell'area verranno demolite; vengono mantenuti e sottoposti a ristrutturazione gli edifici che occupano la parte Sud.

Questa la consistenza dell'attuale complesso:

- Superficie del fondo mq. 3.521,93
- Superficie coperta mq. 2.759,56
- SLP mq. 3.722,14
- Volumetria mc. 19.046,03

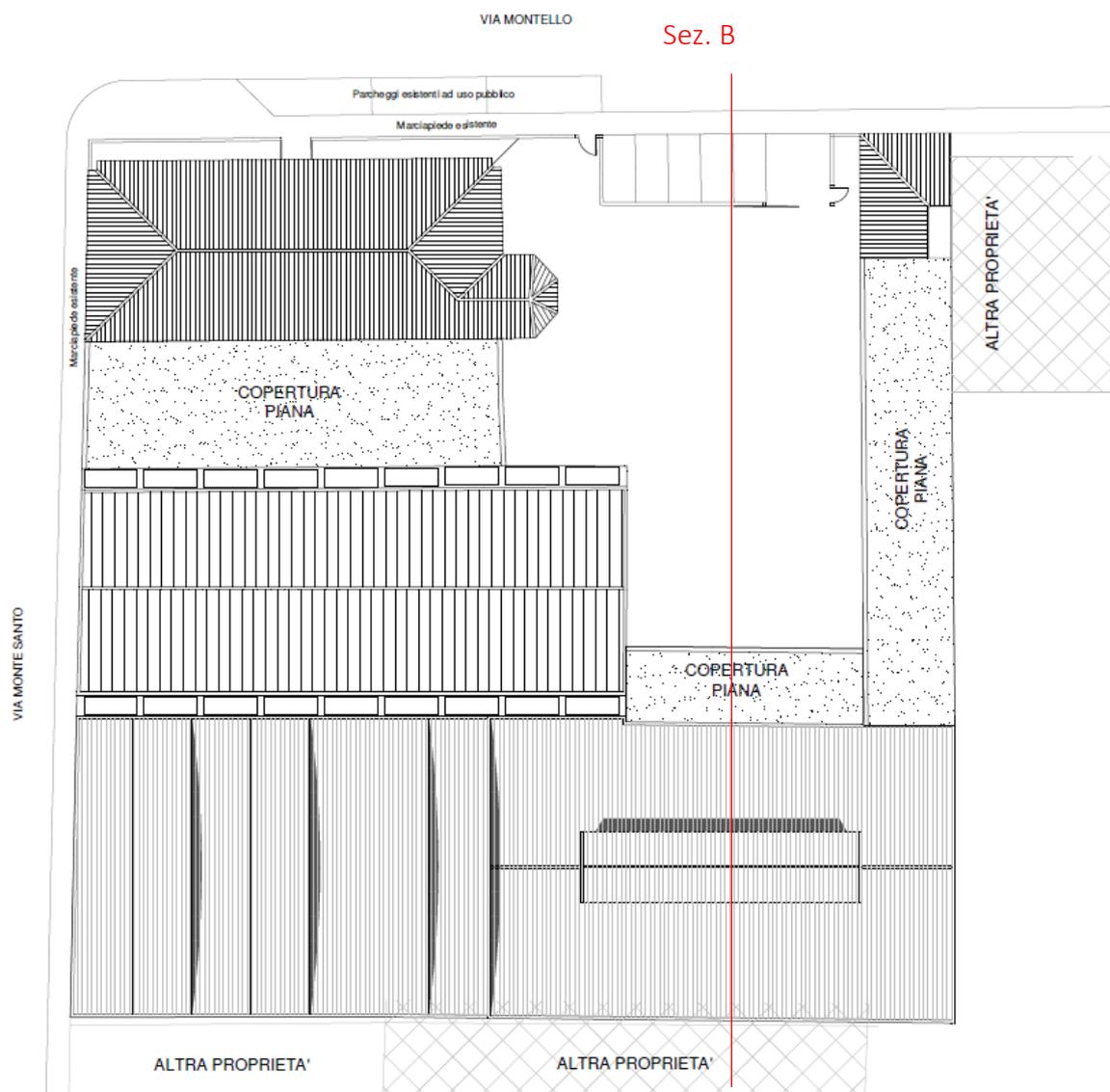


Figura 16 – planimetria stato di fatto

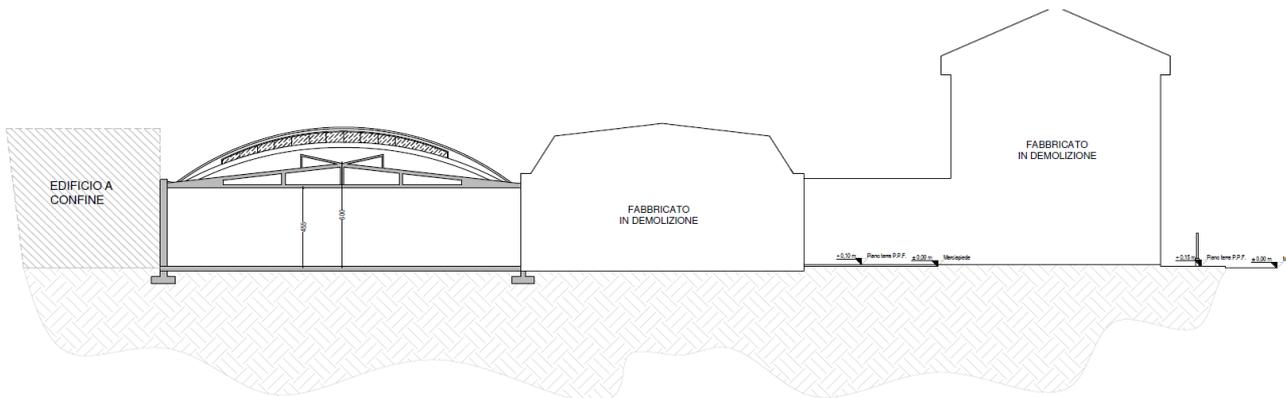


Figura 17 - sezione b-b' stato di fatto dei fabbricati conservati

### /2.3.2. Progetto di intervento

Il progetto prevede la demolizione di parte del costruito (porzione centrale e settentrionale) con il mantenimento e conseguente ristrutturazione del corpo di fabbrica Sud pari a mq 1.213,36; prevista un corpo di nuova costruzione per mq 490,45 (comprese murature perimetrali). In totale si avrà una consistenza di mq 1.649,42 di SLP. La superficie di mq 1.649,42 sopra indicata è esclusa di murature perimetrali, di via di fuga richiesta dai VVF e del locale quadri (vengono ricomprese nel calcolo le murature in aderenza alle murature di terzi).

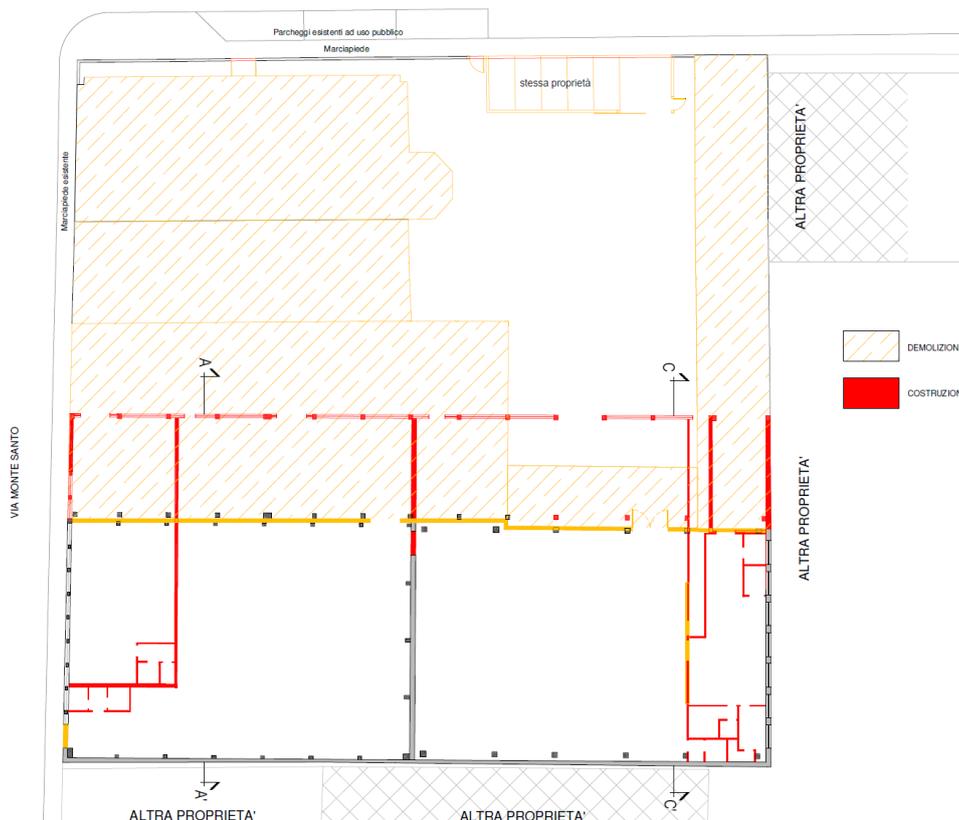


Figura 18 - planimetria demolizioni/costruzioni

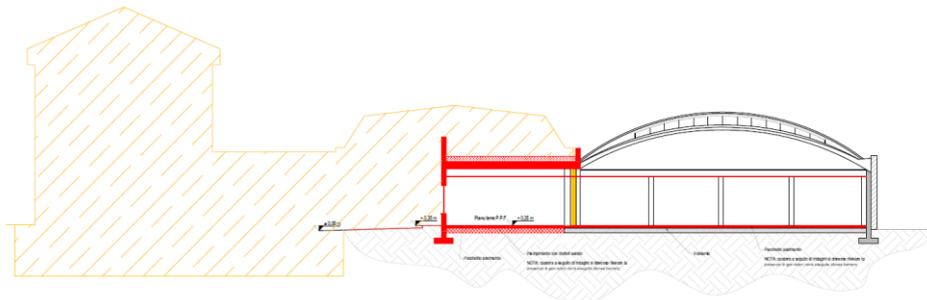


Figura 19 - sezione A-A' - demolizioni/costruzioni

Sono previste due attività commerciali al dettaglio, una di mq 813,15 e la seconda di mq 634,97. A questo si aggiunge uno spazio di mq 201,30 da destinare ad attività del settore terziario, a rispetto del mix funzionale previsto dal documento di inquadramento.

La superficie libera da fabbricati viene aumentata di mq 1.006,90. Sul fronte di Via Montello viene realizzato un parcheggio auto con messa a dimora di nuovi alberi (n. 19 nuovi esemplari) a implementazione degli esemplari già presenti sulla via. Le aree a parcheggio verranno pavimentate con asfalto drenante al fine di contribuire allo smaltimento in falda delle acque meteoriche.

Non sono previste recinzioni ma soltanto un cordolo a delimitazione delle aree a parcheggio rispetto i marciapiedi pubblici già esistenti.

Il nuovo fabbricato verrà dotato di impianto fotovoltaico e di isolamenti termici verticali e orizzontali.

La proposta prevede la realizzazione a carico dei proponenti e a scomputo oneri di alcune opere di urbanizzazione: realizzazione di parcheggi da asservire ad uso pubblico e realizzazione di marciapiede su un tratto della Via Alfieri oltre alla ridefinizione dei posti auto a parcheggio sul lato Ovest della medesima via.

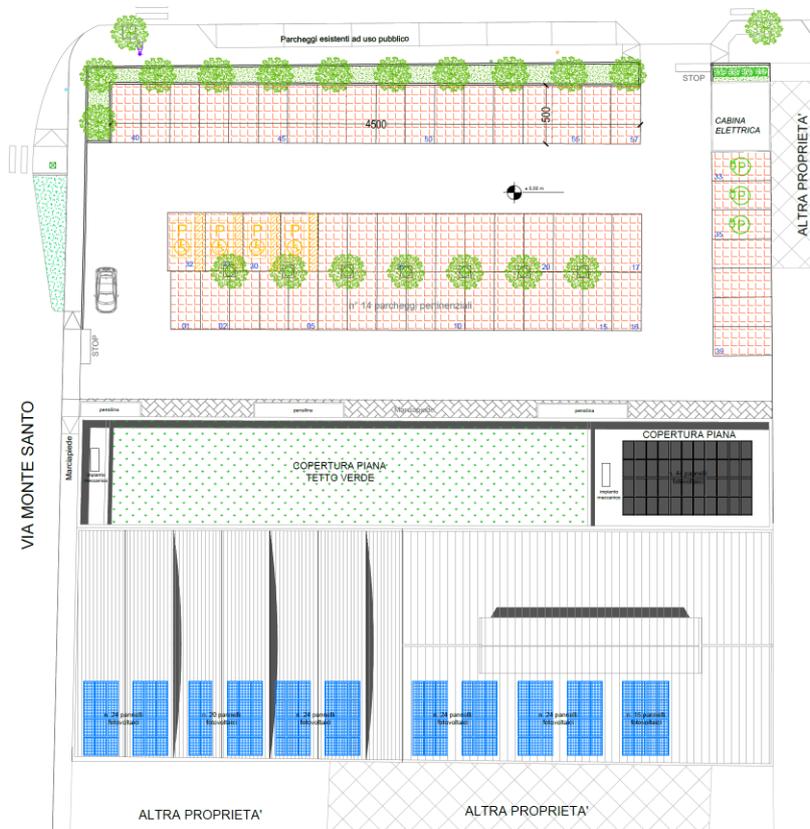


Figura 20 - planimetria di progetto



### / 2.3.3. La variante urbanistica

Vista la decadenza del Documento di Piano, in fase transitoria, l'Amministrazione ha dunque individuato nel Documento di Inquadramento lo strumento funzionale anche a indirizzare la possibilità di trasformazione e rigenerazione di ambiti strategici per la città, evitando in ogni caso nuovo consumo di suolo.

Le possibilità offerte dal Documento di Inquadramento attraverso i PII si integrano con le opportunità della LR 26 novembre 2019, n. 18 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali". Il rapporto tra questi due elementi potrà concretamente portare alla riattivazione dei processi di rigenerazione nella città.

Il Documento di Inquadramento si configura dunque come uno strumento che delinea delle rinnovate priorità di intervento per i processi di rigenerazione urbana per Seregno, non limitandosi a dare degli indirizzi per la formazione dei PII, ma inquadrando le potenziali trasformazioni in una strategia di sviluppo della città e in raccordo con una pluralità di strumenti e normative in fase di aggiornamento e definizione.

PARAMETRI URBANISTICI - EDILIZI DI PROGETTO				
parametro		Stato di fatto	In demolizione	In Progetto
Superficie fondiaria	SF	3.521,93 mq		3.521,93 mq
Superficie coperta	SC	2.759,56 mq	1.546,20 mq	1.752,12 mq
Superficie lorda	SL	3.722,14 mq	2.508,77 mq	1.649,42 mq
Volume	V	19.046,03 mc	12.049,59 mc	
Superficie drenante <sup>1</sup>	Sd			528,29 mq di cui:

<sup>1</sup> In accordo con l'UT comunale viene proposto un asfalto drenante con caratteristiche di drenaggio pari al 60% della sua superficie. Si rimarca comunque che la normativa del Documento di Inquadramento al capitolo III "Definizione delle regole generali per l'attuazione dei PII" al capitolo III "Definizione delle regole generali per l'attuazione dei PII" al paragrafo "Superficie coperta e indice di permeabilità" viene consentito il mantenimento dell'indice di permeabilità esistente. Allo stato attuale non esistono zone drenanti e pertanto in forza di detta normativa (la quale senza ombra di



				93,07 mq a verde (dren. 100%) 507,88 mq (asfalto dren. 60%)
Parcheggi pertinenziali	P			519,73 mq

Facendo riferimento agli obiettivi di cui al documento di inquadramento, è possibile affermare:

Qualità urbana: si otterrà un effetto positivo trattandosi di un recupero di un'area in forte degrado, sita in un contesto misto residenziale - produttivo; la soluzione riduce i volumi e introduce componenti migliorative dal punto di vista dell'impatto ambientale: riduzione dei volumi edificati, incremento della compagine verde (nuovi alberi; tetto verde sulla copertura della porzione di nuova realizzazione);

Obiettivi della città pubblica: la riqualificazione e la trasformazione di un complesso come quello in oggetto comporta di per sé un miglioramento della qualità della vita degli abitanti del quartiere; la realizzazione di nuovi parcheggi costituirà un potenziamento dei servizi ora presenti. In alternativa alla pista ciclabile prevista dal Documento di Inquadramento si procederà con la riqualificazione di Via Vittorio Alfieri situata nei pressi, oggi del tutto priva di marciapiedi (realizzazione di un marciapiede sul lato Est della carreggiata sino a raggiungere il piccolo parco pubblico esistente sul lato Ovest della via stessa; riorganizzazione dei posti a parcheggio pubblico ora presenti sul lato Ovest della medesima via; il tracciato pedonale che viene proposto crea una connessione tra la Via Montello e il giardino comunale di Via Alfieri);

Obiettivi di qualità ecologica ambientale: la qualità ecologica risulta incrementata grazie alle demolizioni, senza completo recupero della volumetria, l'aumento della superficie libera da fabbricati (aumento della stessa di mq. 1.006,90), realizzazione di nuovi parcheggi (realizzati con asfalto drenante, a contributo dell'invarianza idraulica), implementazione della dotazione verde con messa a dimora di nuovi alberi, realizzazione di copertura vegetale (tetto verde) per la porzione di nuova costruzione, utilizzo di tinteggiature innovative che permettono di abbattere gli inquinanti dell'aria (sistema Airlite Sunlight Exterior, pittura minerale per esterni, inorganica e ad elevata traspirabilità, che contiene biossido di titanio); il nuovo complesso sarà dotato di impianto fotovoltaico e consistenti isolamenti termici verticali e orizzontali;

## /2.4. Consumo di suolo

Il progetto non determina nuovo consumo di suolo in quanto l'area si trova all'interno di un ambito già urbanizzato.

---

dubbio supera quanto indicato sul Regolamento di Igiene Art. 3.2.3) non persiste l'obbligo di incrementare la superficie drenante.