



# **CITTA' DI SEREGNO**

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO "PAR-1 AMBITO DI VIA  
FORMENTI" IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

## **RAPPORTO PRELIMINARE**

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA V.A.S.  
ART. 12 D.LGS. 03/04/2006 N. 152 E S.M.I.

## INDICE

- 1 Inquadramento legislativo**
- 2 Sintesi della proposta di Piano Attuativo in variante al Piano delle Regole**
- 3 Inquadramento territoriale e urbanistico del Piano Attuativo, in variante al Piano delle Regole**
- 4 Descrizione del Piano Attuativo, in variante al Piano delle Regole**
- 5 Riconoscimento e valutazione dei possibili impatti ambientali conseguenti alle azioni della variante al Piano Attuativo**
- 6 Verifica interferenze con altri piani e SIC/ZPS**
- 7 Sintesi delle valutazioni**

*Allegato 1: Riferimenti normativi e legislativi*

*Allegato 2: Elaborati Piano attuativo*

## **RAPPORTO PRELIMINARE**

### **1) Inquadramento legislativo**

Il presente rapporto ambientale è redatto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, al fine di consentire all'Autorità competente di verificare se la variante al Piano Attuativo PAr-1, in variante del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, debba essere assoggettata a Valutazione Ambientale (V.A.S.) o possa esserne esclusa.

### **2) Sintesi della proposta di Piano Attuativo in variante al Piano delle Regole**

In data 11/12/2015, prot. 58758 e successive integrazioni, i Sigg. Giorgio Vendraminetto e Aldina Rizzardi hanno presentato una proposta di Piano attuativo in variante al Piano delle Regole, in qualità di proprietari degli immobili ubicati in Via Formenti distinti in catasto con i mappali 270-271-274-506 del foglio 16.

La proposta di Piano Attuativo interessa gli immobili inclusi nel "Tessuto storico" del PGT vigente destinati in parte a "PAr-1 Ambito di Via Formenti" e in parte a "micro tessuto polifunzionale" e prevede l'ampliamento dell'Ambito PAr-1, attualmente con superficie territoriale di mq. 254,21, facendolo coincidere con i confini dell'area di proprietà dei richiedenti che ha una superficie complessiva di mq. 669,49.

Il Piano Attuativo in variante prevede il recupero della SIp esistente (mq. 424,60 posti all'interno del "micro tessuto polifunzionale" e mq. 35,44 all'interno del "Par-1 Ambito di Via Formenti") e la realizzazione di mq. 335,00 già previsti nella scheda del PAr-1 vigente.

Il Piano Attuativo proposto risulta in variante al Piano delle Regole per la modifica alla perimetrazione dell'ambito "PAr-1", per la variazione dell'altezza massima che passerà da ml. 10,00 a ml. 10,80 e per la "traslazione" da est a ovest del lotto del tracciato pedonale pubblico di collegamento tra via Formenti e via Santino De Nova.

Inoltre, la proposta di piano attuativo specifica che l'indice di copertura del 70% e l'indice di permeabilità del 30% previsto sono da calcolarsi rispetto alla superficie fondiaria in ampliamento poiché per la parte del "PAr-1" vigente si ha una riduzione della superficie coperta in progetto rispetto a quella degli edifici pre-esistenti di cui ai mappali 261-262-613 e 614 del foglio 16.

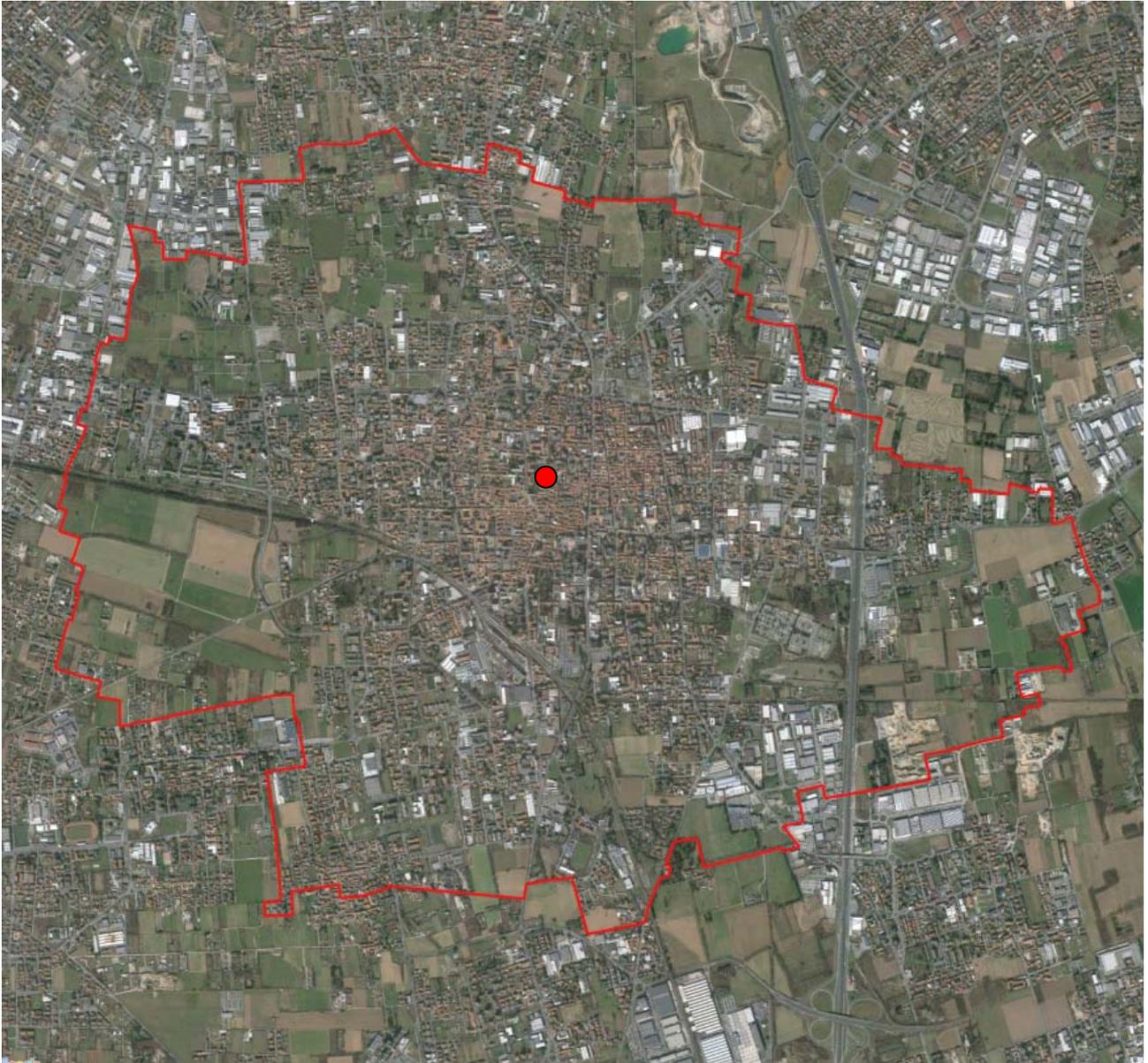
Considerato che la proposta sopra descritta determina l'uso di piccole aree a livello locale e comporta modifiche al solo Piano delle Regole, è soggetta a verifica di assoggettabilità ai sensi:

- dell'art. 7, punto 17 dell'Articolato del Piano delle Regole vigente;
- dell'art.6, commi 3 e 3-bis e dell'articolo 12 del D.lgs 152/2006;
- dell'art.4, comma 2-bis della LR 12/2005.

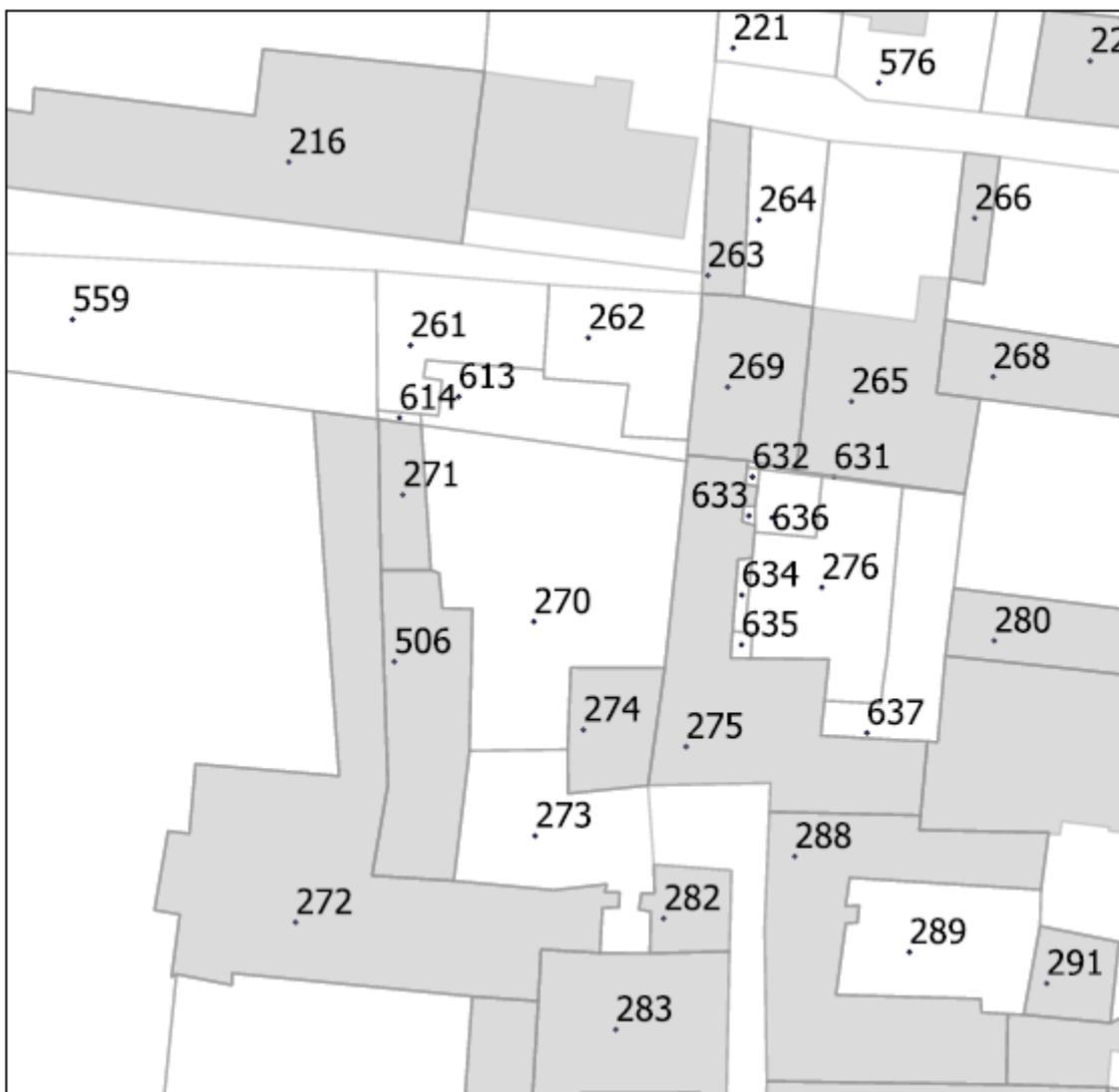
Le norme sopra citate sono riportate nell'allegato "Riferimenti normativi e legislativi".

### **3) Inquadramento territoriale e urbanistico del Piano Attuativo, in variante al Piano delle Regole.**

Gli immobili oggetto di intervento, distinti in catasto con i mappali 270-271-274-506 del foglio 16, sono collocati in posizione centrale rispetto al territorio del Comune di Seregno.



### Estratto mappa catastale



Foglio 16 mappali 270-271-274-506

**Estratti del vigente Piano di Governo del Territorio**  
approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 51 del 28/06/2014 e s.m.i.

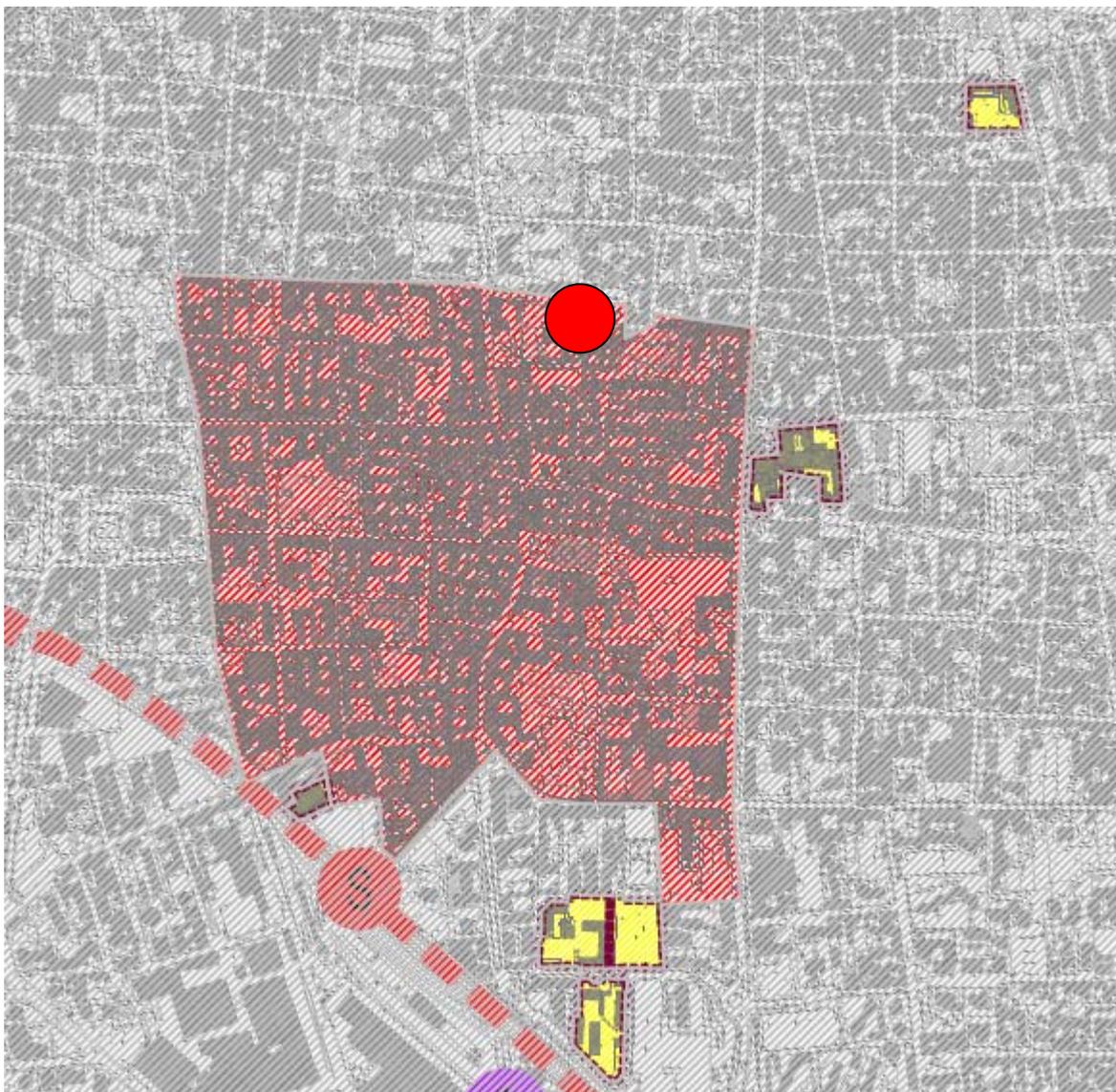
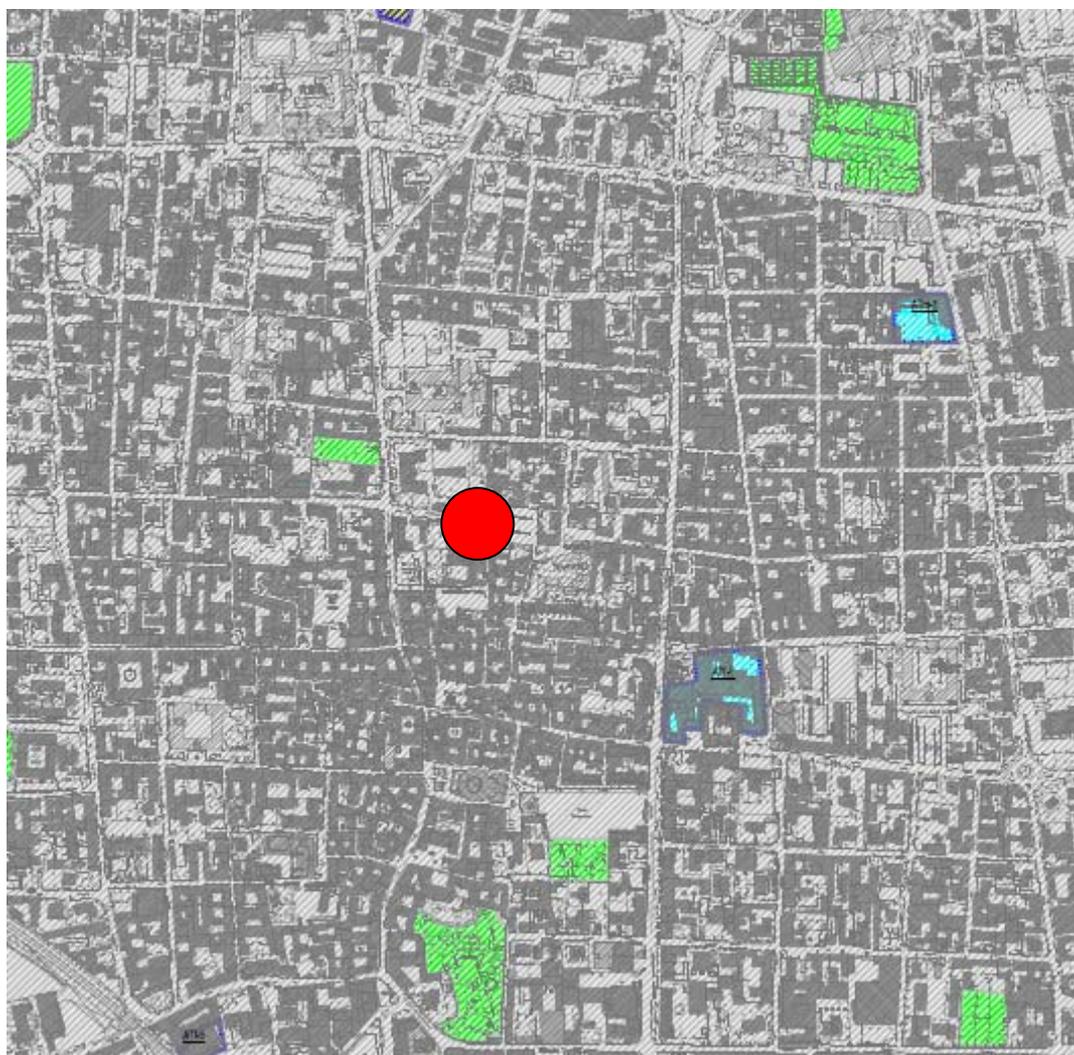


Tavola DP01 Previsioni di piano

*Ambito: "La città storica"*

**Estratti del vigente Piano di Governo del Territorio**  
approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 51 del 28/06/2014 e s.m.i.



DP03 - Tavola consumo suolo allo stato attuale

*Suolo antropizzato*

**Estratti del vigente Piano di Governo del Territorio**  
approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 51 del 28/06/2014 e s.m.i.

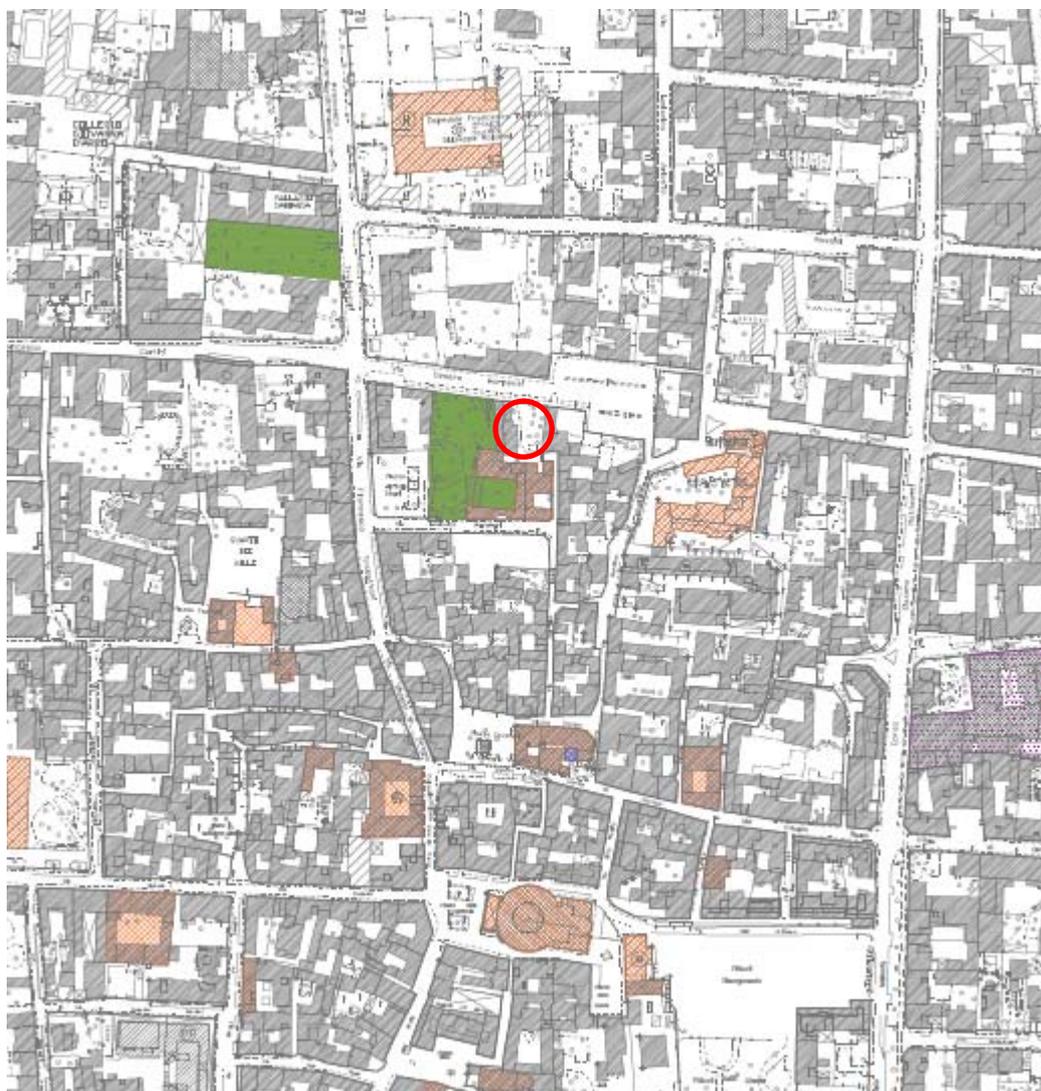
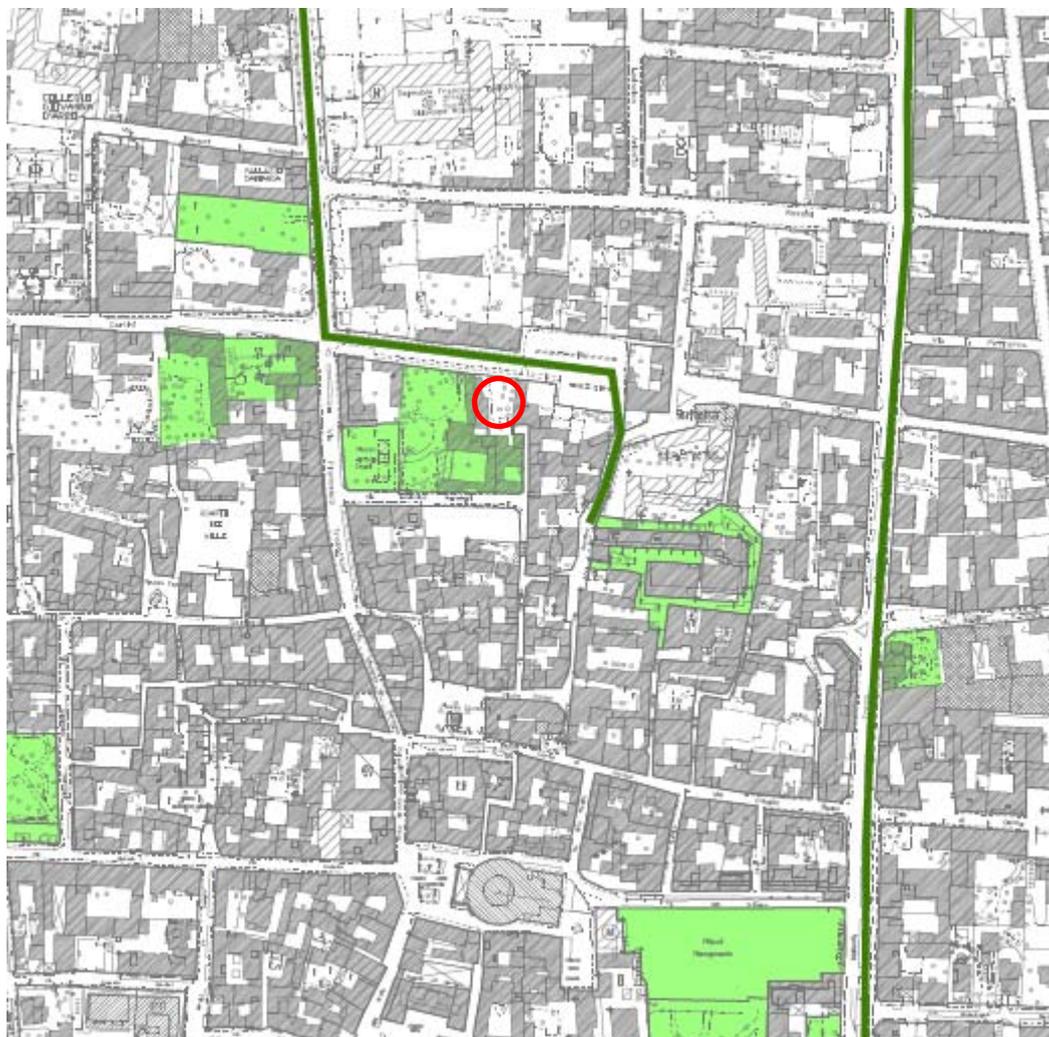


Tavola PR01a Vincoli di caratterizzazione paesaggica  
*nessun vincolo*

**Estratti del vigente Piano di Governo del Territorio**  
approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 51 del 28/06/2014 e s.m.i.



Estratto Tavola PR01b Rete ecologica comunale

*nessuna previsione*

**Estratti del vigente Piano di Governo del Territorio**  
approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 51 del 28/06/2014 e s.m.i.

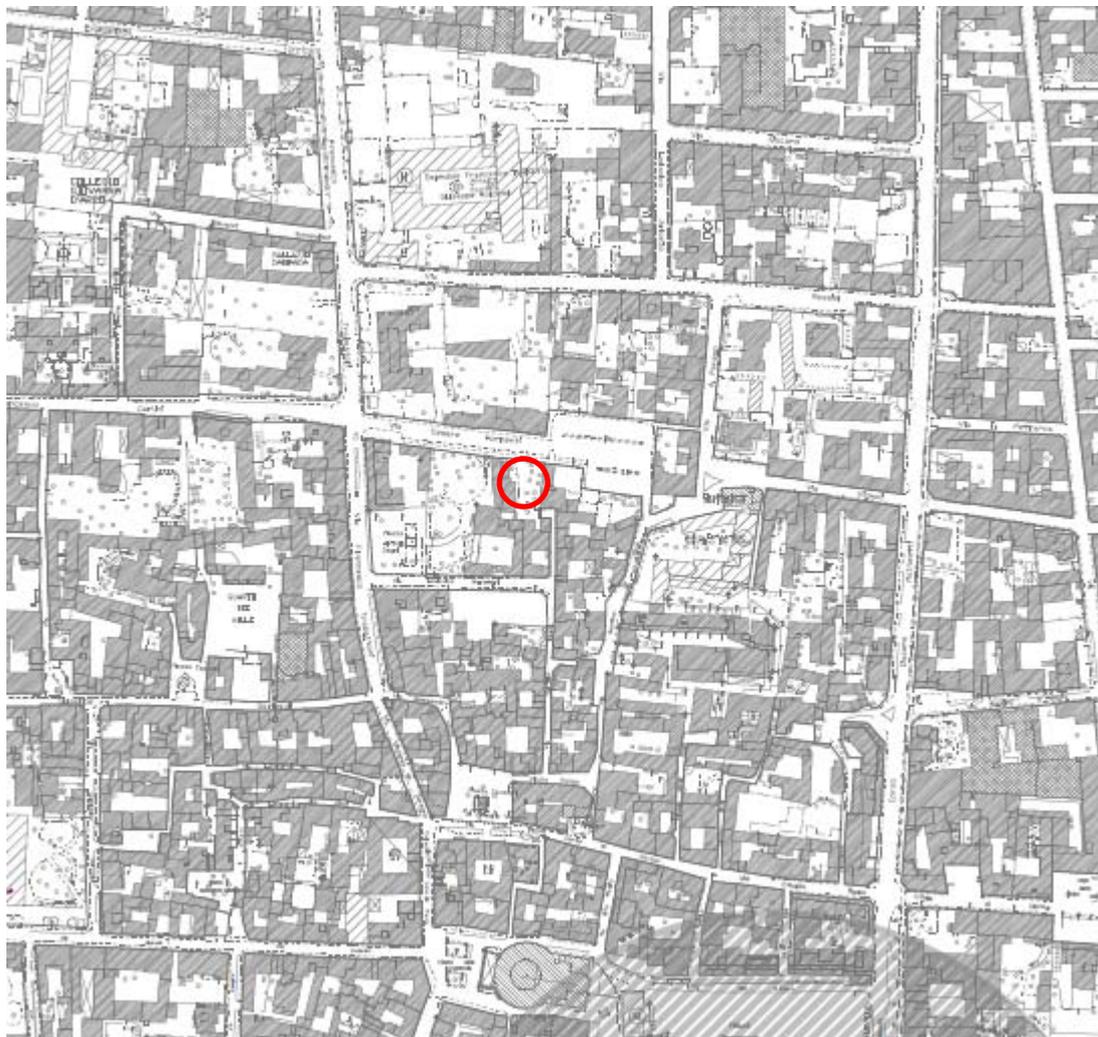


Tavola PR01c Vincoli infrastrutturali e geologici

*nessun vincolo*

**Estratti del vigente Piano di Governo del Territorio**  
approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 51 del 28/06/2014 e s.m.i.

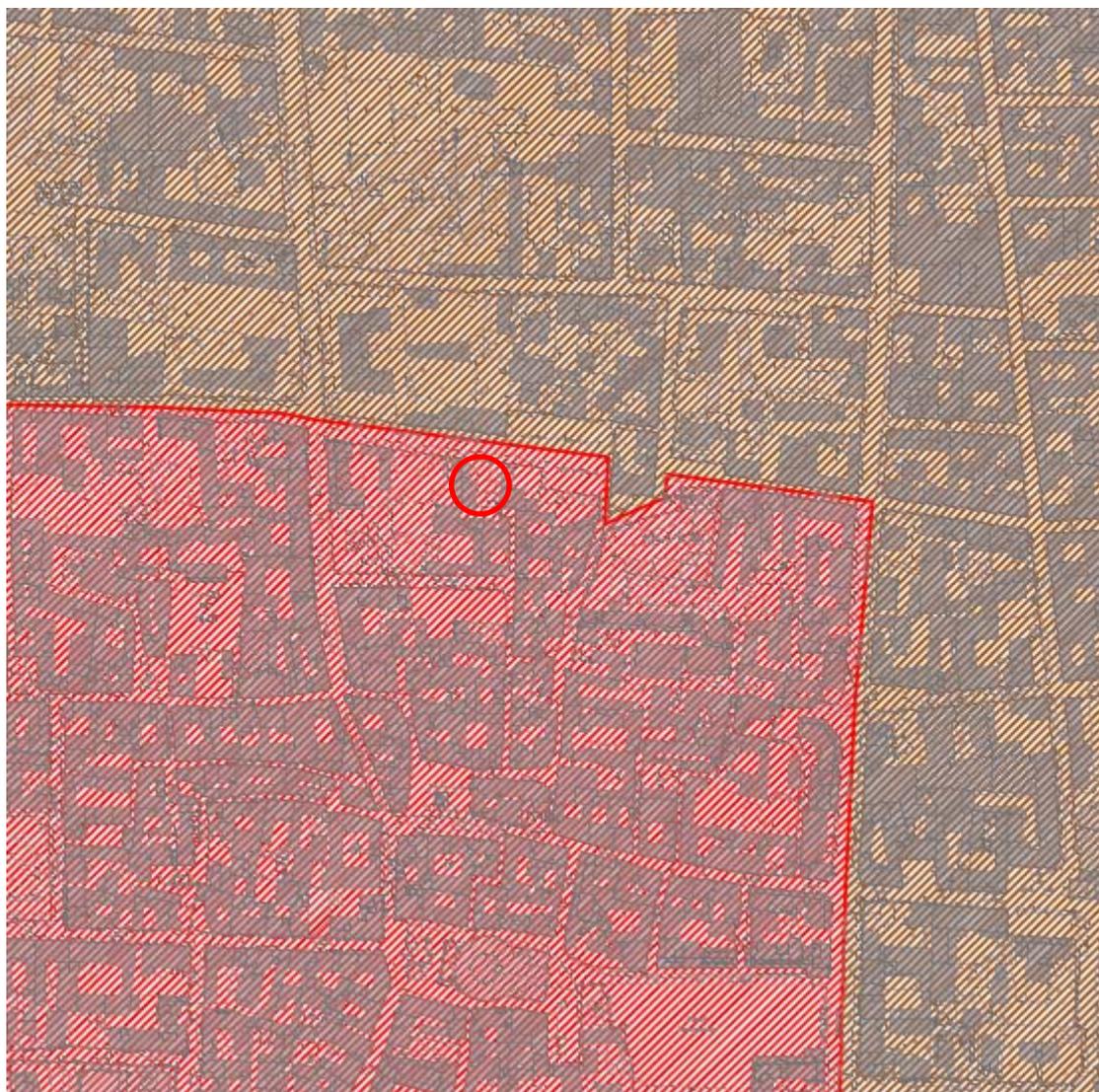


Tavola PR02 Assetto del territorio

*Tessuto Storico*

**Estratti del vigente Piano di Governo del Territorio**  
approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 51 del 28/06/2014 e s.m.i.

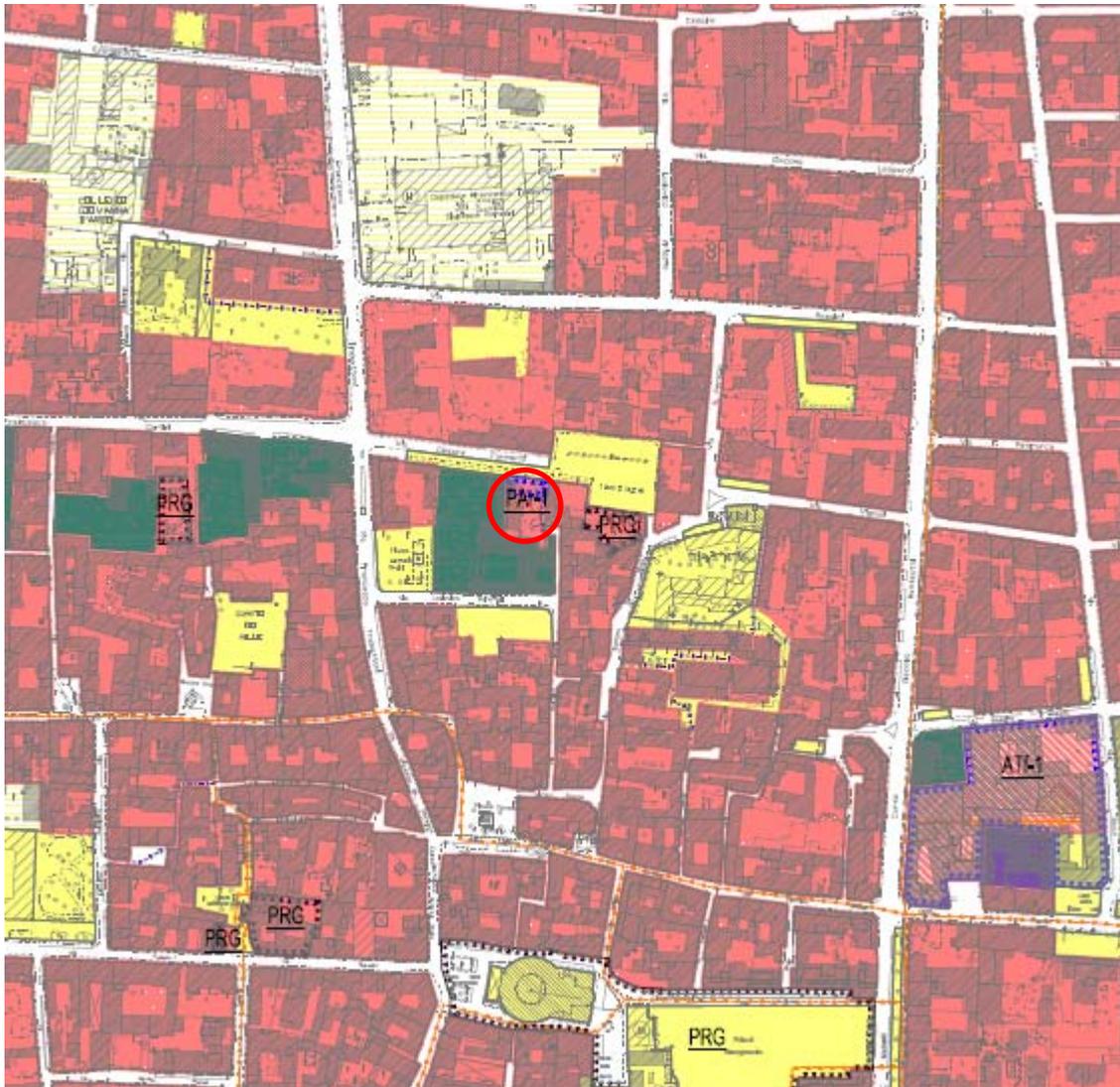


Tavola PR03 Localizzazione delle funzioni scala 1:5000

*PAr-1 Ambito di Via Formenti e micro tessuto polifunzionale*

**Estratti del vigente Piano di Governo del Territorio**  
approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 51 del 28/06/2014 e s.m.i.

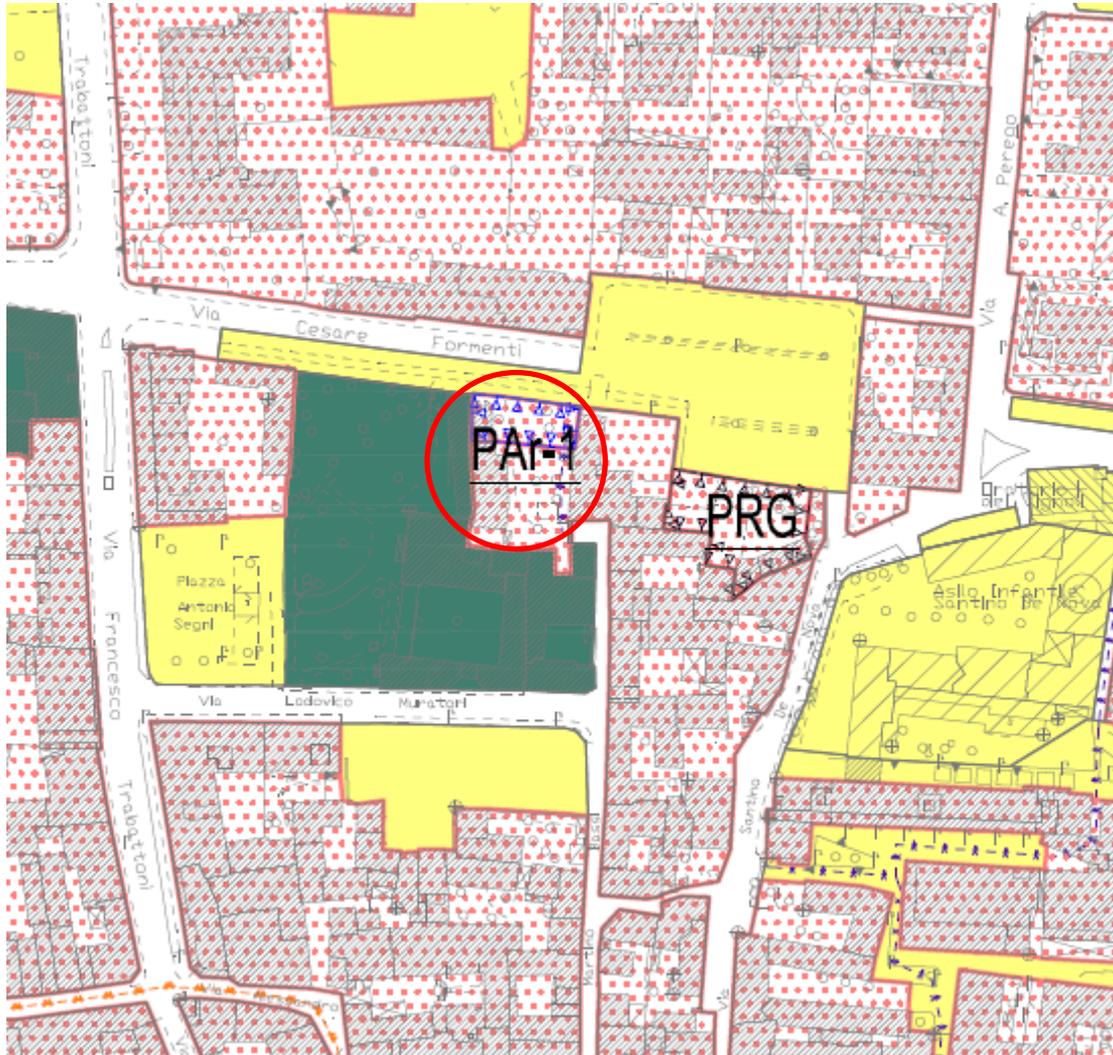


Tavola PR03.4 Localizzazione delle funzioni scala 1:2000

*PAR-1 Ambito di Via Formenti e micro tessuto polifunzionale*

**Estratti del vigente Piano di Governo del Territorio**  
approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 51 del 28/06/2014 e s.m.i.

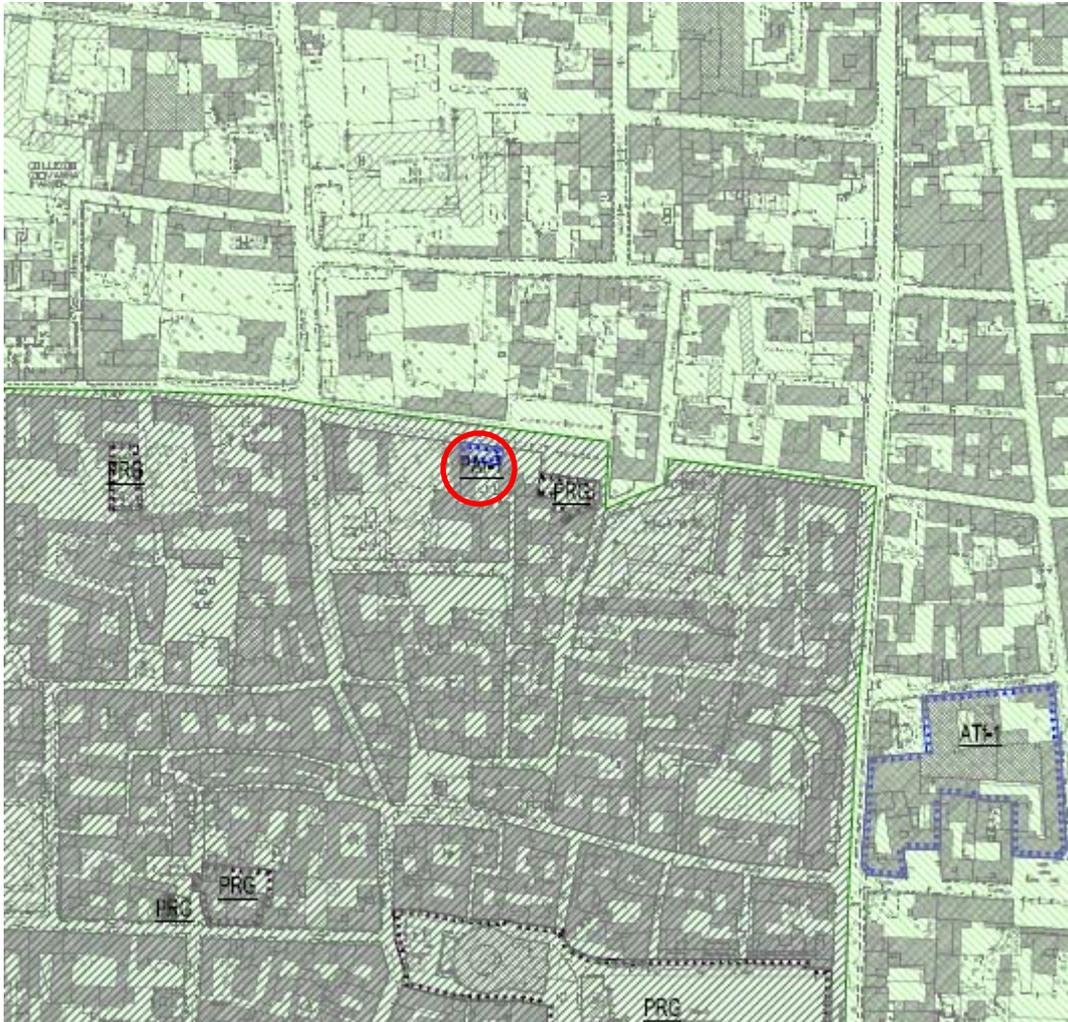


Tavola PR04 carta delle sensibilità paesaggistiche

*Classe 5: sensibilità molto elevata*



**Estratti del vigente Piano di Governo del Territorio**  
approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 51 del 28/06/2014 e s.m.i.



Tavola 6 Carta di fattibilità geologica

*Classe 2: edificabilità con modeste limitazioni*

Classificazione Acustica,  
approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 07.06.2005



Tavola Zonizzazione acustica

*Classe III: Aree di tipo misto*  
*valori limite assoluti di immissione – Leq in dB(A) 60-50*

**Piano di Governo del Territorio**  
approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 51 del 28/06/2014 e s.m.i.

**ESTRATTI ARTICOLATO PIANO DELLE REGOLE**



Comune di SEREGNO

Provincia di Monza e Brianza

pubblico

approvazione

delibera C.C. n. 51  
del 28.06.2014

adozione

delibera C.C. n. 125  
del 12.12.2013

**PIANO DELLE REGOLE**  
**ARTICOLATO**

data: GIUGNO 2014

agg.: MARZO 2015

**PGT**

E' obbligatorio il ricorso al permesso di costruire convenzionato per gli interventi che interessano le aree perimetrale con apposita simbologia sulle tavole grafiche. Tale permesso è emanato e sottoscritto dal Dirigente del servizio competente e non richiede il voto degli organi politici comunali.

L'intervento diretto è consentito solo in presenza di una adeguata dotazione di urbanizzazioni e di adeguata dotazione di parcheggi. Il lotto deve inoltre essere dotato di accesso alla viabilità pubblica. In caso di carenze di opere di urbanizzazione, la parte che ne abbia interesse si fa carico dei correlativi adeguamenti.

3. Sono **interventi indiretti** quelli subordinati all'approvazione di piani attuativi, di iniziativa privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale e dal PGT. I piani attuativi si sostanziano nelle figure di strumenti attuativi previsti dalla legge e dal PGT, nonché nei Programmi Integrati d'Intervento ed in ogni altro programma complesso finalizzato alla riqualificazione urbana e territoriale promosso dalla legislazione nazionale e regionale.

4. Sia negli interventi diretti soggetti a permesso di costruire convenzionato che negli interventi indiretti subordinati all'approvazione di piani attuativi, l'Amministrazione comunale può acconsentire, rispetto a quanto indicato dal PGT, ad una diversa localizzazione delle aree di uso pubblico e ad una limitata modifica quantitativa anche in diminuzione (non superiore al 5%) delle stesse al fine di migliorare la qualità dell'intervento e il perseguimento degli obiettivi generali del tessuto di appartenenza.

#### **Art. 6 - Programmi Integrati d'Intervento (P.I.I.)**

1. I P.I.I. concorrono all'attuazione degli obiettivi individuati dal Documento di Piano secondo le modalità indicate dal Titolo VI, capo I, della L.R. 12/05.

2. In particolare i P.I.I., caratterizzati dall'integrazione di funzioni e tecniche di

intervento, trovano applicazione prevalentemente nel "tessuto storico", nel "tessuto di riqualificazione morfologica e tipologica", nelle aree periferiche nonché nelle aree degradate o dismesse che possono compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica, la tutela dell'ambiente e gli aspetti economici.

3. La previsione di programmi integrati di intervento, nei limiti volumetrici indicati nel documento di Piano, costituisce variante al solo Piano delle Regole e non contempla la fase di verifica di compatibilità con il PTCP. Tale identificazione può avvenire anche contestualmente all'adozione del P.I.I.

4. La previsione di programmi integrati di intervento eccedenti i limiti volumetrici indicati nel documento di Piano, comportano variante al PGT e sottostanno a VAS e verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 4 punto 2 ter della L.R. 12/2005.

#### **Art. 7 - Piani attuativi**

1. Quando prescritti dalle presenti Norme ed ogni qualvolta l'Amministrazione Comunale, previa deliberazione consiliare, ne ritenga necessaria la previsione al fine di ottimizzare il disegno urbano o di reperire dotazioni territoriali, i piani attuativi sono proposti, nel rispetto della procedura di progetto urbano ove previsto, dai proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. In caso di proposta di piano non totalitaria, l'amministrazione indice una sessione alla quale sono convocati tutti i proprietari coinvolti ed assegna un termine per il deposito delle adesioni. In caso di perdurante interesse da parte dei presentatori della proposta di piano, è attivata la procedura di cui all'art. 27, V comma, della L. 1 agosto 2002, n. 166, con spese integralmente a carico dei proponenti.

2. Una volta approvati, i piani attuativi e le loro varianti sono vincolanti e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

**Piano di Governo del Territorio del Comune di Seregno**

3. I piani attuativi indicano espressamente i caratteri tipologici e di impostazione la cui modificazione postula l'attivazione della procedura di variante preventiva. Costituisce in ogni caso modificazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo ogni variazione che incida sull'assetto esteriormente percepibile di edifici.

4. I piani attuativi sono accompagnati, ove necessario, da un progetto del verde e prevedono apposite garanzie per la effettiva esecuzione e mantenimento di quanto ivi previsto.

5. I piani attuativi, se conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati ed approvati dalla giunta comunale.

6. Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti del PGT si applica quanto previsto dall'art. 14 della L.R. 12/2005.

7. Il soggetto attuatore è tenuto a garantire all'amministrazione comunale l'esecuzione delle opere necessarie per soddisfare i bisogni indotti dalle trasformazioni e le prestazioni da questa richieste in luogo della cessione di aree secondo i parametri predeterminati.

8. Al soggetto attuatore possono essere richieste prestazioni ulteriori al fine di innalzare il livello delle dotazioni territoriali, per attuare politiche pro-coesive e per elevare la qualità paesaggistico-ambientale.

9. L'esecuzione di opere di urbanizzazione o comunque di infrastrutturazione a cura e spese dei soggetti attuatori è regolata dalla legge (D. lgs. 163/2006, artt. 32 e 122).

10. Ad esito del favorevole collaudo, da eseguirsi nelle forme di legge previste per opere pubbliche di eguale importo e complessità, le opere, unitamente ai sedimi, passeranno definitivamente in proprietà del comune, con oneri di frazionamento ed atti di trasferimento a carico della società attuatrice.

11. Per effetto del mandato ricevuto, l'attuatore assume su di sé la responsabilità esclusiva ed integrale degli atti della procedura di gara e della successiva vicenda di esecuzione delle opere, rispondendo direttamente di tali atti e sollevando l'amministrazione comunale mandante da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che dovesse derivare dalle procedure in argomento ed impegnandosi a tenere esente il comune da ogni maggior costo, anche in seguito all'apposizione di riserve o richieste di revisione prezzi.

12. Il soggetto attuatore terrà una contabilità separata riguardante i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione destinate alla cessione al comune, che sarà verificabile in qualsiasi momento e comunque sarà oggetto di dettagliata verifica a fine lavori, onde valutare la necessità di eventuali conguagli, in caso di costi di attuazione inferiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, anche per effetto di ribassi d'asta.

13. I Piani attuativi trovano dettagliata disciplina normativa nelle schede allegate al presente documento per quanto riguarda:

- gli indici urbanistici ed edilizi
- le funzioni non ammesse
- le dotazioni territoriali
- le prescrizioni specifiche cui sono soggetti i singoli interventi.

Per quanto non espressamente indicato nelle schede si rimanda integralmente ai dettati del Piano delle Regole, del Piano dei Servizi e del Documento di Piano.

14. Le superfici oggetto di cessione indicate nelle schede si riferiscono alle opere di urbanizzazione secondaria fermo restando l'obbligo di individuare nei piani attuativi le aree oggetto di cessione per opere di urbanizzazione primaria. L'atto convenzionale, che costituisce parte integrante del Piano attuativo, deve prevedere esplicitamente le aree oggetto di cessione sia per le opere di urbanizzazione primaria che secondaria, il loro costo, le garanzie finanziarie per la loro realizzazione e le

sanzioni in caso di violazione degli obblighi derivanti dalla convenzione.

15. Nel caso in cui le schede non individuino puntualmente aree destinate ad opere di urbanizzazione o per servizi, è prevista la loro monetizzazione nella quantità prevista dal Piano dei Servizi fermo restando che non è consentita la monetizzazione degli spazi necessari alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

16. I presentatori di piani attuativi e di PII debbono farsi carico dei costi tecnici e consulenziali (legali, ambientali, paesaggistici etc.).

17. I piani attuativi che comportano variante al PGT sottostanno a VAS e verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 4 punto 2 ter della L.R. 12/2005.

#### **Art. 8 - Progetto urbano**

1. Il progetto urbano è uno strumento di inquadramento e coordinamento a scala urbanistica degli interventi edilizi che interessano porzioni di territorio di particolare rilievo e paesaggistico.

2. Il progetto urbano, la cui presentazione è preliminare a quella del progetto edilizio e/o del piano attuativo, è finalizzato a fornire all'Amministrazione Comunale gli elementi di conoscenza e valutazione del contesto per garantire il coordinamento dell'attuazione del disegno previsto dal PGT e deve dimostrare la correttezza dell'inserimento del nuovo intervento nel contesto del tessuto urbano di cui fa parte evidenziandone tutte le relazioni (formali, funzionali, fruibili, ambientali) al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di valutarne la coerenza.

3. Il ricorso alla procedura del progetto urbano è sempre obbligatorio, oltre che nei casi esplicitamente previsti dalle presenti Norme, 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".

4. La procedura del Progetto Urbano consente, mediante il confronto tra soluzioni progettuali anche alternative, la valutazione della sostenibilità urbanistica, paesaggistica, ambientale delle soluzioni proposte, che dovranno assicurare elevati livelli di qualità e coerenza con l'intorno nonché l'idoneità alla costruzione di luoghi urbani. A tale fine il progetto dovrà sempre essere corredato da:

- una planimetria di insieme, almeno in scala 1:500, dell'isolato in cui ricade l'intervento o comunque significativa del contesto in cui si intende operare, integrata con la proposta progettuale
- una rappresentazione grafica e/o fotografica della cortina stradale, se interessata dall'intervento, integrata con la proposta progettuale

5. La procedura del Progetto urbano, è avviata mediante la predisposizione di una proposta di assetto di iniziativa privata i cui proponenti dovranno rappresentare almeno la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili interessati. La proposta di assetto dovrà essere costituita da elaborati che dovranno indicare:

- i caratteri insediativi, paesaggistici, ambientali e socio-economici del contesto
- gli obiettivi specifici che si intendono perseguire e la loro relazione con gli obiettivi generali del PGT
- l'assetto urbanistico, edilizio e paesaggistico proposto, sviluppato morfologicamente e tipologicamente, tramite la previsione di scenari progettuali anche alternativi

6. Sulla proposta di assetto preliminare la Commissione paesaggio si esprime, con possibilità di prescrivere emendamenti relativi ai profili di impostazione progettuale, e ad ogni ulteriore profilo qualificante, entro trenta giorni dalla presentazione.

7. Nel successivo procedimento di rilascio dei titoli edilizi e di valutazione delle proposte di piano attuativo non possono essere ulteriormente riconsiderati, se conformi al parere della Commissione Paesaggio e fatte salve le procedure di legge, i temi dell'inquadramento paesaggistico-percettivo dell'intervento sottoposto a

**Ambiti di pianificazione attuativa:**

- **Norme generali**
- **Schede ambiti**

## Norme generali per gli interventi negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa

1. Gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa trovano dettagliata disciplina normativa:

- nelle schede successive per quanto riguarda:
  - la determinazione degli indici urbanistici ed edilizi
  - le prescrizioni specifiche cui sono soggetti i singoli ambiti;
- nel Piano delle Regole per quanto riguarda:
  - la definizione dei parametri e degli indici urbanistici e edilizi
  - le categorie degli interventi
  - le destinazioni d'uso
  - la procedura del progetto urbano
  - le procedure di esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo
  - la disciplina sulla perequazione endocomparto.
- nel Piano dei Servizi per quanto riguarda le dotazioni territoriali se non specificatamente indicate nelle schede o se indicate in quantità inferiore.

2. In tutti gli ambiti ove è previsto il ricorso alla pianificazione attuativa, per la presentazione del P.A. è sufficiente, ai sensi dell'art. 12, comma 4, della L.R. 12/2005, il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili costituiti in consorzio ai sensi dell'art. 27, comma 5, della Legge 166/2002. In tale caso il Sindaco provvede ad attivare la procedura di cui all'art 27, comma 5, della succitata legge 166/2002.

3. In tutti gli ambiti ove le schede allegate individuano puntualmente sia la localizzazione che la funzione delle dotazioni territoriali, è sempre possibile proporre, in sede di piano attuativo, con esclusione delle aree ricadenti nel PLIS, modificazione a dette previsioni se conseguenti ad esigenze di miglioramento della pubblica utilità emerse a scala di maggiore dettaglio. In questo caso l'Amministrazione comunale può acconsentire, oltre che una diversa localizzazione, anche una limitata riduzione del dato quantitativo (non superiore al 5%) al fine di migliorare la qualità dell'intervento e il perseguimento degli obiettivi generali dell'Amministrazione.

4. Negli ambiti comportanti previsioni di nuovi insediamenti su aree industriali dismesse, trattandosi di aree con potenziale rischio di contaminazione dei suoli, deve essere redatta e allegata alla richiesta di intervento l'indagine ambientale preliminare sulla qualità dei suoli in conformità alle disposizioni del R.L.I. (titolo III cap. 2 punto 3.2.1.). Sulla base delle risultanze di tali verifiche si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i. con riferimento alla parte quarta titolo V "bonifiche dei siti contaminati" che possono avere rilevanza sul PGT.

5. In tutti gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa deve essere redatta e allegata alla richiesta di intervento la valutazione del clima acustico e non saranno ammissibili richieste di insediamento di funzioni il cui rumore sia superiore alla "normale tollerabilità" prevista dal Codice Civile.
6. In tutti gli ambiti che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto è dovuta la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'art. 8 del Piano dei Servizi.
7. In tutti gli ambiti, ad eccezione di quelli ricadenti negli ambiti di interesse provinciale, in cui gli interventi sono da considerarsi a "consumo di suolo", sono dovute le misure di compensazione territoriale di cui all'art. 9 del Piano dei servizi. Si intendono ricomprese nella compensazione territoriale le eventuali aree puntualmente identificate con il simbolo "AV" nelle successive schede di intervento e ricadenti all'interno del perimetro del PLIS.
8. Gli interventi negli ambiti contraddistinti con le sigle **Par-2, Par-6, Par-7** sono gravati dall'obbligo di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, in aggiunta alle dotazioni territoriali, di una superficie lorda di pavimento costruita, da ricomprendersi all'interno della SIp ammissibile e della "destinazione d'uso residenziale regolata" ove indicata, da destinarsi a edilizia residenziale pubblica o a servizi pubblici, pari al 12% della SIp in progetto.  
Le alternative alla cessione sono regolamentate dall'art. 12 del Piano dei Servizi.
9. Negli ambiti contigui con aree ricadenti nel PLIS "Brianza Centrale" e/o negli ambiti destinati a insediamenti produttivi contigui con ambiti prevalentemente residenziali deve essere prevista, in sede di piano attuativo, adeguata fascia di salvaguardia ambientale comprendente zona alberata e arbustiva a foglia permanente.

PAR-1	TESSUTO STORICO	DATI PROGETTUALI	
	AMBITO di VIA FORMENTI	INDICI URBANISTICO-EDILIZI	FUNZIONI NON AMMESSE
	St	mq. 250	- Commerciali con superficie di vendita > di 500 mq. - Terziarie: attrezzature per il tempo libero - Ricettive diverse da strutture alberghiere - Produttive - Agricole
	Sf	mq. 250	
	Slp	esistente + mq. 335	
	Ic	70%	
	Ip	30%	
	H	ml. 10,00	
	Df	aderenza	
	Dc	aderenza	
	Ds	vedere nota 1	
	<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
	Sup. minima da cedere	mq. 0,00	
	Superficie da monetizzare	da Piano dei Servizi	
	<b>NOTE PARTICOLARI</b>		
	1) Ds: ricostruzione allineamento stradale		
	2) La Slp aggiuntiva è pari a quella del fabbricato già demolito per la realizzazione dei parcheggi in Via Formenti		

#### **4) Descrizione del Piano Attuativo, in variante al Piano delle Regole.**

La proposta di Piano Attuativo si pone come obiettivo la riqualificazione di una porzione del "Tessuto storico" e consente di completare l'iter relativo al passaggio alla Amministrazione comunale delle aree antistanti il lotto di intervento già utilizzate per la realizzazione del prolungamento di Via Formenti e adiacente parcheggio, identificate in catasto con i mappali 261, 262, 613 e 614 del foglio n. 16.

Nello specifico, l'attuazione dell'ambito di pianificazione attuativa PAr1, conclude l'iter di cessione bonaria delle aree al Comune di Seregno avviato con impegno unilaterale del 28/10/1998 approvato dalla Giunta comunale con deliberazione n. 462 del 23/12/1998. L'impegno prevede, a fronte della cessione bonaria, il riconoscimento di una SLP premiale pari a 335 mq derivante dall'avvenuto abbattimento dei vecchi fabbricati insistenti su quel tratto di strada.

Il principale obiettivo della richiesta di variante è quello di far rientrare in un unico contesto urbanistico, regolato da dati progettuali univoci, l'intera area di proprietà dei richiedenti (area di 669,46 mq, di cui mq 254,21 interni al vigente Piano attuativo PAr-1 e mq 415,25 posti nel micro tessuto polifunzionale del tessuto storico).

La variante riconferma le previsioni di ricostruzione in allineamento stradale del volume su via Formenti ed estende gran parte dei parametri edilizi ed urbanistici alla restante parte del contesto di proprietà ora escluso dall'ambito di Piano attuativo.

Le principali caratteristiche insediative del Piano attuativo e le morfologie dei volumi al contorno sono planivolumetricamente riportate nella tavola grafica n. 3PA e nelle vedute prospettiche allegate sia al Progetto urbano che al Piano attuativo.

Le principali caratteristiche del piano sono:

- una S.L.P. di intervento pari a quella esistente, oltre ai 335 mq premiali già citati, che complessivamente portano ad una S.L.P. massima ammissibile di mq 795,04 articolata su due (per i due volumi interni) o tre (per il volume prospettante su via Formenti) piani fuori terra;
- una superficie coperta dei fabbricati pari a mq 480,46, di cui 243,51 all'interno della Sf dell'area in ampliamento del P.A. originario (valore quest'ultimo inferiore al 70% massimo ammesso che è di 290,68 mq);
- una superficie drenante pari a mq 138,33 superiore ai mq 124,58 minimi richiesti (30% della Sf dell'area in ampliamento rispetto al P.A. originario);
- un'altezza massima all'intradosso dell'ultimo solaio di m 10,80 per il volume su via Formenti e, rispettivamente, di m 7,50 e m 6,70 per i due volumi interni al lotto di intervento;
- la realizzazione di circa 254 mq di superficie lorda di pavimento interrata destinata in parte a parcheggi privati ed in parte a cantina;
- destinazioni d'uso di tipo residenziale e terziario per una sola unità immobiliare;
- la cessione delle aree (mq 318,75 circa), oggetto dell'impegno alla cessione bonaria del 1998 e già utilizzate ad uso pubblico per strade, parcheggi e marciapiedi (esterni al perimetro della variante di piano Attuativo) e identificate catastalmente con i mappali 261, 262, 613 e 614 del foglio 16;
- l'impegno a sottoscrivere l'atto di asservimento ad uso pubblico del percorso pedonale previsto dal PGT posto a collegamento tra le vie Formenti e Martino Bassi (traslato dal presente Piano attuativo sul lato opposto della corte in tracciato) nel momento in cui sarà attuabile anche nella parte sud in area di proprietà di terzi contraddistinta al mappale 273 parte del foglio 16.

- la monetizzazione delle dotazioni territoriali previste dall'art. 6 del vigente Piano dei Servizi, considerata l'impossibilità di reperirle in loco e tenuto conto della presenza di parcheggi pubblici in via Formenti;
- la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali eccedenti il limite di legge, tenuto conto che un loro incremento potrebbe comportare una riduzione della superficie permeabile.

Approfondimenti circa lo stato di fatto dell'area sono riscontrabili nelle tavole grafiche n. 1PA e 2PA della Variante al Piano attuativo, oltre alle tavole dello stato attuale n. 4PA e 5PA.

Il Piano Attuativo propone l'edificazione di corpi di fabbrica sempre impostati con altezze non superiori a quelle dei fabbricati a confine, eccezion fatta per un breve tratto sul confine est del volume A su via Formenti e tende a racchiudere in un unico organismo edilizio morfologicamente più equilibrato l'intera area di intervento qui proposta in variante.

Dal confronto della documentazione dello stato di fatto (tavole grafiche n. 1PA, 4PA e 5 PA allegate alla richiesta di variante a Piano attuativo) e di progetto (tavola grafica n. 3PA) si può rilevare come la proposta sia riconducibile ad un intervento di riqualificazione del contesto edilizio, con il mantenimento della SLP esistente.

La sostenibilità dell'insediamento in termini di aggravii sulle reti di sottoservizi (energia elettrica, gas, acqua potabile e fognatura) è da considerarsi pressoché invariata, visto che in Via Formenti sono già presenti tutte le reti.

Il tratto di via Formenti, antistante il lotto oggetto di variante e previsto in cessione, appare già compiutamente ultimato e adibito a sede stradale e parcheggi pubblici. L'unica opera di adeguamento esterno prevista dal progetto interessa lo spostamento di pochi metri - verso ovest - dell'attuale accesso carraio al lotto di proprietà, opera prevista interamente a carico della richiedente, come previsto dalla bozza di convenzione allegata alla proposta di Piano Attuativo. Tale opera comporta la perdita di un posto auto ed il mantenimento della medesima superficie esterna a parcheggio pubblico attualmente esistente.

## **5) Riconoscimento e valutazione dei possibili impatti ambientali conseguenti alle azioni della variante al Piano Attuativo**

Considerato il differenziale tra quanto previsto dal Piano attuativo PAr-1 vigente e la proposta di variante al medesimo Piano, si riportano di seguito le valutazioni sui possibili impatti - anche non significativi - che i cambiamenti apportati possono determinare sull'ambiente circostante, segnalando motivatamente con un segno "+" il cambiamento positivo, con un segno "-" il cambiamento negativo e con un segno "=" l'assenza di variazione.

ARIA + eliminazione delle sostanze volatili derivanti dai consumati detriti degli immobili presenti nel contesto, oramai vetusti ed obsoleti, e che possono in parte incidere negativamente sull'ambiente circostante.

ACQUA = sostanziale invarianza del consumo idrico, prevedendo inalterate quantità di SLP fuori terra rispetto all'esistente (tendendo conto degli edifici demoliti per

l'ampliamento di via Formenti); non si ritiene di considerare maggiormente incidenti sul consumo le superfici interrato, dato che non è prevista la permanenza di persone.

SUOLO = Nessun incremento di consumo di suolo; riorganizzazione dell'area e dei volumi presenti e preesistenti, trattandosi di intervento di sostituzione edilizia di volumi ora in precarie condizioni all'interno di un contesto fatiscente e di volumi demoliti a seguito dell'accordo del 1998.

RUMORE = Praticamente invariata la rumorosità dato il sostanziale mantenimento delle destinazioni originarie, a prevalente carattere residenziale.

INQUINAMENTO LUMINOSO = La variante non modifica il sistema di illuminazione pubblica presente e consolidato nel tratto antistante di via Formenti; all'interno del lotto di intervento è prevista in giardino la collocazione di alcune limitate luci a funzionamento crepuscolare.

ELETROMAGNETISMO-RADIAZIONI IONIZZANTI = Non erano e non sono previsti interventi comportanti la formazione di campi magnetici o radiazioni ionizzanti.

RADON + durante la realizzazione dell'intervento verranno osservate le disposizioni previste dalla normativa vigente e dal regolamento ASL, a prevenzione del rischio negli spazi di piano interrato, e di piano terreno non cantinato, interessati da permanenza di persone, anche saltuaria.

ENERGIA - Maggior consumo di energia derivante dalla sostanziale ricollocazione di nuove unità abitative nel contesto, che vedrà un accrescimento complessivo delle esigenze abitative.

RIFIUTI - Incremento derivante dalla sostanziale ricollocazione di nuove unità abitative nel contesto, che vedrà un accrescimento complessivo delle esigenze abitative. Viceversa, un beneficio sarà dato dall'eliminazione dei residui di materiali edili, e non, in stato di abbandono nel lotto e anche di quelli posti internamente ai vetusti fabbricati, con smantellamenti e pulizia generalizzata del contesto fatiscente.

SISTEMA FOGNARIO E TUTELA DELLE FALDE ACQUIFERE + Verranno smantellati gli obsoleti pozzi perdenti presenti nel contesto, dotando il nuovo intervento di idoneo allacciamento alla rete fognaria comunale presente su via Formenti, con adeguate nuove reti interne di smaltimento dei reflui di tipo civile.

PAESAGGIO + Le nuove strutture tendono a correggere i fronti ciechi esistenti, di forte impatto paesaggistico, "mascherandoli" (sul fronte est) con nuovi volumi edilizi, o eliminandoli parzialmente (sul fronte ovest) aprendo miglior viste prospettiche sulle aree a verdi confinanti; il tutto prospettando nel contempo all'interno del contesto di progetto una nuova struttura edilizia a corte, struttura caratteristica del tessuto storico. La variante di Piano contribuisce pertanto con la sua impostazione a rendere l'insediamento più organico e compatibile con il contesto circostante.

GEOLOGIA = I luoghi oggetto di intervento si confermano idonei all'insediamento prospettato, sia sotto l'aspetto geologico che sotto l'aspetto delle componenti chimiche del terreno.

VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI - Non vengono apportate variazioni alla viabilità esistente; l'unica modifica prevista riguarda la traslazione del passo carraio di accesso al lotto in esame che comporta la perdita di un posto auto.

## **6) Verifica interferenze con altri piani e SIC/ZPS**

L'intervento inoltre non interferisce con alcun sito di Rete Natura (SIC/ZPS). I SIC presenti nei territori limitrofi distano dall'intervento più di 5 km (Valle del Rio Pegorino - IT2050003 e Valle del Rio Cantalupo IT 2050004) e più di 7 km (Fontana del Guercio IT 20220008, Boschi delle Groane IT 2050002).

Il Piano attuativo, in variante al Piano delle Regole, è coerente con gli indirizzi di tutela del Piano Territoriale Regionale, con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Monza e Brianza e con i macro obiettivi del PGT.

In particolare persegue i seguenti obiettivi del Documento di Piano:

- *3. Sfruttare la capacità della città di autorigenerarsi su se stessa;*
- *4. Salvaguardia e valorizzazione del centro storico;*
- *7. Conservazione dell'identità e della riconoscibilità paesaggistica.*

## **7) Sintesi delle valutazioni**

Sulla scorta delle valutazioni emerse ai punti precedenti si può giungere alla conclusione che la variante al Piano attuativo non produce impatti significativi a livello comunale e/o sovracomunale che possano interferire sull'ambiente, sul paesaggio, sul patrimonio culturale e sulla salute umana o tali da alterare a breve e/o lungo termine gli equilibri attuali.

La variante proposta, rendendo omogenea la regolamentazione urbanistica, favorisce una progettazione più attenta al contesto dell'edificato circostante e migliora le previsioni vigenti, prospettando una più armonica "riorganizzazione" planivolumetrica dell'intera area di proprietà.

Seregno, 26/01/2016

Ing. Carlo Santambrogio  
Autorità procedente