



Città di Seregno

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 28.06.2014

---

scheda AT\_7\_108039.pdf

## DOCUMENTO DI PIANO

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE

#### **ATf-2b Ambito di Via Macallè con destinazione produttiva**

TAVOLA: DP 01 Tavola delle previsioni di Piano

ESTRATTO ARTICOLATO:

Norme generali per gli interventi in ambiti di trasformazione

Scheda Ambito

Città di Seregno

*Sede legale:*

Piazza Martiri della Libertà, 1 20831 Seregno (MB)

pec: [seregno.protocollo@actaliscertymail.it](mailto:seregno.protocollo@actaliscertymail.it)

[www.comune.seregno.mb.it](http://www.comune.seregno.mb.it)

Area Politiche del Territorio e Sviluppo Economico

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

Via XXIV Maggio

Tel. /Fax: 0362-263.324 / 0362-236.245

e-mail: [info.urbanisticapianificazione@seregno.info](mailto:info.urbanisticapianificazione@seregno.info)

## **8.7 - Gli ambiti di trasformazione:**

- **Norme generali per gli interventi**
- **Norme specifiche per alcuni ambiti**
- **Schede ambiti**

## Norme generali per gli interventi in ambiti di trasformazione

1. Il Documento di Piano individua i seguenti ambiti di trasformazione:

a) all'esterno del perimetro dei tessuti consolidati:

- **gli ambiti di trasformazione urbanistica (ATu)**

ambiti in cui si prevede il passaggio dalla situazione di originaria naturalità alla dimensione urbana.

- **gli ambiti di riconversione funzionale (ARf)**

ambiti in cui si è già verificato il passaggio dalla situazione di originaria naturalità alla dimensione urbana ma che richiedono interventi di riqualificazione ambientale. La necessità di individuare queste aree come aree di riconversione funzionale, ancorchè periferiche e in stretta contiguità con aree facenti parte del PLIS, deriva dalle scelte a suo tempo fatte dal PRG in forza delle quali sono stati autorizzati insediamenti di attività artigianali e commerciali necessitanti di ampi spazi per lo stoccaggio a cielo libero di merci e materiali e con limitate necessità di superfici coperte. Il mutamento del concetto di paesaggio, così come precedentemente evidenziato, l'accresciuta sensibilità verso il concetto di "percezione del paesaggio" nonché la vicinanza spesso con aree di elevato valore paesaggistico-ambientale rendono necessari interventi di riqualificazione al fine di eliminare il più possibile il senso di disordine e di provvisorietà che oggi le contraddistingue incidendo negativamente sulla percezione del paesaggio.

b) all'interno del perimetro dei tessuti consolidati:

- **gli ambiti di trasformazione funzionale (ATf)**

ambiti, interessati da insediamenti produttivi dismessi ormai da oltre cinque anni, in cui si prevede una modifica della destinazione d'uso dall'originario stato produttivo ad una (polifunzionale) più consona a quella prevalente nel tessuto di appartenenza. La necessità di individuare queste aree come aree di trasformazione funzionale deriva non tanto dalla valutazione delle esternalità negative derivanti da processi di trasformazione sempre più rapidi ed irreversibili quanto dalla consapevolezza che trattasi di importanti risorse territoriali da valorizzare in una logica di politiche virtuose di riuso del territorio, utilizzandone quindi le potenzialità latenti o residue preliminarmente alla valutazione del ricorso all'occupazione di nuove aree non urbanizzate.

- **gli ambiti di trasformazione morfologica e tipologica (ATm)**

ambiti, interessati da insediamenti privati e/o di uso pubblico non più utilizzati ed in stato di abbandono, il cui recupero, oltre a privilegiare un più efficace riuso del territorio, consente da un lato di ricostruirne la morfologia e la tipologia del tessuto, dall'altro di recuperare importanti volumi e superfici al servizio della collettività.

2. Gli ambiti di trasformazione trovano disciplina normativa, oltre che nelle presenti "Norme generali" e nelle successive "Norme specifiche":
  - nelle schede per quanto riguarda:
    - la determinazione degli indici urbanistici ed edilizi
    - le prescrizioni specifiche per ogni singolo ambito
  - nel Piano delle Regole per quanto riguarda principalmente:
    - la definizione dei parametri e degli indici urbanistici e edilizi di cui all'art. 2, comprese le deroghe in esso previste
    - le categorie degli interventi (art. 4)
    - la procedura dei Piani attuativi (art. 7)
    - la procedura del progetto urbano (art. 8)
    - le destinazioni d'uso ed i relativi carichi urbanistici (artt. 12 e 13)
  - nel Piano dei Servizi per quanto riguarda principalmente:
    - la realizzazione diretta dei privati di attrezzature e servizi (art. 4)
    - le dotazioni territoriali (art. 5) se non specificatamente indicate nelle schede o se indicate in quantità inferiore
    - gli interventi a rilevanza ecologica (art. 8)
    - gli interventi di compensazione territoriale (art. 9)
    - gli interventi di edilizia sociale (art. 139).
3. In tutti gli ambiti della trasformazione 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.
4. In tutti gli ambiti della trasformazione ove le schede allegate individuano puntualmente sia la localizzazione che la funzione delle dotazioni territoriali, è sempre possibile proporre, in sede di piano attuativo, 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.
5. Negli ambiti di trasformazione comportanti previsioni di nuovi insediamenti su aree industriali dismesse deve essere allegata alla richiesta di intervento l'indagine ambientale preliminare sulla qualità dei suoli ai sensi 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 IV, titolo V "bonifiche dei siti contaminati" che possono avere rilevanza sul PGT.

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

6. In tutti gli ambiti di trasformazione, sia soggetti a pianificazione attuativa che a permesso di costruire convenzionato, deve essere 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.
7. In tutti gli ambiti di trasformazione 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.
8. In tutti gli ambiti di trasformazione, ad eccezione di quelli ricadenti negli ambiti di interesse provinciale di cui all'art. 32.3 del Piano delle Regole, i cui interventi sono da considerarsi a "consumo di suolo", sono dovute le misure di compensazione territoriale di cui all'art. 9 del Piano dei servizi.
9. In tutti gli ambiti di trasformazione sono sempre consentiti con procedura diretta , fino all'approvazione del piano attuativo, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione.
10. Negli ambiti di trasformazione urbanistica **(ATu)**, di trasformazione funzionale **(ATf)** e di trasformazione morfologica-tipologica **(Atm)** gli interventi della categoria "nuova costruzione" sono soggetti a piano attuativo previo ricorso alla procedura del progetto urbano.
11. Negli ambiti di riconversione funzionale **(ARf)** gli interventi della categoria "nuova costruzione" sono soggetti a permesso di costruire convenzionato previo ricorso alla procedura del progetto urbano.
12. Negli ambiti di trasformazione funzionale **(ATf)** è sempre dovuta la cessione, all'interno dell'ambito, delle dotazioni territoriali in quantità non inferiore al 50% di quella derivante dall'applicazione dei parametri dimensionali stabiliti dal Piano dei Servizi per le funzioni insediate e comunque non inferiore alla quantità minima indicata nelle schede di intervento, se superiore.
13. Gli interventi negli ambiti di trasformazione funzionale **(ATf)**, ad esclusione dell'ambito **ATf-2b**, sono gravati dall'obbligo di cessione all'Amministrazione Comunale, in aggiunta alle dotazioni territoriali previste dal Piano dei Servizi, di una superficie lorda di pavimento (costruita), ricompresa 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 se questa è minore o uguale alla SIp esistente;;
  - 12% della SIp esistente + il 18% della SIp eccedente se la SIp in progetto è maggiore della SIp esistente.

## Norme specifiche per gli interventi in alcuni ambiti di trasformazione

In aggiunta e a completamento di quanto indicato nelle successive schede, di seguito si riportano norme e prescrizioni specifiche per alcuni ambiti di trasformazione.

### **AMBITO ATu-1**

Nel parere di compatibilità del PGT, la Provincia non ha ritenuto di convalidare questa previsione condizionando la sua attuazione alla preventiva valutazione positiva da parte della Provincia stessa in merito al minor impatto paesaggistico-ambientale della nuova previsione rispetto a quella del PRG, alla valutazione di sostenibilità del carico urbanistico sulla rete di mobilità e, di conseguenza, la eventuale compatibilità con gli obiettivi di riferimento del PTCP.

In caso di valutazione positiva, nell'ambito di trasformazione in oggetto, in quanto ricompreso nella "Rete verde di ricomposizione paesaggistica" di cui all'art. 33.1 del Piano delle Regole:

- la nuova edificazione dovrà in via prioritaria appoggiarsi al tessuto urbano esistente in modo da garantire la maggiore conservazione possibile dello spazio libero circostante;
- dovrà essere prevista adeguata fascia di salvaguardia ambientale comprendente zona alberata e arbustiva a foglia permanente;

### **AMBITO ATf-2a**

In questo ambito di trasformazione il calcolo della superficie lorda da cedere all'Amministrazione Comunale destinata a edilizia residenziale pubblica o a servizi pubblici di cui al precedente punto 13 deve essere effettuato al netto della SIp prevista nell'ambito ATf-2b pari a mq. 2.700,00.

### **AMBITO ATf-5**

In deroga a quanto previsto al punto 9 delle Norme generali, in questo ambito di trasformazione, fino all'approvazione del piano attuativo, è consentito il cambio di destinazione d'uso nel rispetto di quanto indicato nella relativa scheda di intervento.

### **AMBITO ATm-1**

L'intervento in questo ambito di trasformazione è gravato dall'obbligo di cessione all'Amministrazione Comunale, in aggiunta alle dotazioni territoriali previste dal Piano dei Servizi,

## Piano di Governo del Territorio del Comune di Seregno

di una superficie lorda di pavimento, ricompresa all'interno della Slp ammissibile da destinarsi a edilizia residenziale pubblica o a servizi pubblici, pari al 18% della Slp in progetto. Nel caso il progetto di intervento contempli, totalmente o parzialmente, destinazioni d'uso pubbliche o di uso pubblico (ad es. sedi universitarie, strutture sanitarie ecc.) la succitata cessione non è dovuta o è dovuta solo in quota proporzionale alla superficie non adibita ad uso pubblico.

### **AMBITO ATm-3**

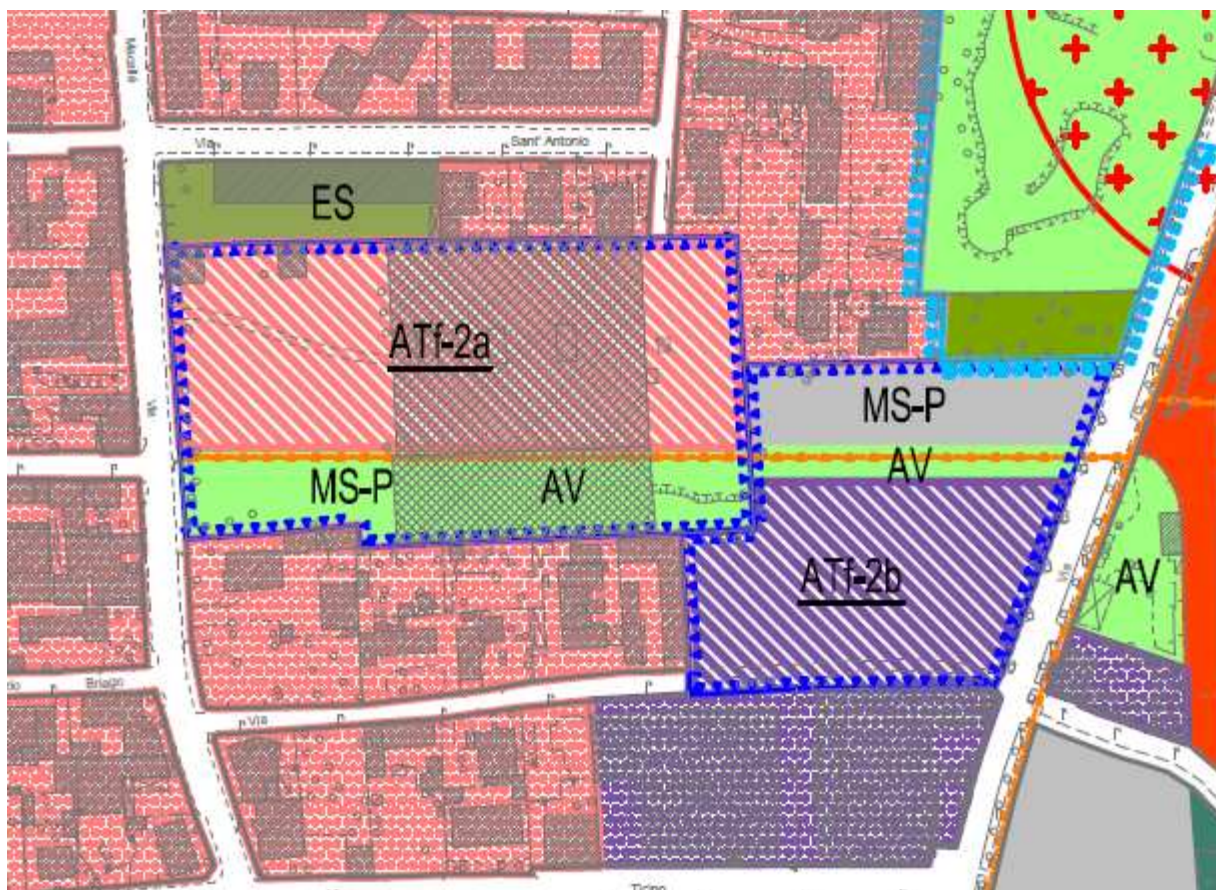
L' intervento in questo ambito di trasformazione è gravato dall'obbligo di cessione all'Amministrazione Comunale, in aggiunta alle dotazioni territoriali previste dal Piano dei Servizi, di una superficie lorda di pavimento pari al 18% della Slp autorizzata in aggiunta a quella esistente.

### **AMBITO ATm-4**

In deroga a quanto previsto al punto 9 delle Norme generali, in questo ambito di trasformazione, fino all'approvazione del piano attuativo, sono consentiti, con procedura diretta, interventi di recupero edilizio e di ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo del 10% della Slp esistente nel rispetto dell'altezza massima presente nell'ambito.

# ATf-2b

## **AMBITI DI TRASFORMAZIONE FUNZIONALE** **AMBITO di Via MACALLE' con destinazione produttiva**



### **OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**

- 1) Riuso del territorio
- 2) Realizzazione servizi
- 3) Realizzazione percorso ciclo-pedonale

| INDICI E PARAMETRI |           | FUNZIONI NON AMMESSE                                                   |
|--------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------|
| St                 | mq. 9.163 |                                                                        |
| Sf                 | mq. 5.708 |                                                                        |
| Slp                | Mq 2.700  |                                                                        |
| Ic                 | 50%       |                                                                        |
| Ip                 | 20%       |                                                                        |
| H                  | ml. 7,00  |                                                                        |
| Df                 | ml. 10,00 | - Residenziali<br>- Commerciali<br>- Turistico-ricettive<br>- Agricole |
| Dc                 | ml. 5,00  |                                                                        |

### **DOTAZIONI TERRITORIALI**

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Superficie minima da cedere  | mq. 3.455 |
| Infrastrutture da realizzare | AV; MS-P  |

### **NOTE PARTICOLARI**

- 1) Il Piano attuativo deve essere unico e comprendere entrambi i sottoambiti 2a e 2b.
- 2) L'attuazione può avvenire per ambiti separati.
- 3) Deve essere realizzato a cura e spese dell'attuatore il percorso ciclopedonale interno all'ambito.

**Vedere nota 13 in "norme generali"**