

---

# Piano

---

# delle Regole

---

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

**Controdeduzioni alle osservazioni**

---

Testo coordinato con l'emendamento presentato ed approvato



Città di Seregno

Adottato con delibera C.C. n. 35 del 28/06/2022  
Approvato con delibera C.C. n. 66 del 22/12/2022

**Sindaco**

Alberto Rossi

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

Claudio Vergani

**Segretario Generale**

Alfredo Ricciardi

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

Angela Danila Scaramuzzino

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

Leonardo Visco Gilardi

**Gruppo di lavoro****Centro Studi PIM**

Franco Sacchi [Direttore responsabile]

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

Francesca Boeri [VAS]

**Area Servizi per il Territorio**

Alberto Colombo - Servizio Pianificazione e Qualificazione Urbanistica

Salvatore Gucciardo - Servizio Pianificazione e Qualificazione Urbanistica

Mario Colombo - Servizio Pianificazione e Qualificazione Urbanistica

Rita Perego - Servizio Staff TPL PUT

Vincenzo Andrea Piscopo - Avvocatura Civica – verifiche giuridiche

*Gennaio 2023*



Comune di Seregno

Variante n. 1 al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio

Adottato con D.C.C. n. 35 del 28/06/2022

Controdeduzioni alle osservazioni

## Sommario

Osservazione n. 1.....	4
Osservazione n. 2.....	5
Osservazione n. 3.....	6
Osservazione n. 4.....	7
Osservazione n. 5.....	8
Osservazione n. 6.....	11
Osservazione n. 7.....	12
Osservazione n. 8.....	14
Osservazione n. 9.....	18
Osservazione n. 10.....	23



## Osservazione n. 1

<b>Protocollo n.</b>	51440
<b>Del</b>	22/09/2022
<b>Osservante</b>	MAURI PAOLO EUGENIO
<b>Foglio</b>	47
<b>Mappale</b>	451
<b>Sintesi dell'osservazione</b>	Si richiede: 1. Applicare il nuovo metodo di calcolo dell'altezza media ponderale solo per i sottotetti di nuova realizzazione, escludendo i sottotetti esistenti (Art. 2 comma 4) 2. Possibilità di avere delle partizioni interne nei sottotetti
<b>Proposta di controdeduzione</b>	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>
<b>Motivazioni</b>	<p>1. In allineamento con quanto previsto anche dal Regolamento Edilizio Tipo, si è modificata la definizione per il calcolo dell'altezza, di cui all'art. 2, c. 4. Si ritiene che tale metodo sia il più corretto e utilizzato, in ragione del fatto che la misura all'intradosso del solaio è un metodo di calcolo certo e univoco, che non lascia spazio a interpretazioni. Diversamente l'altezza della trave introdurrebbe una variabile dipendente dal dimensionamento della stessa, con possibili notevoli effetti distorsivi. Non si ritiene altresì possibile applicare una diversa definizione per gli edifici esistenti rispetto a quelli di nuova costruzione.</p> <p>Pertanto, si propone di <b>non accogliere</b> il presente punto.</p> <p>2. Relativamente al secondo punto, per le argomentazioni, in quanto a carattere più esteso ma ricomprendente il punto in oggetto, si rimanda alla controdeduzione al punto 1 dell'osservazione 8.</p> <p>Pertanto, si propone di <b>accogliere parzialmente</b> il presente punto.</p>
<b>Modifiche degli elaborati</b>	<p>2. <b>Art. 2, c. 4 Superficie lorda di pavimento S<sub>lp</sub></b> [...] Non si computano invece ai fini della S<sub>lp</sub> o si computano solo per l'eccedenza rispetto ai valori soglia di seguito indicati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- i sottotetti privi dei requisiti di abitabilità, la cui altezza media ponderale sia inferiore a ml. 2,40 (compreso), misurata all'intradosso del solaio di copertura senza tener conto degli elementi strutturali emergenti e/o che non abbiano elementi di illuminazione naturale, verticali e/o inclinati in falda, con superficie vetrata complessiva inferiore ad 1/20 della superficie netta di pavimento, privi di partizioni interne, <b>ad eccezione di un locale tecnico e un locale lavanderia per ciascuna unità immobiliare.</b></li></ul>



## Osservazione n. 2

<b>Protocollo n.</b>	51441
<b>Del</b>	22/09/2022
<b>Osservante</b>	MAURI PAOLO EUGENIO
<b>Foglio</b>	47
<b>Mappale</b>	451
<b>Sintesi dell'osservazione</b>	<p>Si richiede:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Applicare il nuovo metodo di calcolo dell'altezza media ponderale solo per sottotetti di nuova realizzazione, escludendo i sottotetti esistenti (Art. 2 comma 4)</li><li>2. Possibilità di avere delle partizioni interne nei sottotetti</li></ol>
<b>Proposta di controdeduzione</b>	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>
<b>Motivazioni</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Relativamente al primo punto, si rimanda alla controdeduzione all'osservazione 1.  Pertanto, si propone di <b>non accogliere</b> il presente punto.</li><li>2. Relativamente al secondo punto, per le argomentazioni, in quanto a carattere più esteso ma ricomprensivo il punto in oggetto, si rimanda alla controdeduzione al punto 1 dell'osservazione 8.  Pertanto, si propone di <b>accogliere parzialmente</b> il presente punto.</li></ol>
<b>Modifiche degli elaborati</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>3. <b>Art. 2, c. 4 Superficie lorda di pavimento S<sub>lp</sub></b> [...] Non si computano invece ai fini della S<sub>lp</sub> o si computano solo per l'eccedenza rispetto ai valori soglia di seguito indicati:<ul style="list-style-type: none"><li>- i sottotetti privi dei requisiti di abitabilità, la cui altezza media ponderale sia inferiore a ml. 2,40 (compreso), misurata all'intradosso del solaio di copertura senza tener conto degli elementi strutturali emergenti e/o che non abbiano elementi di illuminazione naturale, verticali e/o inclinati in falda, con superficie vetrata complessiva inferiore ad 1/20 della superficie netta di pavimento, privi di partizioni interne, <b>ad eccezione di un locale tecnico e un locale lavanderia per ciascuna unità immobiliare.</b></li></ul></li></ol>



### Osservazione n. 3

<b>Protocollo n.</b>	51672
<b>Del</b>	23/09/2022
<b>Osservante</b>	MAURI PAOLO EUGENIO
<b>Foglio</b>	47
<b>Mappale</b>	451
<b>Sintesi dell'osservazione</b>	<p>Si richiede:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Applicare il nuovo metodo di calcolo dell'altezza media ponderale solo per sottotetti di nuova realizzazione, escludendo i sottotetti esistenti (Art. 2 comma 4)</li><li>2. Possibilità di avere delle partizioni interne nei sottotetti</li></ol>
<b>Proposta di controdeduzione</b>	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>
<b>Motivazioni</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Relativamente al primo punto, si rimanda alla controdeduzione all'osservazione 1.  Pertanto, si propone di <b>non accogliere</b> il presente punto.</li><li>2. Relativamente al secondo punto, per le argomentazioni, in quanto a carattere più esteso ma ricomprensivo il punto in oggetto, si rimanda alla controdeduzione al punto 1 dell'osservazione 8.  Pertanto, si propone di <b>accogliere parzialmente</b> il presente punto.</li></ol>
<b>Modifiche degli elaborati</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>2. <b>Art. 2, c. 4 Superficie lorda di pavimento S<sub>lp</sub></b> [...] Non si computano invece ai fini della S<sub>lp</sub> o si computano solo per l'eccedenza rispetto ai valori soglia di seguito indicati:<ul style="list-style-type: none"><li>- i sottotetti privi dei requisiti di abitabilità, la cui altezza media ponderale sia inferiore a ml. 2,40 (compreso), misurata all'intradosso del solaio di copertura senza tener conto degli elementi strutturali emergenti e/o che non abbiano elementi di illuminazione naturale, verticali e/o inclinati in falda, con superficie vetrata complessiva inferiore ad 1/20 della superficie netta di pavimento, privi di partizioni interne, <b>ad eccezione di un locale tecnico e un locale lavanderia per ciascuna unità immobiliare.</b></li></ul></li></ol>



## Osservazione n. 4

<b>Protocollo n.</b>	51797
<b>Del</b>	24/09/2022
<b>Osservante</b>	MAURI PAOLO EUGENIO
<b>Foglio</b>	47
<b>Mappale</b>	451
<b>Sintesi dell'osservazione</b>	<p>Si richiede:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Applicare il nuovo metodo di calcolo dell'altezza media ponderale solo per sottotetti di nuova realizzazione, escludendo i sottotetti esistenti (Art. 2 comma 4)</li><li>2. Possibilità di avere delle partizioni interne nei sottotetti</li></ol>
<b>Proposta di controdeduzione</b>	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>
<b>Motivazioni</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Relativamente al primo punto, si rimanda alla controdeduzione all'osservazione 1.  Pertanto, si propone di <b>non accogliere</b> il presente punto.</li><li>2. Relativamente al secondo punto, per le argomentazioni, in quanto a carattere più esteso ma ricomprensivo il punto in oggetto, si rimanda alla controdeduzione al punto 1 dell'osservazione 8.  Pertanto, si propone di <b>accogliere parzialmente</b> il presente punto.</li></ol>
<b>Modifiche degli elaborati</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>2. <b>Art. 2, c. 4 Superficie lorda di pavimento S<sub>lp</sub></b> [...] Non si computano invece ai fini della S<sub>lp</sub> o si computano solo per l'eccedenza rispetto ai valori soglia di seguito indicati:<ul style="list-style-type: none"><li>- i sottotetti privi dei requisiti di abitabilità, la cui altezza media ponderale sia inferiore a ml. 2,40 (compreso), misurata all'intradosso del solaio di copertura senza tener conto degli elementi strutturali emergenti e/o che non abbiano elementi di illuminazione naturale, verticali e/o inclinati in falda, con superficie vetrata complessiva inferiore ad 1/20 della superficie netta di pavimento, privi di partizioni interne, <b>ad eccezione di un locale tecnico e un locale lavanderia per ciascuna unità immobiliare.</b></li></ul></li></ol>



## Osservazione n. 5

<b>Protocollo n.</b>	52180
<b>Del</b>	27/09/2022
<b>Osservante</b>	CARBONE GIUSEPPE
<b>Foglio</b>	n.d.
<b>Mappale</b>	n.d.
<b>Sintesi dell'osservazione</b>	<p>Si richiede:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Modificare la definizione di distanza dalle strade</li><li>2. Modificare la definizione di distanza tra fabbricati</li><li>3. Modificare le modalità di calcolo della S.L.P. e del volume</li><li>4. Modificare le altezze massime nei tessuti del Piano delle Regole</li></ol>
<b>Proposta di controdeduzione</b>	<p><b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b></p>
<b>Motivazioni</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. La definizione della Distanza dalle strade di cui all'art.2, c.4, identifica in 1,50 m la dimensione massima affinché gli aggetti non siano computati al fine del calcolo delle distanze, in allineamento con quanto previsto dal Regolamento edilizio tipo, alla definizione di sagoma: "Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m". Anche in conformità agli indirizzi amministrativi di avvio del procedimento di Variante, si ritiene di allinearsi a tale definizione.  Pertanto, si propone di <b>non accogliere</b> il presente punto.</li><li>2. La definizione di cui all'art. 2, c.4 di Distanza tra i fabbricati è stata redatta in conformità con il Regolamento edilizio tipo e l'art. 9 del D.M. 1444/68, il quale definisce che la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati. Quella indicata dall'osservante è infatti una definizione, non una normativa che indica quali debbano essere le distanze tra fabbricati. Per cui ci si limita a definire come le stesse debbano essere calcolate. In ordine generale non appare possibile distinguere a livello di definizione una parete finestrata da una non finestrata per il calcolo delle distanze, che in ambedue i casi vengono effettuate dal limite della parete, in quanto criterio oggettivo. Diversa è la norma che detta poi quali debbano essere tali distanze, che non ha a che fare con la presente definizione. A titolo informativo, si ricorda inoltre che i processi di rigenerazione urbana sono stati agevolati dalla modifica della definizione di Ristrutturazione edilizia effettuata dal dpr 380/2001, che ammette anche demolizione e ricostruzione preservando le distanze preesistenti.  Tuttavia, fermo restando la definizione, nel caso di pareti non finestate, si ammette deroga alla distanza minima prevista dalle</li></ol>



	<p>presenti norme mediante atto registrato e trascritto della conseguente servitù tra le parti finitime.</p> <p>Pertanto, si propone di <b>accogliere parzialmente</b> il presente punto.</p> <p>3. Ai fini del calcolo della SIp il riferimento è l'art. 2, c.4. Tale articolo indica sia le modalità di calcolo delle superfici, sia gli elementi che vengono scomputati dalla stessa. Allo stesso articolo viene definito il Volume, utile esclusivamente ai fini del calcolo degli oneri. Va sottolineato come nel corso degli anni, dopo il 1998, si sono susseguite una serie di normative che hanno radicalmente modificato le modalità di computo delle volumetrie, inserendo una serie di elementi oggi scomputabili dalla SIp che in precedenza erano calcolati come Volume. Sulla scorta di quanto sostenuto andrebbero di conseguenza calcolate le nuove volumetrie senza i relativi scomputi per ottenere un reale principio di equità. Si ritiene pertanto che, essendo profondamente mutate le condizioni, si incorrerebbe in una situazione che andrebbe a generare una troppo elevata difformità nelle modalità di calcolo tra SIp e Volume. Il Piano ha scelto di utilizzare in ogni situazione la SIp come parametro di riferimento, come da tendenza normativa e in linea con il Regolamento edilizio tipo e il Dpr 380/2001 revisionato.</p> <p>Pertanto, si propone di <b>non accogliere</b> il presente punto.</p> <p>4. Relativamente alle altezze nel tessuto storico, la norma di fatto già contempla quanto richiesto dall'osservante. Il parametro di riferimento è infatti l'altezza esistente, con possibilità di modifica delle linee di gronda e allineamento per mezzo del Progetto Urbano (art. 22, c. 4). Nel tessuto di ricucitura morfologica e tipologica, al fine di tutelare i caratteri del tessuto, si ritiene potenzialmente problematico estendere la possibilità di allineamento all'edificio confinante più alto anche fuori cortina, in quanto si potrebbero riferire a edifici fuori scala o con altezze anche molto differenti. Nei Tessuti dell'Espansione e della Diffusione si distingue la nuova costruzione dalla demolizione e ricostruzione in quanto la stessa, come da dpr 380/2001, è equiparata alla ristrutturazione edilizia. Inoltre in molti casi potrebbe essere più vantaggioso mantenere l'esistente che l'altezza di piano. Infine, l'aumento dell'altezza nel Micro Tessuto polifunzionale del Tessuto dell'Espansione e del Tessuto della diffusione non andrebbe ad aumentare gli spazi pubblici ma potenzialmente soltanto la superficie permeabile. Si ritiene in ogni caso che tali parametri siano adeguati allo sviluppo della città.</p> <p>Pertanto, si propone di <b>non accogliere</b> il presente punto.</p>
<p><b>Modifiche degli elaborati</b></p>	<p>2. <b>Art. 2, c. 4 Distanza tra fabbricati Df</b> la distanza che intercorre tra le pareti, o parti di pareti, di edifici diversi disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a ml. 1,50, fatte salve le norme</p>



Comune di Seregno

Variante n. 1 al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio

Adottato con D.C.C. n. 35 del 28/06/2022

Controdeduzioni alle osservazioni

sull'efficientamento energetico, sulla perpendicolare tra le due pareti quando queste siano parallele, ovvero sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le due pareti negli altri casi.

**Nel caso di pareti frontistanti, entrambe non finestrate, è ammessa deroga alla distanza minima prevista dalle presenti norme mediante atto registrato e trascritto della conseguente servitù tra le parti finitime.**



## Osservazione n. 6

<b>Protocollo n.</b>	52187
<b>Del</b>	27/09/2022
<b>Osservante</b>	GONELLA CESARE
<b>Foglio</b>	n.d.
<b>Mappale</b>	n.d.
<b>Sintesi dell'osservazione</b>	Si richiede: 1.Modifica dell'azzonamento del lotto oggetto di osservazione 2.Modifica della dimensione del ricovero per attrezzi in ambiti a verde paesaggistico-ambientale
<b>Proposta di controdeduzione</b>	<b>NON ACCOLTA</b>
<b>Motivazioni</b>	<p>1. Essendo oggetto della Variante la normativa del Piano delle Regole, si rimanda alla redazione di una Variante generale del PGT l'eventuale modifica di azzonamento e previsioni di piano.</p> <p>Pertanto, si propone di <b>non accogliere</b> il presente punto.</p> <p>2. Si ritiene che la dimensione proposta, al fine di semplice ricovero attrezzi in tali ambiti sia idonea per gli usi previsti.</p> <p>Pertanto, si propone di <b>non accogliere</b> il presente punto.</p>
<b>Modifiche degli elaborati</b>	



## Osservazione n. 7

<b>Protocollo n.</b>	52322
<b>Del</b>	27/09/2022
<b>Osservante</b>	MAJINO CINQUE S.R.L.
<b>Foglio</b>	
<b>Mappale</b>	
<b>Sintesi dell'osservazione</b>	<p>Si richiede:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Modifica dell'altezza massima nel Tessuto della espansione da 9 a 18 metri.</li><li>2. Aumento dell'indice UF nel micro tessuto produttivo</li><li>3. Prevedere l'indifferenza funzionale nel micro tessuto produttivo.</li></ol>
<b>Proposta di controdeduzione</b>	<p><b>NON ACCOLTA</b></p>
<b>Motivazioni</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. La Variante adottata va a specificare, diversamente dal PGT vigente, anche il parametro di altezza massima degli edifici in caso di nuova costruzione, al fine di garantire un principio di governo delle trasformazioni e per dare un riferimento anche ai soggetti attuatori degli interventi. Preme altresì segnalare che, in caso di interventi sull'esistente, viene mantenuta l'altezza esistente come parametro di riferimento, limitando il parametro dei 9 metri alle sole nuove costruzioni.  Pertanto, si propone di <b>non accogliere</b> il presente punto.</li><li>2. Il PGT vigente non indicava in caso di nuova costruzione per il micro tessuto produttivo un indice fondiario, limitandosi a dare come parametro il Rapporto di Copertura (pari al 65%). Si ritiene in tal senso utile e necessario introdurre il parametro di utilizzazione fondiaria, al fine di avere un principio di governo delle trasformazioni. L'indice individuato (1 mq/mq) appare ragionevole e ponderato rispetto al contesto, a vocazione produttiva, parametrato non sul volume reale ma sulla superficie, in allineamento alle definizioni aggiornate.  Pertanto, si propone di <b>non accogliere</b> il presente punto.</li><li>3. L'impostazione generale del PGT, di cui la presente rappresenta soltanto una Variante normativa parziale, non prevede un principio di indifferenza funzionale. In tutti i tessuti, come peraltro previsto dall'art. 51 della LR 12/2005 citato dall'osservante, sono indicate le funzioni non ammesse, dunque ritenute non compatibili con lo specifico tessuto di riferimento. Nel caso specifico, essendo l'area a vocazione produttiva, si ritiene opportuno confermare la scelta originaria del PGT di non ammettere funzioni residenziali e commerciali, in quanto le stesse necessitano di requisiti e dotazioni</li></ol>



Comune di Seregno

Variante n. 1 al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio

Adottato con D.C.C. n. 35 del 28/06/2022

Controdeduzioni alle osservazioni

	<p>territoriali differenti da quelle presenti e di un processo di trasformazione urbanistica che non può limitarsi a un semplice cambio di destinazione d'uso.</p> <p>Pertanto, si propone di <b>non accogliere</b> il presente punto.</p>
<b>Modifiche degli elaborati</b>	



## Osservazione n. 8

<b>Protocollo n.</b>	52377
<b>Del</b>	27/09/2022
<b>Osservante</b>	PAVAN WALTER ARISTIDE
<b>Foglio</b>	n.d.
<b>Mappale</b>	n.d.
<b>Sintesi dell'osservazione</b>	<p><b>Si richiede:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Art.2: possibilità di creare partizioni interne nei sottotetti (CT, lavanderie)</li><li>2. Mantenere il rapporto aeroilluminante 1/10</li><li>3. Considerare come logge gli ex fienili di edifici rurali</li><li>4. Ripristinare la misura di 1,80 per le sporgenze di pensiline e balconi per calcolo SC, DS, DF, DC</li><li>5. Possibilità di istituire il confine virtuale</li><li>6. Art. 8: che venga applicato unicamente all'interno del tessuto storico e aggregati storici, esentando il resto del territorio</li><li>7. Art. 22 lettera a comma 7: che venga espressamente contemplata la possibilità di cambio di destinazione d'uso anche negli immobili vincolati</li><li>8. Art. 22 lettera b comma 1: che venga eliminata la specifica "se compatibili" e aggiunto che le nuove aperture siano in armonia con la composizione architettonica esistente</li><li>9. Art. 26 lett. d) punto 2: applicare oltre che alla nuova costruzione i parametri urbanistici alle aree ove vi sia la presenza di edifici in disuso da almeno 10 anni</li><li>10. Art. 35 comma 3: che per un riutilizzo delle unità a piano terra, sia contemplato il cambio d'uso in residenziale e commerciale (solo pubblici esercizi di somministrazione) per gli edifici di cui al comma 1 punto 2</li></ol>
<b>Proposta di controdeduzione</b>	<p><b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b></p>
<b>Motivazioni</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>2. Si ritiene che l'osservazione sia accoglibile in ordine alla possibilità di avere partizioni interne ai locali sottotetto per funzioni compatibili come locali tecnici e locali lavanderia, che hanno requisiti specifici e differenti da quelli di abitabilità. Si propone pertanto di modificare al comma 4, art. 2 la definizione di Superficie Lorda di Pavimento Slp.  Pertanto, si propone di <b>accogliere</b> il presente punto.</li><li>3. La norma è stata meglio riscritta, separando la definizione di Slp dagli scomputi. Per questa ragione vengono definiti i casi in cui i sottotetti, privi dei requisiti di abitabilità, sono scomputabili dalla Slp, limitando al parametro di 1/20 il rapporto aeroilluminante.  Pertanto, si propone di <b>non accogliere</b> il presente punto.</li><li>4. Gli ex fienili rurali hanno delle precise caratteristiche architettoniche e morfo-tipologiche, derivanti dalla loro origine rurale. Si ritiene pertanto</li></ol>



che gli stessi non possano essere equiparati a delle logge, che hanno natura e funzione totalmente differente.

Pertanto, si propone di **non accogliere** il presente punto.

5. Relativamente al presente punto, richiamato il contenuto della controdeduzione di cui al punto 1 dell'osservazione 5, in ordine alla distanza dalle strade DS, si conferma la misura identificata in 1,5 metri anche sulle altre definizioni di SC, DF e DC. Si allinea inoltre alle previsioni sulle distanze anche la definizione di SC, secondo gli indirizzi amministrativi rispetto a quanto previsto dal regolamento edilizio tipo, eliminando il periodo *“In caso di aggetti di sporgenza maggiore, dal calcolo si sottrae comunque la fascia fino a ml. 1,50”*.

Pertanto, si propone di **accogliere parzialmente** il presente punto.

6. Non si ritiene possibile istituire un confine virtuale. Eventuali accordi diversi tra privati, nel rispetto del Codice civile, dovranno avere natura privatistica. Si ritiene altresì corretto specificare nella definizione di distanza dai confini specificare anche la trascrizione dell'atto. Si modifica pertanto alla definizione di distanza dai confini l'art. 2, comma 4.

Pertanto, si propone di **accogliere parzialmente** il presente punto.

7. Il principio del Progetto urbano è quello di coordinare interventi di trasformazione urbanistica, attraverso una condivisione preliminare con l'Amministrazione Comunale, al fine di garantire il miglior inserimento urbanistico e paesaggistico delle trasformazioni. Pertanto, si ritiene che lo stesso possa avere un effetto positivo anche oltre il tessuto storico nei casi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo. Essendo presenti anche altre casistiche, si propone di integrare il comma 3 dell'art. 8, aggiungendo il richiamo all'utilizzo in tutti i casi previsti dalle norme.

Pertanto, si propone di **accogliere parzialmente** il presente punto.

8. Il principio di destinazione d'uso dipende dall'azonamento dal tessuto di appartenenza e non da condizioni specifiche di un immobile (vincolato o meno). La possibilità di cambiare la destinazione d'uso dipende dunque dalle norme nel loro complesso.

Pertanto, si propone di **non accogliere** il presente punto.

9. Al fine di meglio specificare le disposizioni di cui al punto 2, lett. b) dell'art. 22, si integra come segue: di tipo conservativo e non sostitutivo, anche con modifica del numero delle unità, con obbligo di conservazione dei fronti prospicienti strade e spazi pubblici o di uso pubblico con modifiche, e nuovi inserimenti, di aperture nelle facciate anche ai fini igienico sanitari se compatibili con altri limiti all'edificazione e vincoli e



	<p>coerenti con i principi di cui sopra e con la composizione architettonica dell'edificio.</p> <p>Pertanto, si propone di <b>accogliere parzialmente</b> il presente punto.</p> <p>10. Premesso che non sono chiari l'oggetto e i contenuti dell'osservazione, si ritiene che le eventuali specifiche proposte sarebbero in contrasto con i principi generali del Piano, oltreché non oggettive.</p> <p>Pertanto, si propone di <b>non accogliere</b> il presente punto.</p> <p>11. L'art. 35 si limita a classificare i beni storico-architettonici, rimandandoli alla disciplina di cui all'art. 22. Si rileva a tal proposito un errore materiale nel rimando alla lettera d) dell'art. 22, anziché alla lettera e). Le funzioni ammesse dovranno riferirsi a tale articolo.</p> <p>Pertanto, si propone di <b>accogliere parzialmente</b> il presente punto.</p>
<p><b>Modifiche degli elaborati</b></p>	<p>3. <b>Art. 2, c. 4 Superficie lorda di pavimento S<sub>lp</sub></b> [...] Non si computano invece ai fini della S<sub>lp</sub> o si computano solo per l'eccedenza rispetto ai valori soglia di seguito indicati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- i sottotetti privi dei requisiti di abitabilità, la cui altezza media ponderale sia inferiore a ml. 2,40 (compreso), misurata all'intradosso del solaio di copertura senza tener conto degli elementi strutturali emergenti e/o che non abbiano elementi di illuminazione naturale, verticali e/o inclinati in falda, con superficie vetrata complessiva inferiore ad 1/20 della superficie netta di pavimento, privi di partizioni interne, <b>ad eccezione di un locale tecnico e un locale lavanderia per ciascuna unità immobiliare.</b></li></ul> <p>4. <b>Art. 2, c.3 Superficie coperta</b> [...] sono esclusi dal computo della S<sub>c</sub> i cornicioni, le pensiline ed i balconi aggettanti per non più di ml. 1,50 dal filo del fabbricato, le scale esterne a sbalzo e le scale di sicurezza, le superfici di manufatti per la raccolta dei rifiuti e la distribuzione energetica a servizio di più edifici. <b><del>In caso di aggetti di sporgenza maggiore, dal calcolo si sottrae comunque la fascia fino a ml. 1,50.</del></b> Per i fabbricati a destinazione produttiva [...]</p> <p>5. <b>Art. 2, c.4 Distanza dai confini</b> - mediante atto registrato <b>e trascritto</b> della conseguente servitù tra le parti finitime</p> <p>6. <b>Art. 8, comma 3</b> Il ricorso alla procedura del progetto urbano è sempre obbligatoria: (i) nel "Tessuto storico" e negli "aggregati storici" per gli interventi ricompresi nella categoria "nuova costruzione", <b>e</b> (ii) per ogni intervento di "ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo e non conservativo" <b>(iii) e in tutti gli altri casi previsti dalle presenti norme.</b></p> <p>8. <b>Art. 22, lett. b), punto 2</b></p>



Comune di Seregno

Variante n. 1 al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio

Adottato con D.C.C. n. 35 del 28/06/2022

Controdeduzioni alle osservazioni

---

- di tipo conservativo e non sostitutivo, anche con modifica del numero delle unità, con obbligo di conservazione dei fronti prospicienti strade e spazi pubblici o di uso pubblico con modifiche, e nuovi inserimenti, di aperture nelle facciate anche ai fini igienico sanitari se compatibili **con altri limiti all'edificazione e vincoli e coerenti con i principi di cui sopra e con la composizione architettonica dell'edificio.**

**10. Art. 35, c. 4**

- non sono ammesse le destinazioni d'uso generali di cui al punto **d e)** del succitato art. 22 e quelle specifiche del **“micro tessuto polifunzionale.**

---



## Osservazione n. 9

<b>Protocollo n.</b>	52541
<b>Del</b>	28/09/2022
<b>Osservante</b>	BUSATO SERGIO
<b>Foglio</b>	n.d.
<b>Mappale</b>	n.d.
<b>Sintesi dell'osservazione</b>	<p>Si richiede:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Art. 2: possibilità di migliorare gli allineamenti stradali, anche inglobando i reliquati nelle recinzioni private</li><li>2. Per i fabbricati con PdC ante variante PdR possibilità di poter presentare variante finale conforme alle norme vigenti al momento della presentazione del PdC</li><li>3. Tra le superfici che non computano ai fini della SLP inserire i cavedi</li><li>4. Art.2 e 24: modificare definizioni di SP e IP</li><li>5. Consentire monetizzazione dei parcheggi pertinenziali nel nucleo storico</li><li>6. Superficie lorda di pavimento SLP - escludere soppalchi non abitabili e riportare a 1/10 il rapporto aeroilluminante</li><li>7. Escludere dalla SLP spazi comuni e vani scala</li><li>8. Art. 4: Modificare definizione di ristrutturazione di tipo conservativo, specificare che il limite del cambio d'uso rispetto alla ristrutturazione edilizia, scomputare art. 10 DDUO Regione Lombardia</li><li>9. Art.5: chiarire il ricorso al convenzionamento per interventi edilizi diretti</li><li>10. Art.6: specificare casi in cui le modifiche non costituiscono variante al PII</li><li>11. Art.7: valore dello schema grafico di assetto, eccessiva la previsione del 12% di ERP, riferimento a consorzio per attuazione dei PA</li><li>12. Art.13: ampliare la definizione di artigianato di servizio alla famiglia</li><li>13. Art. 13: compensazione dei parcheggi pertinenziali</li><li>14. Artt.22 e 23: specifica DDUO RL e monetizzazione parcheggi</li></ol>
<b>Proposta di controdeduzione</b>	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>
<b>Motivazioni</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. L'osservazione riguarda lo stato attuale delle aree e il loro regime giuridico (patrimonio indisponibile) nonché di destinazione d'uso (aree a servizi o sede stradale), proponendo peraltro una procedura evidentemente illegittima di acquisizione da parte di privati di spazi pubblici.  Pertanto, si propone di <b>non accogliere</b> il presente punto.</li><li>2. Ai sensi del DPR 380/2001, l'art. 15 comma 4 recita che "Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio." Si ritiene pertanto che, fino al termine di validità del permesso di costruire, si applica la normativa con la quale lo stesso è stato approvato anche in presenza di varianti comunicate a fine lavori che, ai sensi dell'art. 22 comma 2bis del DPR 380/2001, non configurano una variazione essenziale.</li></ol>



Pertanto, si propone di **non accogliere** il presente punto.

3. Appare implicito che i cavedi tecnici, per loro natura, non siano computabili nel calcolo della Slp. Non si ritiene necessario andare a indicare tale specifica nella normativa.

Pertanto, si propone di **non accogliere** il presente punto.

4. Indice di permeabilità e superficie permeabile non sono la medesima cosa. L'indice è infatti il rapporto tra la Superficie permeabile Sp e Superficie fondiaria Sf. La definizione al comma 3 dell'art. 2 indica invece come calcolare la Superficie Permeabile. Il 50% cui fa riferimento l'osservante non riguarda il lotto nel suo complesso, ma il fatto che nel calcolo della Superficie permeabile la stessa debba essere almeno al 50% superficie naturale a prato o sterrato, in quanto possono rientrare nel calcolo anche altre tipologie di area. Al fine di meglio chiarire si specifica al comma 3 dell'art. 2 che la superficie naturale è riferita alle modalità di calcolo della SP.

Pertanto, si propone di **accogliere** parzialmente il presente punto.

5. Relativamente al presente punto, per le argomentazioni, in quanto a carattere più esteso ma ricomprendente il punto in oggetto, si rimanda alla controdeduzione al punto 1 dell'osservazione n. 10.

Pertanto, si propone di **accogliere parzialmente** il presente punto.

6. Relativamente al Rapporto aeroilluminante si rimanda alla controdeduzione al punto 2 dell'osservazione n. 8. Relativamente ai soppalchi non abitabili si conferma quanto previsto dalla definizione.

Pertanto, si propone di **non accogliere** il presente punto.

7. L'esclusione dei vani scala e degli spazi comuni è già contemplata all'interno della definizione.

Pertanto, si propone di **non accogliere** il presente punto.

8. La specifica proposta dall'osservante riguarda una tipologia di intervento (manutenzione straordinaria) che non è pertinente al comma in questione. Pertanto, il riferimento dovrà essere al DPR 380/2001 per la classificazione degli interventi.

Relativamente alla specifica di cui all'art. 10 della DDUO 18546/19 di Regione Lombardia, si ricorda che lo scomputo volumetrico è già ammesso per normativa e non occorre pertanto specificarlo nelle presenti norme in quanto non è esclusa la possibilità di utilizzo di tale possibilità nel PGT.

Pertanto, si propone di **non accogliere** il presente punto.



9. Il punto in oggetto non è stato oggetto di modifica nella presente Variante al PGT. Rispetto al ricorso al convenzionamento lo stesso è legato alla presenza di opere pubbliche che interessano la trasformazione. L'art. 5 prevede in aggiunta la possibilità, non l'obbligo, di poter attivare forme di convenzionamento con l'Amministrazione, in accordo con la proprietà, anche oltre le casistiche previste dal PGT. Pertanto, risultano circoscritte le casistiche in cui si prevede l'obbligo di convenzionamento.

Pertanto, si propone di **non accogliere** il presente punto.

10. Si ritiene che quanto richiesto dall'osservante sia già previsto dal PGT.

Pertanto, si propone di **non accogliere** il presente punto.

11. La logica di inserimento della specifica rispetto al carattere indicativo dello schema grafico è stata inserita in quanto funzionale a garantire maggiore flessibilità al progetto in fase di redazione del piano attuativo. Lo schema, per natura, sconta un grado di approfondimento a livello di pianificazione che non consente di specificare uno schema di assetto urbanistico di dettaglio. Ciò a garanzia della qualità del progetto, sia per l'operatore che per l'amministrazione comunale. In ogni caso, ai fini della conformità con le previsioni di piano, devono essere rispettati tutti i parametri urbanistici e le dotazioni previste dalla scheda d'ambito.

Relativamente alla previsione del 12% di Edilizia Residenziale Pubblica, pur non riguardando l'art. 7, si ritiene che la stessa sia un obiettivo dell'amministrazione comunale funzionale a dotare la città di alloggi con carattere sociale. Si conferma pertanto la previsione.

Relativamente alla possibilità di attivare il consorzio ai sensi della L. 166/2002, si prende atto di quanto segnalato dall'osservante, pur non riscontrando alcuna proposta di modifica/integrazione agli atti del PGT. Quanto eliminato all'art. 7 è previsto alle norme generali per gli interventi negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, al punto 2.

Pertanto, si propone di **non accogliere** il presente punto.

12. Si ritiene che il chiarimento proposto sia utile, tuttavia prescindendo dalla categoria catastale. In nessun caso si fa riferimento all'edificio ma al tipo di attività. Alla luce dell'osservazione, che chiede inoltre di precisare la differenza tra artigianato di servizio alla famiglia e artigianato produttivo si ritiene di andare a meglio definire l'artigianato di servizio alla famiglia, all'auto e produttivo, specificando una serie di esemplificazioni che facciano comprendere a cosa si riferisce tale definizione. Si modifica pertanto all'art. 13 la definizione di artigianato di servizio alla famiglia, artigianato di servizio all'auto e artigianato produttivo.

Pertanto, si propone di **accogliere parzialmente** il presente punto.

13. Relativamente al presente punto, per le argomentazioni, in quanto a carattere più esteso ma ricomprendente il punto in oggetto, si rimanda alla controdeduzione al punto 1 dell'osservazione n. 10.



	<p>Pertanto, si propone di <b>accogliere parzialmente</b> il presente punto.</p> <p>14. Relativamente alla specifica del DDUO 18546/19 di RL in norma, si rimanda a quanto già specificato al precedente punto 8 della presente controdeduzione.</p> <p>Rispetto alla monetizzazione, si ritiene corretta la specifica “se previsto dalle presenti norme”. Si rimanda inoltre alla controdeduzione al punto 1 all’osservazione 10.</p> <p>Relativamente alla verifica dei parcheggi pertinenziali, posto che non sia chiara l’osservazione, si ritiene di non andare a modificare la normativa.</p> <p>Pertanto, si propone di <b>non accogliere</b> il presente punto.</p>
<p><b>Modifiche degli elaborati</b></p>	<p>4. <b>Art. 2, c. 3</b> In ogni caso, <b>nel calcolo della Sp</b>, dovrà essere garantita una superficie naturale a prato o sterrato non inferiore al 50%.</p> <p>5. <b>Art. 13, comma 5</b> La disponibilità di parcheggi pertinenziali costituisce condizione per l’effettuazione degli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione. <b>In caso di cambio di destinazione d’uso, con o senza opere, verificando la dotazione di parcheggi pertinenziali rispetto alla nuova funzione.</b> la verifica dei parcheggi pertinenziali dovrà essere effettuata per la sola quota relativa al carico urbanistico maggiore indotto dalla nuova funzione.</p> <p>12. <b>Art. 13, c. 1</b> Artigianato di servizio alla famiglia: l’attività, <b>svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici. (a titolo esemplificativo: attività di acconciatura ed estetica ad es. attività di parrucchiere, barbiere, estetista, pedicure, ecc.)</b> ovvero ad altri servizi (come ad es. calzolai, sarti, modisterie, pellicciai, lavanderie (non industriali), in ambito medicale, (ottico, odontotecnico, ecc.), oppure a servizi, di grafica e fotografia, edilizia e finiture edili, falegnameria, impiantistica elettrica, termoidraulica, ecc.). Artigianato di servizio all’auto: <b>l’attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla manutenzione dell’auto (a titolo esemplificativo: meccanico, gommista, elettrauto, carrozziere, ecc.)</b> Artigianato produttivo: <b>attività svolta da imprese artigiane diretta alla produzione di beni, anche semilavorati</b></p> <p>13. <b>Art. 13, comma 5</b> La disponibilità di parcheggi pertinenziali costituisce condizione per l’effettuazione degli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione. <b>In caso di cambio di destinazione d’uso, con o senza opere, verificando la dotazione di parcheggi pertinenziali rispetto alla nuova funzione.</b> la verifica dei parcheggi</p>



Comune di Seregno

Variante n. 1 al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio

Adottato con D.C.C. n. 35 del 28/06/2022

Controdeduzioni alle osservazioni

	<p>pertinenziali dovrà essere effettuata per la sola quota relativa al carico urbanistico maggiore indotto dalla nuova funzione.</p>
--	--



## Osservazione n. 10 osservazione oggetto di emendamento approvato

<b>Protocollo n.</b>	52469
<b>Del</b>	27/09/2022
<b>Osservante</b>	COMUNE DI SEREGNO
<b>Foglio</b>	
<b>Mappale</b>	
<b>Sintesi dell'osservazione</b>	<p>Si richiede:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Art 13 comma 5: verifica della dotazione dei parcheggi pertinenziali anche nel caso di intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. Valutare se prevedere per piccoli lotti di intervento in attuazione diretta la possibilità di derogare da tale previsione.</li><li>2. Art. 22 lettera a) comma 7 – Art. 23 lettera b) comma 7, necessità di chiarire la quantificazione della dotazione di carico urbanistico e assenso da parte dell'Amministrazione a monetizzazione</li><li>3. Art. 22 lettera b) comma 2: errore materiale</li><li>4. Art. 24 lettera f) comma 2 punto f2): errore materiale</li><li>5. Art. 32.1.2 comma 3 lettera d): inserire anche ristrutturazione edilizia di tipo conservativo</li><li>6. Art. 33.5 comma 2, chiarire quali siano gli interventi che determinano consumo di suolo e le relative misure compensative</li><li>7. Art. 44: meglio esplicitare la disciplina di riferimento</li></ol>
<b>Proposta di controdeduzione</b>	<b>ACCOLTA PARZIALMENTE</b>
<b>Motivazioni</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. La verifica dei parcheggi pertinenziali deve essere effettuata qualora il cambio di destinazione d'uso determini un carico urbanistico maggiore. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia la dotazione da reperire dovrà essere calcolata nella differenza tra la dotazione prevista dalla nuova funzione e quella insediata, al netto dell'effettiva dotazione esistente localizzata.  Pertanto, si propone di <b>accogliere parzialmente</b> il presente punto.</li><li>2. Agli artt. 22 lettera a) comma 7 e Art. 23 lettera b) comma 7 si integra, come richiesto dall'osservante, il rimando all'art. 12 c. 4, specificando in seguito che l'alternativa alla localizzazione a seguito di dimostrata impossibilità debba essere previo atto d'assenso di Giunta Comunale.  Pertanto, si propone di <b>accogliere</b> il presente punto.</li><li>3. Si corregge l'errore materiale indicando dopo "relativamente ai fabbricati autorizzati" la frase mancante "prima del 1940, ma privi di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica".  Pertanto, si propone di <b>accogliere</b> il presente punto.</li></ol>



4. Si corregge l'errore materiale all'Art. 24 lettera f) comma 2 punto f2) inserendo "ad eccezione". Rispetto alla possibilità di esclusione delle funzioni terziarie, si conferma la volontà di escludere soltanto le commerciali assimilate.

Pertanto, si propone di **accogliere** il presente punto.

5. Si corregge l'errore materiale all'art. 32.1.2 comma 3 lettera d), ripristinando comma 3 al capoverso "**Ai fini dell'edificazione** [...]". Si conferma di introdurre l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo in quanto è previsto nelle definizioni dell'art. 4 delle norme "Categorie e disciplina degli interventi", ed è coerente con gli interventi ammissibili nell'articolo in oggetto.

Pertanto, si propone di **accogliere parzialmente** il presente punto.

6. Preliminarmente ai fini di una maggiore chiarezza complessiva dell'articolo 33.5, si ritiene utile inserire al comma 1 dopo "Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto" le parole "**ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.**" per dare evidenza della peculiarità de termine "superfici agricole nello stato di fatto" rispetto alle definizioni di "superficie agricola" del PTR.

In relazione al comma 2 si chiarisce che il "consumo di suolo" è così definito nel Glossario dei Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo del PTR: "la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali (ex art.2, comma 1, lett. c), l.r. 31/14)." Conseguentemente, per una compiuta applicazione della norma deve farsi riferimento alle seguenti definizioni del citato glossario:

- 1) Superficie agricola, i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali (ex art.2, comma 1, lett. a), l.r.31/14).
- 2) Superficie urbanizzata e urbanizzabile, i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate, esclusi quelli destinati a parchi urbani territoriali (ex art.2, comma 1, lett. b), l.r.31/14).
- 3) Superficie agricola o naturale, la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.

Nell'approfondimento scaturito dall'esame dell'osservazione, è emerso che i riferimenti normativi citati che riconducono alle "Linee guida per la determinazione del consumo di suolo alla scala comunale" Allegato A delle NTA del PTCP, e quindi "aree di completamento (aree non urbanizzate interne al tessuto antropizzato) e aree di espansione (aree



	<p>non antropizzate)” risultano essere superati e non più attuali, poiché tali linee guida sono state eliminate in fase di approvazione dell’adeguamento del PTCP alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014 (Burl-Sac n.14 del 6 aprile 2022) a seguito delle censure delle sentenze pronunciate dal TAR Lombardia, Sez. II, n. 2341/2014, 2342/2004, 2343/2014, 2404/2014 (Determina Dirigenziale Provincia Monza Brianza n. 2564 del 11/11/2014).</p> <p>Le norme vigenti del PTCP, in particolare art. 46 - modalità di governo del consumo di suolo - comma 4 stabilisce che “Sono assunte le definizioni di cui al Glossario dei Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo del PTR”.</p> <p>Dal momento che le suddette attuali definizioni nell’articolo oggetto dell’osservazione sono funzionali ad individuare le modalità di compensazione, la loro non attualità richiede che l’articolo venga rimodulato così che le modalità di compensazione siano riconducibili alle definizioni del “Glossario dei Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo del PTR” di “Superficie agricola” e “Superficie agricola o naturale”, in quanto comportanti consumo di suolo.</p> <p>Pertanto, si propone di <b>accogliere parzialmente</b> il presente punto.</p> <p>7. Come richiesto dall’osservante si ritiene di andare a meglio specificare la disciplina di cui all’art. 44, in particolare al comma 3. Correttamente di rileva, come segnalato dall’osservante, che la giurisprudenza in materia di strutture accessorie, anche prive di fondazione e di facile rimozione per l’esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande, è univoca nel ritenere che tali manufatti, qualora funzionali a soddisfare esigenze permanenti, risultano idonei ad alterare lo stato dei luoghi, con un sicuro incremento del carico urbanistico. A tal fine nulla rileva la precarietà strutturale, la rimovibilità e l’assenza di opere murarie, trattandosi di strutture deputate ad un uso perdurante nel tempo. Si conferma pertanto che tali strutture, ai sensi dell’art. 3, c. 1, lett. e5) del dpr 380/2001, sono identificabili come interventi di nuova costruzione e soggetti a permesso di costruire.</p> <p>Essendo che gli stessi interventi interessano in questo caso specifico il suolo pubblico, ai sensi dell’art. 17 c. 4 che disciplina gli interventi su aree e immobili dello Stato, si considera che gli stessi vanno ad aumentare la superficie calpestabile.</p> <p>Il secondo aspetto riguarda il carattere di temporaneità o permanenza. Qui il riferimento è l’art.6 c. 1 lett. e-bis), che definisce in 180 giorni il limite del carattere di temporaneità.</p> <p>Pertanto, si propone di <b>accogliere parzialmente</b> il presente punto.</p>
<b>Modifiche degli elaborati</b>	<p>1. <b>Art. 13, comma 5</b> La disponibilità di parcheggi pertinenziali costituisce condizione per l’effettuazione degli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione. <b>In caso di</b> cambio di</p>



destinazione d'uso, con o senza opere, ~~verificando la dotazione di parcheggi pertinenziali rispetto alla nuova funzione.~~ la verifica dei parcheggi pertinenziali dovrà essere effettuata per la sola quota relativa al carico urbanistico maggiore indotto dalla nuova funzione.

#### **Art. 13, comma 7**

In caso di dimostrata impossibilità a reperire, parzialmente o integralmente, i parcheggi ~~nella quantità sopra indicata come previsto al precedente comma 5:~~

- a. in caso di nuova costruzione è ammessa la monetizzazione parziale o integrale dei posti auto eccedenti il limite minimo di legge;
- b. in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è ammessa l'intera monetizzazione;
- c. in caso di cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, è ammessa la monetizzazione di una quota nel limite massimo del 50% della quota relativa al carico urbanistico maggiore indotto dalla nuova funzione.

~~Ai fini del calcolo della monetizzazione Con riferimento alla possibilità di monetizzazione in questo caso~~ si assume convenzionalmente per ogni posto auto una superficie pari a mq. 25 comprendendo in essa, oltre agli spazi di parcheggio, gli spazi di manovra.

In caso di monetizzazione parziale il calcolo della quota minima di effettiva dotazione di parcheggio pertinenziale da reperire in loco dovrà essere arrotondato all'unità intera superiore.

#### **2. Art. 22, lettera a) comma 7 e Art. 23, lettera b) comma 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).~~

#### **3. Art. 22 lettera b) comma 2**

relativamente ai fabbricati autorizzati ~~prima del 1940, ma privi di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica:~~  
[...]



**4. Art. 24 lettera f) comma 2 punto f2)**

Funzioni commerciali assimilate: **ad eccezione** dell'artigianato di servizio alla famiglia, dell'artigianato di servizio all'auto, [...]

**5. Art. 32.1.2 comma 3 lettera d)**

**3.** Ai fini dell'edificazione [...]

d. Per gli edifici esistenti non connessi all'attività agricola, sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, **ristrutturazione edilizia di tipo conservativo**. La ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo è ammessa esclusivamente senza modifica di sagoma e sedime, SLP, altezza delle destinazioni d'uso esistenti, previo parere della commissione del paesaggio.

**6. Art. 33.5 commi 1 e 2**

1. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto - **ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.** - sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 8 del Piano dei Servizi **nonché alle vigenti disposizioni in materia.**
2. Gli interventi che comportano "consumo di suolo", secondo quanto definito **nel Glossario** dei Criteri **per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo** del PTR, sono soggetti alle seguenti misure di compensazione territoriale:
  - assoggettamento a servitù di uso pubblico ovvero nella cessione gratuita al Comune di aree nella misura minima di **0,6 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ossia di aree di concentrazione fondiaria, da intendersi quali aree di sedime degli edifici e spazi esterni di pertinenza privata. Per aree di compensazione inferiori a 1.000 metri quadrati è ammessa la monetizzazione; i proventi devono essere destinati a interventi di riqualificazione ambientale e di forestazione; Le predette aree di compensazione sono destinate a interventi di riqualificazione ambientale e di forestazione**

**7. Art. 44, commi 2 e 3**

b) con strutture accessorie ad un esercizio principale identificabili come installazioni precarie al servizio del pubblico, realizzate mediante strutture e manufatti appoggiati, ma non fissati se non con fissaggio mobile, al suolo pubblico (verande, gazebi, pergolati, **dehors** e similari).

**3.** Gli arredi e le attrezzature facilmente rimovibili devono essere scelti anche in base a valutazioni di tipo acustico legate alle fasi di posizionamento, rimozione e impilamento.

**4.** Le autorizzazioni per **le** occupazioni di suolo pubblico relative alle strutture di cui sopra possono essere rilasciate sia con carattere permanente sia con carattere temporaneo, nel rispetto della normativa igienico sanitaria **della Tosap o, se**



	<p><del>istituita, dalla tassa comunale per l'occupazione degli spazi. Le strutture accessorie di cui al punto b, avendo carattere non permanente e provvisorio, non costituiscono aumento di superficie lorda di pavimento ai sensi delle presenti norme di piano e del regolamento che disciplina il Canone Unico Patrimoniale; le strutture accessorie di cui al punto b del comma 2 hanno:</del></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- carattere di temporaneità come definito dall'art. 6 comma 1 lettera e-bis) del DPR 380/01, quando la concessione di occupazione di suolo pubblico rientra entro i termini temporali ivi stabiliti. In tal caso la superficie occupata non costituisce aumento di superficie lorda e l'installazione è soggetta alle modalità autorizzative disciplinate da apposito atto o regolamento comunale;</li><li>- carattere permanente, quando autorizzate con un termine temporale superiore a quello definito dall'art. 6 comma 1 lettera e-bis) del DPR 380/01 e ricadono pertanto nella disciplina dell'art. 3 comma 1 lett. e5) del DPR 380/01. Ciò considerato, tali interventi, previa concessione di occupazione di suolo pubblico, pur non costituendo aumento di superficie lorda, sono assoggettati al permesso di costruire con relativa corresponsione dei soli oneri di urbanizzazione da calcolarsi sull'aumento della superficie calpestabile ai sensi dell'art. 17 comma 4 del DPR 380/01.</li></ul>
<b>Nota</b>	In colore blu le modifiche con l'emendamento presentato ed approvato in Consiglio Comunale.

