

REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA



# COMUNE DI SEREGNO

## VARIANTE SPECIFICA POLO DELL'INNOVAZIONE (CENTRO DELL'INNOVAZIONE)

L.r. 11 marzo 2005, n. 12, e ss.mm.ii.



SINDACO

**Alberto Rossi**

DIRIGENTE UFFICIO URBANISTICA

**arch. Angela Danila Scaramuzzino**

INCARICATO

**pian. Alessandra Maria Pandolfi**

via Cavour 9 - 21013 Gallarate (VA)

pec [alessandra.pandolfi@archiworldpec.it](mailto:alessandra.pandolfi@archiworldpec.it)

CONSULENTI URBANISTICI

**pian. Alessandro Martinelli**

**pian. Marco Meurat**

CONSULENTE PER

L'ASSOGGETTABILITÀ A VAS

**dott. Angela Manuela Vailati**

DELIBERA DI ADOZIONE:

n. 19 del 19/05/2024

DELIBERA DI APPROVAZIONE:

## RELAZIONE DI VARIANTE

DP

**PS**

PR

CG

ottobre 2024



COMUNE DI SEREGNO

Variante specifica al Piano dei servizi del Piano di governo del territorio – Polo dell’Innovazione

---



COMUNE DI SEREGNO

Variante specifica al Piano dei servizi del Piano di governo del territorio – Polo dell’Innovazione

---

**INDICE**

1. PREMESSA .....	4
1.1 I contenuti della proposta di variante puntuale.....	11
1.2 Sostenibilità della variante puntuale.....	16
1.3 La documentazione che compone la proposta .....	20
1.4 L’area interessata dalla Variante.....	22
2. LE SCELTE DEGLI STRUMENTI PIANIFICATORI PRECEDENTI .....	25
2.1 Il Piano regolatore generale del 2000 .....	25
2.2 Il Piano di governo del territorio del 2015 .....	30
3. LA VALENZA DELL’AREA PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE E LA MOBILITÀ SOSTENIBILE .....	32
4. ANALISI DEL CONSUMO DI SUOLO .....	38
4.1 Disposizioni a livello regionale e provinciale sul consumo di suolo .....	38
4.2 Determinazione del consumo di suolo dell’area sul PGT vigente .....	40
4.3 Determinazione del consumo di suolo dell’area con la proposta di variante .....	43
5. POSSIBILI INDICAZIONI PER UNA TRASFORMAZIONE PIÙ SOSTENIBILE.....	46
6. SPUNTI OPERATIVI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI A VERDE E DEI LUOGHI PUBBLICI.....	49



## 1. PREMESSA

Il Comune di Seregno è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 28/06/2014 ed entrato in vigore in data 28/01/2015 a seguito della pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 5. Il PGT è stato poi modificato attraverso la deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 22/12/2022, di approvazione della Variante n. 1 al Piano delle Regole, e la deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 28/06/2022, avente ad oggetto: “Approvazione correzione di errori materiali e rettifiche agli atti del PGT ai sensi dell’art. 13 comma 14-bis della legge regionale 12/2005 e ss.mm.ii.”.

Con la deliberazione n. 14 del 28/01/2020, inoltre, la Giunta Comunale ha preso atto della decadenza del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio (il cui termine quinquennale di scadenza è sopravvenuto in data 28/01/2019), disponendo contestualmente di attivare le procedure previste dall’art. 25, comma 7, della L.r. n. 12/2005 per la redazione del Documento d’Inquadramento per i programmi integrati di intervento, ai sensi dell’art. 87, comma 1, della “Legge per il governo del territorio”, nonché l’avvio della fase di indagine necessaria per gli adempimenti previsti dall’art. 40 bis, comma 1, del medesimo disposto, così come introdotto dall’art. 4, comma 1, lettera a), della L.r. n. 18 del 2019.

La deliberazione di Giunta Comunale n. 93 del 29/07/2021 ha definito gli indirizzi generali e specifici da applicarsi nella redazione del Documento di Inquadramento dei programmi integrati di intervento, individuando, quali assi prioritari di intervento, le azioni rivolte a innalzare la qualità dell’ambiente urbano e della vita e a rendere la Città più resiliente rispetto al cambiamento climatico. La deliberazione ha anche introdotto una serie di obiettivi generali da perseguire e di modalità di individuazione delle aree da includere/escludere dal documento di inquadramento.

Con la deliberazione n. 14 del 24/03/2022 il Consiglio Comunale ha approvato il “Documento Inquadramento per i programmi integrati di intervento” dando atto che: *“il Documento... costituirà il riferimento della programmazione integrata d’intervento nel territorio comunale nel periodo intercorrente tra la data di approvazione del presente documento e la data di decorrenza di efficacia del nuovo Documento di Piano”*.

Posto che il PGT vigente permane nella sua validità per quanto riguarda le aree conformate e regolamentate dal Piano delle regole o dal Piano dei servizi, l’Amministrazione comunale ha inteso dare avvio ad una procedura di variante specifica al Piano dei servizi del PGT con D.G.C. n. 160 del 16/11/2022, concernente l’area identificata al foglio n. 17, mapp. 121 e C, al fine di realizzare il nuovo “Polo dell’Innovazione”. Tale deliberazione è stata assunta a valle di quanto definito dalla delibera n. 23 del 15/03/2022 “Polo dell’Innovazione – Atto di indirizzo”, in cui la Giunta ha determinato di avanzare alla società Arexpo S.p.A. manifestazione di interesse ad avviare l’interlocuzione propedeutica alla valutazione della possibile stipula di accordo di cooperazione, ai sensi dell’art. 23-bis della L.r. 12/2005, per l’attuazione del progetto in oggetto, tramite accordo di rilancio economico sociale e territoriale (AREST) e successive procedure di accordi di programma o di accordi locali semplificati (ex art. 6, comma 6, della L.r. 19/2019). L’Accordo quadro tra il Comune di Seregno e Arexpo S.p.A. è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 24/05/2022, ai fini della presentazione a Regione Lombardia di una proposta di AREST per l’attuazione del progetto “Polo dell’Innovazione”, ritenendo che tale proposta:

~ dovesse esprimersi, nel rispetto della disponibilità di aree di proprietà comunale appositamente individuate, attraverso la realizzazione di opere, interventi e nuovi servizi a carattere pubblico, che accompagnino e facilitino il lavoro, l’occupazione e, quindi, l’insediamento di nuove attività economiche o il mantenimento e l’ampliamento di attività già presenti su un territorio di area vasta, quale il contesto brianzolo,



COMUNE DI SEREGNO

Variante specifica al Piano dei servizi del Piano di governo del territorio – Polo dell’Innovazione

~ possa proficuamente insediarsi nell’area ricompresa tra le vie Circonvallazione, Settembrini e Boccaccio, che per le sue caratteristiche di localizzazione e potenziale consistenza edilizia, a valle anche della storica dismissione del comparto, è da ritenersi idonea per l’attivazione di processi di rigenerazione urbana, in quanto presuppone la realizzazione e la gestione di attrezzature, infrastrutture e servizi per l’attrattività e la competitività del territorio, posti in essere attraverso un insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi, che comportano la rigenerazione e il recupero dell’area.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 30/05/2022 è stato approvato il “Primo Accordo Attuativo” tra il Comune di Seregno e Arexpo S.p.A., ai sensi dell’art. 1.2. del citato Accordo, per l’espletamento delle attività necessarie e propedeutiche alla presentazione in Regione Lombardia, entro il termine massimo del 25 luglio 2022, della domanda di partecipazione alla manifestazione di interesse AREST da parte del Comune di Seregno. Il Primo accordo aveva come oggetto le attività di studio, disamina urbanistica, ambientale, giuridica ed economica, proposizione, supporto alla pianificazione urbana e territoriale, supporto alla definizione strategica dei piani di sviluppo urbani e territoriali, analisi e studio per la progettazione di interventi di rigenerazione urbana e territoriale finalizzati all’attuazione del progetto del “Polo dell’Innovazione ex clinica Santa Maria” nell’ambito del bando AREST.

Con deliberazione n. 91 del 22/07/2022, la Giunta Comunale ha, poi, approvato il programma di interventi denominato “Polo dell’innovazione” elaborato da AREXPO S.p.A (prot. n. 40829 del 22/07/2022) per la relativa presentazione a Regione Lombardia e di cui si descriveranno i contenuti nei capitoli seguenti.

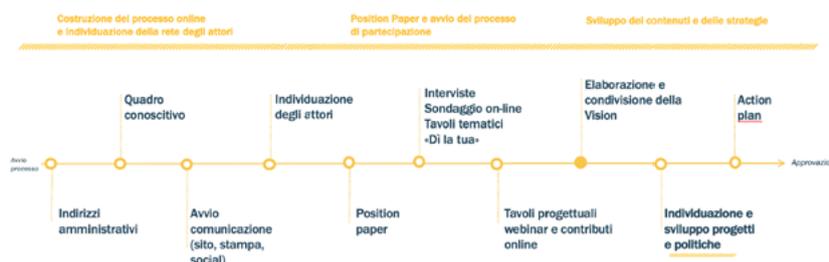


*Estratto ortofotografico con individuazione dell’area d’intervento (fonte: Geoportale di Regione Lombardia)*





di welfare urbano e a promuovere forme innovative di imprenditorialità. Le aree di intervento spaziano dalla formazione alla manifattura 4.0, dalla cultura alle attività sociali, fino a includere modalità di lavoro condiviso.



Agenda Strategica Seregno 2030

Durante le fasi dell’Agenda strategica 2030, è emersa la volontà di orientare la città di Seregno verso lo sviluppo di un ecosistema dell’innovazione, promuovendo la contaminazione e la collaborazione tra università, centri di ricerca, formazione, società e istituzioni locali. L’obiettivo è la formazione di alto livello, l’innovazione e la ricerca applicata, basate sulle vocazioni territoriali. Il rapporto tra competenze e imprese, soprattutto in settori quali efficienza energetica, mobilità sostenibile, logistica, biotecnologie, apparecchi biomedicali, meccanica, artigianato 4.0, servizi culturali e turistici, informazione e comunicazione, big data e digital marketing, ha generato un crescente fabbisogno formativo negli ultimi dieci anni, accentuato dalle linee strategiche nazionali postpandemiche. Si è convenuto sulla necessità di analizzare le competenze richieste dalle imprese in questi settori. Inoltre, è emersa l’urgenza di creare percorsi formativi adatti alle nuove esigenze, sia a livello di scuola secondaria che post diploma, con particolare attenzione alla formazione tecnica altamente qualificata offerta dagli ITS. L’obiettivo finale è stabilire a Seregno un laboratorio per l’innovazione che sia competitivo e attrattivo per imprese e lavoratori, valorizzando il capitale territoriale storico e promuovendo nuove competenze per lo sviluppo di servizi tecnologici avanzati. Gli intervenuti hanno sottolineato l’importanza di progettare spazi adeguati ad accogliere opportunità di finanziamento regionale e i corsi di studi dell’ITS Rizzoli, attualmente ospitato in una struttura temporanea.

Il fulcro del progetto di rigenerazione è stata la progettazione di spazi adeguati che potessero convogliare anche le opportunità di finanziamento regionale, come il bando per la sottoscrizione di “Accordi di rilancio economico, sociale e territoriale” (AREST). La Giunta regionale, con delibera n. XI/5387 del 18 ottobre 2021, aveva approvato la manifestazione di interesse per la presentazione di proposte di AREST per l’attrattività e la competitività di territori e imprese e il sostegno all’occupazione. Obiettivo della manifestazione di interesse era l’attuazione di un programma di opere, azioni e interventi per il rilancio economico e/o sociale dei territori lombardi attraverso la selezione di una serie di proposte di intervento che:

- raggiungessero almeno uno dei seguenti obiettivi:

1. la realizzazione di opere, interventi e nuovi servizi a carattere pubblico che accompagnassero e facilitassero l’insediamento di nuove attività economiche o il mantenimento e l’ampliamento di attività già presenti sul territorio;
2. la realizzazione di opere, interventi e nuovi servizi a carattere pubblico che potessero favorire l’attrattività del territorio e lo sviluppo delle imprese ivi presenti rispetto alla disponibilità di aree di proprietà pubblica o privata, appositamente individuate o nuovi servizi innovativi;

- in almeno uno dei seguenti ambiti tematici:

- A. attrattività e competitività dei territori, mediante azioni volte a migliorare l’infrastrutturazione del territorio, ad attrarre soggetti privati, pubblici ed economici, al raggiungimento di livelli di competitività e di offerta tali da favorire il mantenimento e lo sviluppo degli investimenti esistenti, anche attraverso progetti di rigenerazione urbana e di recupero di aree dismesse;



- B. competitività delle imprese, mediante azioni in grado di innescare meccanismi di crescita dell’impresa, mantenimento dei livelli occupazionali, interventi di valorizzazione del capitale umano e creazione di una nuova generazione di imprenditori;
- C. sostegno all’occupazione, mediante azioni per il supporto di imprese singole o gruppi di imprese in specifici settori o sistemi localizzati in un medesimo territorio o facenti parte di una stessa filiera.

Come già menzionato, è stato predisposto un programma di intervento per poter partecipare al bando AREST (delibera n. 91 del 22/07/2022), posto alla base dell’avvio della variante specifica (delibera n. 160/2022). Pertanto, gli obiettivi della proposta d’intervento contenuta nella Relazione tecnica sono stati definiti in coerenza con i contenuti del Programma Regionale di Sviluppo dell’XI legislatura, approvato con D.C.R. 10 luglio 2018 - n. XI/64, in particolare con le politiche definite nella D.G.R. n. 4934 del 29/06/2021 volte a favorire la ripresa economica post COVID-19, la creazione di coesione sociale e il perseguimento della sostenibilità ambientale nell’ambito del tema prioritario “3. la forza dell’istruzione, della formazione, della ricerca e del lavoro”. In termini indicativi la proposta, in quanto legata al bando AREST, si propone anche di sviluppare i seguenti indirizzi:

- pianificazione, realizzazione e potenziamento di infrastrutture fisiche e digitali a carattere pubblico con un reale impatto sul tessuto imprenditoriale locale;
- progettazione e realizzazione di interventi di recupero di aree o immobili pubblici destinati al supporto o all’insediamento di attività economiche;
- interventi di interesse pubblico da realizzarsi in un contesto di rigenerazione urbana o di rilancio territoriale al fine di favorire il mix funzionale pubblico-privato;
- riqualificazione, risanamento e recupero di ambiti urbani e periurbani, aree o edifici pubblici, prioritariamente dismessi, in grado di incentivare il sistema delle imprese;
- realizzazione di strutture a servizio di imprese.

Seregno, in sintonia con le nuove sfide di crescita delle realtà metropolitane, si vuole proporre come “Polo dell’Innovazione” per sviluppare nuovi modelli di formazione, lavoro e interazione. Attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, la città intende investire nel capitale umano, nell’istruzione, nella ricerca e nella cultura. L’area milanese e brianzola aspira a diventare un territorio multicentrico per affrontare una redistribuzione più equa delle risorse e delle opportunità. Si ritiene che le aree periferiche, periurbane e le polarità dell’area metropolitana debbano integrarsi in modo significativo e desiderabile, contribuendo a creare una città equilibrata, sostenibile, intelligente, inclusiva, resiliente e competitiva. Attualmente, si assiste a una dilatazione della metropoli oltre i confini amministrativi, coinvolgendo l’intero territorio circostante con cui storicamente si mantengono relazioni funzionali, economiche e sociali.

Per queste motivazioni, e in linea con la proposta del bando AREST, gli obiettivi e i temi che la proposta di intervento si prefigurava sono:

- il recupero e la riqualificazione di un’area pubblica dismessa sia sotto il profilo urbano che ambientale, attraverso la realizzazione di un nuovo servizio a carattere pubblico, che favorisca l’ampliamento di attività formative già presenti sul territorio;
- il rilancio del sistema economico e produttivo comunale, facilitando la crescita di attività economiche presenti sul territorio attraverso la realizzazione di strutture educative a servizio delle imprese e spazi di relazione tra formazione e lavoro;
- la promozione di un contesto favorevole allo sviluppo delle imprese attraverso azioni regionali e misure di contrasto alla delocalizzazione e salvaguardia dei livelli occupazionali con il fine di favorire l’attrazione degli investimenti;



COMUNE DI SEREGNO

Variante specifica al Piano dei servizi del Piano di governo del territorio – Polo dell’Innovazione

- la risposta alle esigenze della popolazione e del territorio di riferimento in termini di recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso la realizzazione di nuovi spazi aperti alla comunità e la creazione di reti di aggregazione comunitaria a sostegno delle realtà locali;
- la realizzazione di un segmento della rete ecologica comunale e il miglioramento del comfort ambientale di un’area del tessuto urbano consolidato comunale per creare un territorio più connesso, attraverso uno sviluppo sostenibile.



01 - vista da viale Circonvallazione



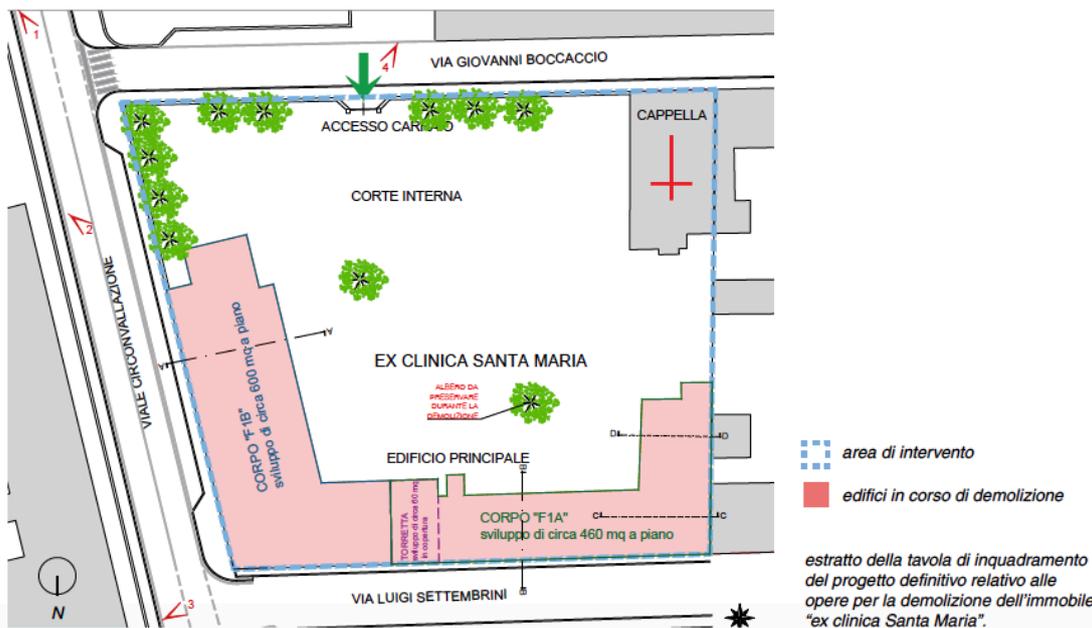
02 - vista edificio in corso di demolizione lungo viale Circonvallazione



03 - vista da via Luigi Settembrini



04 - vista della corte interna



Inquadramento dell'area (fonte: Relazione tecnica del programma di intervento)



In particolare, rispetto al tema degli standard e delle previsioni del vigente PGT, si fa notare che il superamento del mero concetto quantitativo indicato dal legislatore attraverso il meccanismo concepito nella Legge urbanistica fondamentale (L. 1159/1942) e poi definito dal D.M. 1444/1968, che prevedeva la salvaguardia di alcuni spazi inedificabili da destinare alla realizzazione di aree a servizio diretto dei tessuti urbani consolidati e in trasformazione attraverso lo strumento del vincolo preordinato all’esproprio (che tante problematiche ha determinato a livello di organizzazione, distribuzione e realizzazione delle funzioni urbane), oggi è stato superato da un nuovo sistema di pensare ai servizi, che integra il concetto di qualità all’interno delle politiche dedicate alla corretta costruzione degli organismi urbani. Questa visione innovativa degli spazi pubblici o a uso pubblico, fondamentali alla costruzione e gestione efficiente della città, che trova radici e fondamenti nei disposti dedicati da Regione Lombardia prima ai Programmi integrati di intervento (cfr. L.r. 9/1999) e poi al Piano dei servizi (L.r. 1/2001), a loro volta confluiti e giustamente aggiornati e rivisti da quanto stabilito dalla Legge per il governo del territorio (L.r. 12/2005, cfr. art. 9 e conseguenti), è volta a superare in modo più sostanziale il mero dimensionamento quantitativo, inizialmente ripreso dal legislatore regionale nella L.r. 51/1975, che, oltre a riproporre l’ottica del limite minimo imprescindibile dei 18 mq/ab, osava già un ulteriore ampliamento del disposto statale, proponendo un parametro quantitativamente superiore (26 mq/ab) già preordinato al superamento di una simile limitazione, connotato al concetto stesso di “dotazione minima a standard”. L’evoluzione della disciplina urbanistica, che negli anni ‘50 e ‘60 vedeva nella mera quantificazione a livello comunale uno strumento efficace di formazione e distribuzione della “città pubblica”, dopo alcuni decenni di sperimentazione, è arrivata a evidenziare punti di forza e, soprattutto, di debolezza di una simile concezione: basti pensare all’inconsistenza a livello di qualità della vita dei cittadini garantita dal parametro di dotazione minima di aree verdi in tutti quei casi, riportati anche nella manualistica, in cui, per raggiungere l’obiettivo stabilito dal legislatore, con un approccio puramente formale, venivano conteggiati nel medesimo indice persino spartitraffico e isole di attraversamento pedonale, oppure a tutti quei territori che, potendo disporre di grandi parchi urbani concentrati in specifiche aree della città, risultavano avere un sovradimensionamento degli standard a verde a livello urbano, pur evidenziando una carenza sostanziale e pericolosa di tali dotazioni nella maggioranza dei quartieri. Al fine di superare e risolvere tali problematiche di portata territoriale, il legislatore regionale ha deciso di integrare il concetto di standard puramente quantitativo (il cui computo rimane sostanziale e determinante in termini di qualità urbana solo rispetto alle nuove trasformazioni), che si basava sulla messa a disposizione di spazi adeguati allo sviluppo di alcune specifiche categorie di servizi dedicati al tessuto consolidato, andando ad ampliare la visione di questa importantissima componente delle politiche urbane, ricomprendendo al suo interno il concetto di qualità, che ieri, come oggi, è garantita non solo dalla presenza quantitativa di alcune funzioni pubbliche (strade, scuole, parcheggi e simili), ma anche dalla disponibilità qualitativa di ambienti costruiti e non, in grado di fornire una utilità alle persone in senso più lato, come, ad esempio, nel caso del paesaggio e dei servizi ecosistemici.

È in questo modo che il Piano dei servizi deve concorrere al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di piano, per realizzare un coerente disegno di pianificazione sotto l’aspetto della corretta dotazione di aree per attrezzature pubbliche, nonché per assicurare, attraverso il sistema dei servizi, l’integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e garantire così un’adeguata ed omogenea accessibilità ai diversi servizi da parte di tutta la popolazione comunale. In coerenza e sintonia con il Piano delle regole, il PDS deve disciplinare, sotto l’aspetto tipologico e morfologico, anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, eventuali aree per l’edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l’integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e tra questo ed il territorio rurale.



### 1.1 I contenuti della proposta di variante puntuale

La redazione della documentazione attinente alla Variante specifica è stata effettuata previa consultazione ed elaborazione dei dati del PGT vigente, al fine di verificare la compatibilità della nuova destinazione attribuita all’area oggetto di variante, nonché tenendo conto sia dei principi formatori del PGT che delle possibili nuove esigenze di pubblico interesse, il tutto nel pieno rispetto di quanto statuito dalla D.G.C. n. 160 del 16/11/2022, in coordinato con quanto predisposto dalla D.G.C. n. 188/2023 “Promozione dell’Accordo di rilancio economico, sociale e territoriale (AREST) finalizzato alla realizzazione del progetto denominato «Centro dell’Innovazione»”.

La proposta di Variante mira, quindi, a integrare il progetto del nuovo Polo dell’Innovazione nel sistema della pianificazione comunale, assoggettando l’area completamente alla disciplina del Piano dei Servizi, anche a seguito del fatto che la porzione di compendio, precedentemente individuata come ambito di trasformazione (Atm1) dal Documento di piano, si troverebbe ad oggi sprovvista di pianificazione, essendo il DDP decaduto. La Variante si prefigge, quindi, di proporre a Seregno un polo formativo-tecnologico innovativo, che includerà il nuovo ITS, oltre ad aule, laboratori, spazi per PMI innovative, start-up, incubatori e fab-lab. La piattaforma progettuale dovrà seguire le proposte della Commissione Europea per collegare la ripresa post-pandemica allo sviluppo delle competenze, con particolare attenzione all’IFP e agli ITS “Angelo Rizzoli”. L’obiettivo è implementare politiche basate su formazione e innovazione per favorire la transizione verso un’economia digitale e verde, promuovendo la competitività sostenibile, l’equità sociale e la resilienza. La piattaforma dovrà anche supportare lo sviluppo di un ecosistema di competenze che contribuisca all’innovazione, allo sviluppo economico e sociale e alle strategie di Smart Specialization. Le linee guida alla progettazione includono la promozione della cooperazione tra Amministrazione comunale, istituti di formazione, centri di ricerca, imprese e investitori, il sostegno a cambiamenti nei percorsi di studio, nella didattica e nella tecnologia, e l’allocazione di nuovi spazi, virtuali e fisici, per la formazione avanzata.



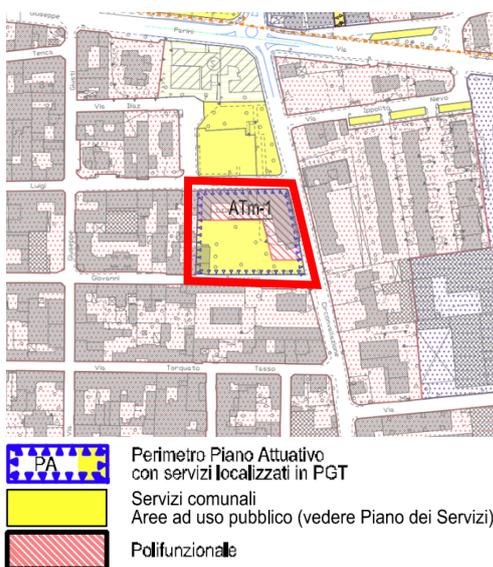
Vista aerea dell’area (fonte: Relazione tecnica del programma di intervento)



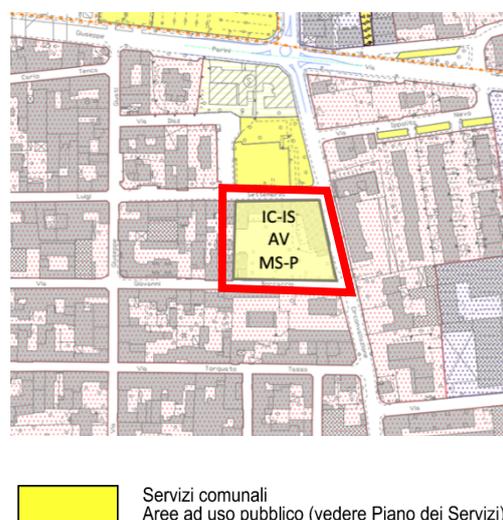
All’interno del comparto è stata individuata una superficie urbanizzata già destinata alla trasformazione dal Documento di piano, che verrà ridestinata a servizi, a cui si affiancheranno altri spazi dedicati a funzioni secondarie già individuate dal Piano dei servizi del PGT vigente (a verde e parcheggio). Il compendio, quindi, sarà interessato da una trasformazione a servizi, che dovrà rispettare gli obiettivi di sostenibilità e contenimento del livello di consumo e impermeabilizzazione del suolo stabiliti a livello regionale (cfr. c. 1, art. 1, L.r. 31/2014), provinciale e comunale dalla pianificazione generale, anche al fine di promuovere e non compromettere l’ambiente e il paesaggio (cfr. *ibidem*).

Con l’obiettivo, quindi, di provvedere alla ripianificazione dell’area, nel rispetto dei criteri motivazionali delle eventuali scelte di localizzazione degli spazi pubblici, di cui al vigente PGT, la proposta di Variante, nello spirito dell’efficientamento delle previsioni attualmente vigenti (cfr. lett. a, c. 1, art. 8bis L.r. 12/2005), integra la previsione a servizi già definita dal Piano dei servizi (a verde e a parcheggio), ampliandone il perimetro e le funzioni ammesse, anche nell’ottica di consolidare le connessioni verdi presenti sul territorio (quale scopo fondamentale della rete ecologica comunale) e di offrire spazi verdi qualificati e fruibili, che aiutino a mitigare gli effetti del cambiamento climatico sull’intero comparto di riferimento. Una simile connotazione prende ancor maggiore importanza alla luce del fatto che “il suolo, risorsa non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per l’equilibrio ambientale, la salvaguardia della salute, [...] la tutela degli ecosistemi naturali e la difesa dal dissesto idrogeologico” (cfr. c. 2, art. 1, L.r. 31/2014).

Con l’obiettivo di raggiungere un bilancio ecologico del suolo pari a 0 (cfr. lett. d, c. 1, art. 2 della L.r. 31/2014), andando a minimizzare il più possibile il consumo di suolo (cfr. lett. c, c. 1, art. 2 della L.r. 31/2014), anche grazie alla permeabilizzazione degli spazi attualmente liberi, ma conchiusi all’interno di un recinto impermeabile (come il compendio prima della demolizione), pur considerando che la trasformazione proposta limitatamente alle aree di atterraggio delle volumetrie non si qualificerebbe quale ampliamento della superficie urbanizzata (cfr. lett. b, c. 1, art. 2 della L.r. 31/2014), essendo già qualificata come area dismessa ai sensi del PGT vigente, la presente Variante si prefigge, quindi, di modificare il regime dell’ambito di trasformazione identificato dal Documento di piano ormai decaduto, andando a ridestinare l’area del sedime, di cui alla superficie fondiaria prevista dall’ex scheda Atm1 a servizi, ricongiungendola così agli spazi a servizi già previsti nell’area di pertinenza del fabbricato in previsione, oltre ad ampliarne le categorie di funzioni ammesse, integrandole con apposite tipologie (servizi per l’istruzione e di interesse comune) definite in base alla possibilità di usufruire delle agevolazioni previste dal bando AREST di Regione Lombardia.



Estratto tavola PR03.4 – PGT vigente



Estratto tavola PR03.4 - proposta di variante



L’attuale proposta urbanistica è stata definita a partire dalle seguenti considerazioni:

- ~ l’area ad oggi, a valle della presa d’atto della decadenza del Documento di piano, risulterebbe una “zona bianca”, ossia un comparto sprovvisto di pianificazione, in quanto contenuta all’interno della scheda dell’Ambito di trasformazione Atm-1 allegata al DDP,
- ~ a seguito del riconoscimento, da parte del previgente DDP, della dismissione storica dell’area (che risulta non più in uso dal 1969 circa), il comparto è stato formalmente inserito nelle discipline per la rigenerazione urbana, ex art. 8bis della L.r. 12/2005, come da deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 31/01/2023, per via del degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale che il relativo abbandono ha causato, pertanto, si ritiene di fondamentale importanza applicare il medesimo approccio del citato articolo alla definizione degli elementi della presente Variante,
- ~ l’area è stata acquisita al patrimonio comunale dall’INPS (sulla scorta della D.C.C. n. 71 del 30/11/2020), mentre la demolizione del fabbricato, resasi necessaria per ragioni di sicurezza, è stata eseguita in base al progetto di demolizione finalizzata alla ricostruzione non contermine (vedasi art. 3, lettera d, del D.P.R. 380/2001), come da documentazione allegata alla D.G.C. n. 85 del 20/07/2021,
- ~ pur non essendo un comparto assoggettabile a piano integrato di intervento, si ritiene che sia opportuno, per dare coerenza generale strategica, assumere quanto previsto nel Documento d’inquadramento per l’attuazione dei PII in merito ai parametri urbanistici stabiliti in tal senso e agli obiettivi di qualificazione del territorio, quali indirizzi per la redazione della Variante finalizzata allo sviluppo del progetto del Polo;
- ~ come rilevato anche dalla Relazione tecnica stilata da Arexpo, è emersa una esigenza di servizi culturali e formativi dal territorio che va crescendo sempre più e che potrebbe essere soddisfatta in parte proprio attraverso un nuovo “Polo per l’Innovazione”, che integri servizi educativi e di sviluppo delle competenze in un unico luogo a stretto contatto con il tessuto produttivo locale.

Di conseguenza, la Variante in analisi si propone di determinare le quantità urbanistiche in gioco prendendo a riferimento strategico le discipline di rigenerazione in essere, con l’obiettivo di riutilizzare le superfici originarie assentite (pari a 3.832 + 291 = 4.123 mq), presenti nell’area e in parte ora demolite, con un incentivo premiale del 20%. In conformità agli attuali indirizzi normativi e giurisprudenziali, quindi, la Variante darà l’opportunità al progetto di usufruire dei citati incrementi, a partire dall’identificazione della superficie originaria derivante dallo stato di fatto accertata dalla perizia di Agenzia delle Entrate (prot. n. 3518, AdC del 07/02/2020), sulla base del Calcolo della consistenza ai sensi del D.P.R. 138/1998.

Edificio/piano	Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (mq)
Cappella p.t.	vani principali	214	1,0	214,00
Cappella p. 1	vani principali	77	1,0	77,00
Casa di cura p.t.	collegamenti verticali	60	1,0	60,00
	studi medici, camere di degenza, servizi	1.056	1,0	1.056,00
Casa di cura p. 1	studi medici, camere di degenza, servizi	1.032	1,0	1.032,00
Casa di cura p. 2	studi medici, camere di degenza, servizi	1.028	1,0	1.028,00
Casa di cura p. 3	studi medici, camere di degenza, servizi	656	1,0	656,00
				4.123,00

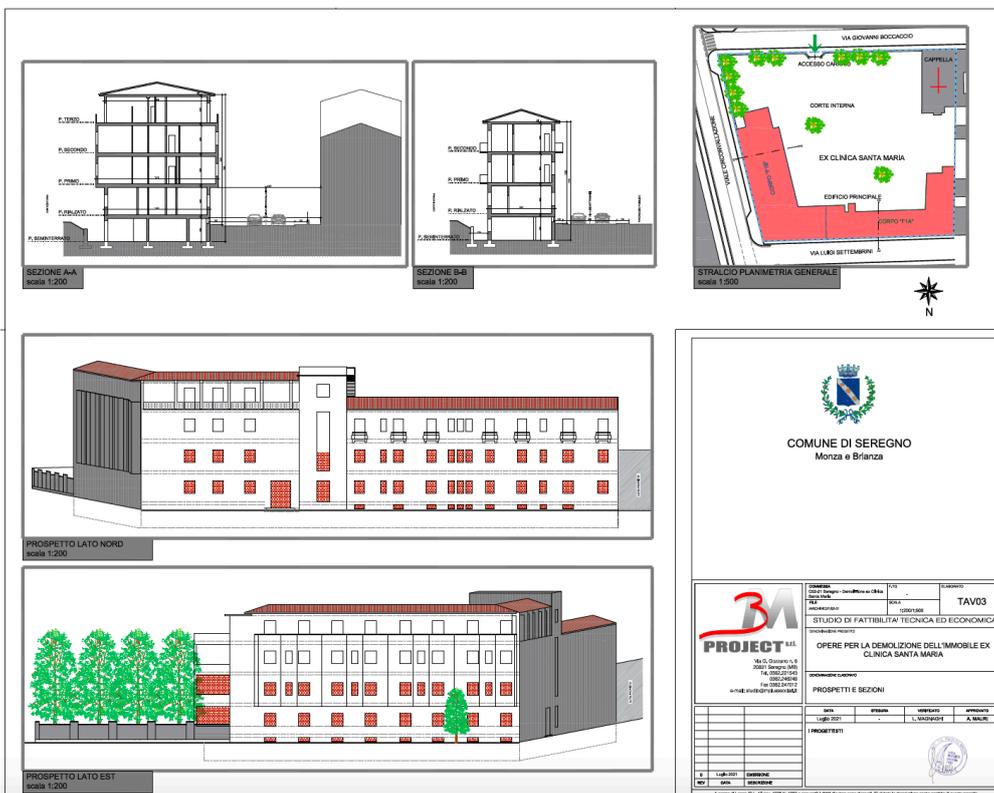
*Calcolo della consistenza dello stato di fatto dedotta dalla scheda catastale (fonte: Perizia di stima di Agenzia delle Entrate)*



Superficie da DDP previgente	Superficie (mq)	
Superficie territoriale	3.886	
Superficie fondiaria	1.888	
Slp	2.700	
Superficie da DBT Regione Lombardia	3.788	

*Superfici individuate a livello urbanistico*

Come indicano le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare” di Agenzia delle Entrate (2016), “la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)... Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale... per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno... per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell’appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso”.



*Prospetti e sezioni dei corpi di fabbrica demoliti*



COMUNE DI SEREGNO

Variante specifica al Piano dei servizi del Piano di governo del territorio – Polo dell’Innovazione



Inquadramento dei corpi di fabbrica demoliti

Pertanto, si ritiene che la superficie catastale indicata da Agenzia delle Entrate nella sua perizia e dedotta dall’ultima scheda catastale disponibile presso il Catasto, i cui contenuti risultavano allineati alle planimetrie presentate da INPS per l’ultimo progetto, ma eseguito, assentito negli anni ‘80, risulti accurata ed attendibile, quale misura della consistenza dei beni demoliti. La stessa è compatibile con quanto riportato nelle tavole allegate al piano di demolizione.

Di conseguenza, si inseriranno le seguenti previsioni nella normativa tecnica del PDS. “L’area su cui insiste il progetto speciale del Polo dell’Innovazione, corrispondente al sedime della ex-clinica Santa Maria, è destinata alla realizzazione di un nuovo servizio di carattere comunale, che ospiterà funzioni legate ad attività di formazione e promozione dell’innovazione, oltre a una serie di spazi aperti al pubblico, ma anche di funzioni pertinenziali ed accessorie alle destinazioni principali ed altri spazi eventualmente compatibili. Le funzioni ammesse afferiranno alle aree tematiche dei servizi di interesse comune, per l’istruzione/formazione, oltre che alle aree verdi e per la mobilità e la sosta.

Su questa area trovano applicazione i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Superficie territoriale: 3.886 mq
- SIp massima: SIp accertata 4.123 mq + 20%
- IP: 20% della ST
- Sc massima: 50% della ST
- Parcheggi: minimo 1 posto auto ogni 60 mq di SIp
- Altezza: max 5 piani f.t.”.



## 1.2 Sostenibilità della variante puntuale

La presente Variante mantiene inalterati gli orientamenti della pianificazione comunale e in linea con quelli del Documento d’inquadramento per i Programmi integrati di intervento, approvati con D.C.C. n. 14 del 24/03/2022, in vista della definizione di un aggiornato quadro organico di riferimento per l’adozione di un rinnovato strumento urbanistico generale. A questo scopo vengono richiamati alcuni degli essenziali elementi di riferimento pianificatorio definiti dal PGT con attinenza alle nuove scelte urbanistiche individuate per l’area: l’ordine e la compattezza dello sviluppo urbanistico e l’equipaggiamento con essenze verdi a fini ecologico-naturalistici e di qualità dell’ambiente urbano.

In quest’ottica il Documento d’inquadramento sopra enunciato definisce gli assi prioritari su cui orientare le trasformazioni di Seregno nel prossimo futuro. Il primo asse lavora per incrementare la qualità dell’ambiente urbano e innalzare la qualità della vita dei suoi cittadini, introducendo un insieme articolato e complesso di azioni che lavorano in maniera sinergica per sviluppare un modello di città di qualità. Incrementare la qualità della vita dei cittadini significa anche migliorare la qualità dei servizi offerti, valorizzando e ampliando il patrimonio esistente, in particolare quello legato al mondo della cultura, dello sport e del tempo libero. Una strategia che punta a uno sviluppo diffuso, che coinvolga anche luoghi non tradizionalmente deputati all’attività di servizio, che sia in grado di raggiungere in modo capillare tutti i cittadini anche in zone della città finora poco attrezzate e servite.

Ciò permetterebbe di massimizzare gli obiettivi generali e gli indirizzi dell’Amministrazione comunale, favorendo politiche e azioni che consentano a Seregno di mantenere e accrescere quel ruolo di centralità che storicamente riveste all’interno della struttura urbana brianzola, dotata di un’importante identità e grandi potenzialità (cfr. capitolo 6 dell’articolato parte II del DDP), pur essendo un territorio la cui veloce crescita ed espansione ha lasciato alcune indelebili tracce nelle sue porzioni periferiche.

Come osservava lo scenario strategico di piano delineato nel DDP del PGT, *“fortunatamente questa crescita ha risparmiato alcune zone periferiche consentendo da un lato la conservazione di alcune caratteristiche del sistema ambientale-paesaggistico e la sopravvivenza, anche se ridotta, dell’attività agricola a livello locale, dall’altro impedito di fatto la saldatura con i nuclei urbani confinanti”*, elementi che vanno il più possibile salvaguardati e potenziati, anche proprio grazie al consolidamento della Rete ecologica comunale e del ruolo di connettività che essa stessa presenta (cfr. Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, D.C.R. n. 411 del 2018 – Aggiornamento 2021), soprattutto per le popolazioni umane, che rappresentano uno dei fattori centrali all’interno dell’ecosistema urbano.

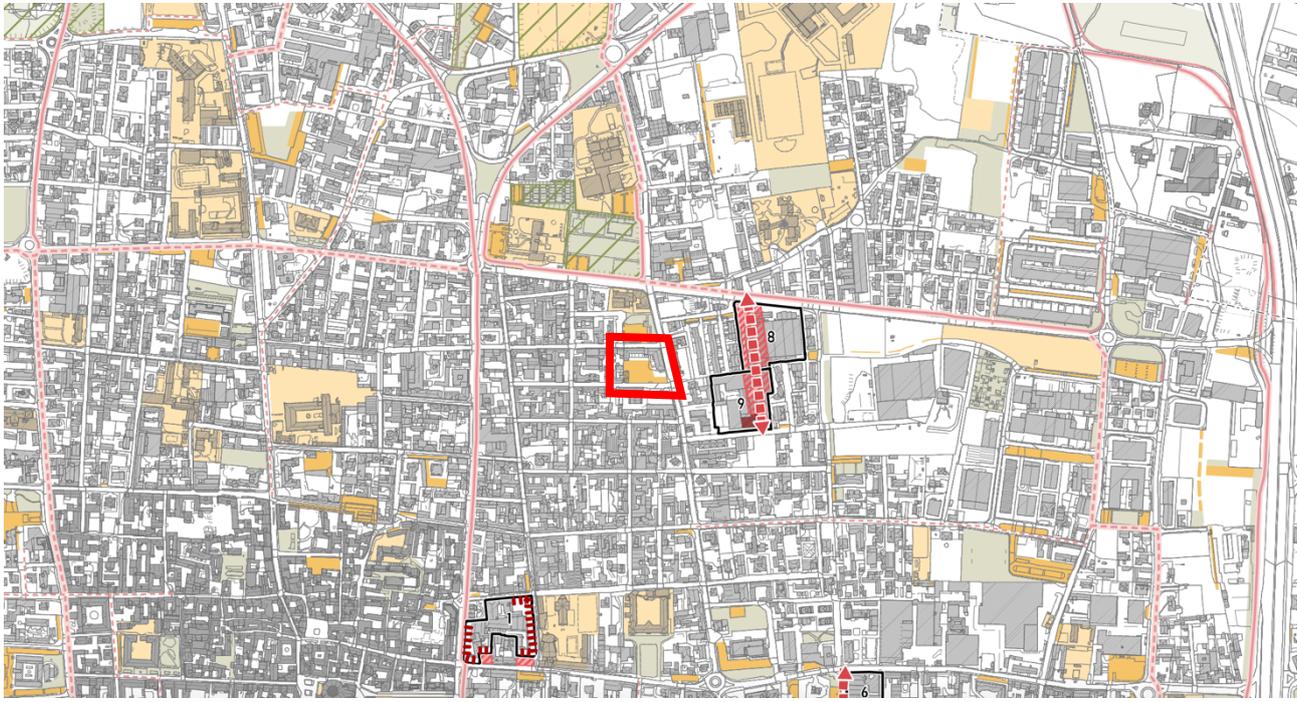
Ciò prende ancora maggior importanza alla luce del fatto che la domanda di mobilità sostenibile, emersa a valle dei cambiamenti nei modi di vita che la pandemia ha sollevato, potrebbe trovare un parziale soddisfacimento a livello locale anche grazie al potenziamento della Rete ecologica comunale, la quale fonda la sua naturale ossatura nella rete ciclabile esistente e in progetto, che potrebbe diventare a sua volta un volano nella trasformazione e rigenerazione urbana complessiva, promuovendo spazi sempre più verdi, più fruibili, meno impermeabili, meno impattanti sul benessere outdoor dei cittadini e di maggior qualità.

Alla luce di queste riflessioni, risultano ancora più importanti alcune delle azioni, riportate nel Documento d’inquadramento, da adottare per raggiungere il secondo obiettivo per il futuro di Seregno, orientato a rendere la città più resiliente ai cambiamenti climatici, tra cui:

- ~ l’implementazione della dotazione di aree verdi per consolidare la corona di aree libere attorno al nucleo urbanizzato, riducendo le previsioni di consumo di suolo e acquisendo al patrimonio pubblico aree strategiche ricomprese all’interno del PLIS GruBria,
- ~ la promozione di azioni all’interno del tessuto urbano consolidato rivolte sia alla riqualificazione e valorizzazione delle molte aree verdi esistenti, sia alla realizzazione di nuove dotazioni pubbliche nelle



aree di trasformazione funzionale alla realizzazione di un sistema ambientale connesso, fatto di aree verdi, parchi, giardini e filari alberati, che disegna lo spazio pubblico e privato incrementando la qualità urbana, ~ la definizione della transizione ecologica di Seregno sui binari dell’efficienza energetica, della mobilità sostenibile e dell’economia circolare.



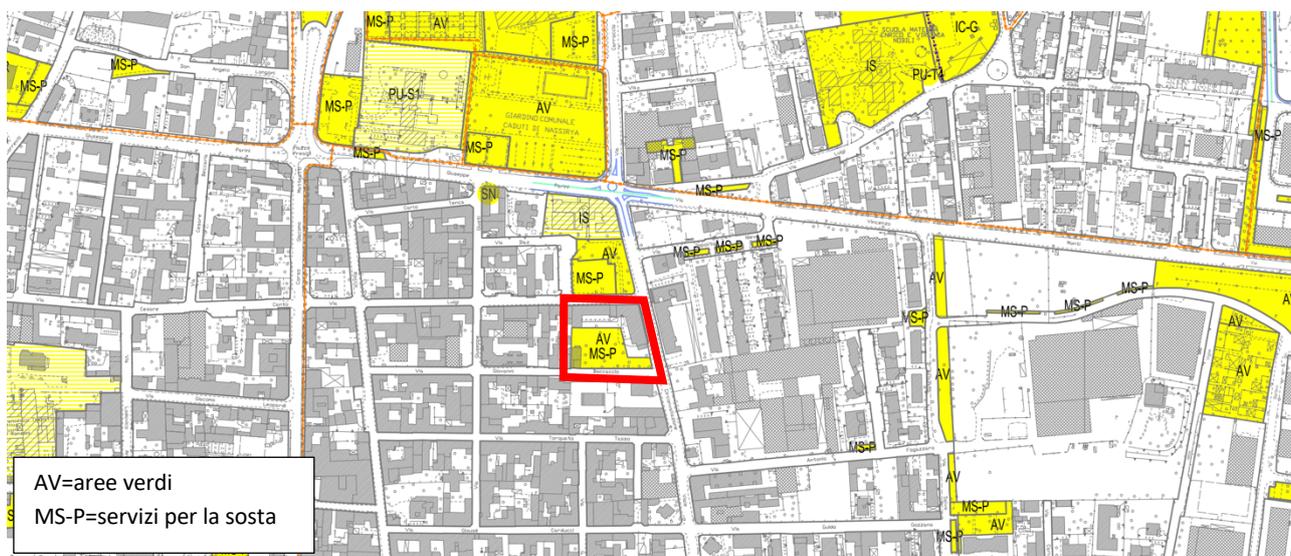
Estratto Tav.01 Ambiti prioritari – Documento di inquadramento dei P.I.I.

Tutto ciò si coordina con gli obiettivi relativi agli specifici tessuti consolidati, incentrati sul presidio e sulla fruibilità del centro storico, anche grazie al ruolo del commercio di vicinato, sul rafforzamento dell’ossatura di servizi pubblici presenti nelle zone residenziali periferiche, sulla salvaguardia delle aree agricole produttive e sulla protezione e valorizzazione del paesaggio e degli ecosistemi anche urbani presenti sul territorio. In questo caso, gli obiettivi riguardano la deframmentazione degli elementi relitti a livello urbano con relativo arricchimento del ruolo ecologico che svolgono, anche ai fini del recupero e del riequilibrio ambientale, nel tentativo di ripristinare le funzionalità dell’ecosistema urbano, andandosi così ad integrare alle reti ecologiche esterne al tessuto consolidato e tutelate dagli strumenti provinciali e regionali, dove ad oggi si



mantengono livelli soddisfacenti di biodiversità. Il ruolo della rete ecologica urbana diventa, così, centrale per migliorare la qualità del territorio rispetto alle necessità della principale specie che la popola: l’uomo. Da ciò ne consegue che la rete ecologica urbana si carica di una serie di significati polivalenti a livello locale, quale collegamento infraurbano tra ambienti naturali ed agricoli esterni in grado di ridurre le pressioni antropiche future, migliorare l’ambiente outdoor vissuto quotidianamente dalla popolazione residente, valorizzare il paesaggio anche urbano e rendere più fruibile il territorio attraverso spazi pubblici più naturali e dalle molteplici funzionalità.

L’area interessata dalla Variante rientra, quindi, tra quegli spazi a servizi interclusi nel sistema insediativo residenziale per cui si prevede l’accentuazione di tutti gli aspetti emersi dalla fase ricognitiva, che per le aree più periferiche, come la zona in cui il comparto si colloca, devono poter fare affidamento su una politica degli spazi a verde che viene percepita nelle sue due diverse chiavi di lettura: una a scala di quartiere, in cui lo spazio aperto viene interpretato come luogo della vita quotidiana ed elemento di qualificazione della struttura cittadina, l’altra ad un livello più ampio, ove le aree verdi diventano occasione per pensare al disegno del territorio, scegliendo tra contenimento dell’espansione del costruito e salvaguardia degli spazi ineditati, per costruire relazioni significative verso l’interno e l’esterno del tessuto urbano consolidato. Tutto ciò al fine, da un lato, di contenere e limitare ulteriori urbanizzazioni di suolo che andrebbe ad incidere pesantemente sull’aspetto ambientale e paesaggistico (a sua volta fattore fondamentale nel determinare la qualità della vita in città), dall’altro la polifunzionalità come caratteristica della città che ne ha supportato e alimentato la crescita e l’affermazione a scala vasta.



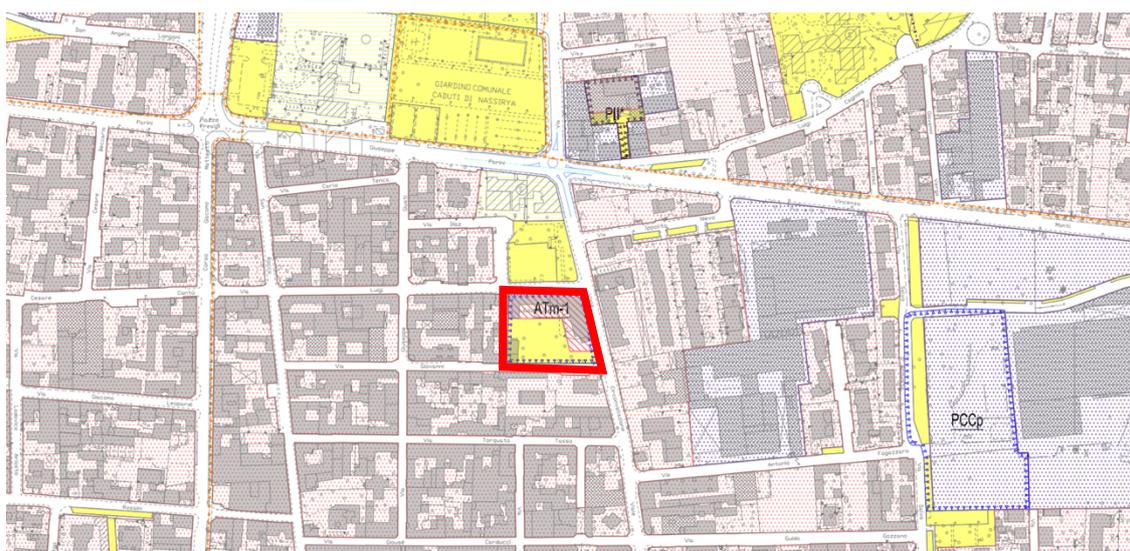
Estratto tavola PS02 – PGT vigente

Altra previsione di primaria importanza per lo sviluppo del territorio e l’ottimizzazione delle potenzialità anche a livello di rete ecologica è la struttura della mobilità locale. Come osserva la Relazione tecnica, l’ex Clinica Santa Maria si inserisce all’interno del tessuto urbano consolidato in zona nord-est semicentrale del Comune di Seregno, ricompresa tra le vie Circonvallazione, Settembrini e Boccaccio. Sotto il profilo infrastrutturale, l’ambito in questione risulta in prossimità sia del principale asse di scorrimento lungo la direttrice est-ovest di via V. Monti, sia della richiamata via Circonvallazione, lungo la direttrice nord-sud. Il più vicino innesto con la Nuova Valassina (SS 36 del Lago di Como e dello Spluga), a est di Seregno, dista 1 km. Attualmente, l’ambito in questione è servito dal sistema di trasporto pubblico di superficie tramite le vicine linee di attraversamento di Corso Matteotti (ad es.: Z115; Z231; Z232; Z242) nonché dalla linea 1 (fermate nelle vicinanze di via Circonvallazione: via Galilei e via Montello). La stazione ferroviaria dista circa

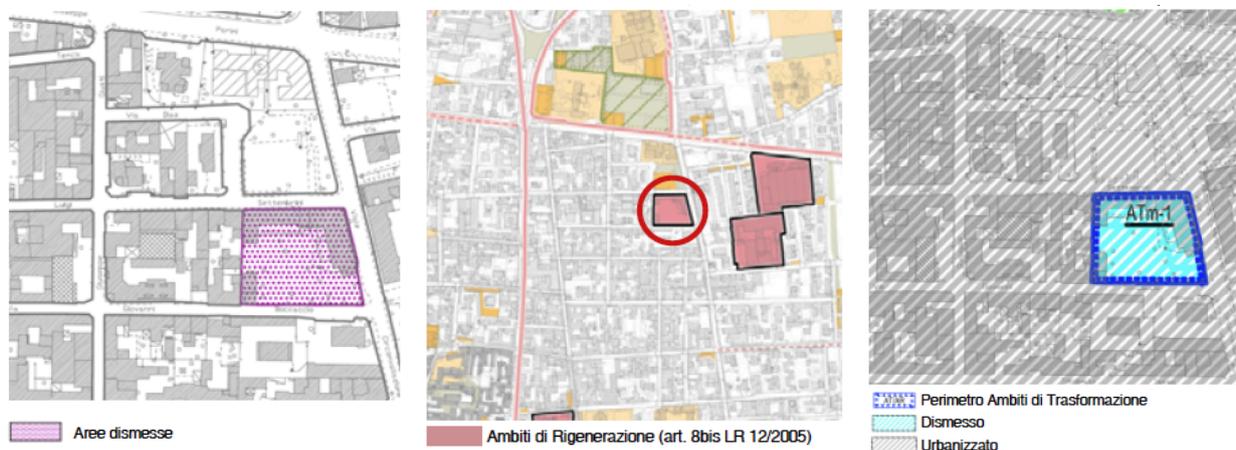


20 minuti a piedi. L’intorno è prevalentemente a destinazione residenziale, distinguendosi in ogni caso per la presenza di istituti di formazione scolastica di 2° grado. In conclusione, all’interno di un simile contesto, connotato da vari gradi di complessità che si vengono a sovrapporre, il suolo diventa l’elemento centrale delle azioni di pianificazione anche alla scala metropolitana, in quanto è una risorsa scarsa, soprattutto in termini di sostenibilità (ambientale, sociale ed economica), non è incrementabile ed è difficile da produrre (principalmente, in riferimento a fattori posizionali), che ha un’influenza determinante sull’andamento del mercato immobiliare e sull’attuazione delle politiche metropolitane.

Il suolo diventa, quindi, un elemento chiave, sia in termini di rendita urbana che di redditività del *surplus* posizionale, nella consapevolezza che ogni scelta e decisione presa oggi a livello territoriale e locale avrà necessariamente delle ricadute, i cui effetti si protrarranno per le decadi a venire, incidendo significativamente sul livello di comfort che gli spazi che andremo a realizzare potranno garantire ai relativi fruitori. Per questo motivo, le strategie di sviluppo territoriale incentrate sull’equità potrebbero svolgere un ruolo chiave in termini di allocazione efficiente dell’uso del suolo, che viene consumato ogni anno, nonché nella prevenzione e mitigazione dei rischi e nella gestione dei risultati derivanti dai rischi ambientali. In particolare, alla luce del fatto che l’idea di consumo di suolo affonda le radici nelle tendenze (naturali o antropiche) alla trasformazione dei sistemi urbani e metropolitani, che intaccano il patrimonio dei fattori fisici, erodendone una parte più o meno sostanziale, in modo generalmente irreversibile.



Estratto tavola PR3.4 – PGT vigente



Estratti delle tavole PR01.b – PGT vigente, degli Ambiti di rigenerazione e del Consumo di suolo  
(fonte: Relazione tecnica del programma di intervento)



### 1.3 La documentazione che compone la proposta

La presente Proposta di Variante puntuale è costituita dalle seguenti componenti:

- Relazione illustrativa,
- Proposta di Variante,
- tavole modificate (verranno rese disponibili in fase di adozione):

PS02 Tavola Localizzazione tematica e tipologica servizi da PGT (aggiornata con D.C.C. n. 36/2022)

PR01b Tavola Rete Ecologica Comunale (aggiornata con D.C.C. n. 65/2019)

PR03 Tavola funzioni (aggiornata con D.C.C. n. 36/2022)

PR03.4 Tavola funzioni (aggiornata con D.C.C. n. 36/2022)

Le tavole grafiche ivi indicate verranno modificate per la fase di adozione, andando a riportare la perimetrazione definitiva delle superfici effettivamente edificabili e a verde, che verranno stabilite in forma definitiva a valle della prima fase di consultazione delle parti e degli stakeholder, che avverrà in sede di verifica di assoggettabilità alla VAS.

Nel vigente PGT, l’area è inserita nel tessuto di ricucitura morfologica e tipologica ed è inclusa nell’ex ambito di trasformazione “Atm-1”, i cui effetti sono decaduti insieme al Documento di piano, come da avvenuta presa d’atto ratificata dalla D.G.C. n. 14 del 28/01/2020. L’area ad oggi si presenta libera a seguito del progetto di demolizione regolarmente eseguito dall’Area lavori pubblici, ma alla data della D.G.C. n. 160 del 16/11/2022 risultava già dismessa e da riqualificare nello stato di fatto, ai sensi del PGT vigente. Gli immobili presenti erano già soggetti a progetto di demolizione, regolarmente eseguito. L’area di pertinenza del fabbricato in progetto, come da ex scheda Arm01, era definita dal Piano dei servizi come spazio destinato ad aree verdi (AV) e servizi per la sosta MS-P (trattati negli artt. 23, 27, 29 dell’articolato del PDS). Inoltre, l’area è parzialmente inclusa nella Rete ecologica comunale, che la considera come potenziale punto di appoggio della rete di connessione (esterni alla REC), come stabilito dall’art. 33 dell’articolato del Piano delle regole, seppure la conformazione del complesso stesso (conchiuso tra l’edificio precedentemente esistente e il muro di cinta di oltre 2 m) ne limitasse significativamente l’apporto sistemico.

A seguito della decadenza del Documento di piano, l’area attualmente risulta priva di linee di pianificazione urbanistica, fatto in ragione del quale trova applicazione l’art. 9 del D.P.R. n. 380/2001, che disciplina gli interventi possibili in tali aree. Inoltre, l’art. 25, comma 7, della L.r. 12/2005 e s.m.d. stabilisce che *“in assenza del documento di piano di cui all’articolo 8, la presentazione dei programmi integrati di intervento previsti all’articolo 87 è subordinata all’approvazione da parte del Consiglio comunale, con apposita deliberazione, di un documento di inquadramento redatto allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell’azione amministrativa comunale nell’ambito della programmazione integrata di intervento”*. Pertanto, con D.C.C. del 24/03/2022 il Comune di Seregno ha approvato il proprio Documento di inquadramento per i Programmi integrati di intervento previsti dal suddetto art. 87 della L.R. n.12/2005. Tale documento fissa i criteri per l’attivazione dei Programmi integrati di intervento in variante e stabilisce che potranno essere attivati esclusivamente su ambiti del tessuto urbano consolidato della città esistente:

- in caso di attivazione di processi di rigenerazione urbana, che prevedano il recupero e/o la trasformazione di ambiti ed edifici dismessi da almeno 3 anni, anche con possibilità di modifica della destinazione d’uso esistente, al netto di funzioni espressamente escluse o non compatibili dal documento di inquadramento o dall’inquadramento urbanistico, escluse in fase di preistruttoria;
- in caso di ristrutturazione urbanistica di ambiti per attività economiche (ossia le destinazioni d’uso produttive, terziarie, turistico-ricettive, commerciali e assimilate e servizi di interesse pubblico o generale), la cui riorganizzazione preveda il mantenimento prevalente di funzioni economiche.



In entrambi i casi, i Programmi integrativi di intervento dovranno garantire il mix funzionale e un bilancio ecologico interno all’ambito almeno pari a zero. Nel caso di riconfigurazione di ambiti per attività economiche, la funzione economica dovrà essere prevalente (oltre il 50%). È consentita una riorganizzazione interna degli spazi, ma dovrà essere garantito il mantenimento della quota di superficie libera esistente. In linea con quanto definito dal citato Documento di inquadramento, si propone di mantenere la capacità edificatoria propria del compendio, garantendo il recupero della SLP esistente che potrà essere incrementata fino ad un massimo del 20%, quale premialità per il raggiungimento di qualificanti obiettivi di sostenibilità ambientale. Sempre in linea con i contenuti del Documento di inquadramento, si propone il raggiungimento di una quota di superficie coperta pari al 50% della superficie territoriale.

Inoltre, l’area rientra tra gli Ambiti di rigenerazione urbana (ARU) individuati dall’Amministrazione comunale, come “Aree dismesse e sottoutilizzate” e ritenute rilevanti ai fini dei processi di rigenerazione, come delibera di C.C. n. 2 del 31/01/2023 (“Individuazione degli ambiti nei quali avviare i processi di Rigenerazione Urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell’art. 8 bis della Legge Regionale 12/2005”). Di conseguenza l’area, oltre ad essere già interessata dalla presenza di un edificio oggetto di degrado e, quindi, sottoposto a politiche di riqualificazione, ha anche un’importanza nel tessuto sociale di Seregno. La citata delibera prevede, per gli ambiti di rigenerazione, in riferimento ai contenuti di cui all’art. 8bis, comma 1, della L.r. 12/2005, per gli ambiti della rigenerazione urbana e specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione:

- azioni per la semplificazione e l’accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza comunale, riduzione dei costi, supporto tecnico amministrativo.
- misure per l’incentivazione di interventi di rigenerazione urbana con contenuti rivolti alla qualità ambientale, alla valorizzazione e allo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente.
- usi temporanei, da consentire prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati sul territorio comunale.
- contenuti e modalità di redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

L’area è destinata dal vigente PGT ad ambito di trasformazione e “Servizi comunali e aree a uso pubblico” (una parte con previsioni relative a “MS-P: Servizi per la mobilità e per la sosta”, mentre l’area rimanente è azionata come “AV: Aree verdi”) e per la natura della Variante proposta (variazione di classificazione dell’intera area in “servizi”) si ritiene che, sostanzialmente, persegua tutti gli elementi strategici e prescrittivi dei piani sovraordinati, non comportando sostanziali cambiamenti allo stato di fatto. Restano sostanzialmente valide le analisi svolte in sede di estensione e di verifica del PGT, che ha fatto propri e attuati tutti gli elementi strategici e prescrittivi dei piani sovraordinati, considerato anche che il PGT di Seregno aveva acquisito il parere positivo della Provincia di Monza e Brianza circa la compatibilità delle scelte di piano rispetto al PTCP previgente; tale verifica, quindi, conferma anche la coerenza delle scelte del PGT con gli indirizzi dei Piani urbanistici di livello superiore.



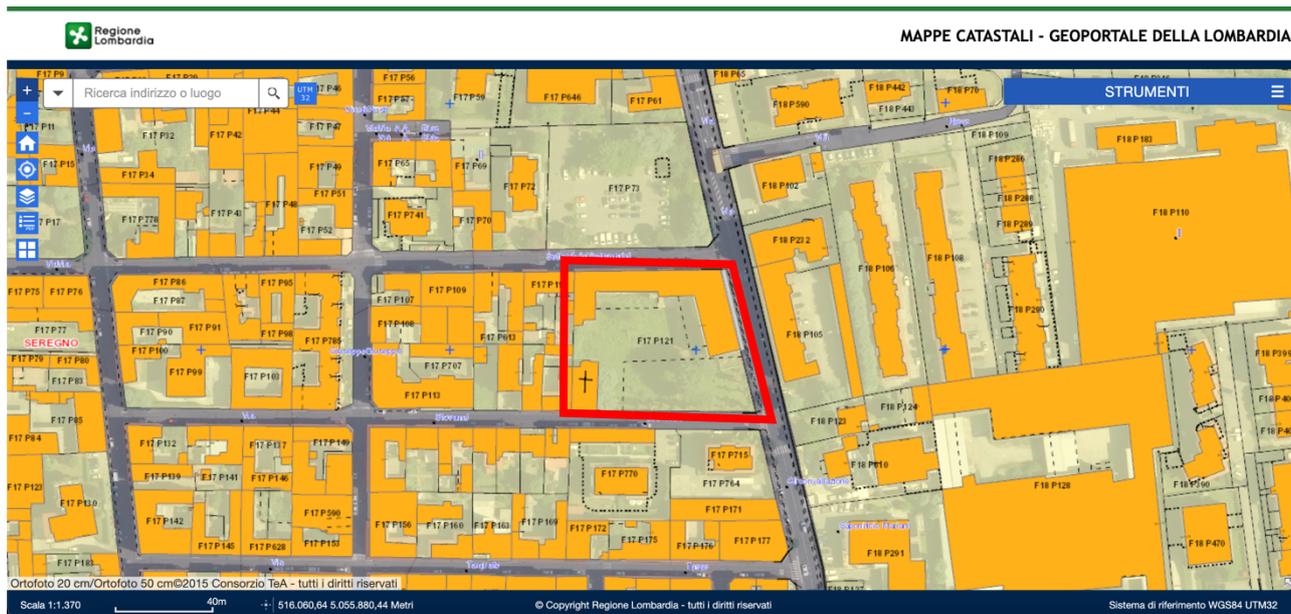
### 1.4 L’area interessata dalla Variante

L’area di intervento è situata nel quadrante nord-est di Seregno, in Brianza monzese. Delimitata a nord dalla via Luigi Settembrini, a est da Viale Circonvallazione e a sud da Via Giovanni Boccaccio, l’ambito di progetto era occupato da due edifici, con un muro di cinta che delimitava il comparto urbano su via Boccaccio e parte di viale Circonvallazione. A ovest, confina con un tessuto residenziale caratterizzato da edifici continui e basse altezze. All’interno del lotto si trovava la ex Clinica Santa Maria, un edificio in stato di degrado senza particolari elementi architettonici di pregio. La proposta prevede la demolizione di questo complesso, che è collegato da un corpo di risalita comune, al fine di riqualificare l’area. La zona comprende anche una ex cappella religiosa in disuso lungo via Boccaccio e un filare di tigli di grandi dimensioni al confine sud, che è stato eliminato per ragioni di sicurezza.

L’area interessata dalla Variante è distinta al foglio n. 17, mapp. 121 e C, del Comune di Seregno. Il compendio “Ex Clinica Santa Maria” è attualmente identificato al catasto dei fabbricati in due particelle:

- Foglio 17, Particella 121, Categoria D/4 Rendita € 38.568,18 – Piano S1-T-1-2-3,
- Foglio 17, Particella C, Categoria B/7, Classe U, consistenza 1 mc, superficie catastale 294 mq, Rendita € 0,44 – Piano T-1.

Le unità immobiliari sono interamente intestate al Comune di Seregno.



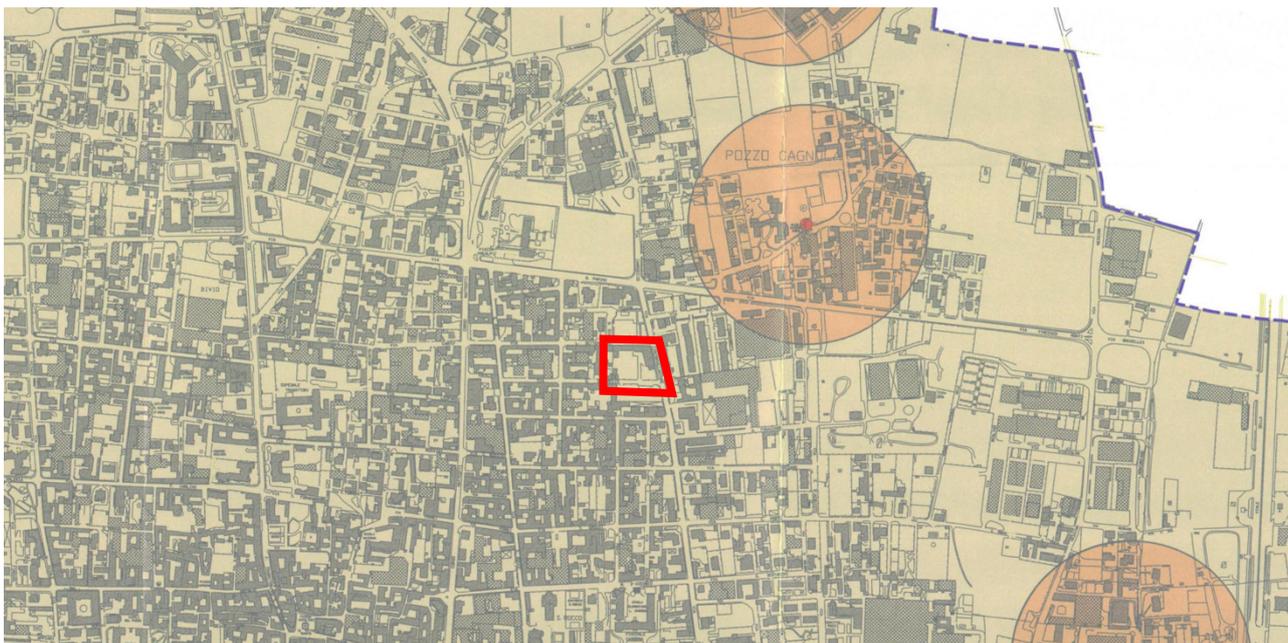
Foglio e mappale	Area catastale	Perimetro Sigmater	Area Sigmater	Categoria
17, 121	3.620	254	3.603	D04
17, C	200	61	201	B07 - U

Dal punto di vista della fattibilità geologica, l’area ricade in classe 2, non essendo interessata dalla presenza della fascia di rispetto di un pozzo idropotabile esistente.



COMUNE DI SEREGNO

Variante specifica al Piano dei servizi del Piano di governo del territorio – Polo dell’Innovazione

**CLASSE 2 EDIFICABILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

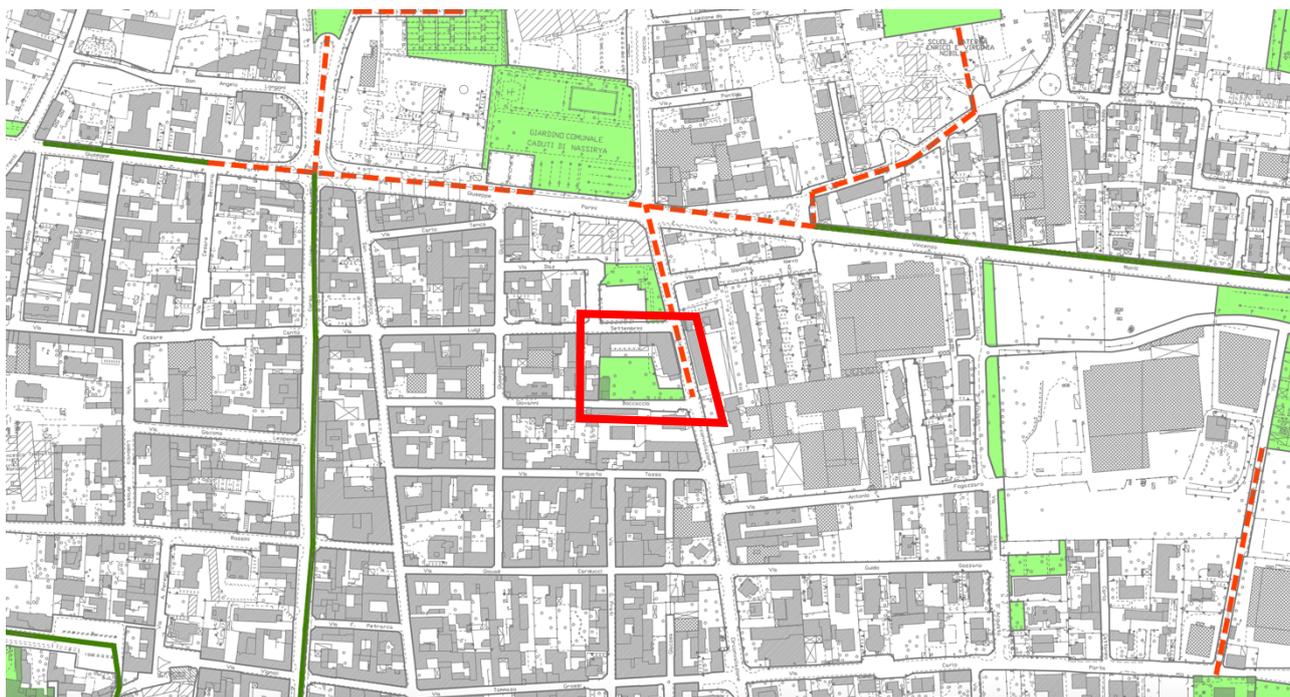
*Estratto tavola SG.08 Carta di fattibilità geologica- PGT vigente*



COMUNE DI SEREGNO

Variante specifica al Piano dei servizi del Piano di governo del territorio – Polo dell’Innovazione

L’area è inserita come punto di appoggio nella REC.



- Rete Ecologica Comunale (REC art. 33)**
- PLIS - Parco Brianza Centrale (Parco Locale di Interesse Sovracomunale)
  - Rete verde di ricomposizione paesaggistica (art. 33.1)
  - Varchi funzionali della rete ecologica (art. 33.3)
  - Corridoio trasversale della rete verde (art. 33.2)
  - Rete di connessione Infrastrutture verdi lineari esistenti (art. 33.4)
  - Rete di connessione Infrastrutture verdi lineari in progetto (art. 33.4)
  - Punti di appoggio della rete di connessione (Esterni alla REC)
- Legenda della Rete Ecologica Comunale (REC)**
- Confine comunale
  - Perimetro dei "Tessuti consolidati"

Estratto tavola PR01b Rete Ecologica Comunale (REC) – PGT vigente



## 2. LE SCELTE DEGLI STRUMENTI PIANIFICATORI PRECEDENTI

### 2.1 Il Piano regolatore generale del 2000

Il Comune di Seregno, antecedentemente alla redazione del Piano di governo del territorio (PGT) e delle sue successive varianti, era dotato di un Piano regolatore generale (PRG), adottato con delibera di C.C. n. 59 del 19/03/1998, controdedotto alle osservazioni presentate con delibere di C.C. n. 10 del 28/01/1999 e n. 12 del 29/01/1999, approvato da Regione Lombardia con D.G.R. n. VI/48931 del 01/03/2000, con modificazioni d’ufficio accolte con delibera di C.C. n. 114 del 20/07/2000 e pubblicata sul B.U.R.L. del 27/09/2000.

Gli indirizzi generali del previgente PRG sono illustrati come segue:

1. Consolidare e rafforzare il ruolo centrale di Seregno nella Brianza centrale;
2. Estendere, diffondere e potenziare la qualità del centro storico di Seregno;
3. Qualificare i quartieri di Seregno, risorsa importante di articolazione e organizzazione della comunità urbana;
4. Riorganizzare la rete delle grandi funzioni pubbliche sul territorio secondo criteri di efficienza e di potenziamento della struttura urbana;
5. Realizzare una politica articolata e selettiva per la residenza;
6. Accogliere le esigenze di sviluppo delle attività produttive di Seregno pur nel quadro di una esigenza di contenimento del consumo del territorio e di miglioramento della qualità ambientale;
7. Riordinare la sede stradale come strumento di riqualificazione dello spazio pubblico urbano;
8. Realizzare una politica per la mobilità e i parcheggi;
9. Valorizzare il sistema degli spazi verdi nel paesaggio urbano e nel paesaggio agricolo;
10. Provvedere la città di una normativa di Piano dettagliata, chiara e che facilita la collaborazione fra operatore pubblico e operatore privato.

#### Disciplina dell’ambito di via Settembrini oggetto di Variante specifica di PGT

Il PRG previgente disciplinava l’area oggetto della presente Variante puntuale di PGT ai sensi dell’art. 8.1 delle NTA come ambito “*CRU: comparti di riqualificazione urbana*”, che comprendono aree prevalentemente edificate e dismesse, ove sono ammessi interventi di nuova edificazione connessi alla realizzazione di opere ed impianti pubblici.

Gli obiettivi dominanti che il PRG si prefiggeva per questi ambiti erano:

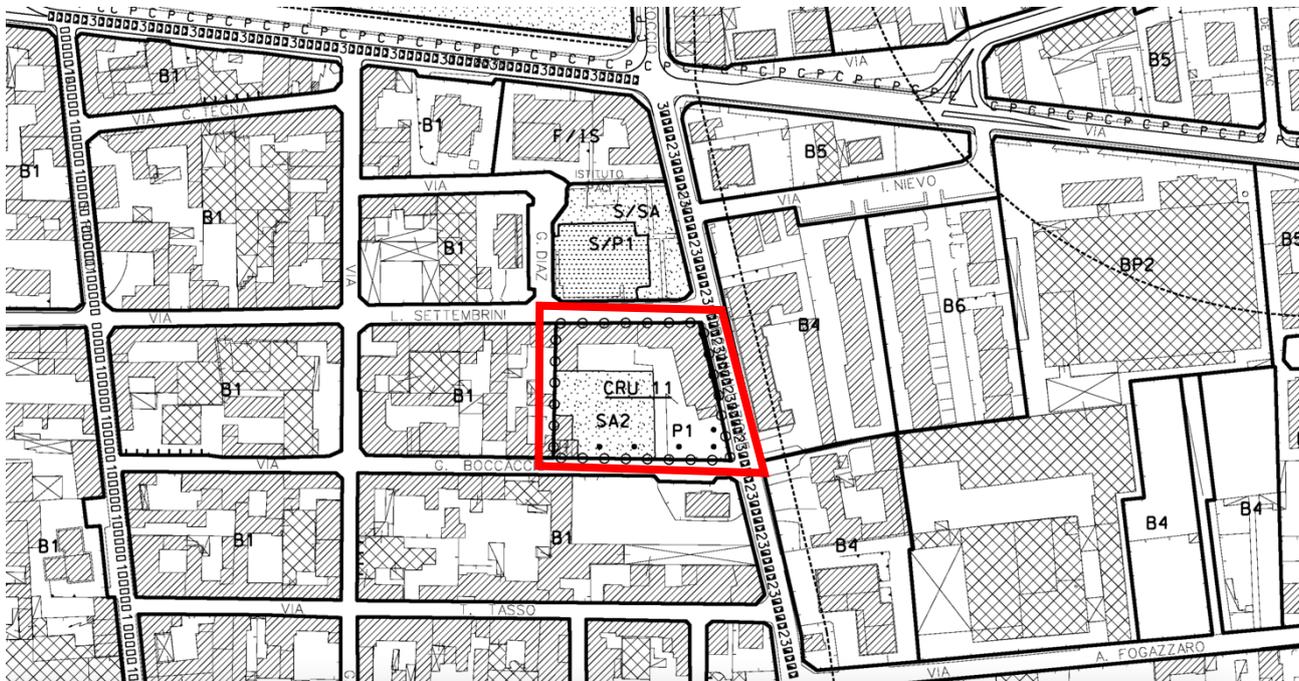
- restituire alla città spazi abbandonati, degradati e sottoutilizzati;
- realizzare servizi e spazi pubblici;
- completare ed integrare il sistema delle centralità urbane.

Nello specifico, l’area oggetto di Variante era individuata con la sigla CRU 11, che ricomprendeva al suo interno gli ambiti contrassegnati con le sigle P 1 (parcheggi in superficie scoperti) e SA2 (zone per servizi e attrezzature di interesse collettivo, art. 13.1 NTA).

L’ambito CRU 11 comprendeva il comparto composto dall’edificio della ex clinica S. Maria Maggiore e dal relativo giardino di pertinenza. Il progetto prevedeva la demolizione, o la ristrutturazione edilizia, dell’edificio esistente, la realizzazione di residenze, il recupero e l’apertura al pubblico del giardino. L’intervento avrebbe dovuto definire il limite nord dell’isolato con una cortina edilizia articolata da volumi di diversa altezza lasciando invariato il lato meridionale dell’isolato, caratterizzato dalla presenza del giardino recintato. Per quanto concerneva gli edifici lungo via Circonvallazione il PRG prevedeva la possibilità di realizzare un



fabbricato alto cinque piani, mentre un edificio di due piani si sarebbe dovuto affacciare sulla piazza antistante l’istituto Paci. Un corpo basso destinato a servizi e spazi comuni avrebbe dovuto svolgere la funzione di collegamento tra i due corpi principali. Per quanto riguarda gli spazi aperti, il giardino avrebbe dovuto essere recuperato insieme alla cappella esistente, mantenendo le essenze di pregio attuali e integrandole con nuove.



**Zone urbane esistenti della microtrasformazione**

- A aree urbane con edifici e aggregati edilizi di antico impianto, esistenti e prevalentemente residenziali (art. 6.1)
- B1 aree urbane con isolati chiusi da edifici, esistenti e prevalentemente residenziali (art. 6.2)
- B2 aree urbane con isolati chiusi da edifici e muri, esistenti e prevalentemente residenziali (art. 6.3)
- B3 aree urbane con corti aperte, esistenti e prevalentemente residenziali (art. 6.4)
- B4 aree urbane con recinti per l’edilizia aperta, esistenti e prevalentemente residenziali (art. 6.5)
- B5 aree urbane con caratteri insediativi eterogenei e commistione delle destinazioni d’uso, esistenti (art. 6.6)
- B6 aree urbane con recinti per case a schiera, esistenti e di completamento, prevalentemente residenziali (art. 6.7)
- B7 aree urbane con edifici isolati su lotto, esistenti e di completamento, prevalentemente residenziali (art. 6.8)

**Perimetri e limiti**

- sigla perimetro di zona
- perimetro di piano attuativo o, se previsto, di concessione convenzionata o di opera pubblica
- limite delle sedi stradali (art. 16)
- perimetro del parco locale di interesse sovracomunale (art.15)
- limiti delle fasce di rispetto (art.4)

**Sigle delle destinazioni d’uso delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico**

- |     |   |     |   |
|-----|---|-----|---|
| P   | Autorimesse e parcheggi                 | ST  | Sport                                       |
| P1  | parcheggi in superficie scoperti        | ST1 | palestre                                    |
| P2  | parcheggi sotterranei a uno o più piani | ST2 | piscine                                     |
| SA  | Spazi aperti                            | ST3 | palazzi dello sport                         |
| SA1 | parchi                                  | ST4 | velodromi                                   |
| SA2 | giardini e parchi urbani                | ST5 | piste per l’atletica leggera                |
| SA3 | orti del tempo libero                   | ST6 | campi da gioco scoperti e coperti           |
| SA4 | piazze e sagrati                        | ST7 | maneggi, ivi compresi gli edifici necessari |
| SA5 | aree naturali                           | ST8 | edifici per spogliatoi e servizi igienici   |
| SA6 | parchi agricoli                         | CR  | Culto e servizi religiosi                   |
|     |   | CR1 | edifici di culto                            |
|     |   | CR2 | case canoniche                              |
|     |   | CR3 | seminari                                    |
|     |   | CR4 | conventi                                    |
|     |   | CR5 | centri oratoriali                           |

**Zone di riqualificazione e trasformazione sottoposte a progettazione unitaria**

- CRU n comparti di riqualificazione urbana (art. 8.1)
- ZRT zone di ridefinizione del tessuto residenziale legate al completamento dello spazio pubblico (art. 8.2)

*Individuazione dell’azionamento di dettaglio – PRG previgente*

Di seguito viene riprodotta la scheda dell’ambito “CRU 11: Progetto norma giardino ex ospedale S. Maria Maggiore” con i dati quantitativi di piano<sup>1</sup>, nonché la disciplina normativa relativa all’individuazione delle aree per servizi.

<sup>1</sup> Per la lettura delle definizioni, si rimanda all’art. 2 delle NTA del PRG.

**Art. 8.1.11 CRU 11: Progetto norma giardino ex ospedale S. Maria Maggiore**

*(Classe a.: Comparti di recupero)*

**a) Contenuti del progetto**

*Il comparto comprende l’edificio della ex clinica S. Maria Maggiore e il giardino di pertinenza. Il progetto prevede la demolizione, o la ristrutturazione edilizia di tipo b, dell’edificio esistente, la realizzazione di residenze, il recupero e l’apertura al pubblico del giardino.*

**b) Dati tecnici generali**

- *St del comparto: mq. 3.853*

- *Slp complessiva mq. 3.056*

- *destinazione d’uso in alternativa:*

*1: RS, di cui il 50% della Slp complessiva per edilizia sovvenzionata o convenzionata in affitto e il restante 50% della Slp complessiva per edilizia sovvenzionata o convenzionata in vendita.*

*2: funzioni pubbliche di tipo SAM*

- *Ae: massimo 5 piani, più due piani per P2 interrato.*

- *spazi e servizi pubblici e/o ad uso pubblico: minimo mq. 1.550*

*In alternativa l’edificio potrà essere oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia (REb) con mantenimento della Slp esistente, le destinazioni d’uso ammesse e le proporzioni fra loro rimangono invariate.*

**c) Dati tecnici degli edifici**

*E1*

- *tipo d’intervento: nuova costruzione*

- *Slp: massimo mq. 680*

- *Ae: 2 piani con altezza non inferiore all’edificio in aderenza*

*E2*

- *tipo d’intervento: nuova costruzione*

- *Slp: massimo mq. 96*

- *Ae: 1 piano*

*E3*

- *tipo d’intervento: nuova costruzione*

- *Slp: massimo mq. 2.280*

- *Ae: 5 piani*

*E4*

- *REa*

**d) Criteri per la progettazione**

*L’intervento definirà il limite nord dell’isolato con una cortina edilizia articolata da volumi di diversa altezza lasciando invariato il lato meridionale dell’isolato, caratterizzato dalla presenza del giardino recintato.*

*Per quanto concerne gli edifici lungo via Circonvallazione potrà essere elevato un volume alto cinque piani, mentre un edificio di due piani si affaccerà sulla piazza antistante l’istituto Paci. Un corpo basso destinato a servizi e spazi comuni svolgerà la funzione di collegamento tra i due corpi principali.*



*Per quanto riguarda gli spazi aperti, il giardino dovrà essere recuperato insieme alla cappella esistente, mantenendo le essenze di pregio attuali e integrandole con nuove.*

*e) Modalità di attuazione*

- *Si applicano i paragrafi: 5, lettera a, e 6 del punto 2, art. 8.1 delle presenti Nta.*

**Art. 13.1 – S: aree per spazi e impianti di uso pubblico, di interesse comunale**

*Comprende aree riservate alla realizzazione di queglii spazi, attrezzature e impianti, di cui alla sigla SAC prevista dall’art. 2.2.2 delle presenti Nta e di cui all’art. 3, D.M. n. 1444/1968 e all’art. 22, L.r. n. 51/1975 e successive modifiche, che abbiano interesse comunale.*

**1. Disposizioni generali**

- 1. Gli interventi su tali aree possono essere promossi dalle Amministrazioni Pubbliche individuate dall’art. 1, comma 2, del D.L.vo 3 febbraio 1993 n. 29, ovvero da altri soggetti, privati o pubblici, concessionari di pubblici servizi o di opere pubbliche, fatto salvo quanto previsto dalla L.r., 9 maggio 1992, n. 20 a proposito degli edifici di culto e delle attrezzature destinate a servizi religiosi.*
- 2. Le specifiche destinazioni d’uso riportate nelle Tavv. 2 e 3 con le sigle opportune, facenti riferimento all’art. 2.2.2, sono da considerarsi norme categoriche. Esse potranno essere modificate esclusivamente con delibera di Consiglio Comunale purché non siano in contrasto con quanto previsto dall’art. 15 delle presenti Nta.*
- 3. Le aree alle quali è stata assegnata solo la sigla di categoria SAC, o alle quali sia stata assegnata una sigla di sottocategoria (SS, SAM, ecc), mancando il numero di specifica destinazione d’uso, potranno essere destinate ad una qualsiasi delle specifiche destinazioni di cui alla categoria o sottocategoria di appartenenza, senza modifica dello strumento generale, in sede di progettazione di opera pubblica, purché non in contrasto con quanto previsto dall’art. 15 delle presenti Nta.*
- 4. Le aree di cui al presente articolo sono vincolate alla realizzazione delle attrezzature di cui al titolo e, se private, sono passibili di espropriazione o di asservimento per uso pubblico.*
- 5. Le aree di cui al presente articolo, con destinazione SA6, e contemporaneamente comprese nel Parco locale di interesse sovracomunale, sono finalizzate alla costituzione di parchi agricoli, ove è necessario garantire l’accessibilità ai cittadini per attività connesse con il tempo libero, la tutela e la ricostruzione del paesaggio agricolo, il potenziamento della dotazione di alberature, e la tutela del suolo da fenomeni di inquinamento. Compatibilmente con la predetta funzione di interesse pubblico, è consentito lo svolgimento dell’attività agricola da parte dei privati.*

*In base ad una valutazione discrezionale, in alternativa all’acquisizione delle aree da parte dell’Amministrazione Comunale (se del caso mediante espropriazione), potranno essere conclusi accordi tra l’Amministrazione Comunale stessa ed i proprietari delle aree interessate, ai sensi dell’art. 11 della L. 7 agosto 1990 n. 241.*

*Detti accordi, da trascrivere nei registri immobiliari, dovranno prevedere, quale conseguenza della rinuncia dell’esercizio del potere di espropriazione da parte dell’Amministrazione comunale, l’impegno a carico del privato di conservare la destinazione agricola dell’area, di consentirne l’accesso da parte dei cittadini per attività connesse con il tempo libero, compatibili con la coltivazione, di conservare od allestire le opere necessarie al suddetto fine (es. strade vicinali, sentieri, spazi di sosta, etc.), di conservare o potenziare il verde esistente, e di salvaguardare la pulizia e l’igiene dei luoghi.*



*Dovranno essere specificati eventuali oneri ed obblighi gravanti sull’Amministrazione comunale e l’entità dell’indennizzo dovuto, ai sensi dell’art. 11, 4. comma della L. 241/1990, in caso di recesso per motivi di pubblico interesse.*

## *2. Parametri per l’edificazione*

- *Ae: ml 13,50*
- *Rc: 60%*
- *Uf: 1,5 mq/mq*
- *Dc: ml 5*
- *Ds: quella prevista nella zona di PRG più prossima*

## *3. Tipi e modalità di intervento*

*Sono ammessi tutti i tipi di intervento. Gli interventi in aree pubbliche e sugli edifici pubblici potranno avvenire sulla base della semplice approvazione del progetto di opera pubblica ai sensi dell’art. 1 commi 1-4 della L. 3 gennaio 1978 n. 1 accompagnato dall’attestazione del progettista circa la sua conformità alle prescrizioni edilizie ed urbanistiche.*

*Gli edifici e gli impianti privati di interesse pubblico potranno essere realizzati, restaurati ed ampliati, previa concessione edilizia, nel rispetto delle modalità e delle prescrizioni di cui all’art. 3.2.2 e nel rispetto dei parametri di zona.*

*In ogni caso, data l’eterogeneità delle situazioni in cui si trovano le aree con azionamento di cui al titolo, per gli interventi edilizi si dovranno seguire le indicazioni delle sezioni della Guida agli interventi relative alle Zone prevalenti tra quelle prossime all’area di progetto, per gli interventi relativi allo spazio aperto si dovranno seguire le indicazioni della sezione: «Guida alla progettazione degli spazi aperti verdi, sportivi e delle superfici attrezzate».*

*Nelle zone SA e P1, asservite ad uso pubblico o di proprietà pubblica, è ammessa, previa presentazione di domanda di concessione edilizia, la realizzazione di chioschi ed edicole nei limiti previsti dal codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione.*

Successivamente, sono state prodotte numerose varianti a seguito della pubblicazione del PRG del 2000, che hanno interessato puntuali ambiti del territorio di Seregno, ma che non hanno inciso sul regime conformativo dell’area oggetto della presente Variante.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> L’elenco completo delle varianti al PRG è contenuto all’interno del par. 2.2.1 della Relazione del Documento di piano del PGT 2014.



## 2.2 Il Piano di governo del territorio del 2015

Il Piano di governo del territorio (PGT) del Comune di Seregno, redatto successivamente alla stagione del PRG e delle sue varianti, è stato adottato con delibera di C.C. n. 125 del 12/12/2013, approvato con delibera di C.C. n. 51 del 28/06/2014 e pubblicato sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 28/01/2015.

A seguito della riforma urbanistica regionale dettata dalla L.r. n. 12/2005, la pianificazione comunale a Seregno ha inteso conformarsi ai principi generali assunti dalla riforma stessa (sostenibilità, sussidiarietà, cooperazione, flessibilità, partecipazione, monitoraggio) e si pone come esperimento di pianificazione integrata finalizzata a garantire il coordinamento delle istanze locali con il quadro della pianificazione provinciale.

Gli obiettivi strategici a scala locale, che sono scaturiti dal percorso di pianificazione, erano i seguenti:

- la salvaguardia delle risorse naturali ancora presenti ed in particolare delle aree inedificate con valenze paesaggistico-ambientali, ecologiche, agricole o boschive;
- il contenimento del consumo di suolo a fini antropici;
- la conferma e la proposta di ampliamento del PLIS “Brianza Centrale” quale elemento cardine strategico del sistema ambientale-paesaggistico del territorio comunale con l’auspicio di un suo ulteriore ampliamento nel territorio dei comuni contermini;
- la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e morfologiche che caratterizzano Seregno nel suo tessuto più storicizzato e di prima espansione;
- la riduzione degli indici di edificabilità fondiaria (rispetto alle previsioni del previgente PRG) con l’introduzione di criteri di incentivazione volumetrica nel caso in cui l’intervento proposto contribuisca al miglioramento della qualità dell’impianto urbano e della qualità ambientale;
- la valorizzazione della funzione commerciale del tessuto storico;
- la valorizzazione delle attività commerciali di vicinato come elemento insostituibile del sistema commerciale locale con conseguente limitazione quantitativa e localizzativa delle medie strutture di vendita e la previsione di nessuna nuova localizzazione di nuove grandi strutture;
- la riqualificazione e il recupero delle aree dismesse privilegiando insediamenti di tipo polifunzionale con il ricorso, ove necessario, alla “destinazione d’uso controllata” per quanto riguarda la funzione residenziale;
- il sostegno al sistema produttivo locale sia con una migliore utilizzazione delle aree già interessate da questi interventi; sia con l’individuazione di nuove aree.

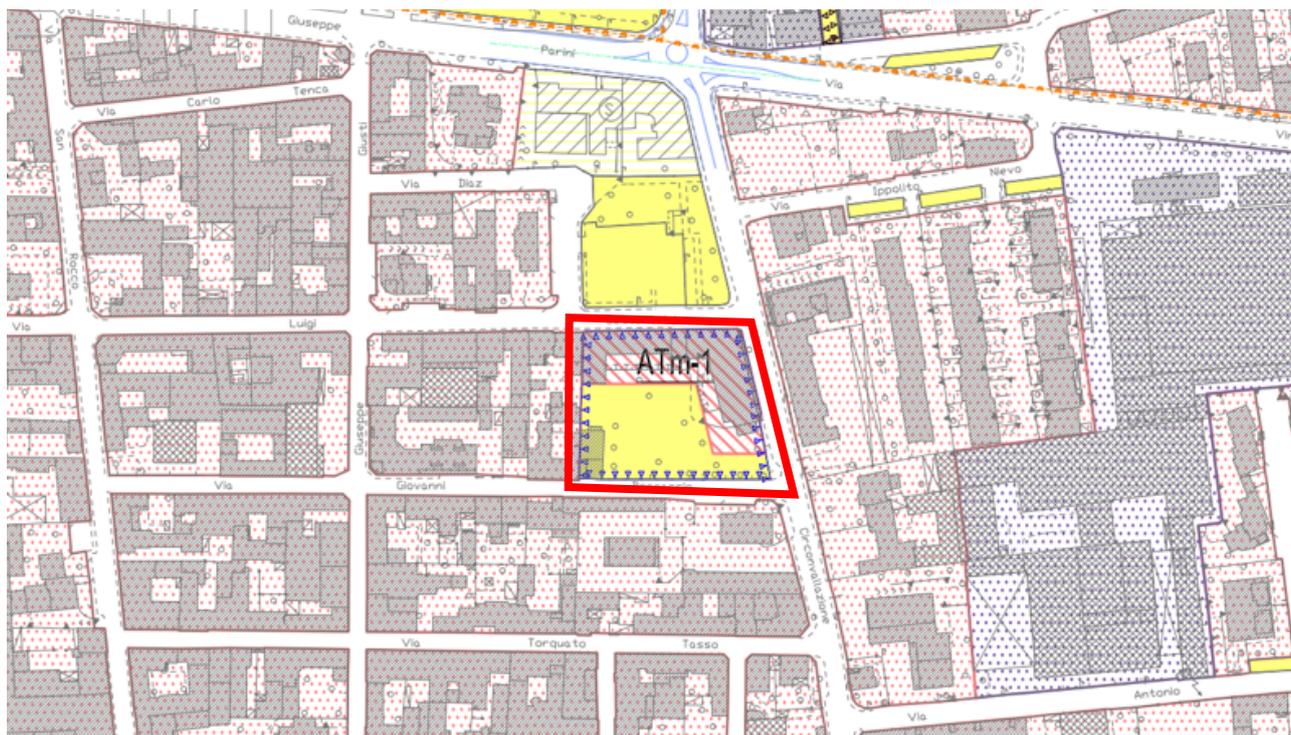
### Disciplina dell’ambito di via Settembrini oggetto di Variante specifica di PGT

Il PGT vigente disciplinava l’area di via Settembrini oggetto della presente Variante specifica destinandola in parte a “Servizi comunali ed aree ad uso pubblico”, sottoposte alla disciplina del Piano dei servizi, e ad uso polifunzionale, quali componenti dell’ambito di trasformazione “Atm1”. In particolare, come evidenziato nella tavola PS.02 del Piano dei servizi, le aree di pertinenza del mapp. 121 e il mapp. C sono destinati a “MS-P: Servizi per la mobilità e per la sosta” e “AV: Aree verdi”, mentre il fabbricato insistente sul mapp. 121 era stato individuato quale spazio ad uso polifunzionale ricompreso nel perimetro dell’ambito di trasformazione.



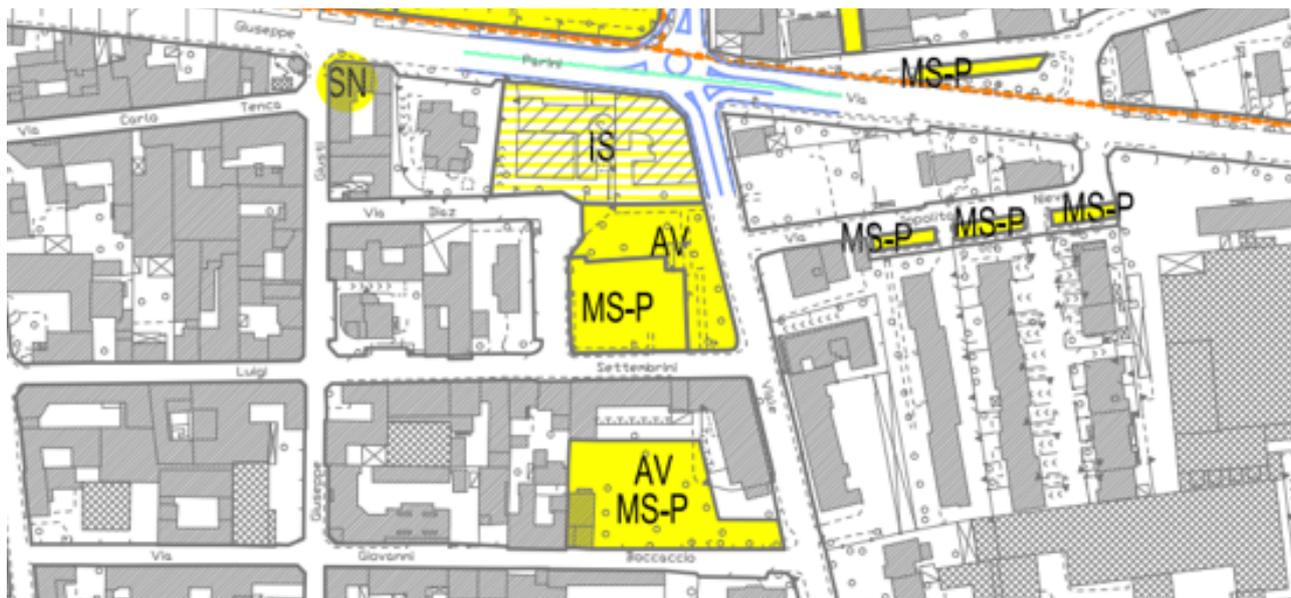
COMUNE DI SEREGNO

Variante specifica al Piano dei servizi del Piano di governo del territorio – Polo dell’Innovazione



<b>Assetto Infrastrutturativo</b>		<b>Aree attuabili con interventi indiretti</b>	
	Servizi comunali Aree ad uso pubblico (vedere Piano dei Servizi)		Perimetro Piano Attuativo con servizi localizzati in PGT
	Servizi sovracomunali interni al PLIS Aree ad uso pubblico (vedere Piano dei Servizi)		Perimetro Piano Attuativo con monetizzazione servizi
	Servizi sovracomunali esterni al PLIS Aree ad uso pubblico (vedere Piano dei Servizi)		Perimetro Ambiti di Trasformazione individuati e normati dal Documento di Piano
	Rete ferroviaria		Piani Attuativi e Ambiti di Trasformazione con servizi da localizzare in PA e AT/AR
			Polifunzionale

Estratto tavola PR03.4 – PGT vigente



Estratto tavola PS02 – PGT vigente

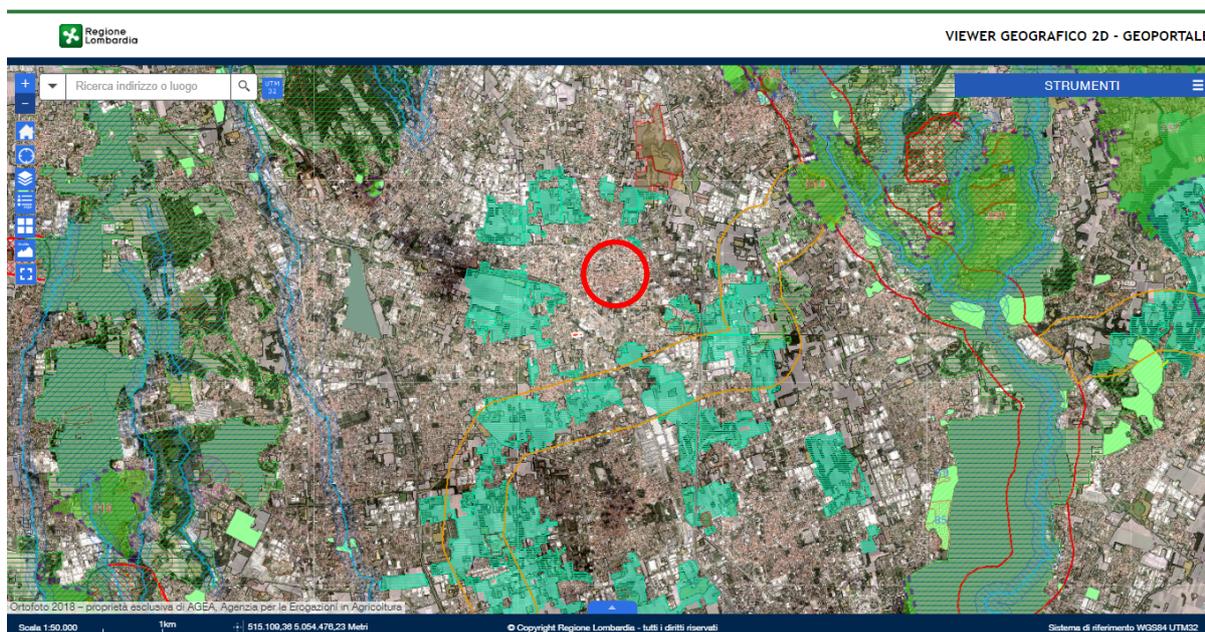
In particolare, il PGT 2014 confermava sostanzialmente la suddivisione degli spazi già previsti nel PRG 2000.



### 3. LA VALENZA DELL’AREA PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE E LA MOBILITÀ SOSTENIBILE

La presente Variante ritiene necessario un consolidamento del sistema urbano, nel rispetto dei suoi caratteri tipologici e morfologici e dell’assetto insediativo pregresso. A valle della discreta disponibilità di aree sottoutilizzate, si evidenzia che la rete dei servizi, bisognosa di un rafforzamento soprattutto qualitativo, può sopportare un ulteriore carico, a condizione che si conferiscano le risorse necessarie all’implementazione dell’armatura urbana. Il progetto di riordino della mobilità può contribuire alla diminuzione delle emissioni in atmosfera, perché dovrebbe essere finalizzato a privilegiare la mobilità ciclo-pedonale, sia con l’offerta di percorsi dedicati, sia con la limitazione all’uso auto-veicolare dei tracciati promiscui, malgrado l’obiettivo allungamento di parte delle percorrenze automobilistiche, che sarà compensato, in parte dalla maggior fluidità del traffico e dalla stessa disincentivazione all’utilizzo dell’automobile nei percorsi urbani.

In merito alla rete ecologica, le politiche di tutela e valorizzazione delle aree boschive e coltivate contribuiscono anche al consolidamento dei principali corridoi della rete ecologica sovracomunale che interessano il territorio. Come indicano i criteri allegati alle integrazioni al PTR, è necessario preservare i residui elementi di connettività ambientale del territorio e partecipare alla strutturazione della rete ecologica locale. Inoltre, i “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo” (D.C.R. n. 411 del 2018 - Aggiornamento 2021) richiedono di coordinare, in particolare, attraverso gli strumenti della rete ecologica comunale e della rete verde comunale, le azioni di ricomposizione ecosistemica del territorio rurale, assegnando specifica funzione ecologica e di connettività a corsi d’acqua, zone umide, macchie boscate ed elementi vegetazionali lineari.



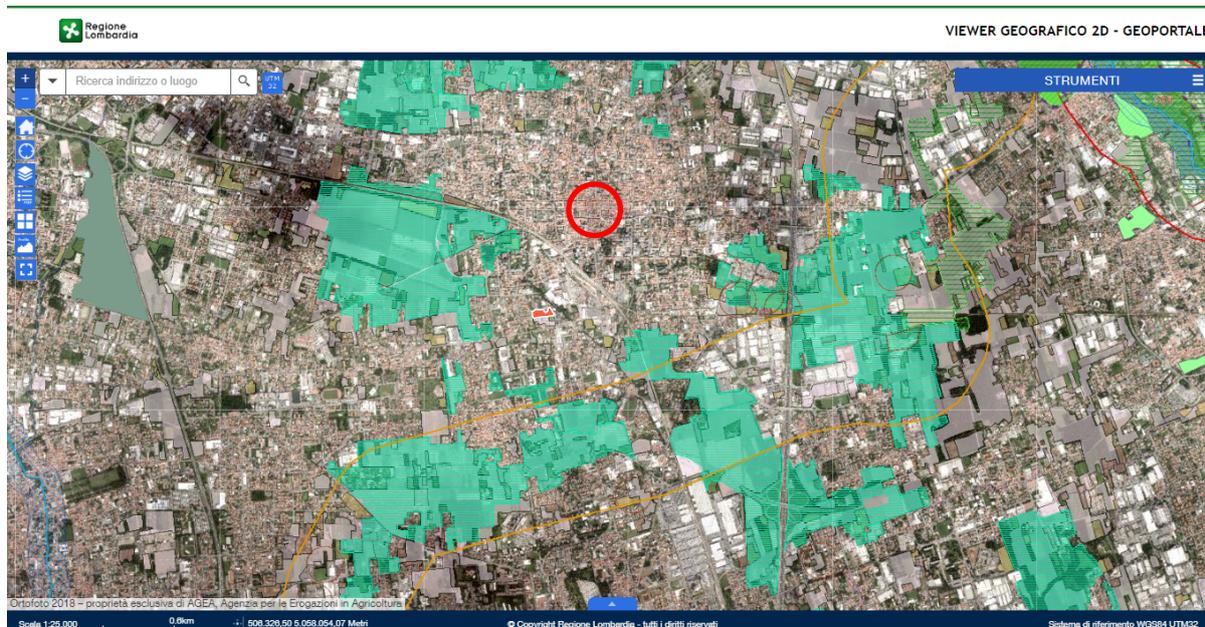
*Estratto aree protette e vincoli paesaggistici (fonte: Geoportale di Regione Lombardia)*

Inoltre, i criteri di sostenibilità desunti dalla documentazione europea e nazionale, tarati sull’oggetto della Variante, sulla sua sfera di influenza e sulla tipologia di territorio nel quale si opera, considerati anche nell’attività di verifica dell’assoggettabilità a valutazione ambientale, supportano attivamente la conservazione e il miglioramento della qualità ecologica complessiva del contesto, anche tramite interventi che contribuiscano all’attuazione delle reti ecologiche di livello regionale e provinciale. Il principio prevede di mantenere e arricchire la qualità degli ecosistemi naturali presenti in un contesto, così come le loro

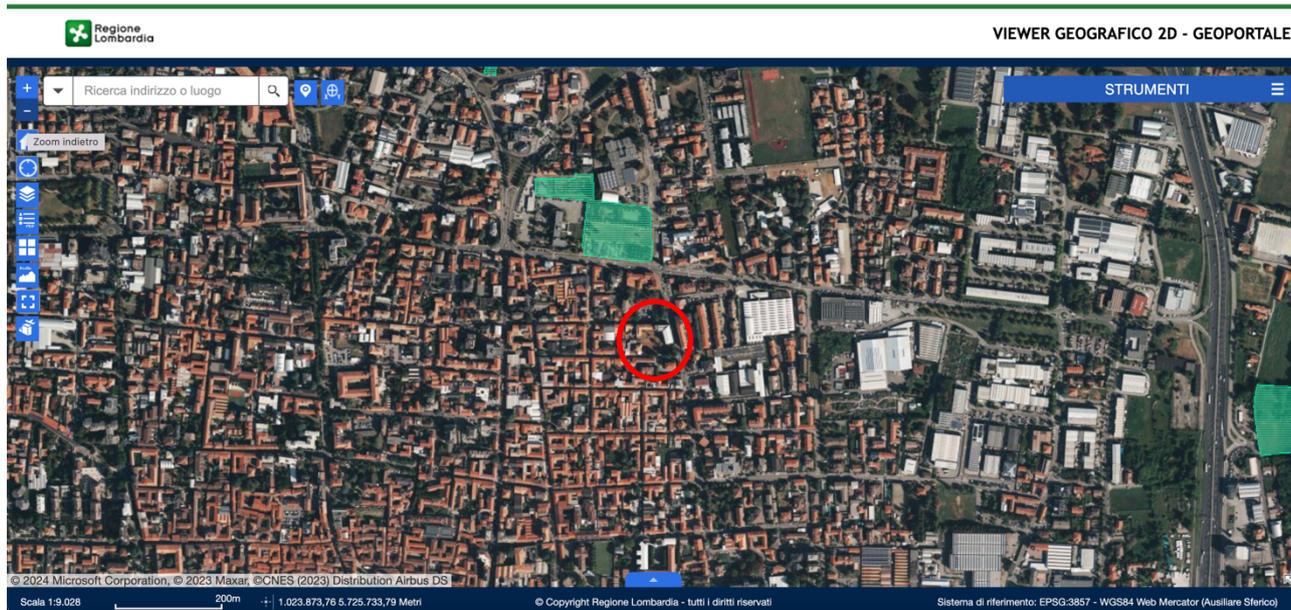


interazioni, e, se possibile, di contribuire a un arricchimento ed estensione delle aree che svolgono una funzione attiva di connessione ecosistemica, al fine di garantire una crescita della biodiversità locale. Occorre che gli interventi di trasformazione rispettino le indicazioni provenienti dai progetti delle reti ecologiche di livello regionale e provinciale e perseguano, per quanto possibile e in concordanza con le caratteristiche dell’intervento, il mantenimento e/o l’incremento delle connessioni tra le aree a elevata naturalità e sensibilità (Aree protette, Rete Natura 2000, PLIS e spazi inedificati in genere). I criteri di sostenibilità desunti dalla documentazione europea e nazionale prevedono anche la tutela e la valorizzazione dei caratteri identitari del territorio dal punto di vista paesaggistico e ambientale. Il paesaggio non è un fattore statico e stabile, ma è composto dalla sommatoria di elementi naturali e antropici che mutano condizione e quantità nel corso del tempo. Il criterio principale che deve essere rispettato è la tutela e la valorizzazione dei fattori di identità del luogo di intervento, così come di volta in volta riconosciuti da chi vi risiede o da chi lo “abita” nel senso più ampio del termine.

Il Parco “Brianza Centrale” è stato istituito dal Comune di Seregno con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 30/01/2001. Regione Lombardia, in base alla Legge Regionale n. 86/83, ha riconosciuto con deliberazione di Giunta n. VII/5139 del 15/06/2001 il parco “Brianza Centrale” quale Parco locale d’interesse sovracomunale (PLIS). Il Parco Brianza Centrale è attualmente costituito da una parte del territorio comunale di Seregno, nella zona nord della Provincia di Monza e Brianza; si tratta di zone che presentano un alto grado di urbanizzazione consolidatosi negli anni, con poche aree verdi “interstiziali” di grande valore strategico-ambientale. Sono terreni prevalentemente agricoli, contornati spesso da boschi naturali di robinie e sambuchi, che contribuiscono alla preservazione delle specie faunistiche. Le aree incluse nel parco sono poste per la gran parte a corona della città, costituendo una sorta di cintura verde: da segnalare, in particolare, due aree già attrezzate per il tempo libero, come il “Parco 2 Giugno alla Porada” e il “Parco agricolo Meredo”. Le aree del Parco “Brianza Centrale” sono strategiche in quanto rappresentano l’elemento attraverso il quale è possibile mantenere caratteri naturalistici ed impedire la saturazione delle aree libere.

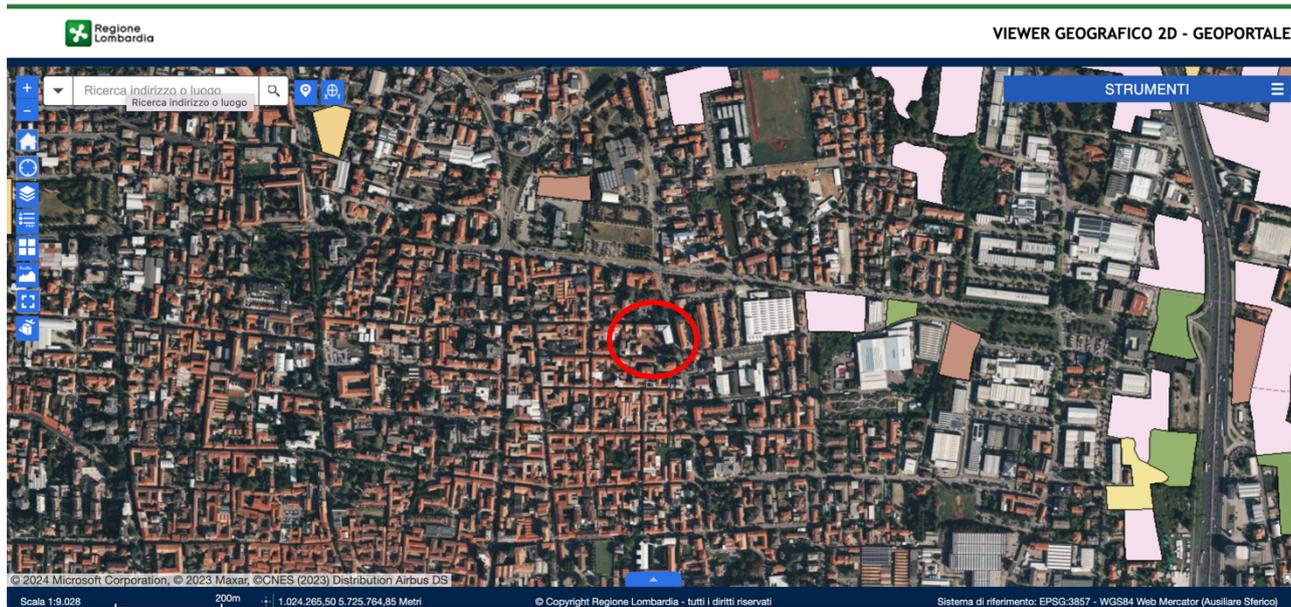


*Estratto aree protette e vincoli paesaggistici (fonte: Geoportale di Regione Lombardia)*



*Estratto aree protette e vincoli paesaggistici (fonte: Geoportale di Regione Lombardia)*

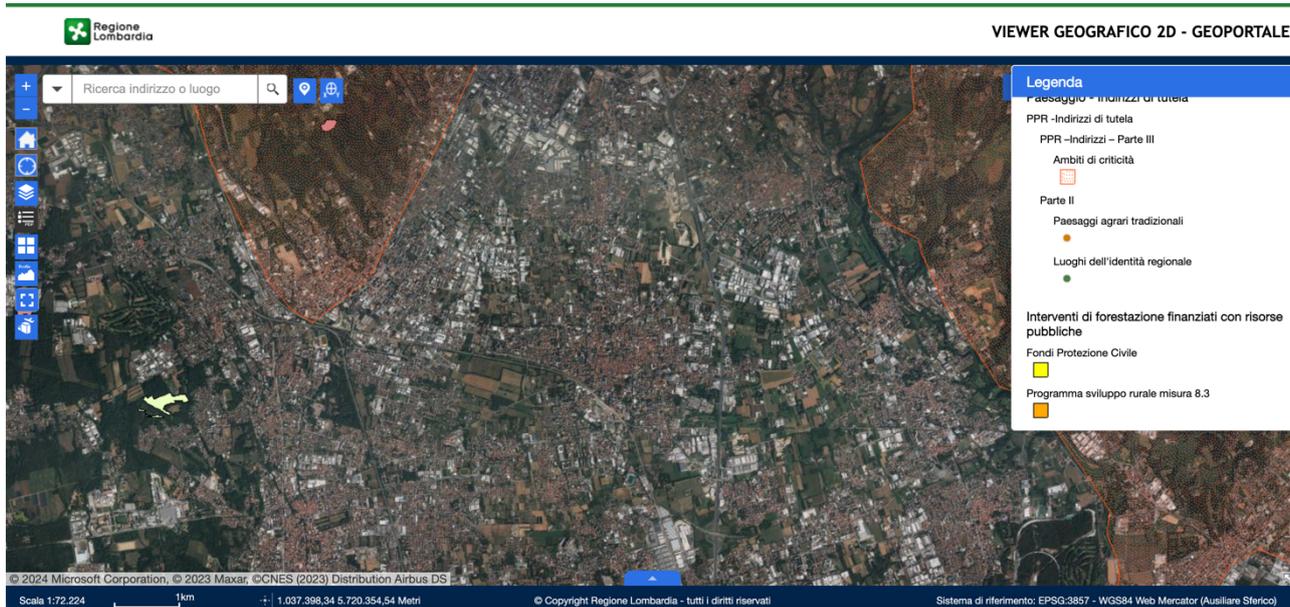
Relativamente al sistema a verde, la Variante si propone anche di considerare per l’area in oggetto la capacità di assicurare non solo le funzioni più ampiamente riconosciute e valorizzate, ma anche gli elementi di valenza più tipicamente igienico-sanitaria; pertanto, si è deciso di garantire una adeguata dotazione di aree a verde al comparto non solo allo scopo di assicurare appropriate funzioni sociali, ricreative, paesaggistiche, idrogeologiche, ma anche al fine di ottenere un efficace processo di autodepurazione dell’aria, di favorire il miglioramento delle condizioni microclimatiche, e, più in generale, di contenere l’inquinamento acustico ed atmosferico. Per tali ragioni, la previsione di aree a verde nell’ambito è stata pensata per garantire una collocazione ed una distribuzione adeguata di spazi cuscinetto rispetto all’ambiente costruito e agli effetti “isola di calore” che è in grado di generare, soprattutto, all’interno dei tessuti consolidati anche nelle zone di contorno, già caratterizzate dalla presenza delle aree a parco naturale e regionale.



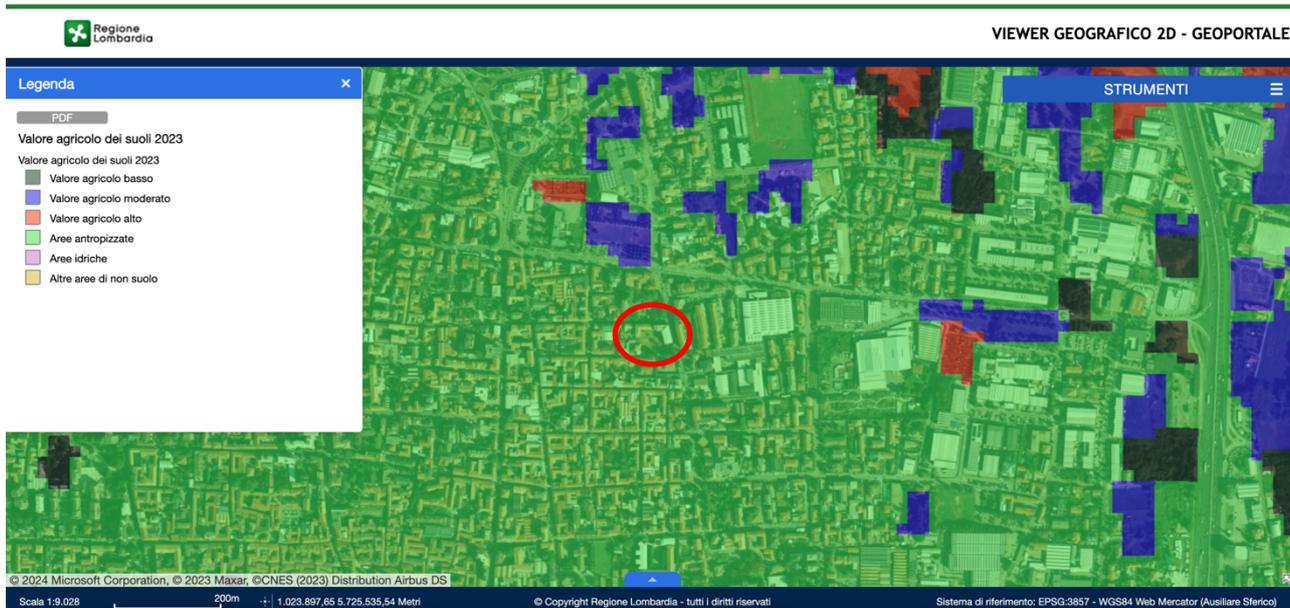
*Estratto aree agricole nello stato di fatto (fonte: Geoportale di Regione Lombardia)*



Il ruolo dell’area della Variante rispetto ai due lembi del PLIS Gru.Bria che dovrebbe connettere attraverso la Rete ecologica comunale è quasi nullo dal punto di vista della biodiversità e della circuitazione interna, ma fondamentale rispetto ai temi della connettività urbana, della fruibilità degli spazi e della mobilità lenta. Dal punto di vista delle relazioni micro-ambientali dell’area rispetto al PLIS, il mantenimento della previsione a verde prende senso proprio in tale ottica, ma viene ulteriormente rafforzato dalla dimensione che le aree verdi urbane assumono a livello di obiettivi per la sostenibilità dello sviluppo. A livello agricolo, l’area non è mai stata qualificata come area agricola nei database di Regione Lombardia, essendo un comparto edificato a livello storico, non permette alla stessa di avere un ruolo attivo in tal senso, che, tuttavia, viene messo in secondo piano dalla possibilità di inserirla quale superficie di supporto della REC e del sistema del verde urbano di fruizione nel quartiere di riferimento.



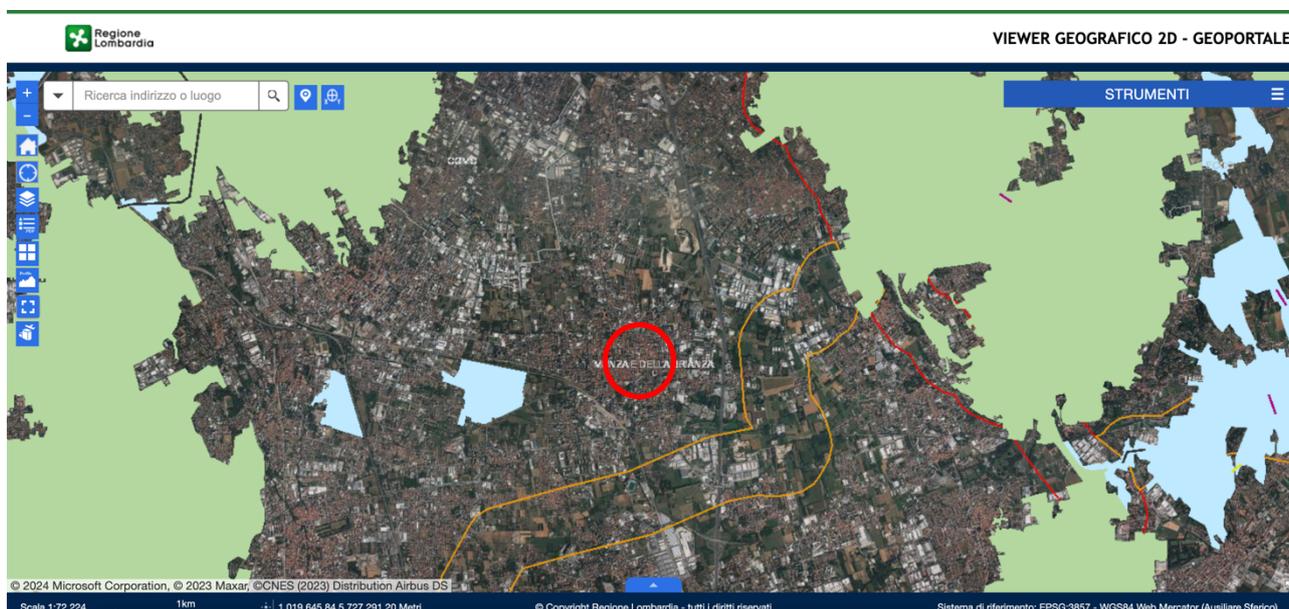
Estratto Carta uso agricolo – dati SIARL dal 2012 al 2019 (fonte: Geoportale di Regione Lombardia)



Estratto Valore agricolo suoli 2018 (fonte: Geoportale di Regione Lombardia)



In approfondimento del progetto di rete ecologica provinciale, la Città Metropolitana di Milano ha sviluppato un progetto strategico ricompreso nel PTCP in adeguamento alla L.r. 12/05 denominato “Dorsale Verde Nord”, all’interno del quale l’area interessata dalla Variante non ricade, tuttavia, la stessa potrebbe avere un ruolo di connessione urbana importante tra RER e Dorsale Verde, soprattutto in termini di connettività per la fruizione urbana, essendo la componente umana del sistema ecologico in analisi l’elemento preponderante da tener presente come obiettivo nel complesso quadro ambientale del territorio in analisi. Il progetto Dorsale Verde Nord si fonda sulla ricostruzione della continuità delle reti ecologiche della pianura a nord del capoluogo milanese e rappresenta un segno riconoscibile e continuo dal Parco del Ticino a quello dell’Adda. Si sviluppa collegando tra loro tutti i PLIS presenti in questa porzione di territorio, i SIC, le ZPS, le aree agricole e i margini dei nuclei urbani. Il principale obiettivo del progetto Dorsale Verde Nord è la conservazione della natura, con particolare riferimento al mantenimento e incremento della biodiversità, ma è anche un elemento ordinatore del territorio altamente urbanizzato del Nord Milano.



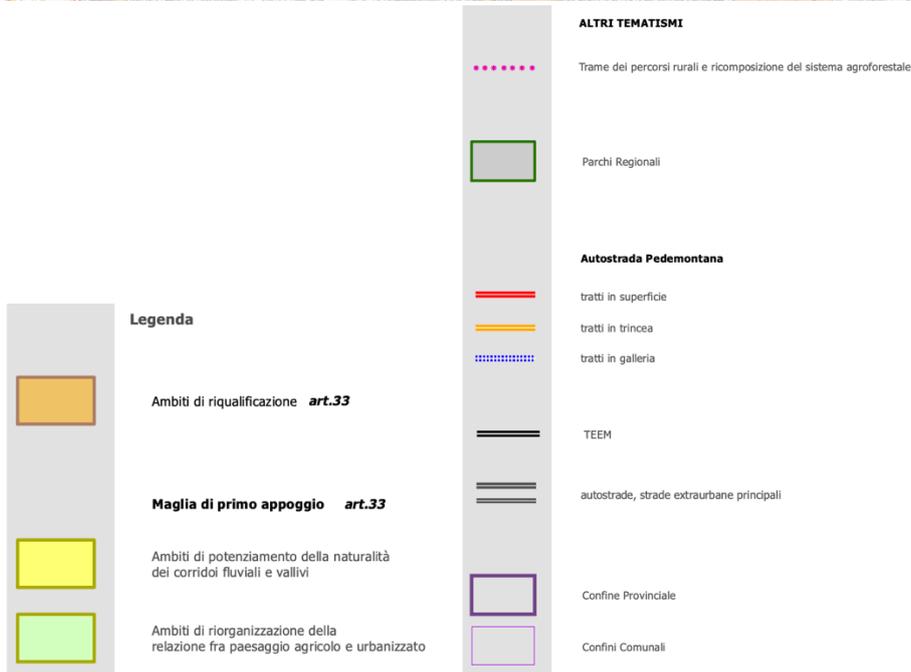
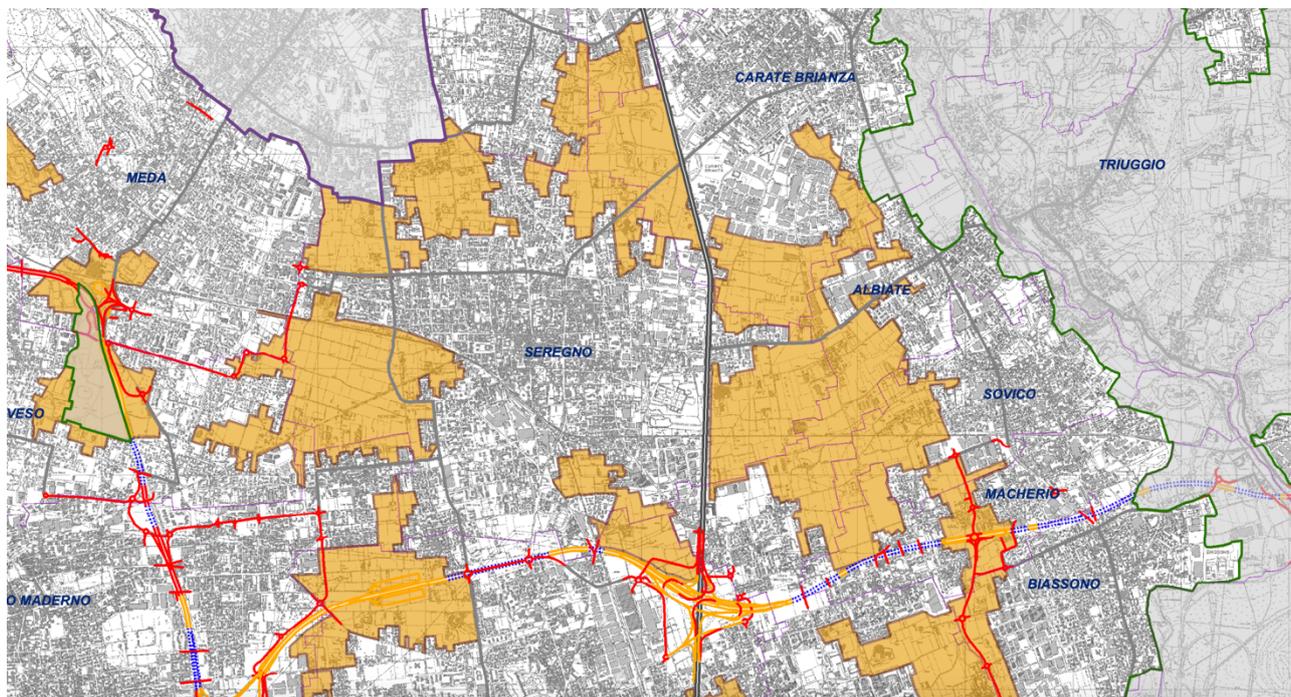
*Estratto Rete Ecologica Regionale*

In un quadro così complesso, come evidenziato dal PTCP della Provincia di Monza e Brianza, gli spazi verdi urbani in un territorio così intensamente urbanizzato sono un fondamentale bene comune da tutelare attivamente, non solo al fine di arrestare il consumo di suolo, attribuendo a essi un nuovo senso e una nuova utilità che li sottragga allo stato di aree degradate, di spazi dell’agricoltura residuale e di aree da destinare a usi erosivi (cave, discariche) o in attesa di un’ipotetica valorizzazione. L’avvio di isolate azioni di riqualificazione paesaggistica e di potenziamento della fruibilità con percorsi di mobilità lenta e le operazioni di sistemazione a prato e bosco fruibile registrano un clamoroso successo: diventano luoghi di incontro complementari a quelli dei centri città e assumono funzioni ecologiche rilevanti e creano valori e qualità che si riverberano nel tessuto edificato circostante. Le azioni principali di questo disegno d’insieme sono:

- il recupero e il risanamento di aree dismesse o degradate e di edifici o monumenti in deperimento o da riqualificare,
- il recupero e l’implementazione del disegno originario del paesaggio agrario e naturale,
- l’ampliamento delle superfici destinate a parchi pubblici e la valorizzazione dell’accessibilità pedonale della trama dei percorsi rurali,
- l’ordinata distribuzione dei valori edificabili o di altri interventi trasformativi associata ad adeguate misure di compensazione ambientale.



Ogni ambito, considerato nello specifico anche dal PTCP, può essere caratterizzato nelle sue parti in modo originale: agricolo multifunzionale, parco, bosco, laminazione e fitodepurazione delle acque superficiali. Per tutti gli ambiti si ritrovano anche alcuni elementi comuni e ripetuti: una organizzazione interna cellulare per reti ecologiche e di mobilità lenta ed un prevalente uso agricolo e il riconoscimento di una parte esterna di contatto con le aree edificate nella quale si concentrano aree pubbliche attrezzate, boschi pubblici, servizi scolastici, impianti sportivi. Lungo i margini si concentrano anche gli impianti e le sistemazioni paesaggistiche (di ingegneria naturalistica) per il trattamento delle acque meteoriche. Un simile approccio può essere rafforzato a livello urbano proprio attraverso l’individuazione di spazi urbani qualificanti per i servizi di quartiere e la mobilità lenta, come la Variante in oggetto procede a proporre, andando a riconnettere attraverso il tessuto urbano gli spazi di maggior qualificazione paesaggistica e ambientale.



Estratto tavola 6c Ambiti di azione paesaggistica - PTCP Monza e Brianza



## 4. ANALISI DEL CONSUMO DI SUOLO

### 4.1 Disposizioni a livello regionale e provinciale sul consumo di suolo

I due provvedimenti legislativi regionali, la L.r. n. 31/2014 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”, come integrata dalla L.r. n. 16/2017 “Modifiche all’art. 5 della L.r. n. 31/2014” e l’Integrazione del PTR ai sensi della L.r. n. 31/2014 approvata con D.C.R. n. XI/411 del 19/12/2018, esprimono nelle loro premesse le mutate condizioni entro cui i nuovi piani urbanistici, compresi quelli sovra comunali, dovranno pianificare i loro territori.

Il documento “**Criteri per l’attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo**” costituisce lo strumento operativo più importante per le Province, la Città metropolitana e i Comuni, di riferimento per l’adeguamento dei rispettivi piani (PTCP, PTM, PGT).

Le tavole dell’integrazione del PTR compongono le basi di riferimento per l’adeguamento di PTCP e PTM; tali tavole sono inoltre un utile supporto per i Comuni da cui questi ultimi desumono elementi utili sia per rappresentare le caratteristiche qualitative dei suoli nella Carta del consumo di suolo, sia per orientare la strategia di sviluppo del proprio territorio in coerenza con gli indirizzi e i criteri delineati nella L.r. n. 31/2014. In particolare, l’Integrazione del PTR recepisce le disposizioni contenute nella L.r. n. 31/2014 individuando l’articolazione del territorio regionale in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) quali aggregazioni di comuni per i quali declinare i criteri per contenere il consumo di suolo e definendo le soglie regionali e provinciali di riduzione del consumo di suolo.

Gli **Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)** sono articolazioni territoriali (definite ai sensi dell’art. 2, comma 3 della L.r. n. 31/2014) di ambiti relazionali, caratteri socioeconomici, storici e culturali omogenei, finalizzati all’attuazione dei contenuti della L.r. n. 31/2014 e più in generale, lo sviluppo di politiche e l’attuazione di progetti capaci di integrare i temi del paesaggio, dell’ambiente, delle infrastrutture e degli insediamenti.

Il comune di Seregno rientra nell’ambito “Brianza e Brianza Orientale”, ambito di carattere interprovinciale di cui una parte insiste sul territorio della Provincia di Lecco.

*L’indice di urbanizzazione provinciale, del 52,7%, è secondo, in tutta la Regione, solo a quello dell’Ambito di Milano della Cintura Metropolitana, di cui costituisce la naturale prosecuzione verso nord.*

*Il livello di criticità indotto dall’elevata urbanizzazione è ulteriormente aggravato dalla sua collocazione nella porzione più densa del sistema metropolitano lombardo. In quest’ambito, pertanto, deve trovare applicazione il criterio generale del PTR, di correlazione diretta tra alto indice di urbanizzazione, scarsità di suolo utile netto e incisività della politica di riduzione del consumo di suolo.*

*Nella parte centrale dell’ambito sono presenti livelli di consumo di suolo particolarmente elevati, soprattutto lungo le direttrici storiche della SS36 (Milano-Monza-Lecco), della SP6 (Monza-Carate) e verso Arcore-Vimercate.*

*Il valore agricolo del suolo (tavola 05.D3), variabile da alto a medio, assume uno specifico significato in rapporto alla rarità dei suoli liberi e al ruolo che svolgono nella regolazione dei sistemi urbani o per la connessione dei residui elementi del sistema ambientale.*

*In questa porzione, sono presenti le previsioni di consumo di suolo più estese e consistenti dell’Ato (tavole 04.C1 e 04.C2), che occludono alcuni dei varchi di connessione ambientale ancora presenti.*

*La riduzione del consumo di suolo, in applicazione della soglia di riduzione, deve essere finalizzata alla strutturazione della rete di connessione ambientale per il collegamento tra gli elementi di valore ambientale presenti (Parco Regionale delle Groane, Parco Regionale della valle del Lambro, Parco regionale dell’Adda Nord, SIC e ZPS, PLIS Agricolo La Valletta, PLIS della Brianza Centrale nel Comune di Seregno, PLIS dei Colli*



*Briantei, PLIS della Cavallera, PLIS della Brughiera Briantea, Parco del Molgora, Parco del Rio Vallone, classificazione delle aree agricole strategiche del PTCP), attenuando i conflitti esistenti o insorgenti tra sistema ambientale e sistema insediativo (tavola 05.D2).*

La **soglia di riduzione del consumo di suolo** è calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali urbanizzabili interessate dagli ambiti di trasformazione, residenziali e non residenziali, su suolo libero dei PGT vigenti al 2 dicembre 2014 e da ricondurre a superficie agricola o naturale.

Il PTR integrato ai sensi della L.r. n. 31/2014 individua la seguente soglia regionale di riduzione del consumo di suolo:

- per il 2025 pari al 45% della superficie complessiva degli ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale e vigenti al 2 dicembre 2014, ridotta al 20-25% al 2020;
- per il 2020, pari al 20% degli ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane e vigenti al 2 dicembre 2014.

Il PTR rimodula la soglia regionale di riduzione in rapporto alle specificità insediative e previsionali delle singole Province. Per la Provincia di Monza e della Brianza la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo per le destinazioni prevalentemente residenziali è stabilita tra il 25% e il 30% mentre per tutte le altre destinazioni urbane è del 20%.

Il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Monza e della Brianza, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 4 del 15 febbraio 2022 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 14 del 6 aprile 2022, integra la soglia di riduzione definita da Regione Lombardia con una quota aggiuntiva differentemente articolata tra i Comuni della Provincia in rapporto al livello di criticità dell’indice di urbanizzazione territoriale rilevato per il Quadro Ambientale Provinciale (QAP) di appartenenza.

La Provincia, a partire dai Quadri Ambientali di Riferimento (QAR) individuati dal PTR, ha operato minime modifiche funzionali a ricondurre tali unità territoriali al solo territorio provinciale (si tratta principalmente di una ricollocazione di alcuni comuni posti ai confini amministrativi) e ha rinominato tali unità QAP.

Per quanto riguarda il Comune di Seregno che ricade all’interno del QAP n. 3 si farà quindi riferimento ad una soglia provinciale di riduzione del consumo di suolo del 50% per le destinazioni prevalentemente residenziali e del 45% per tutte le altre destinazioni urbane.

Alle soglie di riduzione attribuite il Comune applica le variabili di adattamento delle soglie alle specificità locali nella misura indicata in relazione al sistema insediativo, di mobilità e paesaggistico ambientale; le variabili di adattamento sono espresse in termini di punti massimi di riduzione o di maggiorazione della soglia.

L’individuazione del consumo di suolo generato dalla pianificazione comunale costituisce uno degli elementi di maggior attenzione al fine di valutare i profili di sostenibilità del piano. La stessa L.r. n. 31/2014, inoltre, introducendo la nuova lettera e bis) al comma 1 art. 10 della L.r. 12/2005, specifica che la quantificazione e la descrizione del consumo di suolo avviene tramite uno specifico elaborato, denominato **Carta del Consumo di suolo**.

La legge affida al Piano Territoriale Regionale (PTR) adeguato ai sensi della L.r. n. 31/2014 il compito di stabilire i criteri per la redazione della Carta del consumo di suolo ai fini sia dell’attuazione a livello comunale della politica di riduzione del consumo di suolo, che della formazione di una base conoscitiva uniforme indispensabile per la gestione e il monitoraggio della politica suddetta e del Piano regionale.

Nel rispetto dell’obiettivo regionale prioritario di ridurre il consumo di suolo e, fatta salva la restituzione al SIT regionale di un livello minimo di informazioni necessarie al monitoraggio del consumo di suolo (“superficie urbanizzata”, “superficie urbanizzabile”, “superficie agricola o naturale”, le tre voci devono coprire l’intero territorio comunale, a cui si sovrappongono le “aree della rigenerazione”), ogni Comune può



integrare i contenuti della Carta del Consumo di suolo per meglio rappresentare le proprie specificità territoriali anche in considerazione di ulteriori specificazioni e criteri forniti dai PTCP e/o dal Piano territoriale metropolitano e da studi e approfondimenti di scala locale.

Nel predisporre la Carta del Consumo di suolo viene fissato il momento zero corrispondente al momento di entrata in vigore della L.r. n.31/2014 (2 dicembre 2014): il momento zero costituisce lo scenario di riferimento nei confronti del quale verificare l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo e rispetto al quale misurare i successivi scenari di sviluppo. La Carta del consumo di suolo costituisce parte integrante del PGT e viene aggiornata ad ogni variante degli atti costituenti il PGT che preveda consumo di suolo.

Le linee guida per la determinazione del consumo di suolo alla scala comunale all’interno dell’allegato A del PTCP della Provincia di Monza e Brianza definiscono sia le metodologie di calcolo del consumo di suolo (attraverso carte di valutazione delle potenzialità delle trasformazioni d’uso dei suoli), sia criteri e modalità per una gestione qualitativa dei processi di trasformazione urbana all’interno dei PGT.

Lo strumento fondamentale di conoscenza e controllo del consumo di suolo è la carta degli usi del suolo, redatta sulla base della classificazione del database DUSAF (Destinazione d’Uso dei Suoli Agricoli e Forestali) che adotta una metodologia di rilievo e classificazione standardizzata a livello europeo.

Il PTCP di Monza e Brianza definisce consumo di suolo il passaggio di un’area tra alcune classi, all’interno della classificazione DUSAF. Nello specifico è definito consumo di suolo il passaggio di un’area dalle classi 2-3-4-5 (agricolo, naturale semi-naturale, zone umide, corpi idrici) alla classe 1 (antropizzato) o il passaggio di un’area dalla sottoclasse 1411 e 1412 (parchi, giardini e aree verdi incolte) ad altre sottoclassi dell’urbanizzato.

Relativamente ai criteri utilizzati per la redazione della Carta del Consumo di suolo, il PTCP della Provincia di Monza e Brianza richiama le indicazioni riportate nel documento “Criteri per l’attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo” di cui all’integrazione del PTR per quanto riguarda la suddivisione dell’intero territorio comunale nelle tre macro-voci previste: superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile e superficie agricola o naturale.

#### **4.2 Determinazione del consumo di suolo dell’area sul PGT vigente**

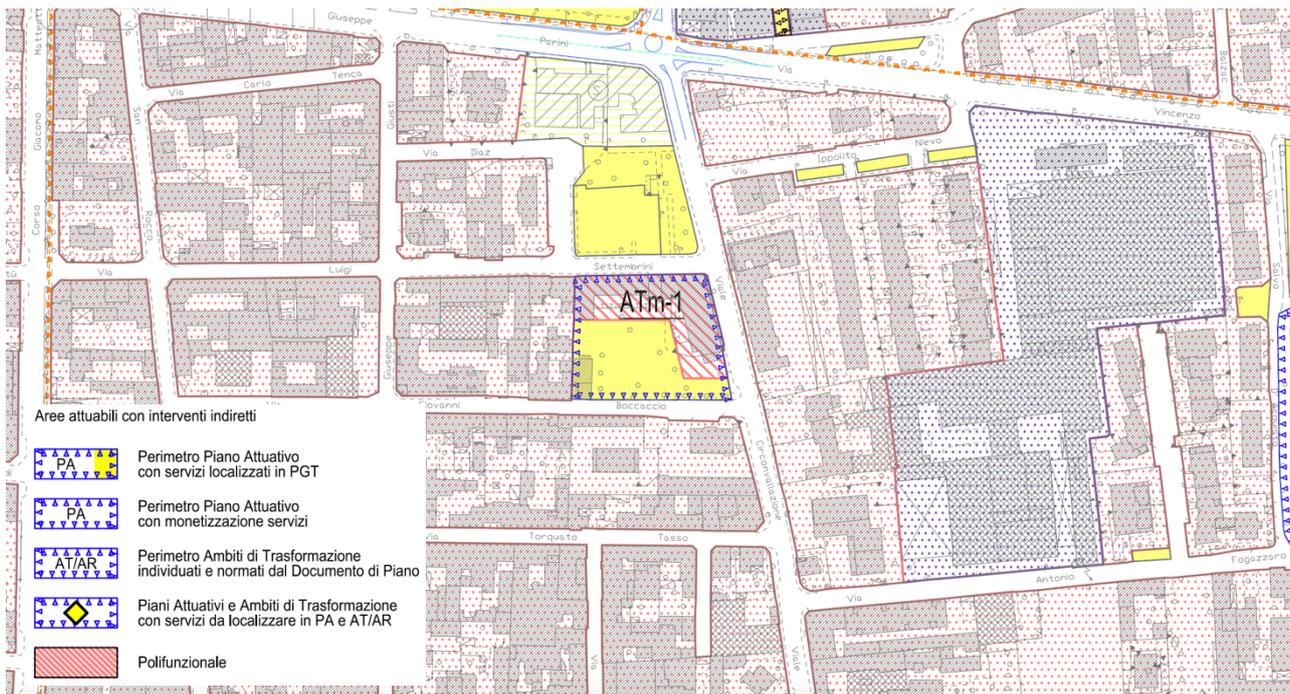
Come riportato in premessa il Comune di Seregno è dotato di Piano di governo del territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 28/06/2014 ed entrato in vigore in data 28/01/2015 a seguito della pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n. 5.

Le disposizioni del Documento di piano non hanno più efficacia in quanto scaduto di validità e non prorogato. L’area oggetto di variante è attualmente libera e interessa aree interne al tessuto urbano consolidato; nello strumento urbanistico vigente è classificata quale “Servizi comunali – Aree ad uso pubblico” all’interno del Piano delle regole (*tavola PR03.4 – Localizzazione delle funzioni*), mentre “Servizi per la sosta” per la porzione posta ad est e “Aree verdi” per quella ad ovest all’interno del Piano dei servizi (*tavola PS02 – Localizzazione tematica e tipologica servizi in progetto*). Al limite del comparto sui lati sud ed ovest è presente una pista ciclopedonale.

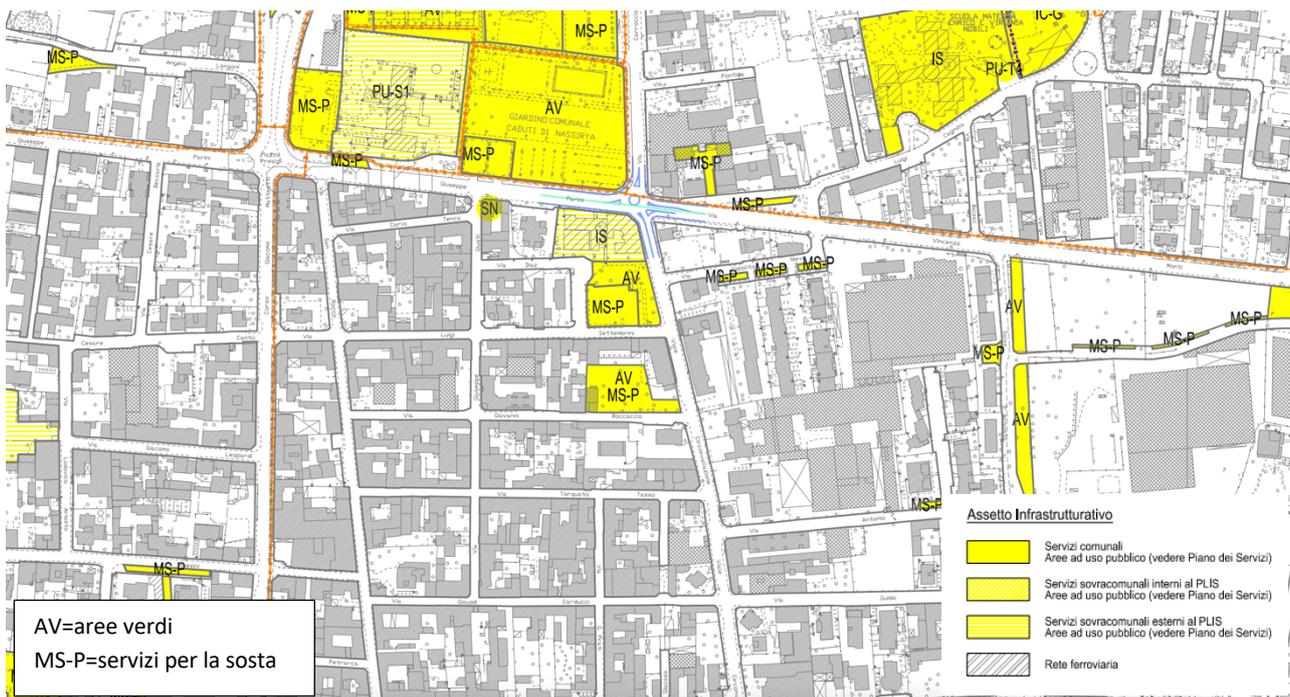


COMUNE DI SEREGNO

Variante specifica al Piano dei servizi del Piano di governo del territorio – Polo dell’Innovazione



Estratto tavola PR03.4 – PGT vigente



Estratto tavola PS02– PGT vigente

Un utile disamina per la determinazione del consumo di suolo del comparto è stata fatta partendo dagli elaborati che compongono il Documento di piano nonostante la nullità dei relativi atti di disposizione.

Nello specifico la *tavola DP03 – Consumo di suolo allo stato attuale* è finalizzata a mettere in luce i caratteri degli spazi non edificati a partire dalla funzione urbanistica che sostengono. La fonte di queste informazioni è fornita dalle banche dati regionali (DUSAF) che riportano l’uso del suolo sulla base dell’interpretazione delle foto aeree.

L’estratto sotto riportato rivela come all’epoca dell’elaborazione della tavola (marzo 2015) l’area risultava dismessa e già completamente urbanizzata.



COMUNE DI SEREGNO

Variante specifica al Piano dei servizi del Piano di governo del territorio – Polo dell’Innovazione



Estratto tavola DP03

Inoltre, nella tavola DP04a – Consumo di suolo per previsioni di PGT è possibile riscontrare l’effetto indotto dalle trasformazioni proposte nel Piano di governo del territorio attuale approvato con le D.C.C. n. 67 del 03/11/2016 e n. 27 del 23/05/2017 che non prevede modifiche per l’area in questione rispetto allo strumento urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della L.r. 31/2014 (2 dicembre 2014).

I dati così come definiti dal DUSAF confermano l’appartenenza alle aree già urbanizzate.



Estratto tavola DP04a



COMUNE DI SEREGNO

Variante specifica al Piano dei servizi del Piano di governo del territorio – Polo dell’Innovazione

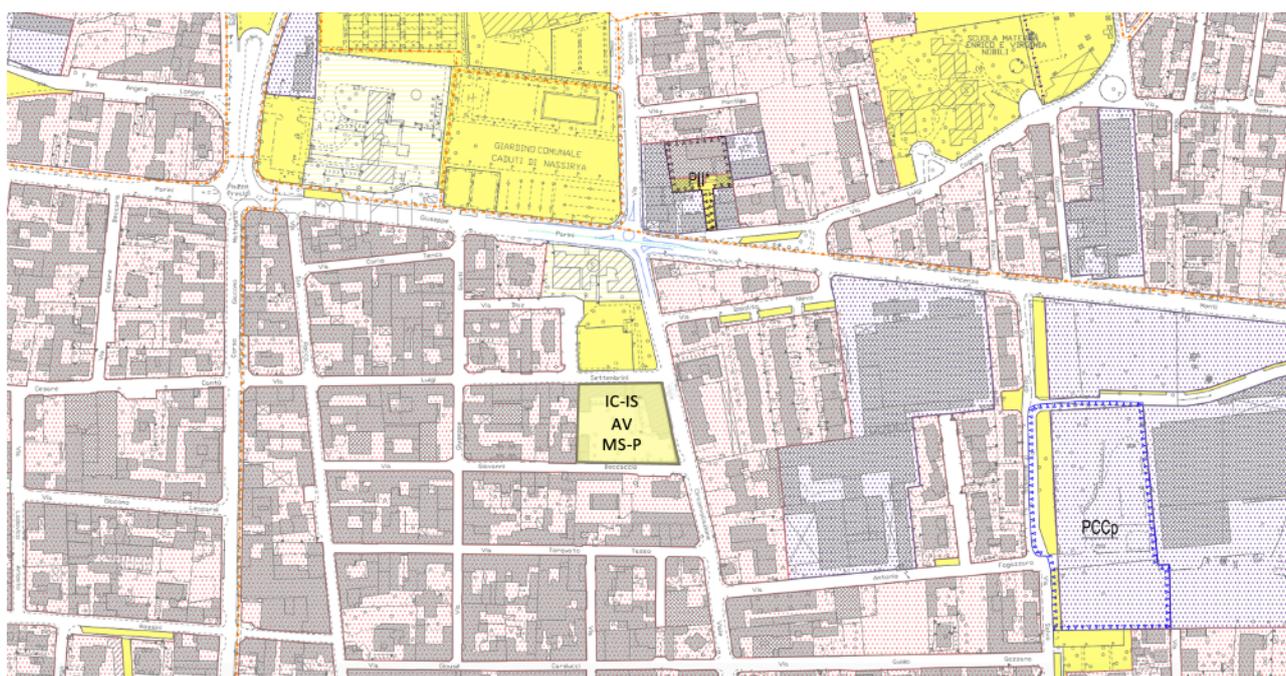
La determinazione del consumo di suolo afferente all’area viene desunta analizzando le previsioni del PGT vigente, non essendo disponibile la Carta del consumo di suolo in quanto il Comune non l’ha ancora prodotta; l’integrazione del PTR, appare, al momento, l’unico elemento di riferimento valido, fornendo al contempo una metodologia codificata per la redazione della Carta del consumo di suolo.

L’intera area comprensiva delle previsioni a verde e a parcheggio, con un’estensione di circa 3.870 mq, non è soggetta a consumo di suolo in quanto la sua trasformazione ricade all’interno della categoria urbanizzato, come individuato dalle due tavole precedenti.

#### 4.3 Determinazione del consumo di suolo dell’area con la proposta di variante

Come già descritto in precedenza ed illustrato negli estratti seguenti la proposta di variante prevede sugli elaborati grafici del Piano dei servizi la ripermimetrazione dell’area con apposita simbologia che subordini l’intervento alla realizzazione di specifici servizi. Contestualmente si prevede la modifica delle tipologie di servizi con l’integrazione dei “Servizi sovracomunali – Aree ad uso pubblico” esistente a “Servizi comunali”. Relativamente agli elaborati grafici del Piano dei servizi, oltre alla modifica conseguente alla variazione sopra descritta, è prevista l’integrazione delle tipologie dei “Servizi per la sosta” e delle “Aree verdi” con “servizi per l’istruzione” e “Servizi di interesse comune”.

La dettagliata disciplina normativa relativa al comparto descritta nella proposta di Variante dell’articolato di cui al Piano dei servizi riporta le principali indicazioni d’intervento.



Estratto tavola PS02 - proposta di variante

Nella successiva tabella è possibile riscontrare in maniera differente l’effetto indotto dalle trasformazioni proposte nel PGT attuale e nella proposta di variante mantenendo complessivamente inalterata la quota complessiva della superficie urbanizzata e urbanizzabile.

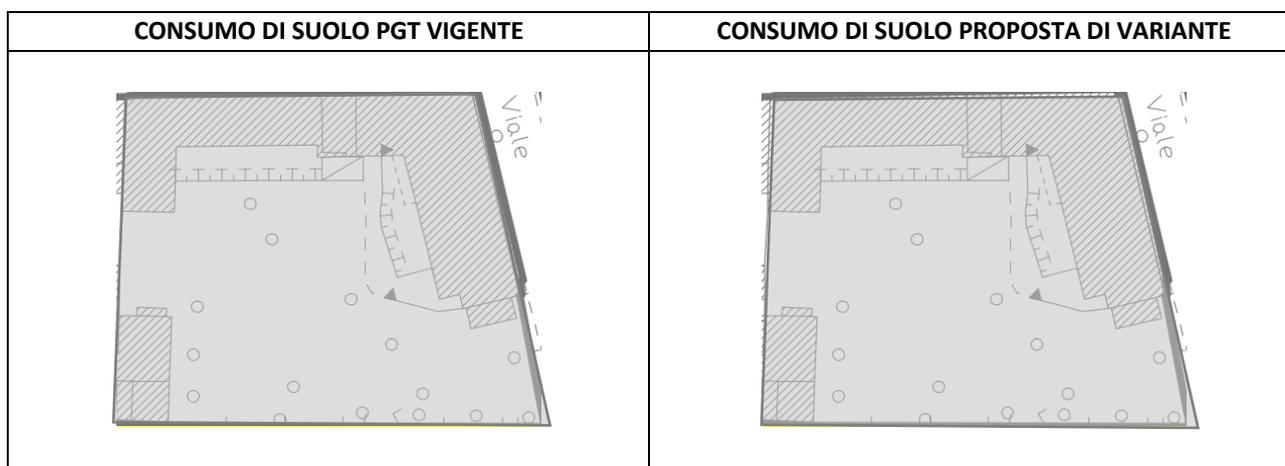
Le trasformazioni di cui al PGT vigente definiscono una superficie urbanizzata pari a 3.870 mq (*lett. e) punto 2* dei Criteri di cui all’Integrazione del PTR) e nessuna superficie naturale (*punto 3* dei Criteri di cui all’Integrazione del PTR); relativamente alla proposta di variante le aree individuate come superficie urbanizzata rimarranno invariate in termini di superficie territoriale.



MACRO VOCE	SOTTOCLASSE (Criteri di cui all’Integrazione del PTR)	PGT VIGENTE	VARIANTE PGT	VARIAZIONE
		A	B	(B-A)
		[mq]	[mq]	[mq]
Superficie urbanizzata	<i>lett. d) punto 1</i>	3.870	3.870	0
Superficie urbanizzabile	<i>lett. e) punto 2</i>	-	-	0
Superficie naturale	<i>punto 3</i>	-	-	0
<b>TOTALE COMPARTO</b>		<b>3.870</b>	<b>3.870</b>	<b>0</b>

Criteri per la carta del consumo di suolo del PGT (par.4.2 Integrazione del PTR)

- *lett. d) punto 1: le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT...;*
- *lett. e) punto 2: aree per nuovi servizi previsti dal PdS con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT...;*
- *punto 3: la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall’uso che la caratterizza.*



Superficie urbanizzata e urbanizzabile
  Superficie naturale

La presente variante specifica relativa esclusivamente al Piano delle Regole e è in regime transitorio ai sensi della L.r. n. 31/2014, quindi, deve assicurare un bilancio di consumo di suolo positivo o neutro.

Il bilancio ecologico del suolo connesso alla proposta di variante risulta pari a zero, ai sensi di legge.

Si ritiene pertanto che la proposta di variante sia coerente con l’obiettivo prioritario di interesse regionale nell’ambito “Brianza e Brianza Orientale“, in quanto le azioni individuate, pur in una dimensione estremamente circoscritta, hanno portato a considerare ottimale la trasformazione delle attuali destinazioni in quelle previste dalla presente proposta di Variante che risultano, peraltro, come espressamente dimostrato dalla presente relazione, coerenti con il contesto di riferimento.



**DOCUMENTO DI PIANO**

<b>ATm-1</b>		<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE MORFOLOGICA E TIPOLOGICA</b>	
		<b>AMBITO di Via CIRCONVALLAZIONE – VIA SETTEMBRINI</b>	
<b>OBIETTIVI DELL'INTERVENTO</b>			
1) Riuso del territorio 2) Ricostruzione cortine stradali su Via Settembrini e Via Circonvallazione			
<b>INDICI E PARAMETRI</b>		<b>FUNZIONI NON AMMESSE</b>	
St	mq. 3.886	- Residenziali	
Sf	mq. 1.888	- Commerciali:	
Slp	mq. 2.700	medie strutture	
Ic	50%	- Terziarie:	
Ip	30%	complessi direzionali,	
H	Vedere nota 1	attrezzature tempo libero	
Df	Vedere nota 2	- Produttive	
Dc	ml. 5,00	- Agricole	
Ds	Vedere nota 3		
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>			
Superficie minima da cedere	mq. 1.998,00		
Infrastrutture da realizzare	MS-P; AV		
<b>NOTE PARTICOLARI</b>			
1) Da definire in sede di progetto urbano in funzione dello sviluppo della cortina stradale. 2) In aderenza su Via Settembrini; per altre situazioni non inferiore a ml. 10,00 3) Mantenimento allineamenti stradali di Via Settembrini e Via Circonvallazione 4) Deve essere restaurata la cappella sull'area in cessione <span style="color: red;">Vedere ulteriore nota in "norme specifiche"</span>			

Estratto scheda dell'ambito di trasformazione – PGT vigente



## 5. POSSIBILI INDICAZIONI PER UNA TRASFORMAZIONE PIÙ SOSTENIBILE

Gli interventi di completamento previsti dalla Variante in oggetto assentiranno densità edilizie contenute, in coerenza con i tessuti semi-periferici circostanti, al fine di evitare discontinuità tipologiche. Il presente piano ritiene che, seppur nell’obiettivo del risparmio di suolo, non sia opportuno proporre l’introduzione di tipologie eccessivamente intensive negli interventi di nuova edificazione, in contrasto con le aspettative dell’utenza locale ed in difformità con il contesto paesaggistico, anche al fine di supportare la prioritaria rigenerazione dei tessuti consolidati. La Variante prevede, inoltre, la trasformazione ad usi in prevalenza a servizi educativi e formativi, ma anche con la presenza di servizi pubblici compatibili, in aree prossime al centro, attualmente adibite a verde.

La Variante stabilisce anche che, in accordo con la legge, le trasformazioni dell’uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale debbano rispettare il principio dell’invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l’applicazione dei principi e dei metodi di drenaggio urbano sostenibile, come indicato nell’elaborato semplificato sul rischio idraulico allegato al piano. Tali principi vanno rispettati anche per le aree già urbanizzate oggetto di interventi edilizi.

I principi di invarianza idraulica e idrologica si devono applicare a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all’urbanizzazione, secondo quanto specificato nel regolamento regionale corrispondente, al fine di non aggravare le condizioni di criticità idraulica dei corpi idrici recettori delle acque meteoriche urbane. Inoltre, i criteri di sostenibilità desunti dalla documentazione europea e nazionale, tarati sull’oggetto della variante, sulla sua sfera di influenza e sulla tipologia di territorio nel quale si opera, considerati anche nell’attività di verifica dell’assoggettabilità a valutazione ambientale, supportano attivamente il contenimento del consumo di suolo e della relativa impermeabilizzazione. Il suolo è una fonte naturale difficilmente rinnovabile e necessaria, che può essere ridotta per consumo diretto o alterata per fenomeni di inquinamento diretto o indiretto. È fondamentale prevedere una gestione del suolo maggiormente efficiente attraverso uno sfruttamento più razionale delle aree già artificializzate (recupero delle aree dismesse, intervento sui “vuoti” urbani), la salvaguardia delle aree agricole e la definizione di interventi compensativi di rinaturalizzazione, soprattutto nei contesti critici. Al fine di mantenerne la funzionalità e di garantire un adeguato assorbimento delle acque meteoriche, laddove ciò sia possibile per le caratteristiche geotecniche del sottosuolo, è opportuno limitare l’impermeabilizzazione delle superfici durante le fasi di urbanizzazione anche nelle aree destinate a ospitare attività a servizi, come il progetto incluso nella Relazione tecnica di Arexpo mira a fare.

In caso di affiancamento a piste ciclabili, si dovrà fare riferimento al D.M. LL.PP. n. 5579 del 30 novembre 1999, che dispone che, tenuto conto degli ingombri dei ciclisti e dei velocipedisti, nonché dello spazio per l’equilibrio e di un opportuno franco laterale libero da ostacoli, la larghezza minima della corsia ciclabile, comprese le strisce di margine, è pari ad 1,50 m; tale larghezza è riducibile ad 1,25 m nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima pari a 2,50 m. Per le piste ciclabili in sede propria e su corsie riservate, la larghezza della corsia ciclabile si può eccezionalmente ridurre fino ad 1,00 m, sempreché questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell’itinerario ciclabile e tale circostanza sia opportunamente segnalata. La larghezza dello spartitraffico fisicamente invalicabile, che separa la pista ciclabile in sede propria dalla carreggiata destinata ai veicoli a motore, non deve essere inferiore a 0,50 m.

Al fine di promuovere l’applicazione della disciplina per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni edilizie (soggette dal 01/01/2020), nonché per le infrastrutture stradali, in fatto di rispetto del principio dell’invarianza idraulica ed idrologica, in questa sede si ricorda che il regolamento n. 7 del 2017, come integrato con R.R. n. 7 del 29 giugno 2018 e n. 8 del 19 aprile 2019, trova applicazione su tutto il territorio



regionale, in modo diversificato a seconda della criticità dell’area in cui si ricade. In particolare, ogni modifica alla viabilità, legata alle previsioni di piano, dovrà integrare le indicazioni del precedente paragrafo, andando a prevedere la creazione di un apposito tracciato separato e distinto, come da relativo elaborato, benché parziale, di rete di captazione delle acque bianche, che si provvederà ad integrare e ampliare ad ogni successivo intervento. Inoltre, si promuove l’adesione a quanto previsto dal R.R. n. 2 del 24/03/2006, specialmente per le nuove edificazioni, ai fini della promozione del risparmio e del recupero della risorsa idrica, grazie alla previsione di sistemi di raccolta ed accumulo dell’acqua piovana per usi non potabili per i nuovi fabbricati. In particolare, si sostiene l’installazione di dispositivi per l’alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie, purché vengano garantite adeguate soluzioni tecniche che evitino il rischio, seppur minimo, di reflusso delle stesse, con conseguenti possibili interferenze e contaminazioni con le condotte delle acque destinate al consumo umano.

I Criteri Ambientali Minimi (CAM) definiti e adottati per l’edilizia pubblica rappresentano un ottimo riferimento generale non solo in materia di appalti pubblici verdi (per i quali sono obbligatori), ma anche in tutti i casi in cui si voglia promuovere la riduzione degli impatti ambientali, attraverso modelli di produzione e consumo sostenibili e “circolari” e diffondere occupazione “verde” anche negli interventi privati o che coinvolgono la creazione di spazi pubblici o ad uso pubblico. Si propone, quindi, il ricorso a tali criteri anche nella successiva definizione dei contenuti del piano attuativo che dovrà necessariamente seguire all’approvazione della presente Variante.

Inoltre, al fine di promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e della città in generale, considerato il fatto che la presente Variante coinvolge anche direttamente e indirettamente vari spazi pubblici o ad uso pubblico, si propone di applicare il più possibile le buone pratiche indicate qui di seguito e suddivise per tematiche di interesse ambientale, alle quali far riferimento in fase di pianificazione di dettaglio e di progettazione degli interventi. L’elenco che segue, tratto da una sintesi delle principali politiche in merito a livello regionale e locale, è un esempio da usare quale guida per le successive fasi di implementazione degli interventi e potrà essere ampliato e completato dall’Amministrazione come meglio riterrà, anche in base all’evoluzione del contesto generale in cui gli interventi previsti verranno a concretizzarsi.

Il progetto del nuovo Polo dell’Innovazione di Seregno dovrà nascere, quindi, da un’attenta analisi dei tanti aspetti del suo contesto: l’ambiente naturale e la cultura materiale di un luogo, le regole che lo governano, l’identità di una comunità o di un’istituzione e la sua storia. Il nuovo volume dovrà ambire ad inserirsi armoniosamente nel contesto senza alterare l’equilibrio del paesaggio urbano esistente, ma allo stesso tempo, offrendo un’immagine identitaria e riconoscibile. Il risultato delle operazioni progettuali dovrà essere un landmark che, mutando la sua condizione di trasparenza e luce, evita di imporre la sua presenza nel contesto, ma che possa stabilire una propria identità e un proprio linguaggio proprio linguaggio.

Il nuovo Polo dell’Innovazione dovrà essere pensato per concorrere al rilancio in termini occupazionali del tessuto socioeconomico della città, attraverso uno specifico mix programmatico in cui le tradizionali attività della formazione superiore siano affiancate dai luoghi della produzione culturale e dagli spazi destinati alla nuova manifattura urbana. L’area potrà diventare così un modello di sviluppo in cui la rigenerazione urbana è affidata non solo alla progettazione di servizi e infrastrutture collettive (Area Formazione e Spazi Aperti al pubblico), ma anche ad un preciso insieme di attività private in grado di promuovere innovazione e valore sociale (Polo dell’Innovazione).

La superficie non costruita andrà pensata come un sistema sinergico di spazi aperti che, in virtù della loro diversificazione e specializzazione, offra una molteplicità di usi e di attività agli utenti del nuovo Polo dell’Innovazione e ai cittadini di Seregno. Le aree verdi che verranno definite dovranno seguire e valorizzare le caratteristiche morfologiche dello spazio: il giardino dovrà essere accessibile all’esterno almeno da via



Boccaccio e viale Circonvallazione e le alberature della nuova piazza pavimentata dovranno schermare dal sole e concorrere alla realizzazione della rete ecologica comunale.

Come indica la Relazione tecnica, infatti, il nuovo progetto si dovrà porre i seguenti obiettivi minimi a livello ambientale:

- Edificio a impatto 0,
- Comfort indoor,
- Comfort outdoor,
- Salute dell’ospite e dei lavoratori,
- Riutilizzo delle acque meteoriche,
- Involucro esterno efficiente,
- Riciclo,
- Recupero dell’energia,
- Durevolezza.

**2.3 Aspetti ambientali e coerenza con la strategia**

Il progetto si pone l'obiettivo di creare un edificio sostenibile, confortevole ed energeticamente efficiente, in grado di minimizzare i consumi energetici e ridurre i costi di gestione tramite l'impiego e l'integrazione di tecnologie specifiche.

La ricerca di elevati standard di sostenibilità si è basata sullo studio delle strategie dell'involucro e della geometria delle facciate, nell'impiego di materiali ad alta efficienza, nel miglioramento della qualità ecologica degli ambienti, nella scelta accurata delle risorse e dei materiali impiegati, fino ad arrivare all'utilizzo di un apparato impiantistico all'avanguardia e alla scelta di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Il già citato "Documento di Inquadramento per i Programmi Integrati di Intervento", approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 24/03/2022, fissa i criteri per l'attivazione dei Programmi Integrati di

Intervento in variante e stabilisce che dovranno essere rispettati, tra gli altri, i seguenti requisiti:

- Perseguire la qualità morfologica ed architettonica, promuovendo interventi ecosostenibili e a basso impatto ambientale.
- Implementare e completare il sistema del verde con contestuale rafforzamento e connessione alla rete di mobilità pedonale e ciclabile, sia internamente ai comparti che con opere extracomparto, incentivando la mobilità sostenibile.
- Realizzare SuDS (Sustainable Drainage Systems) diffusi negli insediamenti utili a regolare il ciclo idrogeologico e il deflusso delle acque meteoriche.

Di seguito sono illustrati, per gli aspetti pertinenti alla presente fase urbanistica e, pertanto, in via preliminare, i principali aspetti ambientali inerenti al progetto in oggetto.

**Edificio a impatto 0**  
L'edificio è pensato come una macchina in grado di ridurre al minimo i consumi di energia e di risorse. Le strategie di sostenibilità si affiancano andando ad interessare ogni aspetto del progetto, dalla demolizione alla manutenzione e gestione.

**Comfort indoor**  
L'uso di materiali ecosostenibili e naturali insieme a sistemi manuali di controllo della ventilazione ed impianti efficienti assicurano un ridotto consumo energetico e una sempre ottimale stabilità degli interni.

**Comfort outdoor**  
Il comfort outdoor è garantito grazie all'utilizzo di aree di verde attrezzato. Grazie ad esso il microclima fresco del verde genera una nuova brezza giusta che contrasta l'isola di calore e rende piacevoli le attività all'aperto.

**Salute dell'ospite e dei lavoratori**  
La luce naturale, la vegetazione, le palette di colori e gli spazi flessibili influiscono positivamente sulla salute degli ospiti e dei lavoratori.

**Riutilizzo delle acque meteoriche**  
L'acqua piovana è raccolta e depurata per l'irrigazione del verde e la pulizia del PVC.

**Involucro esterno efficiente**  
Il nuovo involucro riduce i consumi energetici utilizzando le caratteristiche isolanti del legno, serramenti ad alte prestazioni e materiali riflettenti.

**Riciclo**  
I materiali di demolizione dei fabbricati demeriti non pericolosi (calcestruzzo, pietre, cemento, laterizi, calcestruzzo) sono riutilizzati per i sottostanti delle pavimentazioni esterne e la riqualificazione del paesaggio.

**Recupero dell'energia**  
La produzione dei fluidi caldi/freddi per la climatizzazione dell'edificio tramite pompe di calore consente di ridurre al minimo la dispersione di energia.

**Durevolezza**  
La scelta di materiali durevoli unitamente alla semplicità gestionale e manutentiva degli impianti e degli involucri permette all'edificio di essere sempre pienamente funzionante e di mantenere i costi gestionali contenuti.

Aspetti ambientali della proposta di progetto (fonte: Relazione tecnica)



## 6. SPUNTI OPERATIVI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI A VERDE E DEI LUOGHI PUBBLICI

La progettazione del verde degli spazi pubblici e di quelli privati deve per quanto possibile integrarsi, e costituire un unicum coerente, soprattutto quando si tratta di spazi che risultano fortemente intrecciati tra loro e adiacenti, quando le finalità non si limitano a quelle fruitive e di uso, ma comprendono obiettivi di tipo ambientale e paesaggistico.

Nelle sue linee guida ogni progetto si deve porre i seguenti obiettivi:

- incrementare la qualità dei luoghi,
- migliorare i servizi alla popolazione residente,
- introdurre funzioni al momento assenti,
- ridurre le isole di calore,
- rispondere ai Criteri Ambientali Minimi.

Come indicato dalla Relazione tecnica di Arexpo, la proposta di intervento prevede soluzioni ad elevate prestazioni energetiche, tra cui:

- realizzazione di un edificio a volume compatto, al fine di ridurre le superfici disperdenti e il conseguente scambio termico tra interno ed esterno;
- utilizzo di serramenti ad elevata prestazione energetica;
- facciate in alluminio naturale per ridurre l’assorbimento di calore dell’edificio, grazie all’elevato grado di albedo dei materiali;
- pannelli solari per la produzione di acqua calda e pannelli fotovoltaici per l’utilizzo di energia solare;
- tetti verdi per rallentare il flusso dell’acqua piovana e ridurre l’assorbimento di calore internamente all’edificio; tale soluzione garantisce inoltre un adeguato assorbimento delle emissioni inquinanti in atmosfera e favorisce una sufficiente evapotraspirazione, al fine di garantire un adeguato microclima;
- isolamento termico dell’involucro ad elevate prestazioni, ovvero con trasmittanza termica inferiore ai valori minimi da normativa e un’inerzia termica sufficiente a garantire un ottimale sfasamento del carico termico;
- illuminazione naturale: L’altezza dell’edificio sarà progressivamente ridotta verso i fronti finestrati su Viale Circonvallazione a tutela dei rapporti illuminanti esistenti; inoltre, le superfici trasparenti dei locali principali (aule, laboratori, ...), saranno orientate entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal Sud geografico, allo scopo di sfruttare l’illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare;
- ventilazione naturale: tutti i locali di uso permanente (ad esclusione quindi di corridoi, ripostigli e disimpegno) usufruiranno di aerazione naturale diretta;
- installazione un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico con installazione di recuperatori di calore, che garantisca un ricambio d’aria secondo quanto stabilito dalla normativa tecnica vigente per le diverse destinazioni d’uso (norme UNI 10339).

In merito alla progettazione degli spazi verdi, la Relazione tecnica indica i seguenti obiettivi:

- minimizzazione del consumo di suolo: il progetto in oggetto non implica alcun consumo di suolo, poiché si prevede di mantenere la Superficie Coperta e l’Indice di Permeabilità definiti dal PGT;
- riequilibrio tra aree edificate e spazi aperti: tramite il discostamento dal fronte edificato da Viale Circonvallazione per favorire la realizzazione delle verdi lineari previste dal PGT e il mantenimento del filare di tagli esistente e della muratura storica su Via Giovanni Boccaccio;



- risparmio idrico: è prevista l’installazione di un impianto di recupero acqua piovana per la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche provenienti dalle superfici orizzontali lastricate. La gestione degli eventi climatici intensi sarà indirizzata alla gestione autonoma in sito delle acque di precipitazione meteorica (invarianza idraulica) e alla creazione di un ambiente esterno fruibile e confortevole. Il Piano prevede di destinare l’acqua potabile fornita dalla rete cittadina unicamente all’utilizzo umano, prevedendo sistemi di gestione separata delle acque, con riutilizzo di acque meteoriche, da destinare ad uso irriguo, lavaggio di aree comuni e uso domestico assimilato. Il naturale contenimento e assorbimento della pioggia sarà gestito con l’ausilio di SuDS (Sustainable Drainage Systems) sistemi di drenaggio sostenibili, un esempio virtuoso di integrazione tra progettazione ambientale e architettonica. I SuDS esprimono la propria azione mediante trincee e avvallamenti naturalizzati, fornendo al terreno capacità di accumulo tramite la morfologia e capacità di drenaggio tramite la stratigrafia. Il risultato è una infrastruttura verde resiliente che riduce, e localmente azzerà, lo scarico dell’acqua meteorica al di fuori del sito (secondo il principio dell’invarianza idraulica). Rientrano tra questi sistemi i tetti verdi citati precedentemente;
- aree verdi: il progetto si pone come obiettivo quello di preservare il più possibile le superfici permeabili esistenti, nonché le essenze arboree presenti nell’area di intervento come il filare di tigli che perimetra il confine sud dell’area. Inoltre, dove non sarà possibile mantenere la presenza della vegetazione esistente, verrà previsto l’inserimento di aree di nuova piantumazione utilizzando specie arboree e arbustive autoctone che abbiano ridotte esigenze idriche, resistenza alle fitopatologie e privilegiando specie con strategie riproduttive prevalentemente entomofile. Nella scelta delle piante saranno seguite le seguenti indicazioni:
  - saranno utilizzate specie autoctone con pollini dal basso potere allergenico;
  - nel caso di specie con polline allergenico da moderato a elevato, saranno favorite le piante femminili o sterili;
  - saranno favorite le piante ad impollinazione entomofila, ovvero che producono piccole quantità di polline la cui dispersione è affidata agli insetti;
  - saranno evitate specie urticanti o spinose (es. *Gleditsia triacanthos* L. - Spino di Giuda, *Robinia pseudoacacia* L.- Falsa acacia, *Pyracantha* - Piracanto, *Elaeagnus angustifolia* L. - Olivagno) o tossiche (es. *Nerium oleander* L. - Oleandro, *Taxus baccata* L.- Tasso, *Laburnum anagyroides* Meddik- Maggiociondolo);
  - saranno utilizzate specie erbacee con apparato radicale profondo nei casi di stabilizzazione di aree verdi con elevata pendenza e soggette a smottamenti superficiali;
  - non saranno utilizzate specie arboree note per la fragilità dell’apparato radicale, del fusto o delle fronde che potrebbero causare danni in caso di eventi meteorici intensi.

Altri aspetti a cui il progetto si dovrà attenere e indicati sempre dalla Relazione tecnica riguardano (pp. 36-37):

- utilizzo di materiali sostenibili e/o a contenuto riciclato,
- contenimento inquinamento acustico,
- promozione di soluzioni per la mobilità sostenibile.