



**CITTA' DI SEREGNO**  
Provincia di Monza e della Brianza

OSSERVAZIONI VARIANTE SPECIFICA AL  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL  
COMUNE DI SEREGNO CONCERNENTE L'AREA  
INTERESSATA DALLA REALIZZAZIONE DEL  
"CENTRO DELL'INNOVAZIONE" - AI SENSI  
DELLA L.R. 12/2005

1. Osservazione Paolo Dell'Orto (prot.  
53254/2024)

**OGGETTO: Variante Specifica al Piano di Governo del Territorio del Comune di Seregno concernente l'area interessata dalla realizzazione del "Centro dell'Innovazione"**

Il sottoscritto PAOLO DELL'ORTO  
Nato a Seregno (MI) il 27 maggio 1975  
Residente a Seregno (MB) in via Ludovico Ariosto n. 2  
C.F. DLLPLA75E27I625Z  
in qualità di architetto libero professionista  
cell. 347 7672042

**PRESENTA**

ai sensi della l.r. 12/2005 osservazione alla variante in oggetto, adottata con Deliberazione del C.C. n. 19 del 29.05.2024.

Si segnala altresì che i documenti della Variante, in libera visione sul sito comunale, non erano consultabili dopo l'aggiornamento del sito comunale. In data 11 luglio 2024 ho fatto richiesta via mail per avere documentazione ed il giorno successivo ho avuto il seguente link dove scaricare documentazione:

<https://old.comune.seregno.mb.it/amministrazione/servizi/421/>

Tale link, non si ritrova nella pagina del sito comunale rendendo la consultazione dei materiali difficoltosa.

**CONTENUTI**

L'osservazione formulata riguarda due differenti aspetti che potremmo definire un formale ed uno più sostanziale.

In primo, quello formale, relativo all'oggetto della Variante, "**Variante specifica al Piano dei servizi del Piano di governo del territorio – Polo dell'Innovazione**" in quanto la variante proposta non riguarda il solo Piano dei Servizi ma anche il Piano delle Regole, non solo per la coerenza degli strumenti, ma per la scelta di modificare la Rete Ecologica Comunale, riportata nel Piano delle Regole del Comune di Seregno, eliminando l'individuazione di specifico areale interno all'ambito oggetto di variante e sostituendolo con un "asterisco" con la seguente definizione: *"L'effettiva superficie dedicata alla rete ecologica nell'area del Polo dell'Innovazione verrà definita dal relativo progetto esecutivo"*. Tale definizione risulta anche incerta in quanto a fronte dell'eliminazione di un areale quantificabile si demanda ad una fase successiva senza capire se sarà a bilancio di area, se sarà minore ma di qualità superiore, ecc... La modifica della REC, lecita, è quindi una scelta intrinseca della proposta di variante, il "non decidere" oggi le quantità e di demandare al progetto esecutivo influisce direttamente sul Piano delle Regole e quindi credo sia giusto evidenziarlo nell'oggetto della variante e di trattarlo nella relazione della variante non demandandolo ad un semplice asterisco.

Si suggerisce inoltre di utilizzare in tutta la documentazione allegata medesima terminologia in modo da evitare fraintendimenti e complicazioni, utilizzando un termine univoco per indicare l'oggetto della variante, nelle delibere si scrive "**Centro dell'Innovazione**" nei documenti "**Polo dell'Innovazione**", se c'era uno slogan per il progetto questo appare confuso.

Il secondo, sostanziale, riguarda due atti che costituiscono il PGT, ossia il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

Per quanto riguarda il **Piano dei Servizi** si formula la seguente osservazione:

La proposta di variante modifica la tavola "PS 02 - Servizi di progetto" allegata agli atti e propone modifiche all'articolato del Piano dei Servizi in due documenti allegati che riporto e che credo siano uguali:

- Proposta di Variante (proposta per adozione) maggio 2024
- 01\_Proposta di Variante maggio 2024

In tali documenti viene inserita la proposta di modifica dell'Art. 24 - Servizi di interesse comune inserendo nuovi parametri urbanistici per il "Polo dell'Innovazione" e tre stralci cartografici delle tavole oggetto di variante uno del Piano dei Servizi e due stralci delle tavole del Piano delle Regole che per logica, non dovrebbe essere li collocati, in quanto propria di altro documento specifico.

La proposta di Variante, sia nella relazione che nell'articolato non riporta l'aggiornamento degli Allegati, parte integrante dell'articolato del Piano dei Servizi in particolare

VERIFICA DOTAZIONE MINIMA AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PIUBBLICO O GENERALE

(art. 9 commi 3-5 l.r. 12/2005)

DETERMINAZIONE UTENTI POTENZIALI

(art. 9 comma 2 l.r. 12/2005)

Le tabelle dovrebbero essere aggiornate almeno per quanto riguarda l'ambito oggetto di variante, almeno nella quantificazione delle "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale"

Relativamente ai parametri urbanistici proposti dalla variante non risulta, dalla lettura della relazione, le motivazioni o le scelte che hanno portato ad un aumento significativo della Slp.

Nella "Relazione tecnica Centro dell'Innovazione" allegata alla delibera di GC n. 160 del 16/11/2022, dove viene descritto il progetto e presentato a tutta la cittadinanza il progetto prevedeva una Slp pari a 3.825 mq così suddivisi: 2.000 mq area formazione, 1.000 mq area innovazione e 825 mq spazi aperti al pubblico. **Tali "quantità" sono anche riportati nella stessa deliberazione che ha dato avvio al procedimento di variante.**

La proposta in essere vede di molto aumentare le possibilità edificatore sull'area passando dai 3.825 mq ai 4.123 mq + 20% che porterebbero ad una slp massima di 4.947,60 mq con un aumento notevole pari a 1.122,60 mq di slp rispetto ai dati dichiarati nella relazione allegata alla delibera di GC n. 160 del 16/11/2022.

Mantenendo la superficie coperta max pari al 50% risulta evidente che per sfruttare tutta la capacità edificatoria bisognerà necessariamente svilupparsi in altezza che ha portato il parametro pari a 5 piani fuori terra. Anche in questo caso specifico credo sia più corretto che il parametro dell'altezza massima sia espresso in metri lineari. Oggi nell'edilizia residenziale l'altezza interna del locale ed il pacchetto solaio hanno una altezza totale minima di 3.20 m che per 5 piani sarebbero già 16,0 metri.

Per il centro/polo dell'innovazione credo che l'altezza interna dei piani (almeno di quello al piano terra) siano superiori ai 2,70 m, per questo la richiesta di esprimere l'altezza massima dell'edificio in metri lineari.

Risulta poco chiaro, evidentemente per lacune dello scrivente, la variazione dei “parametri urbanistici” proposti di cui sopra, in quanto nella relazione della posposta di variante si fa riferimento che essi siano stati determinati 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.

Tale perizia necessaria forse per l’atto di compravendita dell’area in oggetto è risalente all’anno 2020, precedente quindi alla redazione della documentazione attinente alla Variante ed alla Deliberazione di 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»”, in cui le “quantità/parametri urbanisti” che hanno poi dato avvio al procedimento di variante erano differenti.

Del progetto AREST presentato ed illustrato alla cittadinanza nella relazione di variante non viene riportato nulla, se non solo il render nel cartiglio, una prefigurazione dell’esito progettuale basata su altre “quantità” e forse non più riconducibile alla proposta in oggetto. Inoltre dal render risulta chiaro che l’edificio proposto, nella sua parte di maggior sviluppo verticale, raggiungeva i 4 piani.

Per quanto riguarda il **Piano delle Regole** si formula tale osservazione:

La proposta di variante anche se strettamente connessa al Piano dei Servizi implica la modifica delle tavole del Piano delle Regole non allegate alla proposta di variante. Gli stralci riportati nel documento “Proposta di Variante” risulta poco chiara in quanto il cartiglio evidenzia in rosso che le modifiche siano relative al solo Piano dei Servizi mentre poi al suo interno riportano modifiche anche al Piano delle Regole. A titolo esemplificativo:

- Tavola PR01b - Tavola Rete Ecologica Comunale\_DCC65\_2019, modificata a seguito della proposta di variante.
- Tavola PR 03 localizzazione delle funzioni, la tavola dovrebbe essere modificata come da stralcio riportato nella relazione della variante e nella proposta di modifica dell’articolato del Piano dei Servizi; in quanto l’ambito risulterebbe ancora individuato come ATm-1 e di conseguenza anche la tavola alla scala 1:2000 del relativo quadro.

## SI CHIEDE

Per quanto espresso si chiede:

1. di modificare l’oggetto della variante in quanto non riferita ai soli atti del Piano dei Servizi come riportato nella relazione. La variante sarebbe esclusivamente afferente al Piano dei Servizi se ad esempio modificherebbe la sola tipologia del servizio ad esempio da area per l’istruzione a impianto sportivo;
2. di modificare il parametro dell’altezza massima utilizzando un valore espresso in metri lineari e non al numero di piani;
3. di motivare in modo chiaro, nella relazione di variante, le scelte che hanno portato a modificare in modo significativo le quantità del progetto. La variante urbanistica, si è resa necessaria a seguito della presentazione della proposta programma di intervento AREST avvenuta nell’anno 2022 su un progetto valutato fattibile che ricordo sviluppava

una slp complessiva di 3.825 mq, posteriore quindi alla perizia dell'Agenzia delle Entrate (prot. n. 3518, AdC del 07/02/2020), effettuata per la determinazione dello "stato di fatto".

4. di integrare la relazione alla variante, in quanto il paragrafo al paragrafo "1.1 I contenuti della proposta di variante puntuale" ben sviluppa e motiva i parametri urbanistici proposti in variante senza però mai menzionare e confrontare tali dati con i dati riportati nella relazione tecnica approvata ed allegata alla delibera di GC n. 160 del 16/11/2022, dove veniva descritto e dettagliato un progetto per l'area in oggetto oggi potenzialmente molto differente in quanto oltre all'altezza massima consentita varia la slp che aumenta di oltre 1.100 mq e l'area inserita nella REC venga eliminata.
5. non risulta motivato, a mio parere, come mai la Variante in analisi proponga 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) con un incentivo premiale del 20%, avendo già una proposta di base con "volumetrie differenti" e giudicata fattibile anche economicamente dal proponente. Forse, tale analisi doveva essere allegata nella proposta avanzata nel 2022.

Inoltre si ricorda che secondo il nuovo impianto legislativo regionale delineato prima con la LR 31/2014 e poi con le modifiche introdotte alla LR 12/2005 dalla LR 18/2019, la rigenerazione urbana e territoriale è, insieme al contenimento del consumo di suolo, uno degli obiettivi principali del governo del territorio alla scala regionale e metropolitana. Entrambi gli obiettivi rientrano nel modello prefigurato di sviluppo territoriale sostenibile, da attuarsi anche mediante strumenti di partenariato pubblico - privato e di programmazione negoziata. Il nuovo assetto legislativo, in particolare, attribuisce al **Documento di Piano** (articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies) il compito di individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di **rigenerazione urbana e territoriale**, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione, anche allo scopo di garantire obiettivi quali lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche, nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

La proposta di Variante è dichiaratamente riferita al Piano dei Servizi ed è libertà dell'amministrazione comunale decidere modalità e parametri urbanistici per questo si chiede di integrare la relazione con le motivazioni che hanno portato a valutare congrui i parametri urbanistici oggetto della proposta e non rifacendosi allo stato assentito. Deve essere chiaro a mio avviso che la scelta dei parametri urbanistici non sia "motivata" dallo stato assentito ma che sia esito di una scelta legittima dell'amministrazione che ha valutato durante le fasi interlocutorie e di approfondimento dell'iter progettuale di aumentare altezza massima e slp max realizzabile;

6. risulta poco chiaro perché la relazione di accompagnamento della variante nel paragrafo "1.2 Sostenibilità della variante puntuale" faccia riferimento al solo Documento d'inquadramento per i Programmi integrati di intervento, approvati con D.C.C. n. 14 del 24/03/2022, condivisibile nelle strategie ma dove non viene detto nulla dell'ambito oggetto di variante e mai venga riportato la delibera di giunta comunale 160 del 16/11/2022 posterie alla precedente, in cui c'è un chiaro approfondimento progettuale dell'area "dimenticato" in tutti gli atti oggetto di variante. Per chiarezza e

trasparenza, a mio parere, sarebbe stato più “trasparente” motivare le scelte legittime che hanno portato a valutazioni differenti durante la fase di redazione della proposta di variante;

7. per quanto riguarda la REC specificare nella relazione che essa subisce una modifica per effetto della proposta di variante, indicando la superficie di area a verde che viene stralciata e che la quantificazione della “nuova area” sarà demandata alla successiva fase progettuale. La quantificazione dell’area credo sia importante per valutare successivamente la proposta che farà il progetto esecutivo in modo da poter fare almeno un bilancio quantitativo oltre che qualitativo;
8. di verificare gli atti allegati messi a disposizione relativamente alla proposta di variante ed alla relazione della variante datati maggio 2024 che riportano oltretutto medesimo protocollo data ed ora di ingresso;
9. di coerenzare tutti i documenti grafici e testuali che costituiscono il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole in modo univoco alle modifiche introdotte dalla proposta di Variante.

Firmato digitalmente da

ORDINE DEGLI ARCHITETTI,  
**Paolo Dell'Orto**  
INGEGNERI, PERSAGGIISTI E  
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA  
DI MONZA E DELLA BRIANZA  
CN = Dell'Orto Paolo  
O = Ordine Architetti PPC di  
Monza e Brianza  
T = Architetto  
Data e ora della firma:  
22/07/2024 08:49:28  
PAOLO  
DELL'ORTO  
ARCHITETTO  
1820