



**VALUTAZIONE TECNICA E PROPOSTA DI  
CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**  
*nell’ambito della procedura di Variante specifica al Piano dei servizi  
del Piano di governo del territorio –  
Polo dell’Innovazione (Centro dell’Innovazione)*



**ottobre 2024**



COMUNE DI SEREGNO

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

**INDICE**

INTRODUZIONE .....	3
OSSERVAZIONE ARCH. PAOLO DALL’ORTO – PROT. 53254 DEL 24/07/2024 .....	3
Sintesi delle richieste – AMBITO 1 .....	3
<b>Valutazione tecnico-amministrativa – AMBITO 1</b> .....	3
<b>Proposta di controdeduzione – AMBITO 1</b> .....	4
Sintesi delle richieste – AMBITO 2 .....	5
<b>Valutazione tecnico-amministrativa – AMBITO 2</b> .....	5
<b>Proposta di controdeduzione – AMBITO 2</b> .....	7



## INTRODUZIONE

A seguito dell’adozione della Variante specifica al Piano dei servizi del Piano di governo del territorio di cui all’oggetto, è pervenuta una sola osservazione variamente articolata, suddivisa in due ambiti. Una volta esaminata e valutata, si è ritenuto condivisibile ciò che è stato rilevato in merito alla denominazione del progetto, mentre tutti gli altri punti, che di seguito andremo a sintetizzare, non avendo una rilevanza diretta per la Variante in oggetto e, quindi, non producendo effetti sulla medesima, non sono stati reputati pertinenti e, pertanto, si è deciso di non accoglierli in questa sede.

## OSSERVAZIONE ARCH. PAOLO DALL’ORTO – PROT. 53254 DEL 24/07/2024

### Sintesi delle richieste – AMBITO 1

Il primo ambito si concentra sugli aspetti formali:

- 1) Si suggerisce di utilizzare in tutta la documentazione allegata la medesima terminologia (Centro dell’Innovazione/Polo dell’Innovazione).
- 2) L’oggetto della Variante individua il Piano dei servizi come unica componente modificata, pur andando a variare alcuni aspetti relativi al Piano delle regole per la coerenza degli strumenti, avendo dovuto modificare la tavola della Rete ecologica comunale.
- 3) La modifica riguarda l’eliminazione dello specifico areale precedentemente definito, sostituito da un asterisco, che riporta alla seguente formulazione: *“L’effettiva superficie dedicata alla rete ecologica nell’area del Polo dell’Innovazione verrà definita dal relativo progetto esecutivo”*. Tale definizione risulta 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 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, sarebbe giusto evidenziarlo nell’oggetto della medesima e di trattarlo nella relazione, non demandando ad un semplice asterisco.

### Valutazione tecnico-amministrativa – AMBITO 1

- 1) In merito alla denominazione del progetto, lo stesso è stato qualificato come “Polo dell’Innovazione” in tutta la documentazione redatta dall’Amministrazione Comunale, ad eccezione di alcune delibere, ove ci si riferisce allo stesso come “Centro dell’Innovazione”, in quanto relative al procedimento della partecipazione al Bando AREST e riferite alla documentazione predisposta da Arexpo. Tali delibere erano, infatti, finalizzate alla partecipazione a tale bando. La denominazione “Polo dell’Innovazione” è riconducibile al procedimento urbanistico. Si prende atto dell’osservazione e la si condivide, disponendo che i prossimi atti amministrativi riportino la denominazione “Polo dell’Innovazione (Centro dell’Innovazione)” sui frontespizi.
- 2) La scelta di aprire la Variante solamente sul Piano dei servizi nasce dal fatto che, nel momento in cui tale scelta è stata presa, non si è ritenuto di andare a modificare il Piano delle regole, il quale è stato meramente aggiornato solamente nelle componenti grafiche (tavole PR03, PR03.4 e PR04), senza andare a variare alcun contenuto fondamentale (come anche osservato dagli Enti preposti alla valutazione del piano e, in particolare, nel parere di compatibilità al PTCP espresso dalla Provincia di Monza e Brianza, fasc. 7.4/2024/22, prot. 68768 dell’11/10/2024).



3) In merito alla definizione dell’areale della REC, come spiegato al capitolo 3 della Relazione, la scelta di non andare a localizzare in modo esatto la giacitura del medesimo nasce dalla necessità di mantenere sufficientemente flessibili le previsioni di piano, in modo da permettere all’Amministrazione di adattare eventuali modifiche all’attuale proposta di progetto, senza dover ricorrere ad un’ulteriore Variante di piano. Gli indici urbanistici indicati all’articolo 24 garantiscono, infatti, un bilanciamento certo delle componenti presenti all’interno dell’area (superficie coperta e permeabile), inoltre, come indicato nella Relazione tecnica del Programma di intervento (che costituisce parte integrante della Variante) a pagina 28, la superficie permeabile dovrà essere pari ad almeno 775 mq. Si fa notare, tuttavia, che nella versione previgente del PGT, l’area individuata nella tavola dedicata alla REC come “Punti di appoggio della rete di connessione (esterni alla REC)” coincideva esattamente all’area destinata a servizi (aree verdi e sosta), quindi, plausibilmente l’intera superficie non sarebbe comunque stata destinata a spazi di qualità per la REC. Questa nuova previsione, al contrario, permetterà di offrire alla comunità locale spazi di qualità, fruibili da tutti, con particolare attenzione agli aspetti operativi della progettazione del verde, così come sintetizzato al capitolo 6 della Relazione di variante.

### **Proposta di controdeduzione – AMBITO 1**

In sintesi l’osservazione chiede di:

1. modificare la denominazione del progetto in modo da essere sempre coerente;
2. correggere l’oggetto della variante, in quanto non riferita ai soli atti del Piano dei servizi, come riportato nella relazione;
3. integrare la relazione di variante, in quanto il paragrafo 1.1 ben sviluppa e motiva i parametri urbanistici proposti, senza, tuttavia, menzionare e confrontare tali dati con quanto riportato nella relazione tecnica presentata per il bando AREST, che proponeva un progetto potenzialmente molto differente, in quanto oltre all’altezza massima consentita varia la Slp in aumento e l’area inserita nella REC venga eliminata.

Si ritiene, pertanto, che l’osservazione sia

- ACCOGLIBILE

- ACCOGLIBILE PARZIALMENTE

- NON ACCOGLIBILE

E nello specifico:

accolta con riferimento a quanto riportato in precedenza e relativamente alla denominazione del progetto (punto 1), che dal momento dell’approvazione della Variante verrà denominato “Polo dell’Innovazione (Centro dell’Innovazione)”, specificazione che verrà riportata sulle copertine e sui cartigli dei documenti in approvazione. Pur comprendendo le ragioni dell’obiettivo dell’osservazione, si ricorda che il riferimento al progetto rimane il medesimo, seppur denominato “Centro dell’Innovazione” o “Polo dell’Innovazione”, in tutta la documentazione esistente, per ovvie ragioni di opportunità.

**Non accolte** le questioni sollevate ai punti 2) e 3):

- in merito alla modifica dell’oggetto della Variante, in quanto il Piano delle regole è stato aggiornato solamente nelle componenti grafiche,
- in merito alla scelta di non andare a localizzare in modo esatto la giacitura dell’areale della Rete ecologica comunale, perché è stata ritenuto necessario mantenere sufficientemente flessibili le previsioni di piano, in modo da permettere all’Amministrazione di adattare eventuali modifiche all’attuale proposta di progetto, senza dover ricorrere ad un’ulteriore Variante di piano.



## Sintesi delle richieste – AMBITO 2

Il secondo ambito, più sostanziale, riguarda due atti che costituiscono il PGT, ossia il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

- 1) Per quanto riguarda il Piano dei servizi è stata formulata la seguente osservazione:
  - a. la proposta di Variante modifica la tavola PS02 e l’articolato connesso, sintetizzandone i contenuti in due documenti che sembrano uguali;
  - b. in tali documenti viene inserita la proposta di modifica dell’art. 24 e tre stralci cartografici delle tavole oggetto di variante, uno del Piano dei servizi e due delle tavole del Piano delle regole. La Proposta di variante, sia nella relazione che nell’articolato, non riporta l’aggiornamento degli allegati parte integrante dell’articolato del Piano dei servizi, ossia: Verifica della dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e Determinazione degli utenti potenziali. Le tabelle dovrebbero essere aggiornate almeno per quanto riguarda l’ambito oggetto di variante nella quantificazione delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.
- 2) Relativamente ai parametri urbanistici proposti dalla Variante, non risultano, dalla lettura della Relazione, le motivazioni o le scelte che hanno portato ad un aumento significativo della Slp. La “Relazione tecnica Centro dell’Innovazione” allegata alla delibera di G.C. n. 160 del 16/11/2022 prevedeva una Slp pari a 3.825 mq. La proposta in essere vede di molto aumentate le possibilità edificatorie sull’area passando a 4.123 mq + 20%, con un aumento notevole. Mantenendo la superficie coperta massima pari al 50%, risulta evidente che, per sfruttare tutta la capacità edificatoria, bisognerà necessariamente svilupparsi in altezza, facendo aumentare il relativo parametro a 5 piani fuori terra. Considerate le condizioni, si chiede di esprimere l’altezza massima dell’edificio in metri lineari.
- 3) Per quanto riguarda il Piano delle regole è stata formulata la seguente osservazione:
  - a. 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” risultano poco chiari, 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 (PR01b e PR03).

## Valutazione tecnico-amministrativa – AMBITO 2

- 1) La documentazione che costituisce la proposta di Variante (cfr. pagina 19 della Relazione) è la seguente:
  - 01 Proposta di variante (maggio 2024), 9 pagine,
  - 02 Relazione di variante (maggio 2024), 50 pagine,
  - Tavole grafiche:
    - i. PS02 Tavola Localizzazione tematica e tipologica servizi da PGT (aggiornata con D.C.C. n. 36/2022), con modifica del perimetro dell’area a servizi attualmente esistente, l’indicazione del passaggio da servizi sovracomunali a comunali e l’aggiunta delle sigle delle funzioni ammesse (IS-IC-AV-MSP),
    - ii. PR03 Tavola funzioni (aggiornata con D.C.C. n. 36/2022), modifica del perimetro dell’area a servizi attualmente esistente, l’indicazione del passaggio da servizi sovracomunali a comunali e l’aggiunta delle sigle delle funzioni ammesse (IS-IC-AV-MSP),
    - iii. PR03.4 Tavola funzioni (aggiornata con D.C.C. n. 36/2022), modifica del perimetro dell’area a servizi attualmente esistente, l’indicazione del passaggio da servizi sovracomunali a comunali e l’aggiunta delle sigle delle funzioni ammesse (IS-IC-AV-MSP),
    - iv. PR01b Tavola Rete Ecologica Comunale (aggiornata con D.C.C. n. 65/2019).



Come spiegato a pagina 3 della Proposta di variante, a seguito delle modifiche previste al Piano dei servizi e a valle della decadenza dei contenuti del Documento di piano, si è reso necessario anche l’aggiornamento dei contenuti grafici delle tre tavole del Piano delle regole interessate dalla Variante, seppur senza alcuna variazione sostanziale proprio dei contenuti di questa seconda componente del PGT. Con riferimento all’aggiornamento degli allegati all’articolato del Piano dei servizi, avendo l’Amministrazione modificato più volte dal 2014 le dotazioni di aree pubbliche o ad uso pubblico e le previsioni degli abitanti insediabili attraverso diverse varianti puntuali e modifiche all’assetto del territorio non determinate dalle scelte di PGT, tali quantità andranno ricalcolate e aggiornate in occasione della redazione della Variante generale, poiché la mera aggiunta delle dotazioni attualmente inserite attraverso il presente procedimento non rispecchierebbe l’effettivo stato dei luoghi esistente. Analogamente, per gli utenti potenziali, le modifiche introdotte dal 2014 ad oggi non sono mai state aggiornate negli atti generali del PGT e andrebbero oltretutto ricalcolate secondo le modalità attualmente previste dalla normativa tecnica vigente all’attualità, per cui anche tali quantità andranno ricalcolate e aggiornate in occasione della redazione Variante generale.

- 2) Come indicato a pagina 12 della Relazione, la Variante in analisi si propone di determinare le quantità urbanistiche in gioco prendendo a riferimento strategico le discipline di rigenerazione in essere (cfr. commi 5 dell’art. 11 della L.r. 12/2005), con l’obiettivo di riutilizzare le superfici originarie assentite (pari a  $3.832 + 291 = 4.123$  mq, corrispondenti rispettivamente all’ex-clinica e all’annessa Cappella) presenti nell’area e in parte ora demolite, con un incentivo premiale del 20% come consentito appunto dalla normativa sulla rigenerazione. In conformità agli attuali indirizzi normativi e giurisprudenziali, quindi, la Variante consente di poter fruire – se risultasse necessario nel corso della progettazione - dell’opportunità offerta dai 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. Nel calcolo effettuato per la manifestazione di interesse del bando AREST non erano incluse le superfici della Cappella, come meglio dettagliate nella tabella seguente, di cui si vuole, tuttavia, favorire il recupero attraverso il progetto che verrà realizzato.

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)*

In merito alle altezze, la struttura preesistente ed oggi demolita era costituita da un corpo di fabbrica di 4 piani fuori terra, quindi, si ritiene che l’incremento proposto sia compatibile con le condizioni precedenti e con il contesto urbano di riferimento (considerato che gli edifici presenti nell’intorno raggiungono proprio i 5 piani fuori terra, in particolare, su via Circonvallazione). Considerate le necessità speciali del progetto, onde evitare di porre limitazioni che potrebbero in futuro inficiarne la fattibilità e richiedere ulteriori varianti di piano, si ritiene non necessario esprimere l’altezza massima ammessa in metri lineari.



COMUNE DI SEREGNO

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

3) Come indicato al punto 1, sono stati modificati l’articolato del Piano dei servizi e le tavole PS02, PR01b, PR03 e PR03.4.

### **Proposta di controdeduzione – AMBITO 2**

Si ritiene, pertanto, che l’osservazione sia

- **ACCOGLIBILE**

- **ACCOGLIBILE PARZIALMENTE**

- **NON ACCOGLIBILE**

con riferimento alla considerazione che la destinazione urbanistica e i parametri indicati in sede di Variante sono conformi allo stato di fatto del contesto e alle volumetrie precedentemente accertate, nonché alla legislazione relativa alla rigenerazione urbana. Si rammenta che tali quantità rappresentano il limite massimo consentito, pertanto, qualsiasi proposta più conservativa sarà automaticamente considerata ammissibile. Inoltre, la proposta di Variante in discussione, secondo il principio dell’economicità (cfr. art. 1 della Legge n. 241/90), è stata concepita in modo tale da evitare di dover ricorrere ad ulteriori future modifiche alla pianificazione esistente nel caso in cui l’operatore dovesse esprimere delle necessità differenti rispetto a quanto indicato nello studio di fattibilità allegato alla delibera di G.C. n. 160/2022, il quale potrebbe subire modifiche necessarie proprio a garantire la realizzabilità di tale proposta, concepita a suo tempo in condizioni socio-economiche potenzialmente variate rispetto a quando il progetto potrebbe giungere a concretizzazione. Il tutto, senza andare a incidere negativamente sugli aspetti della qualità ambientale ed edilizia che il progetto dovrà garantire.