

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA



COMUNE DI SEREGNO

Variante specifica del PGT dell'area distinta al foglio n.40 mapp. 448-456-462-468-473-480

L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.



DP PS PR VAS

Tavola numero

REL

Relazione di variante

Scala

Data

settembre 2022

febbraio 2023- rev.01

Delibera Adozione

Delibera Approvazione

Note

SINDACO

Alberto Rossi

ASSESSORE ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
URBANISTICA, PLIS ED EDILIZIA PRIVATA

Claudio Vergani

DIRIGENTE UFFICIO URBANISTICA

Arch. Angela Danila Scaramuzzino

RESPONSABILE UFFICIO URBANISTICA

Arch. Leonardo Visco Gilardi

R.T.P.

PIANO zero
p r o g e t t i

S.R.L. STP

Ing. Cesare Bertocchi
Arch. Cristian Piovanelli
Pian. Alessandro Martinelli (capogruppo RTP)
Ing. Ilaria Garletti

indirizzo: via Palazzo, 5; Bedizzole (BS); 25081
PEC: pianozeroprogettisrlstp@legalmail.it

Pian. Alessandra Maria Pandolfi

indirizzo: via Cavour, 9; Gallarate (VA); 21013
PEC: alessandra.pandolfi@archiworldpec.it

Ecosistema Territorio s.t.p. s.r.l.s.

Pian. Marco Meurat
Pian. Raffaele Pietro Pisani
Pian. Luca Terlizzi

indirizzo: via Carlo Robbioni, 2; Varese (VA); 21100
PEC: ecosistema.territorio@pec.it

Dott. Agr. Francesca Oggionni

indirizzo: via Revere, 10; Milano (MI); 20123
PEC: f.oggionni@epap.conafpec.it

Studio Ecologo Angela Manuela Vailati

indirizzo: via Fratelli Di Dio, 354; Sesto San Giovanni (MI); 20099
PEC: angelamanuelavailati.ecologo@pec.it



**INDICE**

1. PREMESSA.....	3
1.1 I contenuti della proposta di variante puntuale.....	5
1.2 Sostenibilità della variante puntuale.....	7
1.3 La documentazione che compone la proposta	10
1.4 L'area interessata dalla Variante	11
2. LE SCELTE DEGLI STRUMENTI PIANIFICATORI PRECEDENTI	14
2.1 Il Piano regolatore generale del 2000	14
2.2 Il Piano di governo del territorio del 2015	19
3. LA VALENZA DELL'AREA PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE E LA MOBILITÀ SOSTENIBILE.....	22
4. ANALISI DEL CONSUMO DI SUOLO	28
4.1 Disposizioni a livello regionale e provinciale sul consumo di suolo	28
4.2 Determinazione del consumo di suolo dell'area sul PGT vigente	30
4.3 Determinazione del consumo di suolo dell'area con la proposta di variante.....	33
5. POSSIBILI INDICAZIONI PER UNA TRASFORMAZIONE PIÙ SOSTENIBILE	37
6. SPUNTI OPERATIVI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI A VERDE E DEI LUOGHI PUBBLICI.....	42
6.1 Aspetti generali.....	43
6.1.1 Idoneità ai luoghi e ai vincoli presenti.....	43
6.1.2 Studio delle specie di nuova messa a dimora anche in funzione dei cambiamenti climatici.....	43
6.1.3 Tipologie e dimensioni delle specie da mettere a dimora	43
6.1.4 Ulteriori elementi della composizione di uno spazio verde urbano	44
6.2 Impiantistica connessa alla progettazione del verde	44
6.3 Modalità di impianto degli alberi	44
6.4 Criteri per la distribuzione degli elementi vegetali	45



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. Successivamente gli atti costituenti il PGT sono stati oggetto di modifiche a fronte delle deliberazioni consiliari n. 12 del 17/03/2015, n. 20 del 05/04/2016, n. 17 del 08/02/2017, n. 67 del 03/11/2016 e n. 27 del 23/05/2017 (approvazione del Piano attuativo “Pac-1 Ambito di Via Milano, allo Stadio” in variante al Piano delle Regole), n. 9 del 07/12/2017 e n. 65 del 09/07/2019.

Relativamente al Documento di Piano, in data 28/01/2019 è sopravvenuto il termine quinquennale di scadenza del documento, per il quale l'Amministrazione comunale ha ritenuto non attivare la facoltà di proroga della sua validità, prevista dall'art. 8 comma 4 della L.r. 12/2005, e, contestualmente, di attivare le procedure di cui all'art. 25 comma 7 della L.r. 12/2005 per la redazione del Documento d'inquadramento per la programmazione integrata d'intervento, come riscontrato nella D.G.C. n. 14 del 28/01/2020 di “Presenza d'atto decadenza del Documento di Piano del PGT – Piano di Governo del Territorio. Avvio procedure per la redazione del Documento d'Inquadramento dei PII – Programmi Integrati di Intervento e avvio fase di indagine di cui all'art. 40bis C. 1 L”.

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 delle regole del PGT con D.G.C. n. 126 del 05/11/2021, concernente l'area identificata al foglio n. 40, mapp. 448-456-462-468-473-480, al fine di dare esecuzione alla sentenza del T.A.R. Lombardia – Milano n. 226/2021 pubblicata in data 25/01/2021.



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



Estratto catastale con individuazione dell'area d'intervento (fonte: Geoportale di Regione Lombardia)

” La citata sentenza dispone l'annullamento della deliberazione n. 51 del 28/06/2014 di Consiglio Comunale di approvazione del PGT *“limitatamente alla disciplina dell'area della ricorrente, con obbligo del Comune di riprovedere alla pianificazione dell'area, nel rispetto dei criteri motivazionali delle eventuali scelte di sovradotazione degli standard”* e di riconsiderare, a valle della decisione relativa a questi ultimi, la parziale destinazione a verde dell'area di proprietà motivata dalla scelta di *“individuare una rete verde di connessione finalizzata a ricostruire, ove possibile, una connessione tra gli spazi urbanizzati”*. *“””*

Nella presente Relazione illustrativa viene dato conto delle scelte dell'Amministrazione comunale, scaturite dalla volontà *“di massimizzare i propri obiettivi a livello pianificatorio nell'alveo di un modello di sviluppo territoriale sostenibile e ai fini del raggiungimento di una qualità territoriale che garantisca ai cittadini degli spazi pubblici fruibili. Tali scelte sono state portate avanti cercando di rispettare gli obiettivi della pianificazione sovraordinata, in particolare, rispetto al contenimento del consumo di suolo, fattore di fondamentale importanza tra le politiche regionali di sviluppo urbano e territoriale ed elemento fondante del nuovo PTCP della Provincia di Monza e Brianza.*

In particolare, rispetto al tema degli standard e del presunto sovradimensionamento 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, connaturato 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. Proprio in quest'ottica, il PGT vigente ha quantificato le aree inserite nel PLIS GruBria tra gli spazi a servizio, pur non rientrando strettamente nelle aree normalmente concepite come standard, in virtù dei servizi ecosistemici che tali spazi offrono alla città di Seregno e della qualità territoriale che la sua presenza garantisce.

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 sentenza n. 226/2021.



La proposta di Variante, afferente tematiche di cui al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, mira a subordinare interamente l'area a strumento urbanistico attuativo, stabilendo all'interno di un'apposita Scheda, di cui al Piano delle Regole, le modalità attuative per l'intervento.

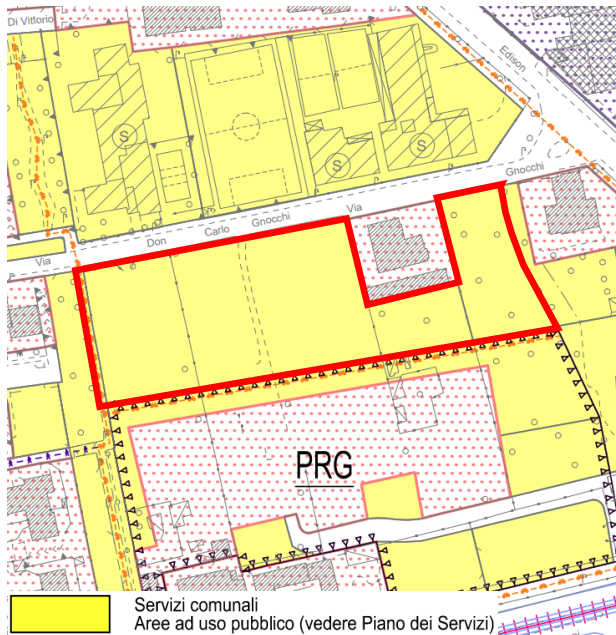
All'interno del comparto è stata individuata una superficie urbanizzabile già destinata a parcheggio dal Piano dei servizi del PGT vigente, sulla quale si potrà provvedere a realizzare una trasformazione residenziale, che dovrà rispettare gli obiettivi di sostenibilità e contenimento del livello di consumo 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, il paesaggio, nonché l'attività agricola (cfr. *ibidem*).

Le potenzialità edificatorie proposte per il comparto oggetto di variante (1.150 mq di SIp) sono state determinate in funzione di valutazioni insediative connesse alla fattibilità degli interventi sia in rapporto agli aspetti planivolumetrici con espresso riferimento alle altezze dei fabbricati esistenti nel contesto, sia in rapporto alla ripartizione verso la collettività di una quota dei benefici connessi all'incremento della rendita fondiaria, da destinarsi ad opere quali la formazione e qualificazione dell'area verde alberato nonché la riorganizzazione dei parcheggi fronte strada, quali interventi strategici oltre per il contesto urbano per l'ambiente in genere.

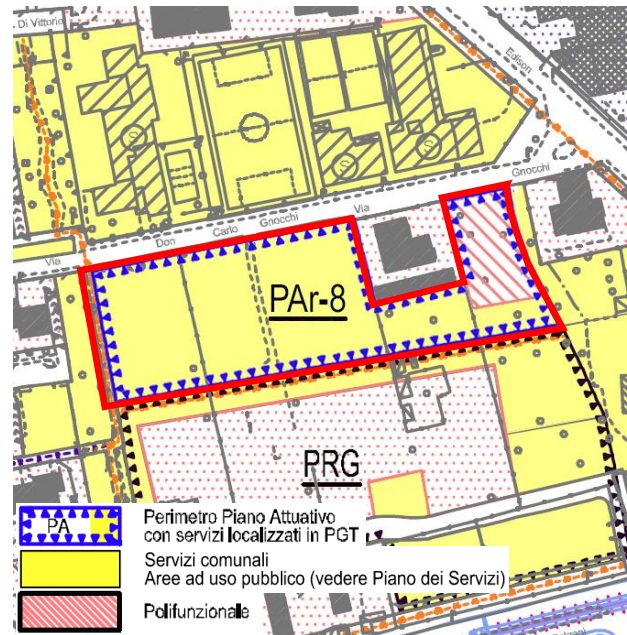
Con l'obiettivo, quindi, di riprovedere alla pianificazione dell'area, nel rispetto dei criteri motivazionali delle eventuali scelte di localizzazione degli spazi pubblici, di cui al vigente PGT, la proposta di Variante, nello spirito dell'efficientamento delle previsioni attualmente vigenti (cfr. lett. a, c. 1, art. 8bis L.r. 12/2005), conferma la definizione dell'area a verde già stabilita, 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 maggior 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 recintati, pur considerando che la trasformazione proposta limitatamente alle aree di atterraggio non si qualificerebbe quale ampliamento della superficie urbanizzata (cfr. lett. b, c. 1, art. 2 della L.r. 31/2014), essendo già inclusa nel precedente strumento urbanistico, la presente Variante si prefigge, quindi, di modificare il regime dell'area a parcheggio identificata dal PGT sul mappale 480.

Una tale scelta risulta essere determinante rispetto all'obiettivo della fattibilità di quanto proposto in sede di Variante, in quanto il superamento di un simile bilancio, con l'introduzione di nuovo consumo di suolo, andrebbe contro i principi del nuovo PTCP della Provincia di Monza e Brianza, fatto che ne decreterebbe la non compatibilità allo strumento sovraordinato, con la necessaria decadenza del procedimento comunale, a valle del formale riconoscimento di una simile incoerenza nel dovuto parere della Provincia, in sede di espressione obbligatoria susseguente all'adozione della documentazione di Variante.



Estratto tavola PR03.7 – PGT vigente



Estratto tavola PR03.7 - proposta di variante

1.2 Sostenibilità della variante puntuale

La presente Variante mantiene inalterati gli orientamenti della pianificazione comunale, di cui agli atti del Documento di piano scaduto 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

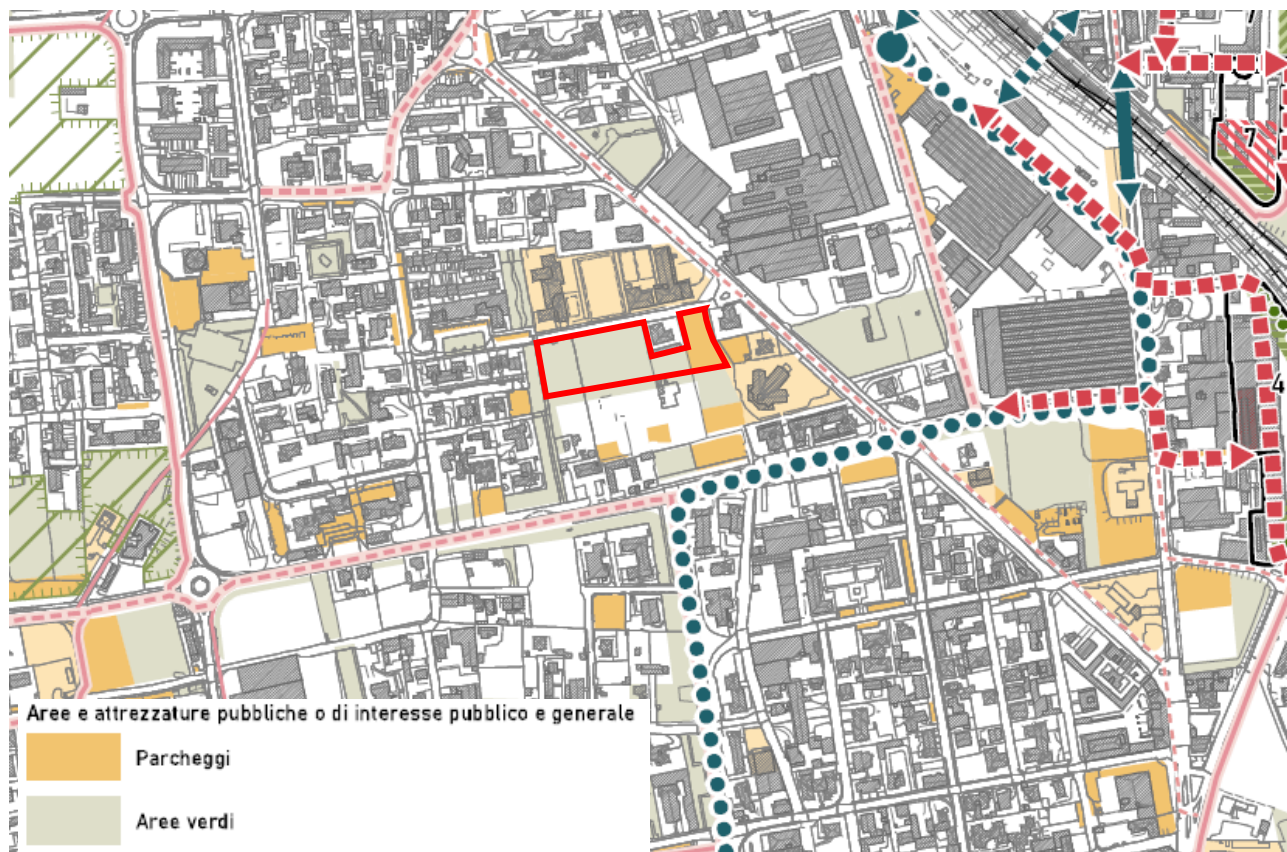


di connettività che essa stessa presenta (cfr. Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, D.C.R. n. 411 del 2018 – Aggiornamento 2021), soprattutto per le popolazioni umane, che rappresentano uno dei fattori centrali all'interno dell'ecosistema urbano.

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.



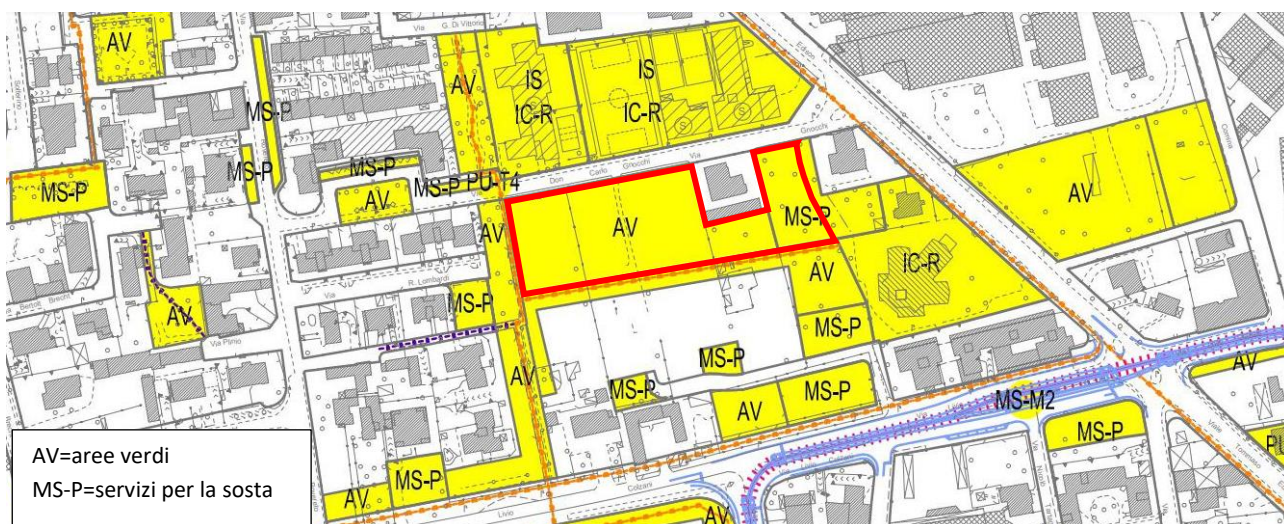
Estratto Tav.01 Ambiti prioritari – Documento di inquadramento dei P.I.I.



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.

Altra previsione di primaria importanza per lo sviluppo del territorio e l'ottimizzazione delle potenzialità anche a livello di rete ecologica è la nuova metro-tramvia, che conetterà la stazione (quale capolinea) ad altri punti fondamentali del territorio, arrivando a costituire un elemento lineare di primaria importanza a livello trasportistico e di gestione del verde.



Estratto tavola PS02 – PGT vigente



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.

L'area è destinata dal vigente PGT a "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 "Micro tessuto polifunzionale") 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 vigente; tale verifica, quindi, conferma anche la coerenza delle scelte del PGT con gli indirizzi dei Piani urbanistici di livello superiore.

1.3 La documentazione che compone la proposta

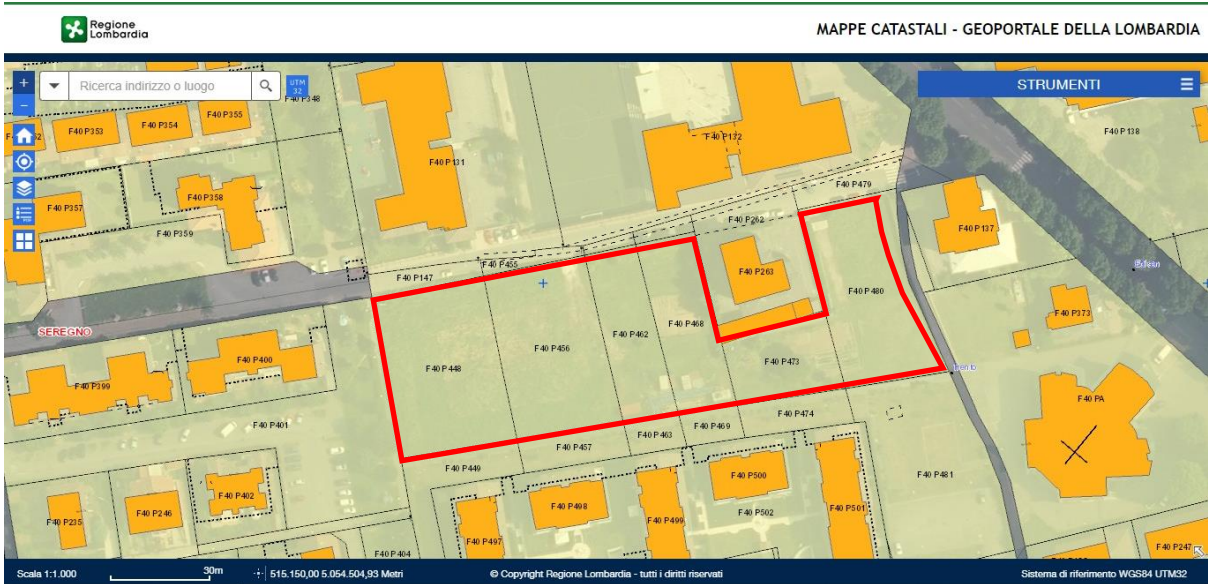
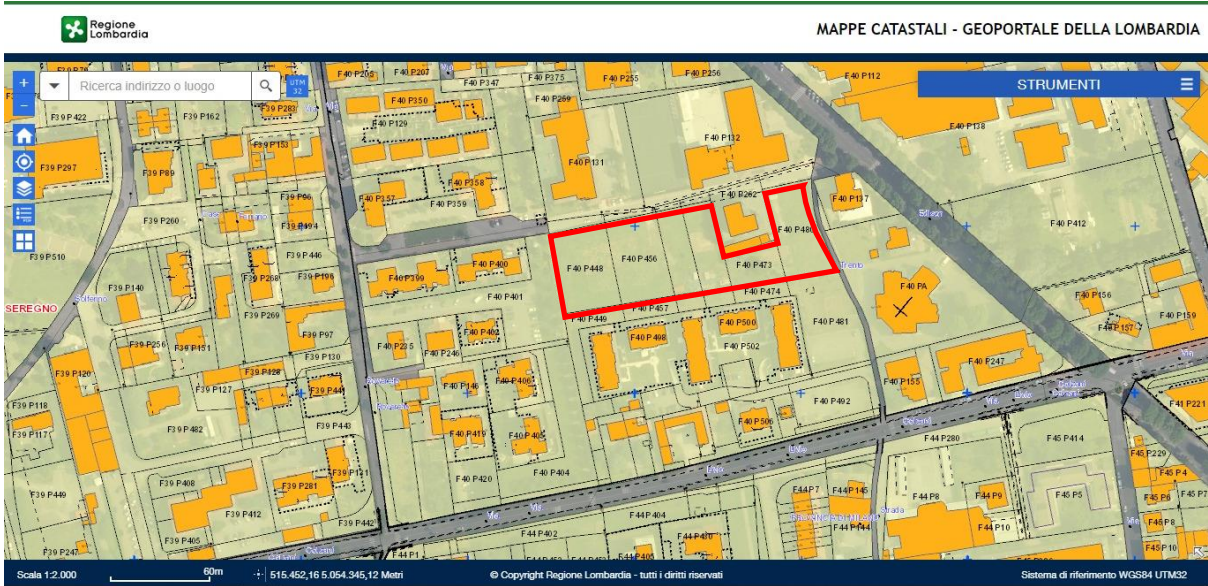
La presente Proposta di Variante puntuale è costituita dalle seguenti componenti:

- Relazione illustrativa,
- Scheda di ambito,
- tavole modificate (verranno rese disponibili in fase di adozione):
 - DP04a - consumo di suolo per previsioni di PGT
 - PR01b - rete ecologica
 - PR03 - Tavola funzioni
 - PR03.7 - localizzazione delle funzioni
 - PS 02 - servizi progetto



1.4 L'area interessata dalla Variante

L'area interessata dalla Variante è distinta al foglio n. 40, mapp. 448-456-462-468-473-480, del Comune di Seregno.



Foglio e mappale	Area catastale	Perimetro Sigmater	Area Sigmater	Categoria
40, 448	1.722	168	1.705	F01
40, 456	1.592	160	1.601	SEMINATIVO
40, 462	822	134	810	SEMINATIVO
40, 468	915	162	946	SEMINATIVO



40, 473	738	108	703	SEMINATIVO
40, 480	1.456	175	1.396	SEMINATIVO

Dal punto di vista della fattibilità geologica, l'area ricade in classe 3, essendo interessata dalla presenza della fascia di rispetto di un pozzo idropotabile esistente. La D.G.R. 7/12693 del 10 aprile 2003 sostiene il mantenimento di tali spazi a verde, pur ammettendone l'uso residenziale a bassa densità, in quanto stabilisce che i Comuni devono favorire "la destinazione delle zone di rispetto dei pozzi destinati all'approvvigionamento potabile a «verde pubblico»".



CLASSE 3 EDIFICABILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI AD USO POTABILE
(200 M DI RAGGIO DAL CENTRO DEL PUNTO DI CAPTAZIONE)

Nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso: studio geologico e geotecnico come prescritto dal D.M. del 14/01/08 e del D.M. LL.PP. del 11/03/88 a livello di area e non di singolo progetto edilizio.

Ogni singolo progetto dovrà essere preceduto da adeguata indagine geologico-tecnica ed idrogeologica a firma di tecnico abilitato.

In considerazione della prevalente natura geologica del territorio comunale e delle accertate condizioni di rischio idrogeologico, le metodologie di indagine dovranno essere articolate sull'esecuzione **preliminare** ad ogni intervento edilizio di prove penetrometriche e/o l'esecuzione di sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni.

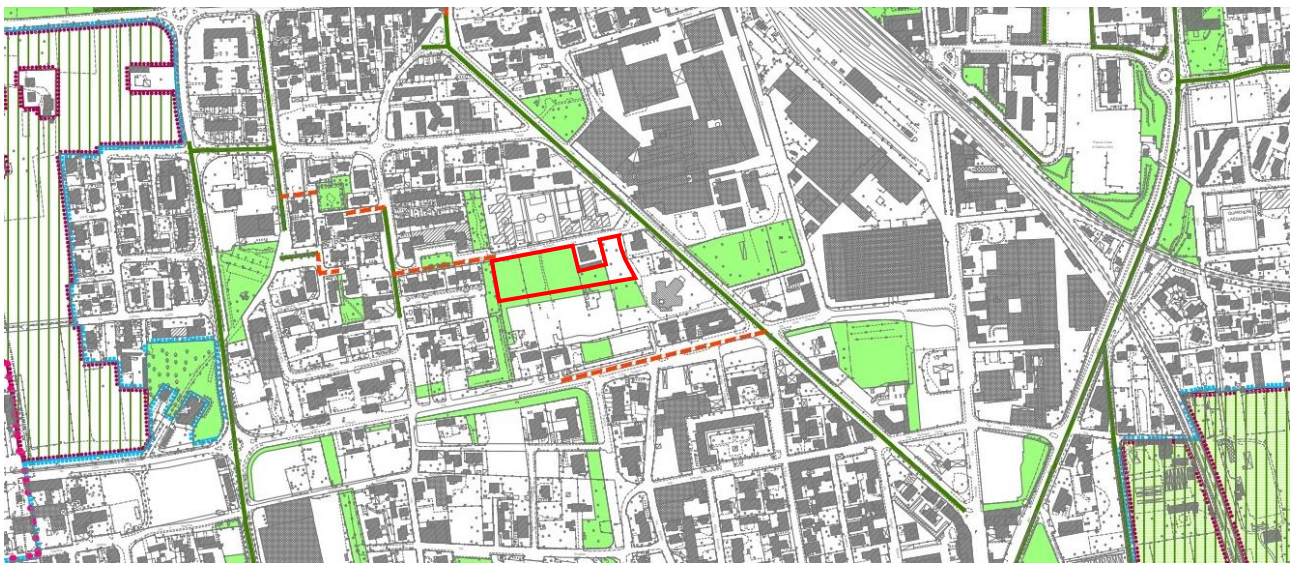
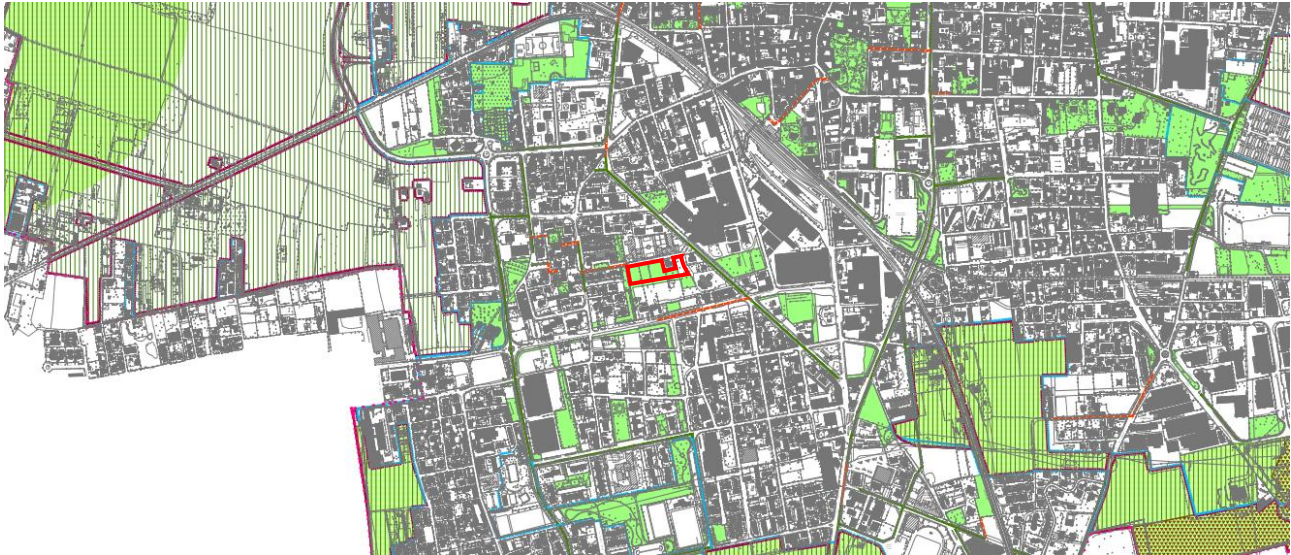
Ristrutturazione di edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso: valgono le prescrizioni previste per la Classe 2.

Ampliamenti di edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso: dovranno risultare di limitata estensione e progettati sulla base di uno studio geologico e geotecnico finalizzato a valutare i criteri costruttivi più adeguati in relazione al contesto di inserimento ambientale ed alle condizioni di rischio idrogeologico, articolato preferibilmente sull'esecuzione di prove penetrometriche e/o l'esecuzione di sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni da sottoporre ad analisi geotecniche di laboratorio e posa definitiva di piezometri a loro aperto per il controllo ed il monitoraggio periodico delle oscillazioni freatiche.



Estratto tavola ATG.6 Carta di fattibilità geologica- PGT vigente




L'area si trova in prossimità del futuro percorso della nuova metro-tranvia in previsione, lungo il cui percorso sono previsti (rosso tratteggiato) elementi lineari della REC a supporto delle aree di appoggio già individuate, che verranno consolidate dall'integrazione alla nuova infrastruttura.



Legenda della Rete Ecologica Comunale (REC)

-  Confine comunale
-  Perimetro dei "Tessuti consolidati"

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)

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 Gnocchi oggetto di Variante puntuale di PGT

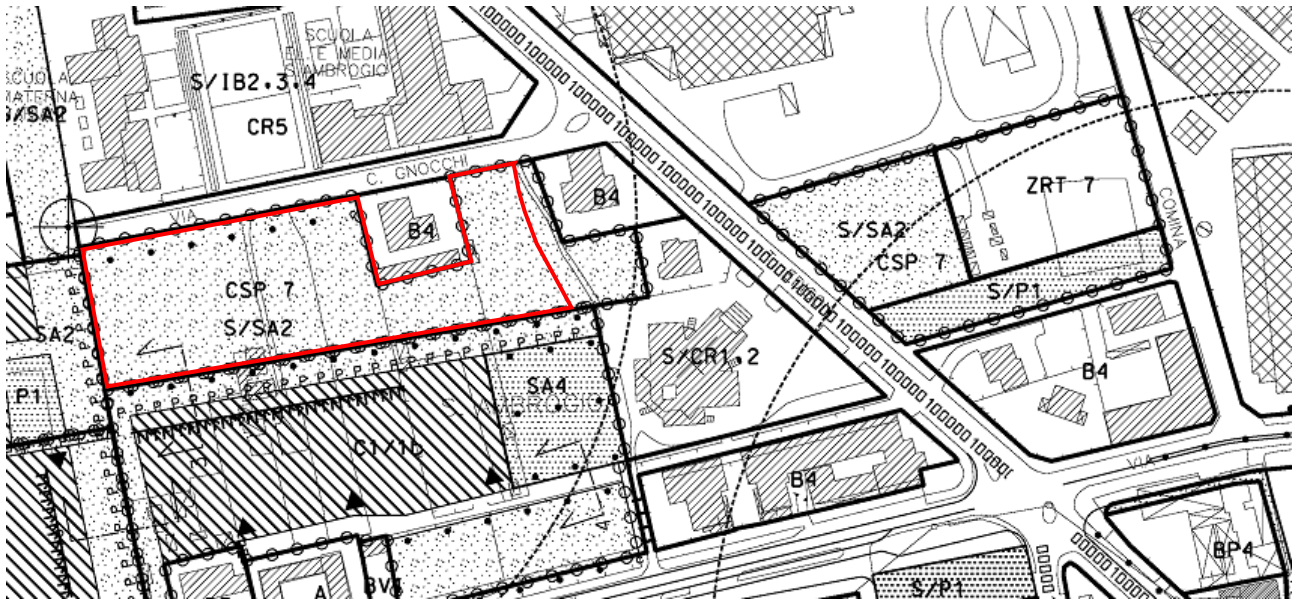
Il PRG previgente disciplinava l'area oggetto della presente Variante puntuale di PGT ai sensi dell'art. 8.2 delle NTA come ambito "ZRT: zone di ridefinizione del tessuto residenziale legate al completamento dello spazio pubblico (CSP)", che comprendono aree prevalentemente inedificate, ove sono ammessi interventi di nuova edificazione residenziale connessi alla realizzazione di opere ed impianti pubblici.

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

- la ridefinizione dello spazio residenziale mediante interventi puntuali;
- il completamento dello spazio pubblico comunale relativo a spazi e impianti di uso pubblico, di interesse comunale.

Nello specifico, l'area oggetto di Variante era individuata con la sigla ZRT 7, che ricomprendeva al suo interno gli ambiti contrassegnati con le sigle CSP 7 (comparti attuativi per la realizzazione di servizi pubblici, art. 8.2 NTA) e S/SA2 (zone per servizi e attrezzature di interesse collettivo, art. 13.1 NTA).

L'ambito CSP 7 era a tutti gli effetti un intero comparto perequativo, diviso in due sub-ambiti, corrispondenti alla localizzazione delle vie adiacenti: via Gnocchi (area di decollo) e via Comina (area di atterraggio). L'area di via Gnocchi, oggetto di Variante, era prevista come area destinata alla realizzazione di spazi ed impianti di uso pubblico, in particolare aree a verde, generando la volumetria che si sarebbe dovuta trasferire nell'area adiacente a via Comina.



Zone per servizi e attrezzature di interesse collettivo

- S/sigla aree per spazi e impianti di uso pubblico, di interesse comunale (art. 13.1)
- TU/sigla lotti per impianti tecnologici urbani (art. 13.2)
- F/sigla aree per spazi e impianti di uso pubblico, di interesse generale (art. 13.3)
- FSN aree per attrezzature ferroviarie (art. 13.4)

Perimetri di comparti attuativi per la realizzazione di servizi pubblici

- CSP n completamento dello spazio pubblico (art. 8.2)
- APS n attuazione di parcheggi sotterranei (art. 13.1.4)

Perimetri e limiti

- sigla perimetro di zona
- sigla 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)

Individuazione dell'azzonamento di dettaglio – PRG previgente

Di seguito viene riprodotta la scheda dell'ambito 'CSP 7: via Gnocchi, via Comina' con i dati quantitativi di piano¹, nonché la disciplina normativa relativa all'individuazione delle aree per servizi.

Art. 8.2.7. CSP 7: via Gnocchi, via Comina

a) Dati tecnici generali

- St: mq 15.677
- Slp relativa alla zona ZRT7:mq. 31
- Slp aggiuntiva: mq. 1.537
- **Superficie a standard in cessione: mq 12.541**
di cui a verde (SA2): mq 10.996
di cui a parcheggio (P1):mq 1.545

b) Dati tecnici per l'edificazione in zona ZRT7

- destinazione d'uso principale PR 1, se compatibile con la residenza;
- destinazioni d'uso integrative della produzione:
 RS: 1-2 solo per il custode, il dirigente o il proprietario, limitatamente a 150 mq di Slp.
 TR: 2 non oltre il 30% della Slp produttiva congiuntamente a quanto previsto per CM.
 CM: 1-2-5 non oltre il 30% della Slp produttiva congiuntamente a quanto previsto per TR.

¹ Per la lettura delle definizioni, si rimanda all'art.2 delle NTA del PRG.



- Lmax: mq. 3.136
- Sc: mq. 1.568
- **Slp complessiva: mq. 1.568**
- Ae: ml 8

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

Comprende aree riservate alla realizzazione di quegli 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.

4. APS: comparti per l'attuazione di parcheggi sotterranei

1. Il piano individua con apposito perimetro di piano attuativo all'interno delle Aree per spazi e impianti di uso pubblico, di interesse comunale, comparti nei quali è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici e privati sotterranei, con la contemporanea sistemazione del suolo in superficie secondo le modalità di cui ai commi seguenti.
2. Le aree comprese entro il perimetro di APS sono sottratte alla disciplina dei parametri generali per l'edificazione di cui al paragrafo 2 del presente articolo.
3. I parametri per l'edificazione per ogni parcheggio previsto vengono indicati nel presente articolo. La SIp segnalata comprende la proiezione sul piano orizzontale delle rampe di ingresso e quelle di distribuzione interna, i corselli, gli stalli ed ogni altro impianto e attrezzatura necessari alla corretta realizzazione del parcheggio.
4. Sono validi i gradi di intensità prescrittiva delle Istruzioni per la progettazione contenute nelle Tavv. 2 e 3.
5. Le opere saranno realizzate secondo le modalità seguenti:
 - realizzazione a cura di operatori privati o dell'Amministrazione pubblica, nel rispetto dei dati quantitativi e delle istruzioni fornite nel presente articolo;
 - una parte dei parcheggi realizzati verrà ceduta o convenzionata, secondo le proporzioni indicate in ciascuna scheda di cui ai punti seguenti;



- il suolo in superficie sarà in ogni caso di proprietà pubblica (o ad uso pubblico), e le opere ivi previste saranno da realizzare a cura del privato;
- modalità di attuazione: piano attuativo o concessione convenzionata.

Stato di attuazione

Allo stato attuale, l'ambito CSP 7 individuato dal previgente PRG risulta completamente non attuato. Di seguito vengono elencati i dati quantitativi degli ambiti CSP ed il relativo stato di attuazione.

Ambito	ZONA DI PRG: CSP			
	Previsioni di PRG	Stato di attuazione		
	Slp (mq)	Attuato	In attuazione	Non attuato
ZRT - CSP 1	291	291		
ZRT - CSP 2a	595	595		
ZRT - CSP 2b	121			121
ZRT - CSP 3	1224	1224		
ZRT - CSP 4	429			429
ZRT - CSP 5	352			352
ZRT - CSP 6	1060		1060	
ZRT - CSP 7	1568			1568
ZRT - CSP 8	2740			2740
ZRT - CSP 9	432	432		
ZRT - CSP 10	3310	3310		
ZRT - CSP 11	569	569		
ZRT - CSP 12	312			312
ZRT - CSP 13	1000			1000
ZRT - CSP 14	402	402		
Totale	14.405	6.823	1.060	6.522
Pari al		47,37%	7,36%	45,27%

Stato di attuazione degli ambiti CSP del PRG 2000²

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.³

³ 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.

³ 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.

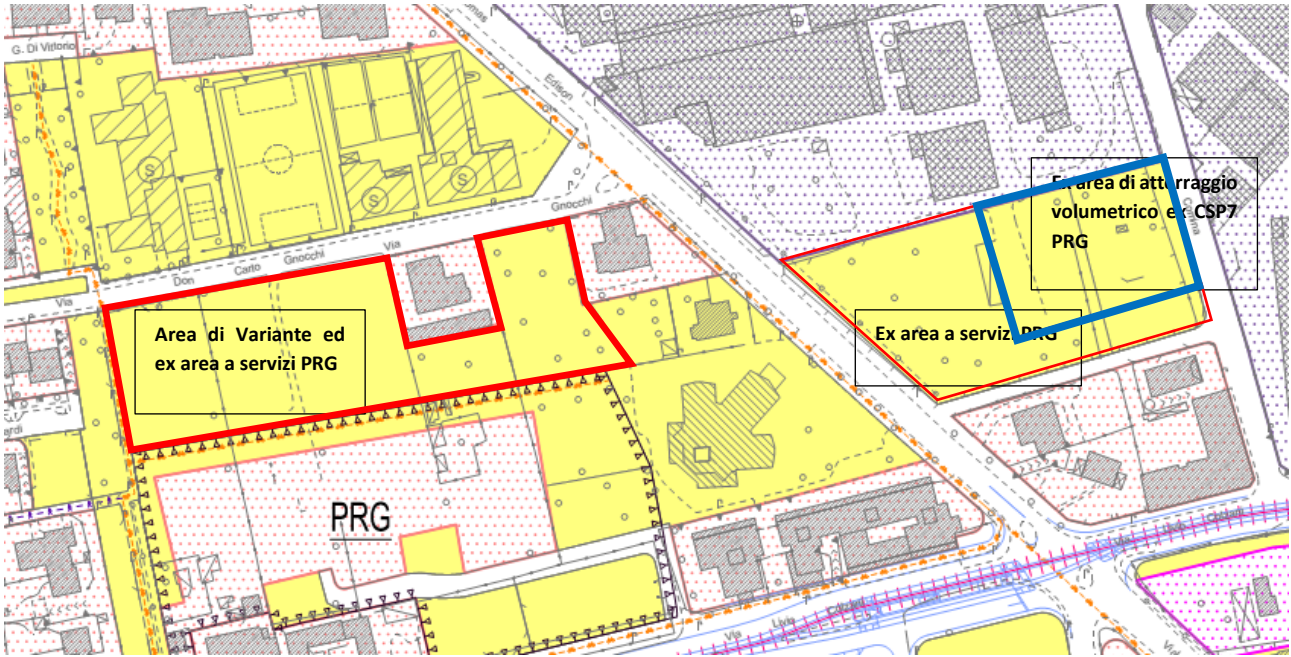
A seguito della riforma urbanistica regionale dettata dalla L.r. n. 12/2005, la pianificazione comunale a Seregno ha inteso conformarsi ai principi generali assunti dalla riforma stessa (sostenibilità, sussidiarietà, cooperazione, flessibilità, partecipazione, monitoraggio) e si pone come esperimento 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:

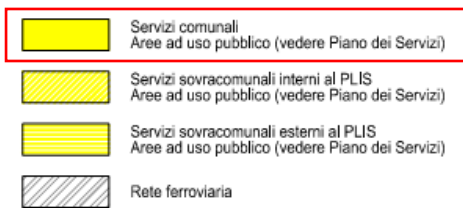
- la salvaguardia delle risorse naturali ancora presenti ed in particolare delle aree inedificate con valenze paesaggistico-ambientali, ecologiche, agricole o boschive;
- il contenimento del consumo di suolo a fini antropici;
- la conferma e la proposta di ampliamento del PLIS “Brianza Centrale” quale 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 dei 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 Gnocchi oggetto di Variante puntuale di PGT

Il PGT vigente disciplinava l’area di via Gnocchi oggetto della presente Variante puntuale destinandola interamente a ‘Servizi comunali ed aree ad uso pubblico’, sottoposte alla disciplina del Piano dei servizi. In particolare, come evidenziato nella tavola PS.02 del Piano dei servizi, il mapp. 480 è destinato come ‘MS-P: Servizi per la mobilità e per la sosta’, mentre l’area rimanente oggetto di Variante (come anche il sub-ambito afferente a via Comina, un tempo facente parte dell’ambito CSP 7 del PRG, su cui era prevista l’edificabilità) è destinata a ‘AV: Aree verdi’.



Assetto Infrastrutturativo



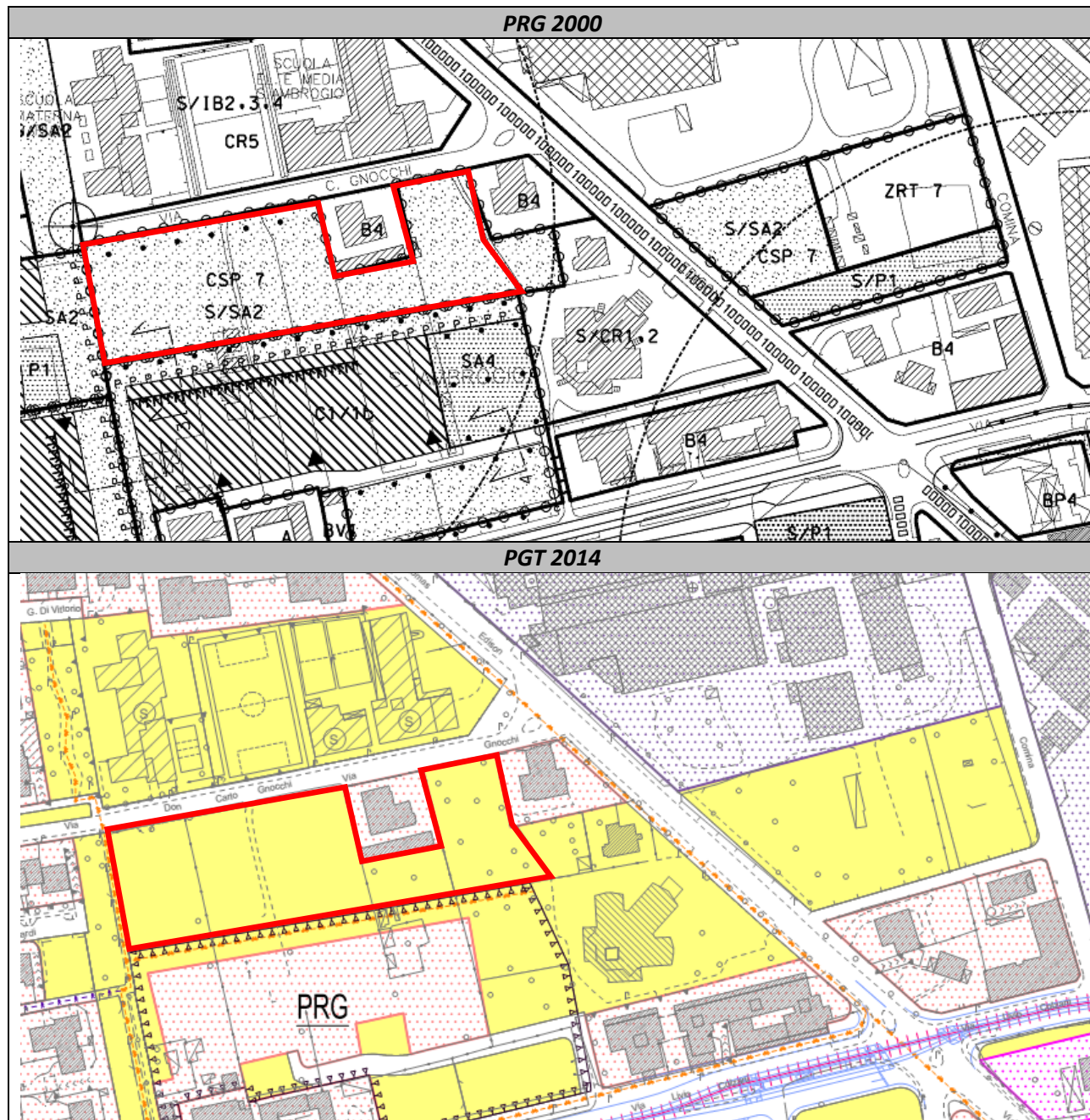
Estratto tavola PR03.7 – PGT vigente



Estratto tavola PS02 – PGT vigente



In particolare, il PGT 2014 modificava la destinazione urbanistica prevista per l'ambito di atterraggio ZRT7 di via Comina, associato all'area di via Gnocchi oggetto della presente Variante, non riconfermando l'edificabilità prevista per quell'area in favore della destinazione a verde pubblico, e attribuendo un indice di edificabilità fondiaria molto limitato ($U_f = 0,03 \text{ mq/mq}$).⁴



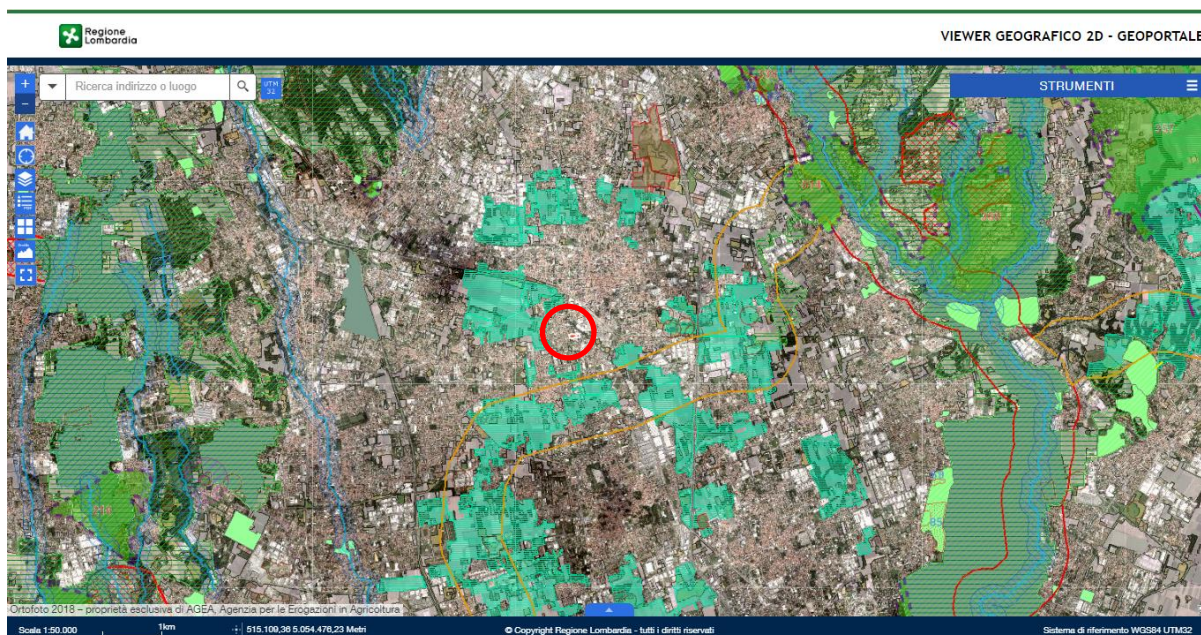
Confronto tra PRG previgente e PGT vigente

⁴ Cfr. art.27 NTA del Piano dei Servizi PGT 2014.

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 delle 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

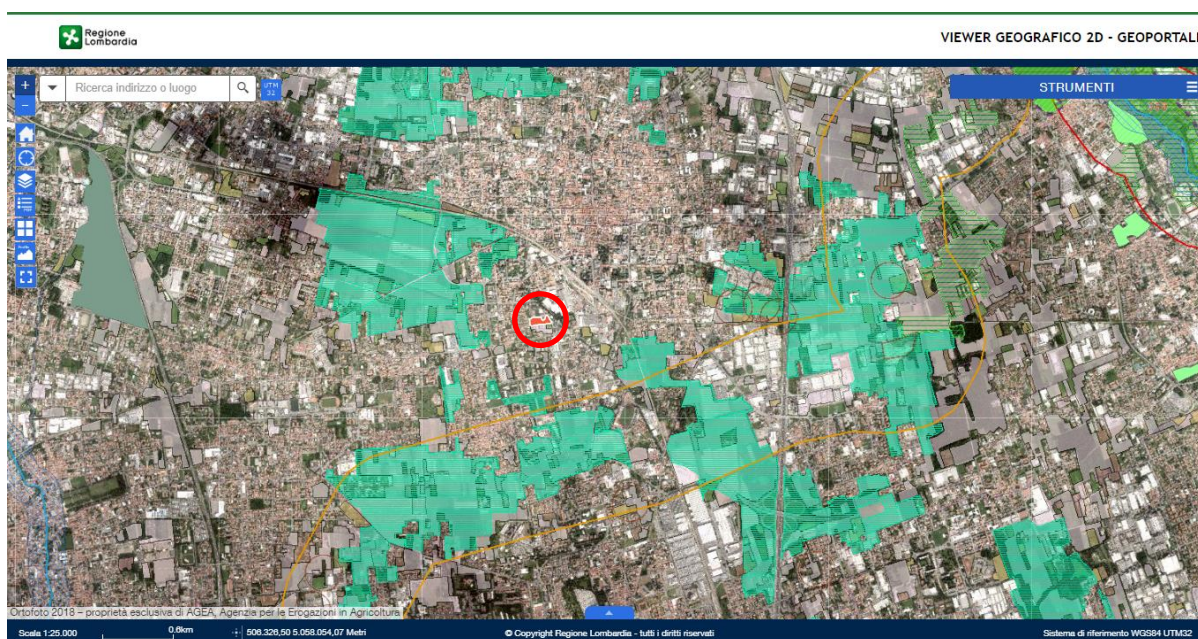


loro interazioni, e, se possibile, di contribuire a un arricchimento ed estensione delle aree che svolgono una funzione attiva di connessione ecosistemica, al fine di garantire una crescita della biodiversità locale.

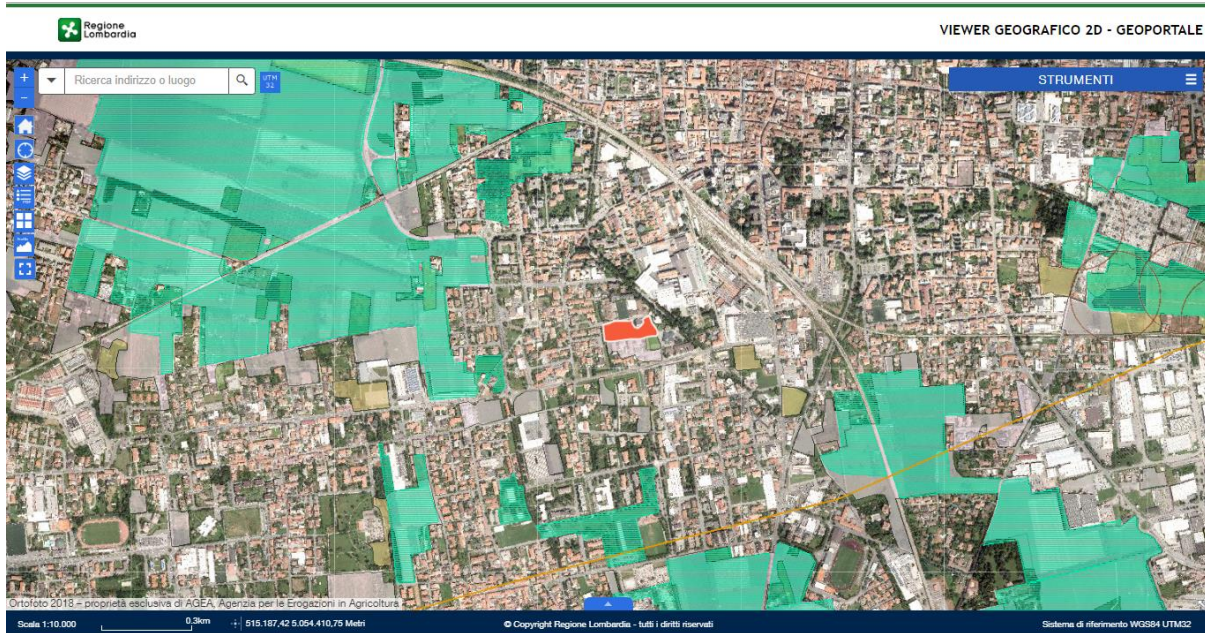
Occorre che gli interventi di trasformazione rispettino le indicazioni provenienti dai progetti delle reti ecologiche di livello regionale e provinciale e perseguano, per quanto possibile e in concordanza con le caratteristiche dell'intervento, il mantenimento e/o l'incremento delle connessioni tra le aree a elevata naturalità e sensibilità (Aree protette, Rete Natura 2000, PLIS e spazi ineditati 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 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.

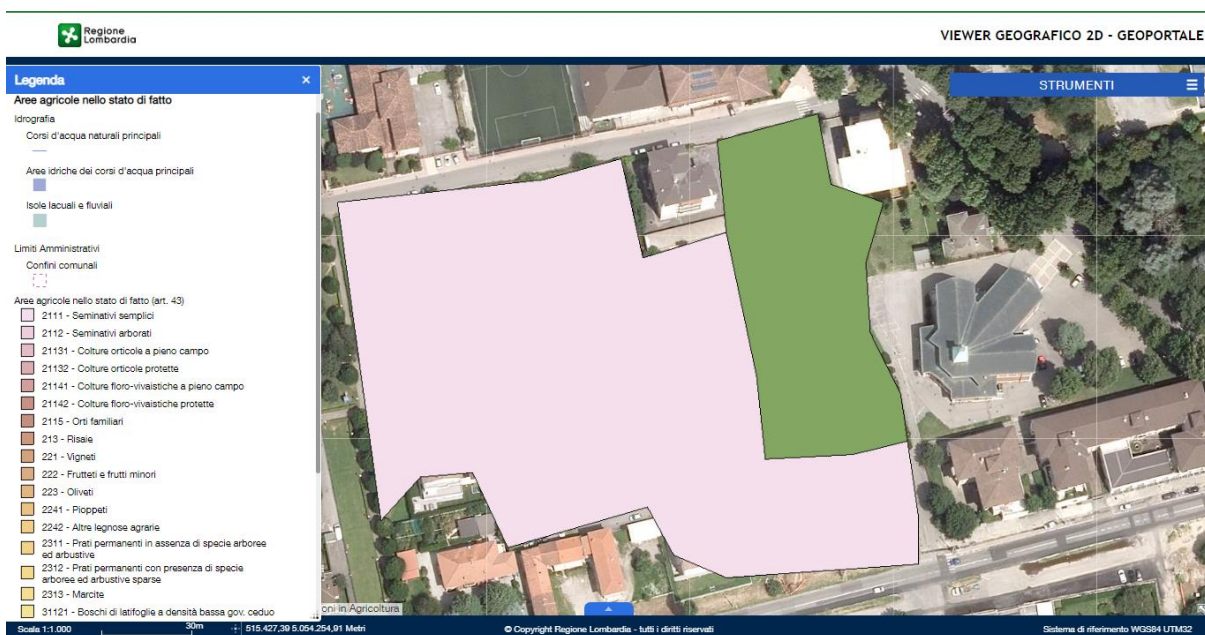


Estratto aree protette e vincoli paesaggistici (fonte: Geoportale di Regione Lombardia)



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

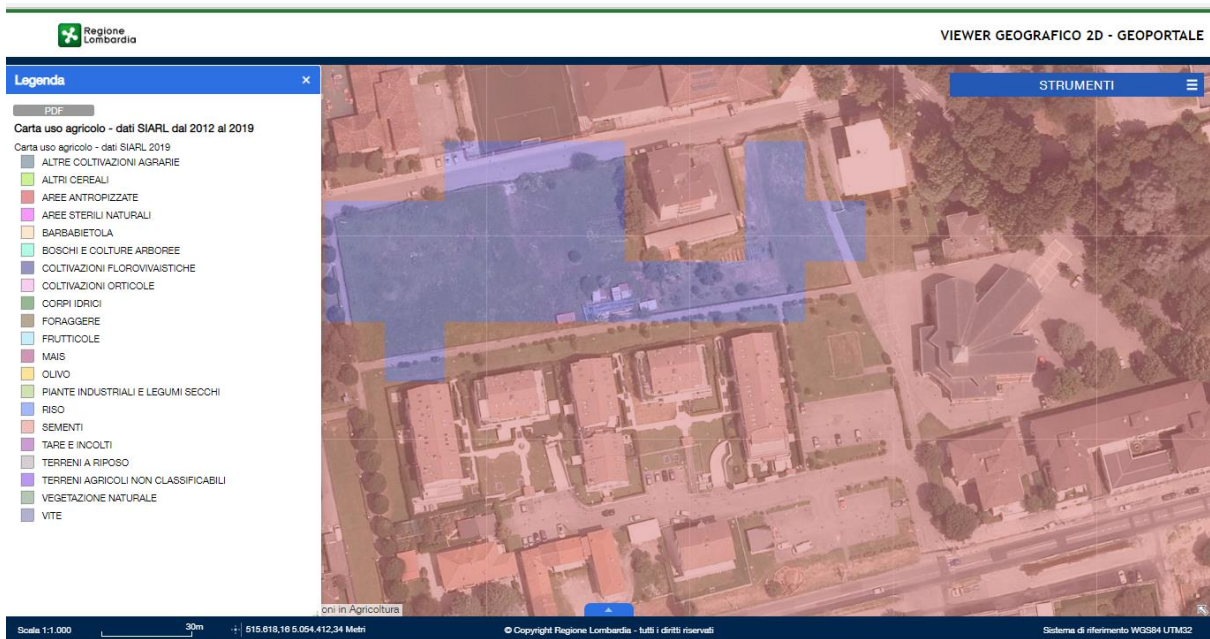
Relativamente al sistema a verde, la Variante si propone anche di considerare per l'area in oggetto la capacità di assicurare non solo le funzioni più ampiamente riconosciute e valorizzate, ma anche gli elementi di valenza più tipicamente igienico-sanitaria; pertanto, si è deciso di garantire una adeguata 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 marginale 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. Purtroppo, a livello agricolo, sebbene tuttora qualificata come area agricola nei database di Regione Lombardia, l'uso orticolo estensivo ed intercluso, associato a qualche area relitta di agricoltura periurbana nelle vicinanze, non permette alla stessa di avere un ruolo più attivo, che, tuttavia, viene messo in secondo piano dalla possibilità di inserirla quale superficie di supporto della REC e della pista ciclabile esistente lungo il perimetro dell'area.



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 mobilità dolce e attiva, 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.



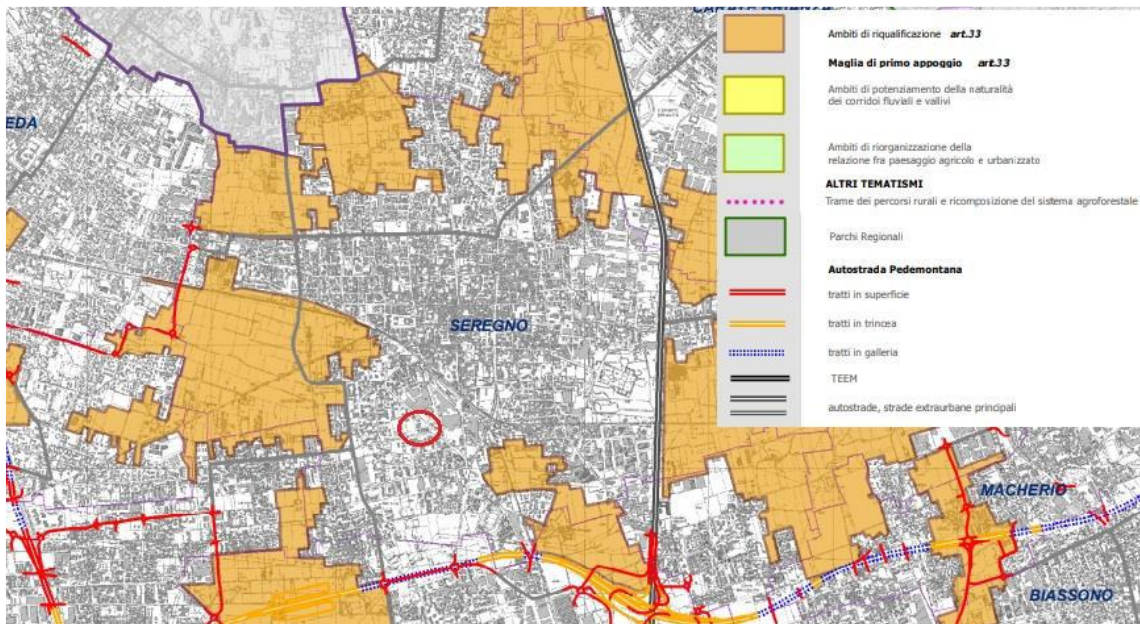
Estratto Rete Ecologica Regionale

In un quadro così complesso, come evidenziato dal PTCP della Provincia di Monza e Brianza, gli spazi aperti residui di 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, la tenuta di qualche impresa agricola e 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 sistemazione 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 socio-economici, 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.

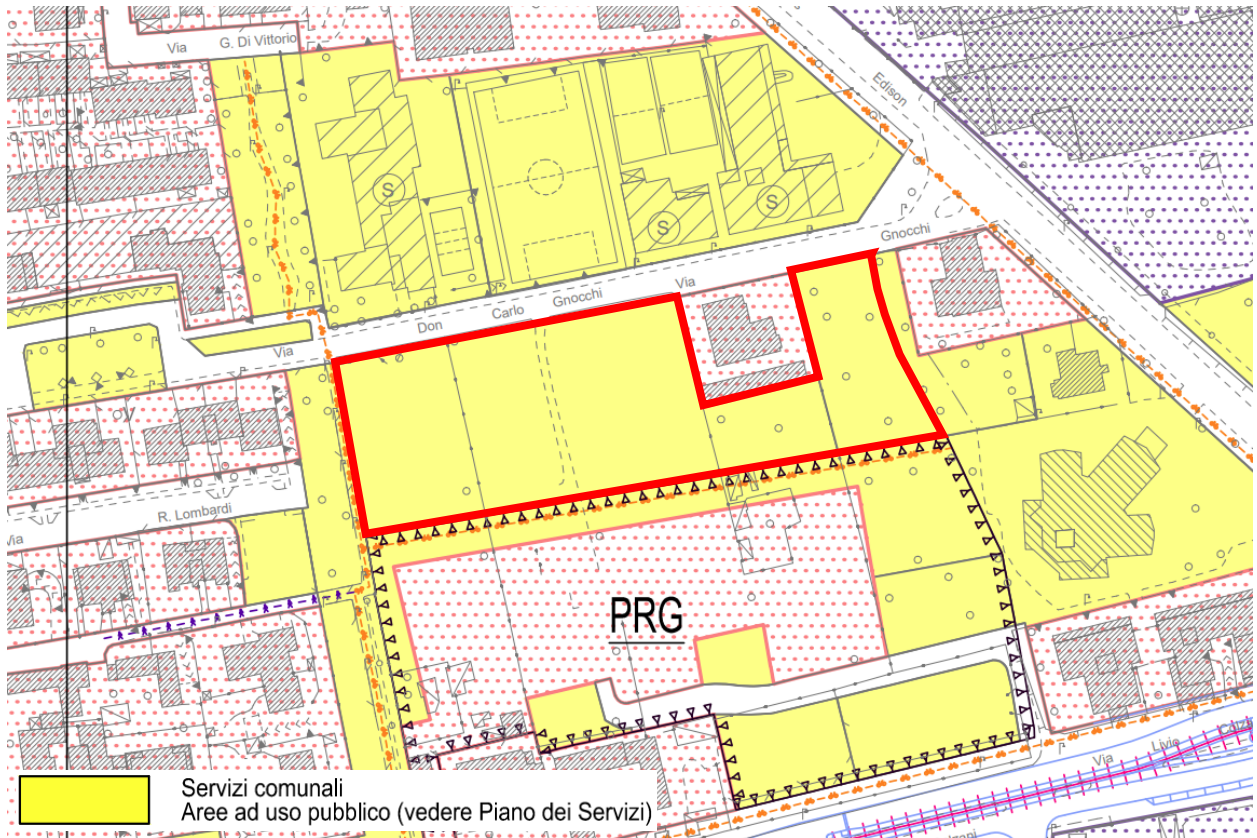
Relativamente ai criteri utilizzati per la redazione della Carta del Consumo di suolo, il PTCP della Provincia di Monza e Brianza richiama le indicazioni riportate nel documento "Criteri per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo" di cui all'integrazione del PTR per quanto riguarda 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

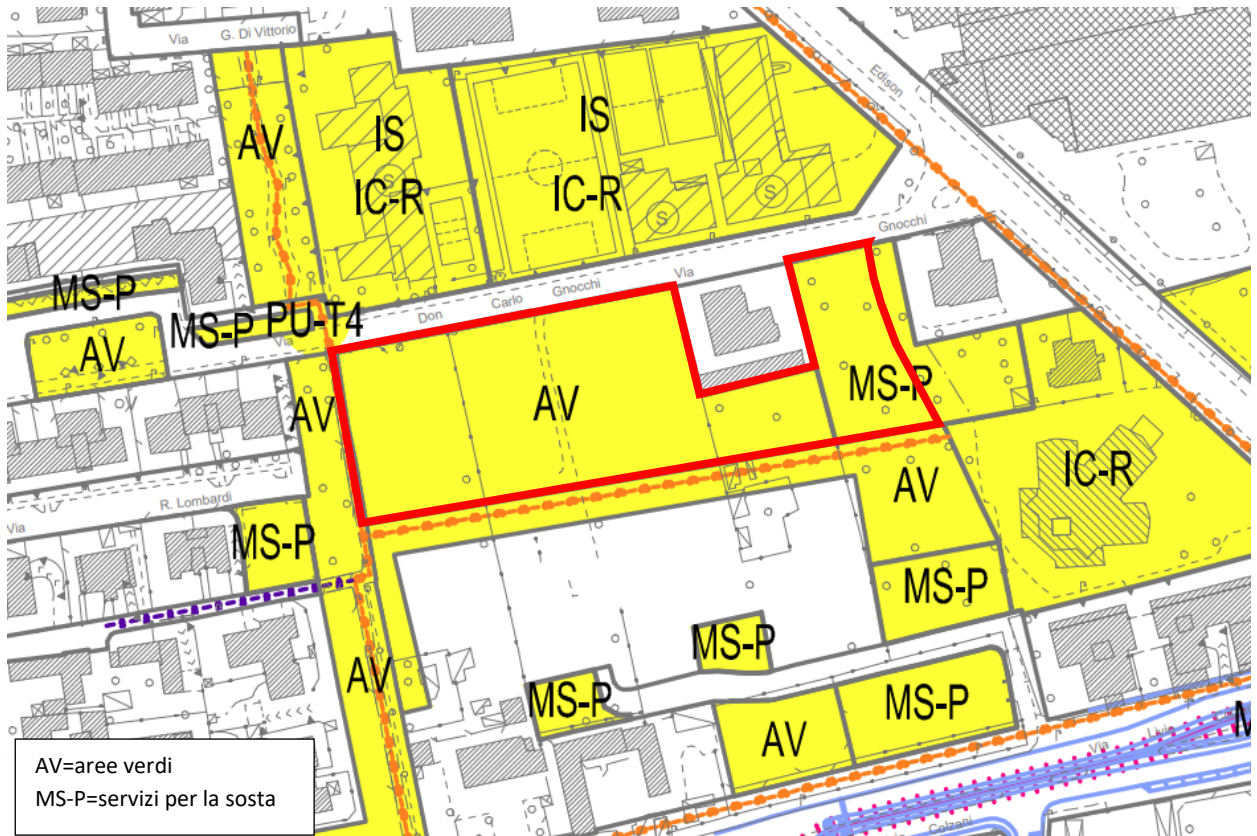
Come riportato in premessa il Comune di Seregno è dotato di Piano di governo del territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 28/06/2014 ed entrato in vigore in data 28/01/2015 a seguito della pubblicazione del relativo avvisot di approvazione sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e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

Successivamente gli atti costituenti il PGT sono stati oggetto di modifiche a fronte delle deliberazioni consiliari n. 12 del 17/03/2015, n. 20 del 05/04/2016, n. 17 del 08/02/2017, n. 67 del 03/11/2016 e n. 27 del 23/05/2017 (approvazione del Piano attuativo "Pac-1 Ambito di Via Milano, allo Stadio" in variante al Piano delle Regole), n. 9 del 07/12/2017 e n. 65 del 09/07/2019.

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 PR03.7 – 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.



Estratto tavola PR03.7 – 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 risulti così suddivisa dal punto di vista dell'uso del suolo: area verde incolta interessa l'80,7% del totale e urbanizzato per la parte ad est con una percentuale di circa il 19,3%.



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 alla strumento urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della L.r. 31/2014 (2 dicembre 2014).

I dati così come definite dal DUSAF rispetto a quelli precedentemente riportati segnalano per l'area individuata come libera il passaggio dalla sottoclasse con codice 1422 (aree verdi incolte) al codice 1411 (parchi e giardini) e, quindi, ricadente ancora nella categoria del non urbanizzato.



Estratto tavola DP04a

La determinazione del consumo di suolo afferente l'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.

La porzione di area prevista a parcheggio con un'estensione di circa 1.391 mq è soggetta a consumo di suolo in quanto la sua trasformazione ricade all'interno della categoria urbanizzato.

Per la previsione riguardante l'area di cui alla categoria delle aree verdi urbane (parchi e giardini), a fronte di un'estensione di circa 5.823 mq e, quindi, superiore ai 5.000 mq stabiliti come quota di riferimento di cui all'integrazione del PTR oltre il quale le aree a parco urbano non contribuiscono al consumo di suolo, si evidenzia pertanto che l'area non contribuisce al consumo di suolo e rientra nella quota della superficie naturale.

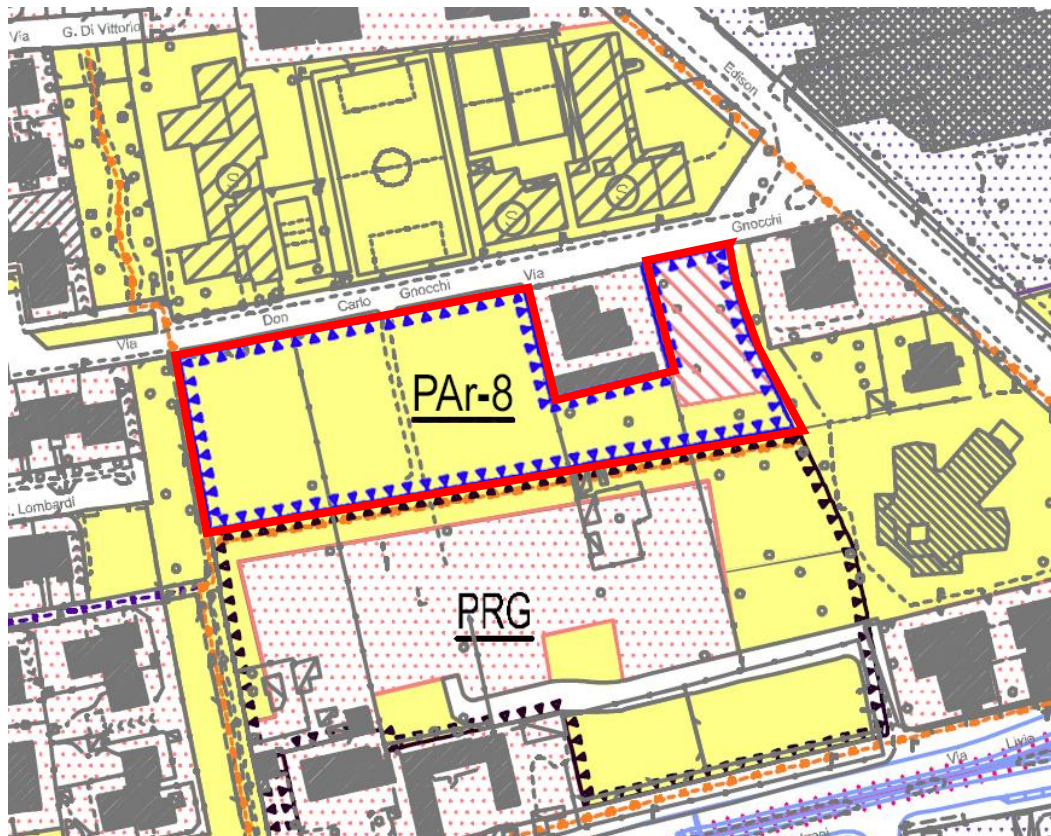
4.3 Determinazione del consumo di suolo dell'area con la proposta di variante

Come già descritto in precedenza ed illustrato negli estratti seguenti la proposta di variante prevede sugli elaborati grafici del Piano delle regole la perimetrazione dell'area con apposita simbologia che subordini l'intervento a strumento urbanistico attuativo; contestualmente si prevede la modifica della zona urbanistica in cui ricade la porzione ad est del comparto con l'attribuzione di capacità insediativa e nello specifico riclassificandola da "Servizi comunali – Aree ad uso pubblico" a "Micro tessuto polifunzionale". La classificazione urbanistica delle aree di atterraggio delle potenzialità edificatorie quale "Micro tessuto polifunzionale" non è da intendersi scelta di congruità connessa alle potenzialità edificatorie di tale zona urbanistica ma piuttosto quale scelta di compatibilità sotto il profilo delle funzioni e destinazioni d'uso ammesse.

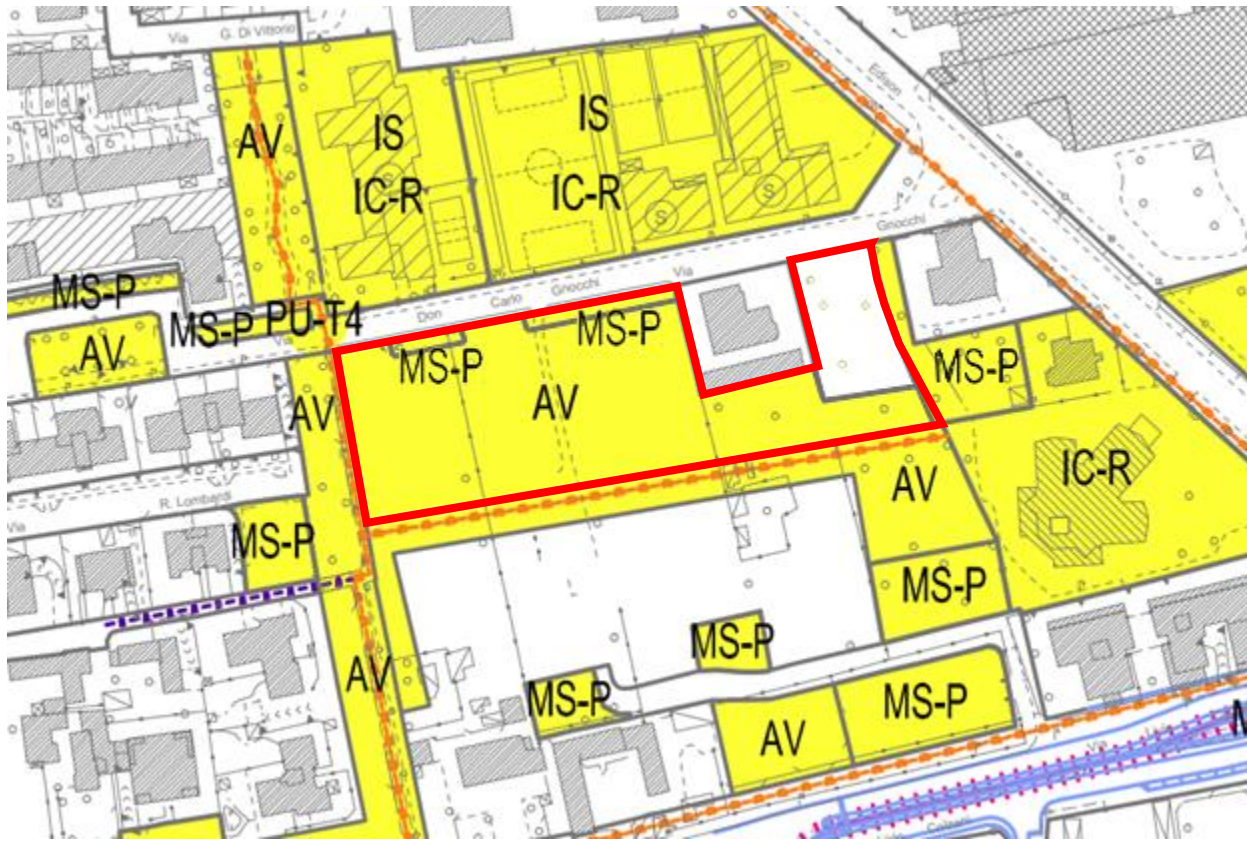


Relativamente agli elaborati grafici del Piano dei Servizi, oltre alla modifica conseguente alla variazione di cui al Piano delle Regole sopra descritta, è prevista la traslazione dell'area pianificata a "Servizi per la sosta" nella parte a nord del comparto parallelamente a via Don Carlo Gnocchi.

La dettagliata disciplina normativa relativa al comparto descritta nella scheda in aggiunta dell'articolato di cui al Piano delle regole riporta le principali indicazioni d'intervento.



Estratto tavola PR03.7 - proposta di variante



Estratto tavola PS02 con la proposta di variante



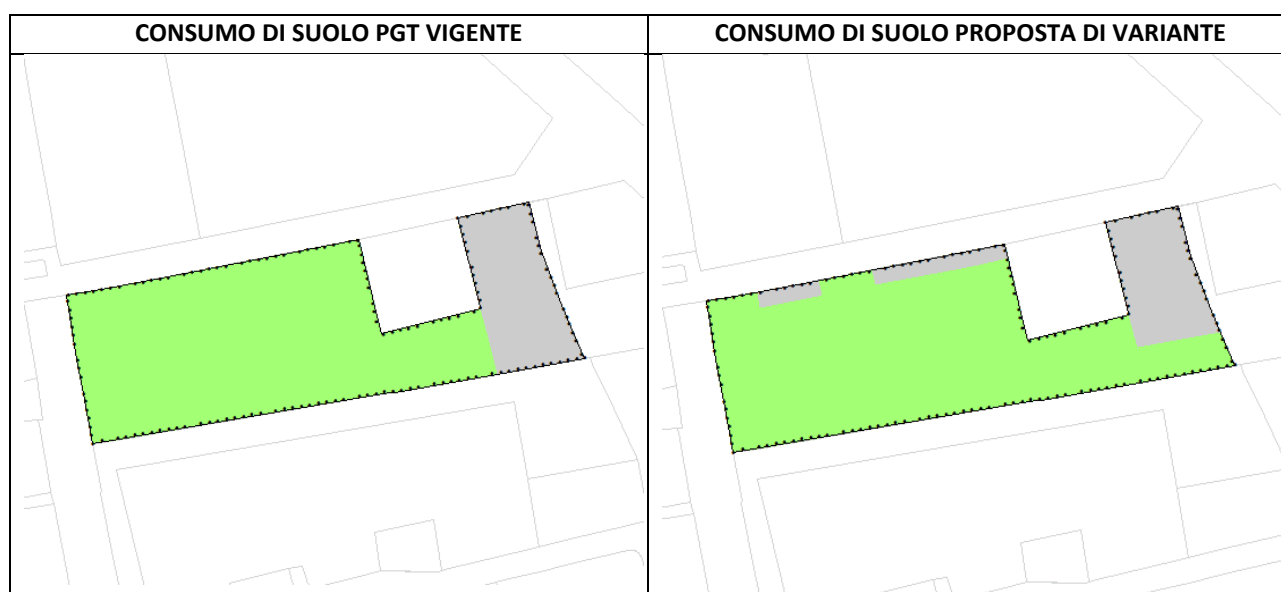
Nella successiva tabella è possibile riscontrare in maniera differente l'effetto indotto dalla trasformazioni proposte nel PGT attuale e nella proposta di variante mantenendo complessivamente inalterata la quota complessiva della superficie urbanizzata e urbanizzabile.

Le trasformazioni di cui al PGT vigente definiscono una superficie urbanizzabile pari a 1.391 mq per la parte a parcheggio (*lett.e) punto 2* dei Criteri di cui all'Integrazione del PTR) e una superficie naturale pari a 5.823 mq (*punto 3* dei Criteri di cui all'Integrazione del PTR); relativamente alla proposta di variante le aree individuate come superficie urbanizzabile riportano un dato di circa 326 mq per la parte a parcheggio più 1.065 mq di superficie urbanizzata costituita dall'area edificabile (*lett.d) punto 1* dei Criteri di cui all'integrazione del PTR).

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>	-	1.065	+1.065
Superficie urbanizzabile	<i>lett.e) punto 2</i>	1.391	326	-1.065
Superficie naturale	<i>punto 3</i>	5.823	5.823	0
TOTALE COMPARTO		7.214	7.214	0

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.

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 (si consideri che la previsione urbanistica a fronte di una superficie territoriale di 7.215 mq ed una potenzialità edificatoria di 1.150 mq di slp si contraddistingue per un indice prossimo allo 0,16 mq/mq), al fine di evitare discontinuità tipologiche. Le potenzialità edificatorie proposte per il comparto oggetto di variante sono state determinate in funzione di valutazioni insediative connesse alla fattibilità degli interventi sia in rapporto agli aspetti planivolumetrici con espresso riferimento alle altezze dei fabbricati esistenti nel contesto, sia in rapporto alla ripartizione verso la collettività di una quota dei benefici connessi all'incremento della rendita fondiaria, da destinarsi ad opere quali la formazione e qualificazione dell'area verde alberato nonché la riorganizzazione dei parcheggi fronte strada, quali interventi strategici oltre per il contesto urbano per l'ambiente in genere.

Il presente piano ritiene che, seppur nell'obiettivo del risparmio di suolo, non sia opportuno proporre l'introduzione di tipologie abitative 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 residenziali, 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 produttive, commerciali o logistiche.

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 velocipedi, 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 dal PAN GPP ("Piano per la sostenibilità ambientale dei consumi del settore della pubblica amministrazione") e adottati per l'edilizia con il DM 11/10/2017 ("Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici per la gestione dei cantieri della pubblica amministrazione") 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.

Trasformazioni territoriali e urbanistiche e gestione del patrimonio di suoli disponibili

- Ottimizzare le scelte urbanistiche rispetto alle reti ecologiche polivalenti in cui si inseriscono:
 - ~ perseguire il reinserimento degli insediamenti tramite unità ambientali "para-naturali" interne all'intervento urbanistico/edilizio in grado di mitigare gli effetti prodotti, ma anche grazie al ricorso a "fasce tampone" esterne lungo i margini dei lotti;
 - ~ costruire micromosaici ecosistemici sulla base del layout degli interventi puntuali (favorendo l'uso di pavimentazioni porose o a verde permeabile, fasce arboree e arbustive perimetrali a fini polivalenti, unità ecosistemiche acquatiche che svolgano anche attività di laminazione e pretrattamento delle acque, dotazione di verde pensile con funzione microclimatica e di ritenzione delle acque meteoriche e simili soluzioni verdi);
 - ~ realizzare barriere ecologiche polivalenti (per il contenimento dell'inquinamento acustico, da polveri e per il miglioramento del microclima urbano, integrando la progettazione degli spazi edificati con il corretto inserimento degli elementi arborei ed arbustivi, che possano mitigare gli effetti del cambiamento climatico, ad esempio andando a favorire la circolazione delle masse d'aria all'interno degli spazi confinati anche grazie al concepimento armonico ed integrato dei vari elementi che compongono il lotto, oltre a favorire l'ombreggiamento estivo delle facciate poste a sud e l'irraggiamento naturale in fase invernale grazie alla scelta di essenze atte allo scopo).
- Mantenere e ripristinare le funzionalità del suolo non edificato:
 - ~ prevedere, ove possibile, quote significative di aree libere con vegetazione legnosa;
 - ~ promuovere la conduzione di aree complementari all'uso agricolo con finalità polivalenti (quali zone con funzione ecosistemica di connessione tra città e campagna in grado di assorbire le pressioni reciproche tra i due sistemi, spazi che fungono da presupposto per occasioni di biodiversità, etc.);
 - ~ prevedere interventi di *preverdissement* per le nuove trasformazioni (obbligo di iniziare le piantumazioni della vegetazione di progetto prima o contestualmente alla realizzazione degli edifici).
- Mitigare l'impatto derivato da progetti infrastrutture stradali e di trasporto pubblico previste all'interno degli interventi urbanistici/edilizi:
 - ~ evitare o limitare la frammentazione territoriale legata a nuove infrastrutture lineari (interconnessione tra progettazione e opere di deframmentazione come cavalcavia/ponti polivalenti, ecodotti, etc.);
 - ~ realizzare fasce di valenza ecologica a lato delle infrastrutture trasportistiche lineari esistenti e previste (mix di elementi arboreo/arbustivi/prativi, quali fasce tampone tra le zone a differente uso del suolo);
 - ~ considerare la possibilità di imporre limiti di velocità nelle strade residenziali applicando un particolare design stradale anche degli spazi a parcheggio.
- Adottare scelte pianificatorie e progettuali che favoriscano il sistema delle relazioni sociali e garantiscano servizi adeguati alle destinazioni d'uso future, anche attraverso percorsi pedonali e piste ciclabili che colleghino facilmente zone residenziali, servizi e aree a verde.
- Promuovere scelte progettuali volte alla sostenibilità complessiva degli edifici.

Gestione delle componenti ambientali primarie

- Prevedere piani di manutenzione sistematica sia per le piste ciclabili che per i parchi previsti, onde evitare il proliferare di piante infestanti che potrebbero causare ricadute sulla salute della popolazione o fenomeni di uso improprio delle aree verdi (occupazioni abusive, discariche, etc.).
- Implementare e promuovere tecnologie per la riduzione dei consumi energetici:



- ~ progettare i nuovi edifici orientandoli in modo da consentire una buona illuminazione e un buon soleggiamento naturale;
- ~ ridurre la dimensione delle facciate esposte ai venti freddi;
- ~ progettare corti interne sufficientemente ampie da consentire buona illuminazione e insolazione naturale a tutte le unità abitative;
- ~ prevedere pozzi di luce naturale all'interno degli edifici;
- ~ promuovere l'installazione di sensori luminosi (soprattutto negli spazi pubblici) che accendono e spengono la luce al momento opportuno;
- ~ nella progettazione di nuovi edifici prevedere sistemi di ventilazione meccanica controllata.
- Implementare e promuovere tecnologie per la produzione di energia da fonti rinnovabili:
 - ~ considerare l'installazione di impianti di cogenerazione per insediamenti ad alta densità;
 - ~ nelle nuove progettazioni massimizzare l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (come fotovoltaico, solare termico, utilizzo acqua di prima falda come scambiatore termico);
 - ~ promuovere sistemi di produzione di energia solare nel design degli edifici adottando soluzioni di edilizia solare passiva e integrandole con quelle attive.
- Attivare politiche e strumenti per il miglioramento del microclima urbano e della salute umana:
 - ~ adottare tecnologie e materiali a basso assorbimento di energia termica per evitare l'accumulo di calore diurno ed il rilascio durante le ore notturne (in particolare nella stagione estiva);
 - ~ nella progettazione degli spazi pubblici coniugare gli elementi di arredo urbano con una significativa dotazione di superfici a verde, anche in termini di presenze arboree.
- Intendere l'acqua come elemento intrinseco della qualità degli spazi urbani, da valorizzare e risparmiare razionalizzandone gli usi, minimizzando possibilmente i consumi idrici nel settore civile:
 - ~ prevedere adeguate misure di risparmio idrico in fase di progettazione e realizzazione degli interventi edilizi (come sistemi antiperdita, cassette WC a doppio tasto, rubinetti con frangigetto/riduttori, riutilizzo acque grigie da lavandini, docce e vasche, etc.);
 - ~ perseguire il riuso delle acque di seconda pioggia per usi non potabili o per l'infiltrazione nel suolo/strati iniziali del sottosuolo come alternativa allo scarico in corso idrico superficiale/fognatura.
- Garantire che le portate in uscita dai siti di intervento non determinino criticità di ordine idraulico a carico dei recettori:
 - ~ prevedere tecniche costruttive per la gestione delle acque meteoriche in ambito urbano attraverso opere di laminazione superficiali (vasche o canali) o sotterranee (vasche, maxipipes, serbatoi interrati), opere di infiltrazione (attraverso pozzi perdenti, trincee drenanti, etc.) o altre opere di invarianza idraulica/idrologica come tetti e pareti verdi;
 - ~ utilizzare materiali porosi per la pavimentazione delle aree pedonali, marciapiedi o parcheggi (conglomerati o calcestruzzi permeabili per pavimentazioni continue o elementi modulari aperti per pavimentazioni discontinue) nei limiti di cui al D.lgs. 152/99;
 - ~ promuovere e facilitare la differenziazione nei sistemi di adduzione/distribuzione e di scarico delle acque, separando le reti (acque per uso potabile e non potabile, acque grigie e nere di scarico).
- Ove possibile, ripristinare e tutelare gli elementi del reticolo idrico (rogge, canali, fontanili) migliorandone la funzionalità ecosistemica:
 - ~ considerare il ruolo delle fasce ripariali e golenali sia dal punto di vista della difesa idraulica, sia della fitodepurazione e del consolidamento spondale attraverso tecniche di ingegneria naturalistica; incentivare l'utilizzo di vegetazione riparia e di canneti per assorbire le sostanze inquinanti e regolare lo scorrimento delle acque.



- Riequilibrare le criticità degli ecosistemi, consolidando le reti ecologiche nell'ambito circostante:
 - ~ realizzare connessioni ecologiche e passaggi naturali tra le aree urbane e i dintorni rurali, nonché all'interno della città stessa (mantenimento di fasce e varchi di connettività ecologica negli ecosistemi terrestri antropizzati);
 - ~ ricostruire linee di connettività ecologica sia attraverso la costruzione o di corridoi continui che di "stepping stone";
 - ~ prevedere la messa a dimora di nuovi alberi considerando spazio sufficiente per la loro crescita e per lo sviluppo delle radici;
 - ~ nel caso di interventi ai margini del tessuto urbano, elaborare una rete di spazi verdi che consenta di collegare le aree urbane alla campagna circostante;
 - ~ identificare e utilizzare tutti gli elementi naturali del territorio che possono contribuire a creare un ambiente attraente e vario ove vivere, inglobando o reintegrando ognuno di questi elementi all'interno dello schema di piano o nel design urbano.
- Migliorare la biodiversità sui siti coinvolti e sulle vie d'acqua esistenti e di nuova formazione:
 - ~ mantenere la topografia del terreno, l'idrografia, gli alberi e la vegetazione, tutti elementi che influenzano la biodiversità e il microclima;
 - ~ differenziare gli spazi verdi nelle varie aree urbane in base all'utilizzo da parte della popolazione;
 - ~ privilegiare specie vegetali autoctone (si veda quanto descritto più sotto);
 - ~ ricostruire unità boschive in spazi urbani, periurbani o extraurbani artificializzati.
- Promuovere attività ricreative legate alla natura, migliorare l'efficacia delle proposte di educazione ambientale e diffondere la conoscenza delle aree protette:
 - ~ differenziare il livello di accessibilità alle aree naturali concentrando i percorsi e le zone ricreative;
 - ~ pianificare percorsi che dalla città conducano verso la campagna per consentire alla popolazione di raggiungere con facilità gli spazi rurali e naturali.
- Preservare gli elementi di maggior pregio che definiscono l'identità del paesaggio di contesto, con particolare attenzione ad acque, elementi naturali e sistema agrario:
 - ~ attuare interventi di rinaturazione tra città e campagna, ma anche all'interno dello spazio urbano con fini di ricucitura paesaggistica;
 - ~ promuovere progetti pilota per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi interventi.
- Massimizzare il recupero dei rifiuti mediante reimpiego, riutilizzo dei materiali, riciclo, od ogni altra azione intesa a ottenere materie prime secondarie e nella realizzazione delle nuove edificazioni e ristrutturazioni, promuovere l'utilizzo di materiali edili ecologici e naturali.
- Ridurre la produzione e la nocività dei rifiuti e promuovere l'utilizzo di materiali provenienti da fonti rinnovabili certificate.
- Prevedere l'utilizzo di materiali riciclabili, riciclati, recuperati, e in generale a minor impatto ambientale e privilegiare i materiali edili locali rispetto a quelli di importazione (legno, pietra, etc.).
- Integrare la valutazione dei rischi e degli impatti nei processi di pianificazione urbanistica:
 - ~ non pianificare aree residenziali e funzioni ad elevato indice di affollamento in prossimità di strade di grande scorrimento, linee ferroviarie, aeroporti, condutture o canali utilizzati per il trasporto di sostanze chimiche;
 - ~ evitare tendenzialmente sottopassi e tunnel pedonali per l'attraversamento delle strade.
- Massimizzare la sicurezza sul lavoro, con particolare attenzione alla fase di cantiere e di allestimento ed individuare i rischi connessi con gli incidenti che si possono prevedere nelle attività antropiche adiacenti



ai siti e nelle infrastrutture di trasporto, al fine di pianificare idonee misure di emergenza; coordinarsi con i responsabili delle altre attività e valutare i rischi che possono coinvolgere l'intera area (piani di emergenza interni ed esterni).

- Per nuovi impianti di vegetazione all'interno del verde ornamentale di pertinenza, oltre a quanto indicato al prossimo capitolo, dovranno essere rispettati i seguenti criteri:
 - ~ favorire la presenza di macchie arboreo-arbustive fitte e di una certa dimensione e l'individuazione, il mantenimento e il potenziamento di microcorridoi ecologici;
 - ~ costruire un equipaggiamento vegetale che non privilegi unicamente gli elementi prativi e arborei, ma che preveda anche una generale presenza di arbusti così da ricreare ecosistemi paraturali quasi completi;
 - ~ conseguire una presenza arboreo-arbustiva consistente, adeguata alle dimensioni delle aree a verde, per cercare di ricreare un microclima locale;
 - ~ provvedere ad una manutenzione e gestione delle siepi e dei filari che mantenga l'aspetto e la funzione naturale.

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 fruibili 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.

Importante ricordare che i nuovi spazi a verde pubblici e privati devono ottemperare ad una serie di criteri definiti nel DECRETO 11 ottobre 2017, "*Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici*", e le specie devono venire scelte perché idonee all'ambiente urbano e di facile manutenzione, resistenti allo smog, agli stress da siccità e al freddo anche intenso.

In particolare tra i criteri che devono guidare la progettazione si richiamano quelli riportati di seguito.

I nuovi interventi nelle aree a verde pubblico, devono garantire una copertura arborea di almeno il 40% e arbustiva di almeno il 20% con specie autoctone, privilegiando le specie vegetali che hanno strategie riproduttive prevalentemente entomofile mentre l'autoctonia della specie, da privilegiarsi, non è criterio discriminante anche se l'autoctonia viene in più punti considerata come la scelta di specie che hanno ottimale crescita nell'ambiente in cui vengono impiantate. Anche la resistenza a attacchi fitopatologici risulta un fattore importante per l'inserimento in ambito urbano.



La realizzazione di nuove aree verdi sarebbe opportuno che seguisse il principio che la nuova vegetazione deve integrarsi con quella esistente e con lo sviluppo urbano, con l'obiettivo di migliorare anche il wellness dei cittadini.

Infatti le funzioni del verde urbano tipicamente connesse al wellness sono molteplici e le richiamiamo con lo scopo di connetterle con un obiettivo specifico sulla area di riferimento:

- gli alberi immagazzinano carbonio, che aiuta a mitigare gli impatti dei cambiamenti climatici nelle aree urbane;
- gli alberi migliorano il clima locale, contribuendo a risparmiare energia utilizzata per il riscaldamento del 20-50%;
- il posizionamento strategico degli alberi nelle aree urbane può raffreddare l'aria fino a 8°C, riducendo le esigenze di condizionamento dell'aria del 30%;
- gli alberi urbani sono eccellenti filtri dell'aria, rimuovendo gli inquinanti nocivi e i particolati fini;
- gli alberi riducono l'inquinamento acustico, poiché proteggono le case dalle strade e dalle aree industriali vicine.

Per poter quindi procedere con una corretta progettazione del verde si propongono alcuni spunti da noi ritenuti fondamentali nell'iter progettuale.

- Studio delle specie esistenti e individuazione tra quelle esistenti quelle da salvaguardare che devono rispondere ad alcuni criteri:
 - specie non invasive alloctone
 - individui sani
 - specie meglio se autoctone, ma non necessariamente
 - specie a sviluppo lento o rapido e in rispondenza alle caratteristiche edafiche.
- Valutazione delle specie presenti secondo parametri multipli:
 - genere e specie
 - età
 - sviluppo
 - dimensione.

Si deve, inoltre, valutare l'idoneità delle specie al luogo. Rispetto a questi criteri di scelta si propongono ulteriori approfondimenti.

6.1 Aspetti generali

6.1.1 Idoneità ai luoghi e ai vincoli presenti

Risulta spesso non ben individuato lo spazio che gli alberi devono avere a disposizione e nel quale si possono sviluppare. Si tratta di prevedere, in funzione del tipo di forma, sviluppo dimensionale e del terreno a disposizione, o in funzione dell'andamento del terreno, vincoli presenti o futuri, quali sono le specie migliori.

6.1.2 Studio delle specie di nuova messa a dimora anche in funzione dei cambiamenti climatici

Sempre più evidente la necessità di mettere a dimora vegetazione resistente a stress idrici, a qualità dell'aria più scadente, a temperature elevate.

6.1.3 Tipologie e dimensioni delle specie da mettere a dimora

La produzione vivaistica propone materiale molto diverso e con funzioni e usi diversi. Sono un esempio i materiali tipo il postime forestale da impiegare solo in taluni casi e non certamente per realizzare una



sistemazione a verde di tipo fruttivo. Uso di specie in zolla aventi circonferenza non superiore a 21-24 cm per gli spazi pubblici per ridurre le crisi post trapianto.

Gli alberi devono venire scelti in funzione del loro ruolo, dello spazio che li ospita e del loro sviluppo a maturità. Nella scelta degli alberi si devono prediligere specie autoctone adatte ai nostri climi.

Gli alberi possono inoltre venire individuati in modo che l'aspetto complessivo sia funzionale nelle diverse stagioni e che la combinazione di specie tenga conto della compatibilità tra le stesse, evitando che alcune impediscano il regolare sviluppo di altre. La varietà di colori, odori, rumori che derivano dalla presenza di vegetazione rappresenta una qualità inestimabile. Le persone sono attratte dagli spazi che offrono una varietà visiva e una complessità data dalla combinazione mai monotona di elementi vegetali e, non solo sono incoraggiate ad entrare ma, una volta dentro, sono molto più incoraggiate a sostare. Aumentare la parte di vegetazione nelle aree pubbliche significa migliorare significativamente le condizioni dell'abitato, diminuendo le possibilità di formazione di isole di calore, mitigando le alte temperature, innescando brezze urbane e catturando gas e polveri inquinanti.

6.1.4 Ulteriori elementi della composizione di uno spazio verde urbano

Oltre alla messa a dimora degli alberi è sempre opportuno prevedere la realizzazione di ampie superfici a prato, che, oltre alle funzioni ricreative, svolge anche le seguenti funzioni:

- riduce il run-off, ovvero lo scorrimento superficiale delle acque pluviali,
- in prossimità degli edifici ha un ruolo nella regolamentazione termica: un prato di 1000 mq restituisce all'atmosfera per evaporazione circa 3000 litri di acqua. Di conseguenza, la temperatura del prato può essere inferiore anche di 5°C rispetto al terreno nudo e di 15°C rispetto a un marciapiede d'asfalto;
- assorbe la CO₂ e contribuisce allo stoccaggio dei metalli pesanti e delle polveri sottili.

6.2 Impiantistica connessa alla progettazione del verde

Realizzazione di impianti di irrigazione ma con approvvigionamento da pozzo e non più da acquedotto per evitare l'uso di acqua potabile, bene prezioso a favore di un ricarica della falda, o meglio ancora per accumulo in tempi di piogge intense, grazie all'uso di vasche di accumulo. Si ricordi che nella manutenzione delle aree a verde rientra anche la corretta gestione nelle prime annate post impianto, ossia di quelle annate in cui l'impianto di irrigazione risulta essenziale. Infatti l'impianto di irrigazione deve supplire a esigenze idriche in periodi critici. Il prati comunque possono non venire bagnati, ma per il raggiungimento di effetti estetici e di qualità, la bagnatura in ambiente urbano è necessaria viste le condizioni nelle quali la vegetazione si trova a crescere, spesso in prossimità di aree asfaltate o impermeabili, quindi si deve assicurare nelle prime fasi un adeguato apporto idrico e successivamente si deve poter ridurre l'apporto a quello necessario per poter portare a compimento il ciclo di fioritura e di maturazione dei frutti.

6.3 Modalità di impianto degli alberi

Importante una valutazione dello stato del luogo dove mettere a dimora un albero o un arbusto: mettere a dimora alberi dove l'area oggi è impermeabile deve imporre miglioramenti del sottosuolo e del terreno in profondità attraverso anche una intera sostituzione di volumi di terra utili all'albero nei primi 15 -20 anni post impianto.

La presenza di sottoservizi nuovi o esistenti, importante la valutazione degli spazi necessari per lo sviluppo dell'apparato radicale.



Può venire proposto l'uso di una miscela sabbia – terra – compost che assicura sostanza organica per la successiva mineralizzazione e la crescita della vegetazione.

6.4 Criteri per la distribuzione degli elementi vegetali

Nella progettazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici si è seguito il criterio di semplificazione, non banalizzazione, della composizione delle aree: alberi, siepi, aree con erbacee e/o a prato dovrebbero venire accorpate e disposte in modo tale da non soddisfare solo criteri estetici paesaggistici, ma anche in modo da facilitare la successiva manutenzione e pulizia.

Si dovrebbe optare per una progettazione orientata a:

- una bassa esigenza gestionale: naturalizzazione nel trattamento di cura, attenzione allo sviluppo a maturità del soggetto in funzione del luogo d'impianto per contenere interventi di potatura,
- alla connettività ecologica ed alla biodiversità, prediligendo composizioni erbacee miste e prediligendo specie arbustive che permettano l'alimentazione e il rifugio per insetti, uccelli e piccoli mammiferi e dell'avifauna.

Quando lo spazio a verde risulta già alberato è interessante l'inserimento di nuove alberature che daranno un senso di disetaneità al giardino, ottimo elemento per far apprezzare nel tempo la crescita di alberi e arbusti, con la possibilità inoltre di godere di un verde in parte maturo.

Nell'elaborazione di progetti del verde, sia che si tratti di un nuovo intervento o di riqualificazione dell'esistente, è opportuno rivolgersi a un team di professionisti con competenze in campo ambientale, paesaggistico, naturalistico, forestale.

Il progetto dovrà trattare i seguenti punti:

- *criteri di scelta delle specie vegetali (arboree, arbustive e erbacee) da selezionare e i criteri per la loro messa a dimora;*
- *soluzioni adottate per la conservazione e la tutela della fauna selvatica ove pertinente;*
- *migliore gestione delle acque (anche quelle meteoriche), tenendo conto della fascia climatica e della morfologia dell'area, della tipologia e concentrazione degli inquinanti, delle caratteristiche dei suoli e della fragilità delle falde;*
- *eventuali interventi di ingegneria naturalistica atti alla sistemazione idrogeologica di scarpate o alla riqualificazione dei versanti o corsi d'acqua, ove pertinente;*
- *impianti di illuminazione pubblica;*
- *eventuali opere di arredo urbano;*
- *indicazioni per la gestione dei cantieri per la nuova realizzazione o per la riqualificazione di aree verdi;*
- *piano di gestione e manutenzione delle aree verdi;*
- *eventuale predisposizione di un'area di compostaggio all'interno del sito al fine di produrre*

terraccio riutilizzabile come fertilizzante per la cura dell'area verde;

come previsto dal D.lgs. 50/2016 all'art. 34 Criteri di sostenibilità energetica e ambientale.