



# Città di Seregno

Area Servizi per il Territorio  
Pianificazione e qualificazione urbanistica

## **FASE PRE-ISTRUTTORIA DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO**

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE E QUALIFICAZIONE URBANISTICA**

**OGGETTO: Ambito 06 – via Montello/Monte Santo (ex Ambito di Trasformazione Funzionale di via Montello "ATf-6")**

**RICHIEDENTE: IMMOBILIARE PAMELA S.R.L. (C.F. 02587640968)**

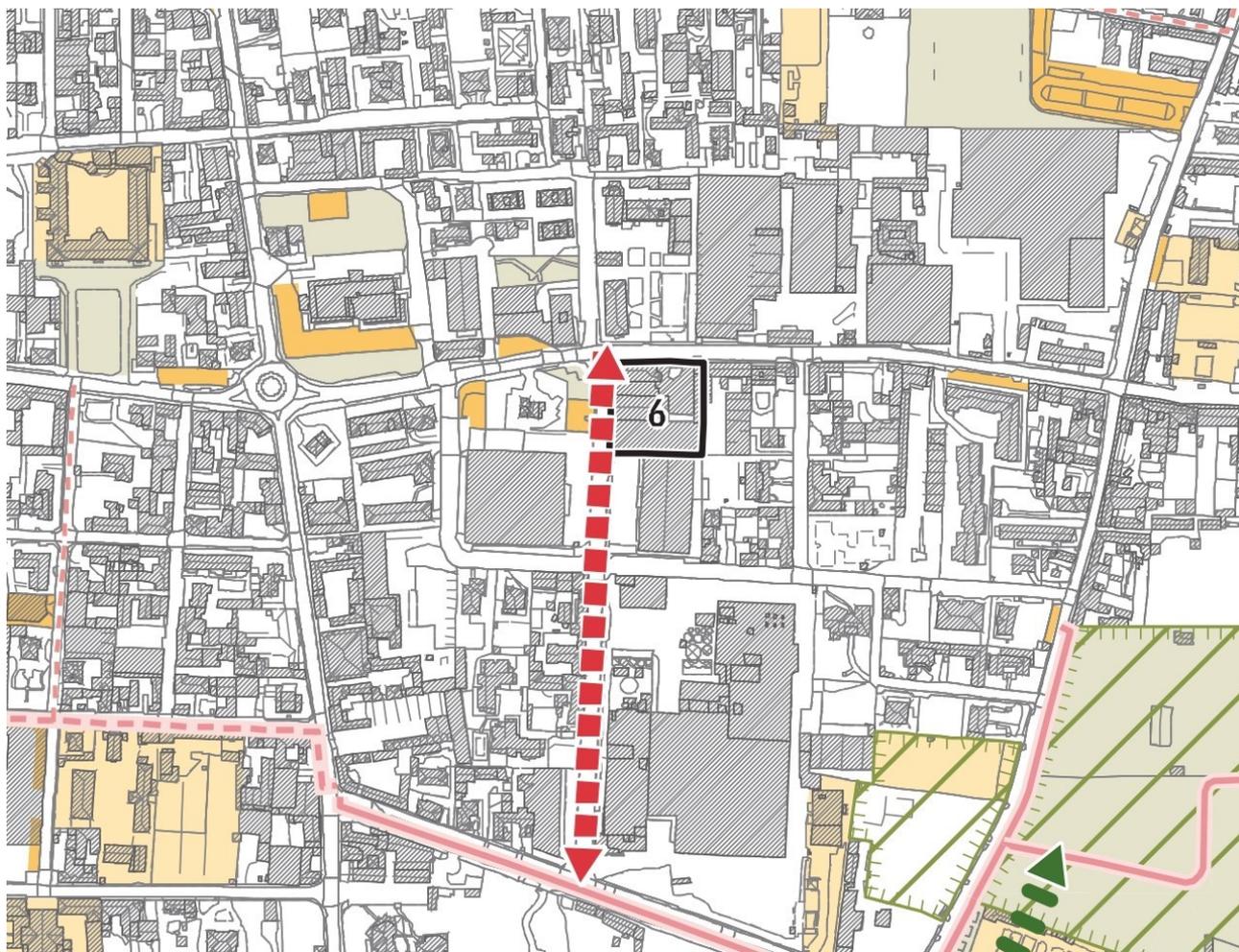
**PROGETTISTA: Arch. Roberto Corbetta**

*Sede legale:*  
Piazza Martiri della Libertà, 1 – 20831 Seregno (MB)  
tel. +39 0362 263.1 – Fax +39 0362 263.245  
pec: seregno.protocollo@actaliscertymail.it  
[www.comune.seregno.mb.it](http://www.comune.seregno.mb.it)  
C.F. 00870790151 – P.I. 00698490968

Area Territorio  
Servizio Pianificazione e Qualificazione Urbanistica  
Via XXIV Maggio - 20831 Seregno MB  
Tel. +39 0362 263.712/0362 263.714/0362 263.308  
e.mail: [info.urbanisticapianificazione@seregno.info](mailto:info.urbanisticapianificazione@seregno.info)

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area ex Parà, oggetto della proposta di intervento, individuata nell'ambito 06 del Documento di Inquadramento (ex ambito di trasformazione funzionale - ATf-6 del Documento di Piano decaduto) è localizzata a est del territorio comunale, in una porzione di città mediamente urbanizzata a prevalente destinazione residenziale. L'intervento è posto in prossimità di alcuni principali assi di scorrimento viabilistico - quali via Montello, via Reggio e via Messina.



Stralci della Tav 01 del Documento di inquadramento dei programmi integrati di intervento

*Sede legale:*  
Piazza Martiri della Libertà, 1 - 20831 Seregno (MB)  
tel. +39 0362 263.1 - Fax +39 0362 263.245  
pec: seregno.protocollo@actaliscertymail.it  
www.comune.seregno.mb.it  
C.F. 00870790151 - P.I. 00698490968

Area Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
Via XXIV Maggio - 20831 Seregno MB  
Tel. +39 0362 263.315/0362 263.712  
e.mail: info.urbanisticapianificazione@seregno.info

## IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'area ricompresa all'interno dell'Ambito 06 interessa i seguenti mappali:

	<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Superficie Catastale</b>
AMBITO 06	31	15	53
"	31	17	830
"	31	18	2.650
		<b>TOTALE</b>	<b>3.533</b>

Detti mappali catastalmente sono intestati alla società IMMOBILIARE PAMELA S.R.L., C.F. 02587640968.

La superficie catastale totale di proprietà della società IMMOBILIARE PAMELA S.R.L., (mq 3.533)

## PARAMETRI URBANISTICI-EDILIZI

### a) DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

#### Definizione delle regole generali per l'attuazione dei PII

Il Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 14 del 24.03.2022.

Ai fini di semplificare e accelerare il processo di attivazione dei PII viene avviata, prima della presentazione del programma attuativo di intervento, una fase di pre-istruttoria finalizzata a definire i contenuti di natura negoziale onde consentire nelle successive fasi amministrative di rispettare i tempi previsti dalla normativa.

Il Documento di Inquadramento definisce le regole e i parametri generali valevoli per la definizione dei PII e introduce una serie di indicazioni localizzative, morfologiche e prestazionali dal valore di indirizzo all'interno delle schede d'Ambito. Le regole e i parametri generali sono i seguenti:

#### Capacità edificatoria

Ad ogni ambito si riconosce il recupero della SLP esistente che potrà essere incrementata fino ad un massimo del 20%. Tale incremento potrà essere modulato in fase di pre-istruttoria del PII. L'incremento volumetrico assegnato non è cumulabile con gli incentivi previsti dalla LR 18/2019 (art. 40bis c.5 e art. 11 c.5 della LR.12/05). Nel caso di recupero totale o parziale di fabbricati, ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, costituenti esempio pregevole di archeologia industriale o edifici di rilevanza storico-architettonica, si riconosce il mantenimento della volumetria esistente, previa presentazione di idonea documentazione e valutazione positiva da parte della commissione paesaggio. La SLP in incremento, ricompresa entro la volumetria esistente recuperata, sarà considerata come nuova edificazione.

#### Superficie Coperta e Indice di Permeabilità

Si ammette il mantenimento della Superficie Coperta (Sc) e dell'Indice di Permeabilità (IP) pari all'esistente. Se inferiore può essere incrementato secondo i seguenti parametri: Sc = 65% produttivo; 50% altre funzioni; IP = 30% residenziale; 20% altre funzioni. La definizione degli altri parametri urbanistico-edilizi viene demandata al PII, in relazione alla

*Sede legale:*  
Piazza Martiri della Libertà, 1 - 20831 Seregno (MB)  
tel. +39 0362 263.1 - Fax +39 0362 263.245  
pec: seregno.protocollo@actaliscertymail.it  
www.comune.seregno.mb.it  
C.F. 00870790151 - P.I. 00698490968

Area Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
Via XXIV Maggio - 20831 Seregno MB  
Tel. +39 0362 263.315/0362 263.712  
e.mail: info.urbanisticapianificazione@seregno.info

funzione insediata e/o al tessuto di riferimento.

### **Destinazioni d'uso**

I singoli PII dovranno essere caratterizzati da polifunzionalità. Il corretto equilibrio tra le diverse destinazioni d'uso dovrà essere valutato alla luce del contesto territoriale. In caso di riconfigurazione di ambiti per attività economiche non oggetto di dismissione e/o degrado, la funzione economica (produttiva, terziaria-direzionale, turistico - ricettiva, commerciale) dovrà essere prevalente. Sono ammesse tutte le funzioni ad eccezione di quelle espressamente escluse dalla specifica scheda d'ambito o escluse in fase di pre-istruttoria. Non sono ammesse nuove Grandi Strutture di Vendita (GSV).

### **Cambio d'uso e dotazioni**

È sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso rispetto alla funzione esistente assentita. La dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale viene stabilita in ragione della funzione insediata, secondo i seguenti parametri minimi:

- 50 mq/ab per le funzioni residenziali;
- 20% della SLP del PII per le funzioni produttive;
- 100% della SLP del PII per le funzioni commerciali (EV), terziarie-direzionali, turistiche - ricettive.
- 150% della SLP del PII per le MSV.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili comportanti la realizzazione di opere edilizie implicano una variazione del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse generale nei seguenti casi:

- dalla categoria funzionale residenziale [R] alle categorie: commerciale MSV [C];
- dalla categoria funzionale produttiva [P] alle categorie: residenziale [R], terziarie-direzionali, turistiche - ricettive [T], commerciale [C];
- dalla categoria funzionale rurale o ex rurale verso qualsiasi altra categoria funzionale.

Laddove non sia possibile reperire in loco le dotazioni dovute, è possibile monetizzarle, previa perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate, o reperirle all'interno del PLIS Grubria, previa ulteriore perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate che ne attesta l'equivalenza con il valore della monetizzazione.

## **b) PGT**

Il comune di Seregno è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 28/06/2014 e ss.mm.ii., efficace a seguito della pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 28/01/2015 e nei contenuti dell'articolato del Piano delle Regole sia vigente, sia oggetto di variante adottata con DCC n. 35/2022 del 28/06/2022 "VARIANTE N. 1 AL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)" AI SENSI DELLA L.R. 12/2005: ADOZIONE nonché di variante approvata con DCC n. 66 del 22/12/2022 "Controdeduzioni alle osservazioni alla variante n. 1 al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), in attesa - al momento - di pubblicazione sul B.U.R.L.

### **Piano Delle Regole - Norme Di Attuazione**

#### **Art.13 - Classificazione delle destinazioni d'uso, dotazione di parcheggi pertinenziali e carico urbanistico**

*Sede legale:*  
Piazza Martiri della Libertà, 1 - 20831 Seregno (MB)  
tel. +39 0362 263.1 - Fax +39 0362 263.245  
pec: seregno.protocollo@actaliscertymail.it  
www.comune.seregno.mb.it  
C.F. 00870790151 - P.I. 00698490968

Area Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
Via XXIV Maggio - 20831 Seregno MB  
Tel. +39 0362 263.315/0362 263.712  
e.mail: info.urbanisticapianificazione@seregno.info

Comma 3. I parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti secondo la seguente dotazione minima definita per le diverse classi funzionali di destinazioni d'uso assumendo come "posto auto convenzionale" la misura minima di mq. 12,50:

b) funzioni commerciali e assimilate:

- esercizi di vicinato 1 posto auto ogni 33 mq. di Slp di cui 2/3 aperti al pubblico se > di 2
- medie strutture 1 posto auto ogni 30 mq. di Slp
- pubblici esercizi di somministrazione: 1 posto auto ogni 33 mq. di Slp di cui 2/3 aperti al pubblico se > di 2
- attrezzature per il tempo libero 1 posto auto ogni 25 mq. di Slp di cui 2/3 aperti al pubblico
- banche e sportelli bancari 1 posto auto ogni 33 mq. di Slp di cui 2/3 aperti al pubblico
- artigianato di servizio alla famiglia 1 posto auto ogni 33 mq. di Slp di cui 2/3 aperti al pubblico se > di 2
- artigianato di servizio all'auto 1 posto auto ogni 33 mq. di Slp

c) funzioni terziarie:

- terziario diffuso 1 posto auto ogni 33 mq. di Slp di cui 2/3 aperti al pubblico
- attrezzature culturali 1 posto auto ogni 33 mq. di Slp di cui 2/3 aperti al pubblico
- complessi direzionali 1 posto auto ogni 25 mq. di Slp di cui il 50% aperti al pubblico

Ai fini del calcolo della monetizzazione si assume convenzionalmente per ogni posto auto una superficie pari a mq. 25 comprendendo in essa, oltre agli spazi di parcheggio, gli spazi di manovra. In caso di monetizzazione parziale il calcolo della quota minima di effettiva dotazione di parcheggio pertinenziale da reperire in loco dovrà essere arrotondato all'unità intera superiore.

## DESCRIZIONE PROGETTO

Il tecnico Arch. Roberto Corbetta, incaricato per la presentazione dell'istanza dall'IMMOBILIARE PAMELA S.R.L., ha inviato la documentazione relativa alla proposta di intervento con le seguenti mail:

- 20/05/2022 – proposta iniziale Ambito 06 – via Montello/Monte Santo
- 22/11/2022 – integrazione documentale
- 21/02/2023 – integrazione documentale
- 08/03/2023 – integrazione documentale
- 21/04/2023 – integrazione documentale

Le mail contenenti gli elaborati definitivi sono state protocollate in data 27/04/2023 con prot. 24540.

La proposta presentata prevede il recupero urbanistico dell'ambito attraverso la demolizione di una parte degli stabilimenti abbandonati, la conseguente ristrutturazione di una parte dell'edificato, pari a mq 1.214,27, un corpo di nuova costruzione previsto per mq. 503,15 con una superficie lorda di pavimento complessiva di 1717,42 mq.

È previsto l'insediamento di due attività commerciali e uno spazio da adibire al settore terziario.

*Sede legale:*  
Piazza Martiri della Libertà, 1 – 20831 Seregno (MB)  
tel. +39 0362 263.1 – Fax +39 0362 263.245  
pec: seregno.protocollo@actaliscertymail.it  
www.comune.seregno.mb.it  
C.F. 00870790151 – P.I. 00698490968

Area Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
Via XXIV Maggio - 20831 Seregno MB  
Tel. +39 0362 263.315/0362 263.712  
e.mail: info.urbanisticapianificazione@seregno.info

## ELABORATI

La documentazione analizzata per il piano integrato di intervento è la seguente:

- AR 100 inquadramento\_22.11.2022
- AR 101 stato di fatto\_22.11.2022
- AR 102 definitivo di progetto rev. 01\_08.03.2023
- AR 103 comparativa\_22.11.2022
- AR 104 planivolumetrici\_22.11.2022
- AR 105 rilievo fotografico\_22.11.2022
- AR 106 elenco storico titoli abilitativi\_08.03.2023
- Calcolo delle dotazioni di servizio\_21.04.2023
- Relazione progetto PII ambito 06\_22.11.2022
- Studio del traffico\_22.11.2022
- Aree proposte in cessione\_08.03.2023

## PARAMETRI URBANISTICI - EDILIZI STATO DI FATTO – PROGETTO

### Stato Di Fatto

Sup. del fondo: **mq 3.528,78**

S.L.P. esistente: **mq 3.723,05**

Sup. Coperta: **mq 2.760,48**

### Progetto

S.L.P. in progetto commerciale: **mq. 1.505,36**

S.L.P. in progetto terziario: **mq. 216,06**

S.L.P. TOTALE **mq. 1.717,42**

### Standard da reperire

COMMERCIALE mq 1.505,36 x 150% = **mq 2.258,04**

TERZIARIO mq 216,06 x 100% = **mq 216,06**

TOTALE standard da reperire: **mq 2.474,10**

### Standard in progetto

**mq. 1.245,15**

### Standard da monetizzare

mq. 2.474,10 - 1.245,15 = **mq. 1.228,95**

mq. 1.228,95 x €/mq. 130,00 (deliberazione di C.C. n. 8 del 13-01-2015) = **€ 159.763,50**

La monetizzazione degli standard sarà oggetto di perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate come da DCC 44/2019.

In alternativa alla monetizzazione di standard non reperito in loco, l'operatore propone la cessione di aree esterne all'ambito 06, come previsto dal documento di inquadramento. Le aree proposte sono individuate con perimetrazione di colore rosso, nell'apposito elaborato "Aree proposte in cessione":

*Sede legale:*  
Piazza Martiri della Libertà, 1 - 20831 Seregno (MB)  
tel. +39 0362 263.1 - Fax +39 0362 263.245  
pec: seregno.protocollo@actaliscertymail.it  
www.comune.seregno.mb.it  
C.F. 00870790151 - P.I. 00698490968

Area Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
Via XXIV Maggio - 20831 Seregno MB  
Tel. +39 0362 263.315/0362 263.712  
e.mail: info.urbanisticapianificazione@seregno.info

1. Pag.1\_prolungamento via dei Meiani area mq 3.300, area mq 5.500, area mq 5.170;
2. Pag.2\_via Gaspare Spontini area mq 9.790;
3. Pag.3\_a nord del Parco Alla Porada a confine con Cabiato via Piemonte mq 2.000.

Le suddette aree saranno individuate puntualmente con gli identificativi catastali nella successiva fase di presentazione del Programma Integrato di Intervento e dovranno essere oggetto di verifica dell'equivalenza con il valore della monetizzazione, a seguito della stima da parte dell'Agenzia delle Entrate

### **Dotazione di parcheggi pertinenziali e carico urbanistico (art. 13 pdr)**

#### **Calcolo della superficie dei parcheggi pertinenziali**

S.L.P. in progetto commerciale: mq. 1.505,36

S.L.P. in progetto terziario: mq. 216,06

TOTALE S.L.P. in progetto: mq. 1.717,42

Medie strutture di vendita - 1 posto auto ogni mq. 30 di S.L.P.

Terziario diffuso - 1 posto auto ogni mq. 33 di S.L.P.

S.L.P. commerciale: mq. 1.505,36: 30 = 50,17 = n. 50 p.a.

S.L.P. terziario: mq. 216,06: 33 = 6,54 = n. 7 p.a.

**Totale Parcheggi Da PGT: 50+7= 57**

#### **Parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/89 (non monetizzabili)**

mq. 1.717,42 x h m. 3,00 = mc. 5.152,26: 10 = **mq. 515,23**

#### **Superficie parcheggi pertinenziali in progetto**

**mq. 524,39 > mq. 515,23**

#### **Numero parcheggi reperiti in progetto:**

**n. 18**

#### **Numero parcheggi pertinenziali da monetizzare**

TOTALE: n° 57 p.a. a dedurre n° 18 p.a. pertinenziali = n° 39 p.a. x mq./cad 25,00 =  
mq. 975,00 da monetizzare x €/mq. 130,00 = **€ 126.750,00**

#### **Importo della monetizzazione standard e parcheggi pertinenziali**

**€ 159.763,50 + € 126.750,00 = € 286.513,50**

**Si ricorda che tale importo è indicativo calcolato sulla base della tabella allegata alla DCC 8/2015 ed è suscettibile a variazione a seguito di perizia da parte dell'Agenzia delle Entrate così come previsto dalla DCC 44/2019.**

### **CALCOLO EDILIZIA SOCIALE**

S.L.P. in progetto: mq. 1.717,42

mq 1.717,42 x 6% = mq. 103,05

*Sede legale:*  
Piazza Martiri della Libertà, 1 - 20831 Seregno (MB)  
tel. +39 0362 263.1 - Fax +39 0362 263.245  
pec: seregno.protocollo@actaliscertymail.it  
www.comune.seregno.mb.it  
C.F. 00870790151 - P.I. 00698490968

Area Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
Via XXIV Maggio - 20831 Seregno MB  
Tel. +39 0362 263.315/0362 263.712  
e.mail: info.urbanisticapianificazione@seregno.info

Si deduce, dagli elaborati pervenuti, la volontà di monetizzare la quota di Edilizia Residenziale Sociale come previsto dal documento di inquadramento. La superficie minima di edilizia sociale determinata dall'Arch. Corbetta dovrà essere integrata dalla quantificazione dell'importo della monetizzazione secondo le disposizioni e i parametri definiti dalla Delibera Politiche Abilitative DCC n. 8 del 21/03/2023.

## **OPERE URBANIZZAZIONE**

La proposta prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione da realizzare a carico dei proponenti. Dette opere di urbanizzazione saranno eseguite dai proponenti in conformità a quanto previsto dal "Regolamento per l'esecuzione, la vigilanza e il collaudo delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale previste nelle convenzioni urbanistiche" approvato con DCC n.4 del 30/01/2018.

## **Esame della conformità della proposta al Documento di Inquadramento**

<u><b>Documento di Inquadramento</b></u>	<u><b>Proposta</b></u>
<p>Presenza di almeno due dei seguenti elementi:</p> <p>a. previsione di una <b>pluralità di destinazioni e di funzioni</b>, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;</p> <p>b. <b>compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate</b>, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;</p> <p>c. <b>rilevanza territoriale</b> tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.</p> <p><b>STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO</b></p> <p>1) <b>Innalzare la qualità dell'ambiente urbana e la qualità della vita</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• recuperare alcuni ambiti che ormai da troppo tempo versano in stato di degrado e abbandono</li> <li>• ampliare la dotazione di edilizia residenziale pubblica esistente, guardare alla casa non più solo come proprietà o locazione ma come servizio abitativo</li> </ul>	<p>Presenza di almeno due dei seguenti elementi:</p> <p>a. Previste funzioni commerciali e terziarie. L'intervento viene dotato di nuovi parcheggi e tracciati pedonali;</p> <p>b. spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli e marciapiedi. Riqualificazione via Alfieri;</p> <p>c. riorganizzazione dell'ambito urbano tramite parziale demolizione del costruito e ricostruzione/riqualificazione</p> <p><b>STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO PROPOSTA</b></p> <p>1) <b>Innalzare la qualità dell'ambiente urbano e la qualità della vita</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rigenerazione urbana di area in forte degrado sottoposta a fenomeni di occupazione abusiva e atti di vandalismo</li> <li>• proposta di monetizzazione della quota di edilizia residenziale pubblica</li> <li>•</li> </ul>

- 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

## 2)Rendere la città più resiliente rispetto al cambiamento climatico

- implementazione della dotazione di aree verdi

- guidare la transizione ecologica sui binari dell'efficienza energetica, della mobilità sostenibile e dell'economia circolare

### REQUISITI DA RISPETTARE

- garantire il mix funzionale - Nel caso di ambiti per attività economiche (punto 2) la funzione economica dovrà essere prevalente (oltre il 50%)
- garantire un bilancio ecologico interno all'ambito almeno pari a zero (garantire mantenimento quota superficie libera esistente)

### OBIETTIVI DA PERSEGUIRE AMBITO 06

#### Qualità Urbana

- rigenerazione urbana, economica e sociale;
- riqualificazione delle aree dismesse;
- accessibilità e attrattività;
- qualità tipologica, morfologica ed architettonica e coerenza con l'intorno.

#### Città Pubblica

- qualità della vita;

- potenziamento e riqualificazione dei

- potenziamento di nuovi parcheggi

## 2)Rendere la città più resiliente rispetto al cambiamento climatico

- implementazione delle aree libere da costruzioni - disponibilità ad attuare meccanismi di cessioni esterne al comparto, incrementando la dotazione all'interno del PLIS

- è prevista l'installazione di impianto fotovoltaico, copertura con tetto verde, colonnine di ricarica per auto elettriche e la piantumazione dell'area parcheggi

### REQUISITI DA RISPETTARE

#### PROPOSTA

- previsione di due attività commerciali al dettaglio alle quali si aggiunge uno spazio da destinare al settore terziario

- aumento di superficie libera da fabbricati

### OBIETTIVI PERSEGUITI AMBITO 06

#### PROPOSTA

#### Qualità Urbana

- soluzione a problematiche di degrado e di occupazione abusiva;
- riqualificazione delle aree dismesse;
- accessibilità e attrattività;
- qualità tipologica, morfologica ed architettonica non verificabile nell'attuale proposta.

#### Città Pubblica

- miglioramento della qualità urbana con eliminazione del degrado/occupazioni abusive;

- realizzazione di nuovi parcheggi e

servizi;

- qualità delle dotazioni pubbliche.

#### **Qualità Ecologico-ambientale**

- completamento del sistema verde;
- attuazione del PLIS Grubria;
- integrazione con la rete della mobilità lenta.

#### **AMBITO 06 – via Montello/Monte Santo**

1) **obiettivo generale:** miglioramento della qualità degli spazi costruiti e aperti innescando processi di rigenerazione urbana, economica e sociale.

2) **funzioni:** attività economiche integrate anche con funzioni pubbliche o di interesse collettivo.

3) **obiettivi di qualità urbana:** interventi edilizi congruenti con i caratteri tipo-morfologici del contesto, ecosostenibili e a basso impatto ambientale. Valorizzazione del fronte strada lungo via Montello.

4) **obiettivi per la città pubblica:** riqualificazione dello spazio della strada, integrando spazi per la sosta, spazi pedonali e spazi per la mobilità ciclabile, da realizzarsi in continuità con i percorsi esistenti.

5) **obiettivi di qualità ecologica ambientale:** incremento della superficie permeabile, anche ricorrendo alla realizzazione di tetti e pareti verdi, incremento della dotazione arborea e adozione di misure di invarianza idraulica.

riqualificazione via Alfieri ;

- tracciato pedonale.

#### **Qualità Ecologico-ambientale**

- proposta per attuare meccanismi di cessioni esterne al comparto;
- cessione fuori comparto;
- proposta prevede il potenziamento del percorso pedonale di via Alfieri.

#### **AMBITO 06 – via Montello/Monte Santo**

Verificata conformità. Si veda la relazione della proposta

## **CONTENUTI DI NATURA NEGOZIALE**

- Poiché sono in corso dei lavori già programmati dall'ufficio LLPP di riqualificazione della via Monte Santo (rifacimento del manto stradale e realizzazione di marciapiedi lungo la via), l'operatore in alternativa alle opere previste dal Documento di Inquadramento sulla

*Sede legale:*  
Piazza Martiri della Libertà, 1 – 20831 Seregno (MB)  
tel. +39 0362 263.1 – Fax +39 0362 263.245  
pec: seregno.protocollo@actaliscertymail.it  
www.comune.seregno.mb.it  
C.F. 00870790151 – P.I. 00698490968

Area Territorio  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
Via XXIV Maggio - 20831 Seregno MB  
Tel. +39 0362 263.315/0362 263.712  
e.mail: info.urbanisticapianificazione@seregno.info

via Monte Santo, propone di riqualificare la via Vittorio Alfieri con la realizzazione di un marciapiede sul lato est della carreggiata.

-Il progetto non prevede un edificato residenziale e pertanto non contribuirà a soddisfare in sito il fabbisogno di residenza pubblica nella quantità prevista dal documento di inquadramento.

Gli attori propongono pertanto una monetizzazione: dovranno essere seguite le indicazioni normative comunali (DCC politiche abitative).

-L'operatore poiché impossibilitato a reperire in loco le dotazioni di standard dovute, propone in alternativa alla monetizzazione di attuare meccanismi di cessioni di aree a verde esterne al comparto stesso così come previsto dal Documento di inquadramento.

## CONCLUSIONI

La proposta risulta coerente con le indicazioni del Documento di Inquadramento e con il PGT.

Viene rispettata la presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni;
- compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate;
- rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Le strategie e gli obiettivi di sviluppo vanno nella direzione della rigenerazione urbana di un'area in forte degrado sottoposta a fenomeni di occupazione abusiva e atti di vandalismo.

Il progetto proposto garantisce aumento della superficie libera da fabbricati all'interno dell'ambito. All'interno dell'ambito non viene prevista un'implementazione della dotazione di aree verdi ma si apprezza la disponibilità ad attuare meccanismi di cessioni esterne al comparto incrementando la dotazione di aree a verde da cedere al Comune.

Tra i requisiti da rispettare viene garantito il mix funzionale attraverso la previsione di due attività commerciali alle quali si aggiunge uno spazio da destinare al settore terziario.

Per quanto riguarda gli obiettivi da perseguire si prevede un innalzamento della qualità urbana. Si auspica un effettivo miglioramento della qualità della vita attraverso l'eliminazione degli elementi di degrado (edifici dismessi ed abusivamente occupati), il potenziamento e la riqualificazione dei servizi e delle dotazioni pubbliche (nella fattispecie la realizzazione di nuovi parcheggi e la riqualificazione della via Alfieri). La qualità ecologico-ambientale è data dalla previsione di utilizzare materiali ecosostenibili e dalla realizzazione di una copertura piana "tetto verde".

Seregno, 27/04/2023

Il Responsabile del Procedimento  
Ing. Salvatore Gucciardo (\*)

Tecnico Istruttore: Arch. Mattia Sala

(\*) Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 e del D.Lgs. 7/3/2005 n. 82, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa