

DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

CREDITS

Comune di Seregno:

Alberto Rossi [Sindaco]

Claudio Vergani [Assessore alla Pianificazione territoriale (urbanistica e PLIS) ed Edilizia privata]

Angela Danila Scaramuzzino [Dirigente Area Servizi per il Territorio] – Progettista

Leonardo Visco Gilardi [Responsabile Servizio Pianificazione e Qualificazione Urbanistica] – Responsabile del procedimento

Gruppo di lavoro

Salvatore Gucciardo, Alberto Colombo, Mario Colombo [Servizio Pianificazione e Qualificazione Urbanistica]

Rita Perego [Servizio Staff TPL PUT]

Centro Studi PIM:

Franco Sacchi [Direttore responsabile]

Dario Corvi [capo progetto], Valentina Brambilla

Elisa Torricelli [collaboratori esterni]

IST_15_21_ELA_TE_01

DOCUMENTO DI

INQUADRAMENTO

DEI PROGRAMMI

INTEGRATI DI

INTERVENTO

Dicembre 2021

SOMMARIO

> PREMESSA	7
<hr/>	
I- QUADRO CONOSCITIVO: SEREGNO IN NUMERI	9
> ASPETTI DEMOGRAFICI	10
> CASA E MERCATO IMMOBILIARE.....	12
> ASPETTI ECONOMICI	12
> SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....	14
> SISTEMA AMBIENTALE.....	16
> ATTUAZIONE DEL PGT E CONSUMO DI SUOLO PREVISTO	18
<hr/>	
II- OBIETTIVI STRATEGICI DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO	21
> STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO	22
<hr/>	
III - CRITERI DI SELEZIONE E INDIRIZZI NORMATIVI	27
> CRITERI PER L'ATTIVAZIONE DEI PII IN VARIANTE.....	28
> DETERMINAZIONE DEGLI AMBITI PRIORITARI	29
> DEFINIZIONE DELLE REGOLE GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEI PII.....	30
<hr/>	
IV - SCHEDE DEGLI AMBITI PRIORITARI	33
> GUIDA ALLA LETTURA.....	34
> AMBITO 01 - via D'Azeglio/Matteotti.....	38
> AMBITO 02 - via Macallè/Reggio.....	39
> AMBITO 03 - via Montello/Umbria.....	40
> AMBITO 04 - via Mosè Bianchi.....	41
> AMBITO 05 - via Magenta	42
> AMBITO 06 - via Montello/Monte Santo.....	43
> AMBITO 07 - via F.lli Bandiera	44
> AMBITO 08 - via Monti	45
> AMBITO 09 - via Fogazzaro.....	46
> AMBITO 10 - via Santa Valeria	47

PREMESSA

Il Comune di Seregno è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 28/06/2014, divenuto efficace in data 28/01/2015.

In particolare, il Documento di Piano è scaduto al termine dei cinque anni di validità dalla sua pubblicazione. L'Amministrazione, con delibera di G.C. 14 del 28/01/2020, ha preso atto della decadenza e dunque scelto di non avvalersi della facoltà di proroga prevista dall'art. 5, comma 5 della L.R. 31/2014, anche in considerazione della riscontrata evidenza della inadeguatezza e/o superata attualità delle soluzioni prospettate dallo strumento. Non risultano infatti Ambiti di trasformazione attuati nel periodo di vigenza dello strumento.

A seguito di tale decisione, con Delibera di G.C. n. 93 del 29/07/2021 si è dato avvio alle procedure per la redazione del Documento di Inquadramento dei PII- Programmi Integrati di Intervento- definendo le Linee di Indirizzo dell'Amministrazione Comunale. In fase preliminare si è aperta una raccolta di istanze che ha portato 14 contributi.

Vista la decadenza del Documento di Piano, in fase transitoria, l'Amministrazione ha dunque individuato nel Documento di Inquadramento lo strumento funzionale anche a indirizzare la possibilità di trasformazione e rigenerazione di ambiti strategici per la città, evitando in ogni caso nuovo consumo di suolo.

L'attivazione dei PII, secondo gli obiettivi e in coerenza con le disposizioni contenute nel presente documento, ai sensi dell'art. 87 della L.R. n.12/2005 è ammessa per gli interventi sugli immobili di cui all'articolo 40 bis c.1 della L.R. n.12/2005 e in tutti gli altri casi in cui sia verificata la presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- a. previsione di una **pluralità di destinazioni e di funzioni**, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- b. **compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate**, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c. **rilevanza territoriale** tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Le possibilità offerte dal Documento di Inquadramento attraverso i PII si integrano con le opportunità della LR 26 novembre 2019, n. 18 *"Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali"*. Il rapporto tra questi due elementi potrà concretamente portare alla riattivazione dei processi di rigenerazione nella città.

Un quadro che si innesta in un percorso che vede altri due procedimenti che stanno avanzando in parallelo. Da un lato la costruzione dell'**Agenda Strategica "Seregno 2030. Crocevia di opportunità"**, nella quale si delinea una strategia di sviluppo della città. Dall'altra la **Variante al Piano delle Regole**, avviata con delibera del Commissario Straordinario n. 2 del 11/01/2018, cui sono seguiti due atti integrativi di indirizzo con delibera G.C. n. 60 del 14/05/2019 e n. 175 del 28/12/2020, attraverso cui si stanno apportando aggiornamenti e correzioni di errori materiali alla normativa che regola le trasformazioni sulla città esistente.

Il presente Documento di Inquadramento si configura dunque come uno strumento che delinea delle rinnovate priorità di intervento per i processi di rigenerazione urbana per Seregno, non limitandosi a dare degli indirizzi per la formazione dei PII, ma inquadrando le potenziali trasformazioni in una strategia di sviluppo della città e in raccordo con una pluralità di strumenti e normative in fase di aggiornamento e definizione.

I- QUADRO

CONOSCITIVO:

SEREGNO IN

NUMERI

ASPETTI DEMOGRAFICI

Per individuare e definire l'ambito di influenza e di analisi di Seregno si è partiti da una valutazione di quelli che sono i flussi di mobilità e spostamento svolti da e per Seregno (ISTAT 2011), come elemento che permette di descrivere e comprendere quali sono le realtà contermini e connesse con cui la città effettua scambi sia per motivi di lavoro e studio che per svago e tempo libero. L'area di riferimento di Seregno, su cui ci si concentra nella valorizzazione dei confronti e delle analisi, comprende i comuni direttamente confinanti e i comuni che possono essere definiti di seconda cintura: un'area che si estende complessivamente su 195,4 Km², composta da 23 comuni della provincia di Monza e Brianza e 2 della provincia di

Como. L'area conta una popolazione complessiva pari a 502.700 unità [Istat 1° gennaio 2020] e Seregno, con **45.130 residenti**, è il secondo Comune più popoloso, dopo Lissone. Dal 2002 l'andamento demografico del comune registra una tendenza positiva con una **popolazione cresciuta del 15%** negli ultimi diciotto anni, in linea con l'ambito di riferimento (+15,2%) dove si registrano però picchi di crescita anche superiori al 25% (Lissone +33,5%, Bovisio Masciago +26,6%). Seregno è **tra i comuni più densamente abitati** dell'ambito di riferimento con 3.509 ab/Km², preceduto solamente dai comuni contermini al capoluogo brianzolo (Lissone, Muggiò, Nova Milanese, Vedano al Lambro e Biassono).

Gli stranieri che vivono in città sono 3.373, il 7,5% della popolazione residente, e sono principalmente romeni, pakistani, ucraini, marocchini e cinesi. Pur



7,5% Seregno

8,4% Media Comuni d'ambito

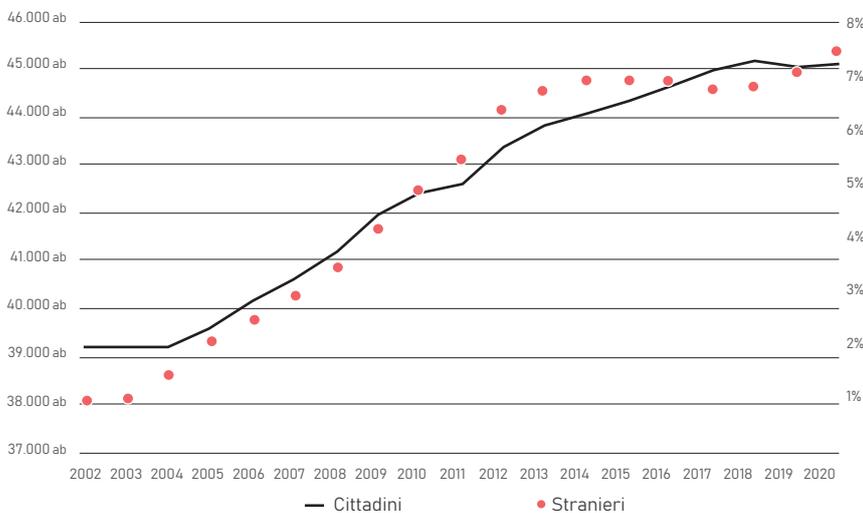
■ Sopra media ■ Sotto media

↑ POPOLAZIONE STRANIERA

Incidenza della popolazione straniera, confronto con i comuni contermini [ISTAT 2020]

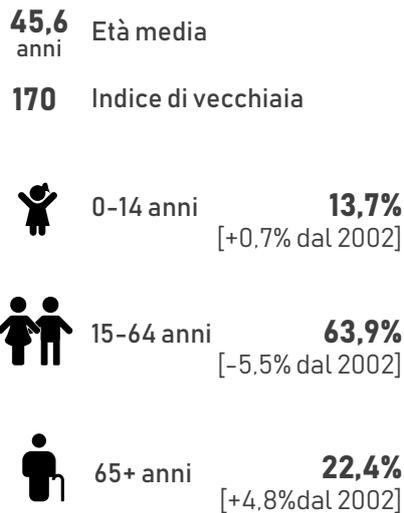
crescendo rispetto al 2002, quando incideva per l'1,7% sulla popolazione residente, la quota di popolazione straniera è sostanzialmente stabile dal 2016 e risulta inferiore rispetto alla media dell'ambito di riferimento (8,5%) dove Cesano Maderno e Limbiate risultano essere i comuni più multietnici.

Anche a causa di un fenomeno migratorio poco significativo e dunque ad una mancata "immissione" di popolazione giovane che di norma questo produce, si evidenzia un **progressivo invecchiamento dei residenti**, con l'età media che da 42,2 anni del 2002 passa all'attuale 45,6. Se si analizza più nel dettaglio la struttura della popolazione per classi di età, a partire dalle tre categorie di giovani (0-14 anni), adulti (15-64 anni) e anziani (65 e oltre), emerge, tra il 2002 e il 2020, un calo degli adulti



↑ ANDAMENTO DEMOGRAFICO

Andamento della popolazione italiana e straniera [ISTAT 2002-2020]



↑ **POPOLAZIONE RESIDENTE PER CLASSI D'ETA'**
Incidenza della popolazione residente per fasce d'età [ISTAT 2020]

(-5,6%), a fronte di una contestuale crescita della numerosità dei soggetti anziani (+4,8%) e un leggero incremento del numero di giovani (+0,7%). Si modificano, conseguentemente, la composizione della popolazione, il peso relativo delle diverse classi e l'indice di vecchiaia, che da 135,7 passa a 170. Questo indicatore, che rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione, traduce una realtà che vede, nel comune, 170 anziani ogni 100 giovani.

Tra il 2002 e il 2017, però, **il numero delle famiglie**, dato decisamente significativo ai fini della programmazione delle politiche abitative, scolastiche e di tutti i servizi nella loro definizione più estesa, **crece dell'25,8%** e nel Comune risiedono 19.654 famiglie, con una dimensione media di 2,28 componenti (era 2,49 nel 2002).

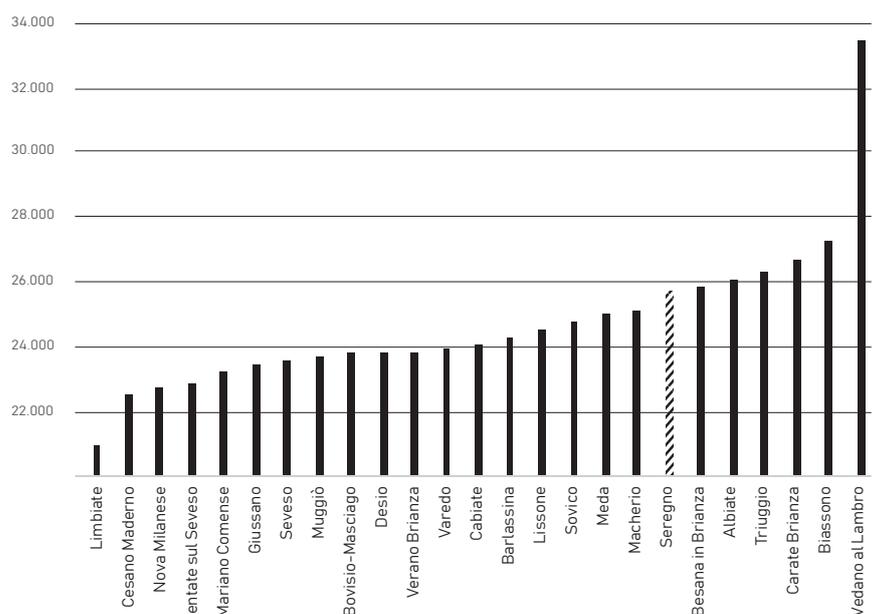
Questa crescita, superiore a quella della popolazione, sembrerebbe indicare una significativa e progressiva tendenza alla costituzione di nuclei familiari di dimensioni ridotte e la crescita delle famiglie unipersonali.

Per quanto riguarda il livello d'istruzione, secondo i dati del Censimento 2011, Seregno è il quarto Comune dell'area per l'indice di possesso del diploma di scuola secondaria superiore di II grado: l'indice è pari a 43 (come Albiate), inferiore solamente a Vedano al Lambro (55), Biassono (46), Lissone (44).

L'analisi della struttura dei redditi riferita al 2019 (dati MEF, su popolazione residente) ci restituisce l'immagine di un comune che si attesta, rispetto al territorio di riferimento, su livelli elevati. In

particolare, a fronte di un reddito imponibile medio per contribuente di euro 24.680 dell'ambito territoriale di riferimento, il comune di Seregno evidenzia un valore pari a euro 25.747. La distribuzione per fasce di reddito dei 32.697 contribuenti evidenzia, da un lato, che una quota esigua, pari al 7% dichiara redditi superiori ai 55mila euro, mentre esiste una fascia significativa, che comprende un terzo dei dichiaranti (32%), che non supera i 15mila euro annui. Nel 2019, dei 644 residenti nel comune di Seregno che hanno presentato domanda di accesso al Reddito di Cittadinanza, 388 hanno visto accolta la loro richiesta.

Il tasso di occupazione dei residenti tra i 20 e i 64 anni è del 72%, un punto in meno della media dell'area.



↑ **REDDITI**
Reddito medio 2019 - confronto con i Comuni d'ambito [MEF - Dichiarazioni 2020 su anno d'imposta 2019]

CASA E MERCATO IMMOBILIARE

I valori di compravendita degli immobili residenziali (OSMI Borsa immobiliare- Camera di Commercio di Milano 2008/2020) a Seregno nel secondo semestre 2020 sono tra i più alti di tutto l'ambito di riferimento. Infatti, il prezzo medio per l'acquisto di un'abitazione è pari a 1.550 €/mq, secondo solo al valore registrato a Vedano al Lambro pari a 1.740€/mq.

Tuttavia, rispetto ai valori pre-crisi economica e occupazionale che ha interessato il paese a partire dal 2008, il valore medio di compravendita di alloggi residenziali ha subito un decremento sia a livello comunale, dove è calato dell'8,5%, che territoriale, dove complessivamente la diminuzione

è stata del 10,6%. Nell'ambito di riferimento solo Muggiò presenta un valore medio in crescita (+3,3%), trainato dall'incremento del prezzo medio degli alloggi nuovi che crescono del 37,6% dal 2008.

Analizzando più nel dettaglio i dati, si nota che a subire la variazione maggiore dei prezzi a Seregno è il settore degli immobili residenziali vecchi o da ristrutturare che passano da 1.160€/mq del 2008 a 900€/mq del 2020 (-22,5%), seguita dal comparto degli appartamenti recenti o ristrutturati che perdono il 9,5% del valore medio di mercato (1.500€/mq nel 2020). Solamente il valore medio degli appartamenti nuovi, pari a 2.250€/mq, è in linea con i valori pre crisi (-1%).

dimensione. I dati sono ancora più rilevanti se confrontati con quelli medi dell'ambito di riferimento dove la crescita del numero degli addetti dal 2012 si ferma all'1,7% e l'andamento delle unità locali è addirittura negativo (-0,5%). Seregno è dunque il comune di riferimento per l'economia della zona e traina la crescita sia del numero di addetti, seconda solo a Besana Brianza, che delle unità locali, posizionandosi al terzo posto dopo Barlassina a Varedo.

Il comparto dei servizi alle imprese rappresenta il settore di punta dell'economia comunale: con un incremento del numero degli addetti, rispetto al 2012, di quasi 38 punti percentuali, nel 2018 assorbe il 28% degli addetti totali. Le unità locali del settore servizi alle imprese rappresentano la quota più significativa, di poco superiore al 36%, in crescita rispetto al 2012 (+9%).

Anche il commercio ha un ruolo significativo per l'economia seregnese ma, pur rimanendo il secondo settore più rilevante nel 2018 sia per il numero di addetti sia per il numero delle unità locali (23% delle attività totali), esso registra una battuta d'arresto rispetto al 2012 facendo rilevare una diminuzione dell'8% delle unità locali e solo un leggero incremento del numero di addetti (+3%).

Quello del commercio è solo uno degli esempi che dimostrano come a Seregno ci si trovi di fronte a **una complessa trasformazione del sistema economico:** i settori prevalenti, al 2018, non sempre hanno una traiettoria di crescita rispetto al 2012 e, invece, settori che

ASPETTI ECONOMICI

Dal punto di vista strutturale Seregno presenta **un sistema economico importante** risultando il comune con il peso più rilevante sull'economia dell'ambito di riferimento. Le 4.657 unità locali che impiegano 14.705 addetti nel 2018 (Istat - ASIA) rappresentano infatti il 10% del totale d'ambito.

Rispetto al 2012, se la crescita complessiva che si evidenzia appare più contenuta dal punto di vista delle UL (+2,2%, corrispondente a 99 unità locali in valore assoluto), la dinamica degli addetti, con un +14,8% (corrispondente a 1.890 in valore assoluto) mostra un sistema produttivo vivace e sembra segnalare l'insediamento sul territorio di nuove strutture di media



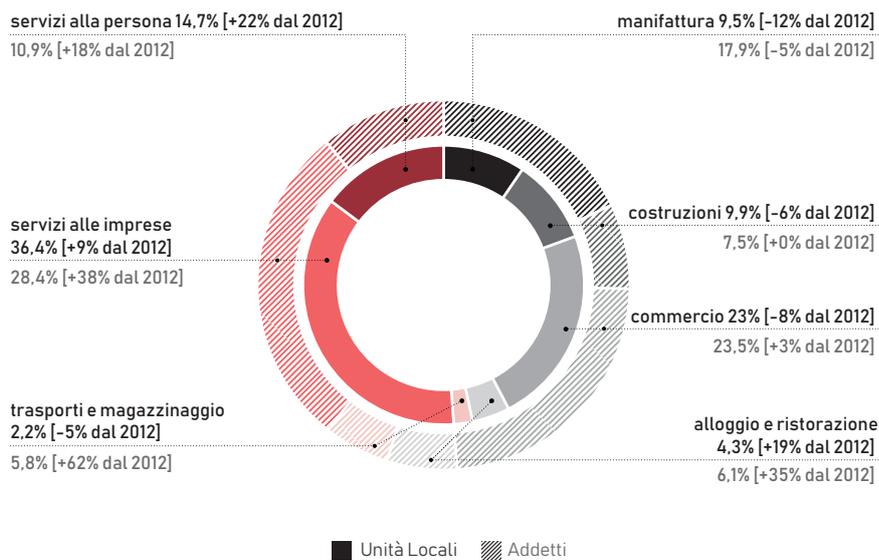
-8,6% Seregno

-10,6% Media Comuni d'ambito

■ >0% ■ 0% | -10.6% ■ -10.6% | -20.1%
▨ Valore non disponibile

↑ VALORI IMMOBILIARI

Variazione dei valori medi immobiliari residenziali [OSMI 2008 -2020]



↑ UNITÀ LOCALI E ADDETTI PER SETTORE DI ATTIVITÀ

Quotà di unità locali e degli addetti per settore di attività 2018 - confronto con il 2012 [ASIA 2012 - 2018]

non sono prevalenti hanno in realtà un andamento positivo negli ultimi cinque anni. È il caso, ad esempio, del settore alloggio e ristorazione che, pur non particolarmente significativo in termini di valore assoluto, cresce con una percentuale degna di attenzione sia per numero di addetti (+35%) sia per unità locali (+19%). Al contrario, comparti storici dell'economia seregnesse come la manifattura e le costruzioni perdono dal 2012 rispettivamente il 12% e il 6% delle unità locali e circa 150 addetti complessivi. Addetti che crescono invece del 62% (325 lavoratori in più dal 2012) nel settore della logistica.

La fotografia e le analisi effettuate fino ad ora forniscono elementi incoraggianti rispetto alla solidità e allo sviluppo del tessuto economico del territorio comunale. Ma a

seguito dell'emergenza generata dall'epidemia di SARS-CoV-2 e delle misure adottate dal governo per il suo contenimento, sarà necessario effettuare una valutazione compiuta sull'impatto dell'emergenza pandemica sull'economia, analisi che con i dati oggi disponibili è ancora prematuro effettuare soprattutto per stimare gli effetti a lungo periodo prodotti dallo stop temporaneo, in particolare in termini di riprese totali, parziali, o chiusure definitive.

> Il settore commercio

Come evidenziato, il commercio è uno dei settori prevalenti a Seregno, con il 23% del totale delle unità locali insediate in città, percentuale tra le più alte dell'intera area di riferimento insieme a Lissone e Giussano. La

struttura commerciale di Seregno oggi si compone di numerosi esercizi commerciali di vicinato (562 unità), 12 in più rispetto al 2012, distribuiti soprattutto nel centro storico cittadino, 33 medie strutture di vendita (-8 rispetto al 2012) e 2 grandi strutture di vendita, già presenti sul territorio otto anni fa.

Nell'area sono presenti 9 distretti del commercio: il distretto del Centro storico di Seregno, il distretto "Città del mobile e del design" di Lissone, il distretto "Monza Urban District" della città di Monza, il distretto della Città di Desio, il distretto di Como, il distretto "Promozione e sviluppo percorso shopping" della Città di Cantù, il Distretto di Sesto San Giovanni, il distretto "Corona del Parco", cui afferiscono Villasanta, Arcore, Biassono, Macherio, e Vedano al Lambro e il distretto "Vallelambro", cui afferiscono Sovico, Albiate e Triuggio.



Esercizi di vicinato

562
[+12 dal 2012]



Medie Strutture di Vendita

33
[-8 dal 2012]



Grandi Strutture di Vendita

2
[= dal 2012]

↑ ATTIVITÀ COMMERCIALI

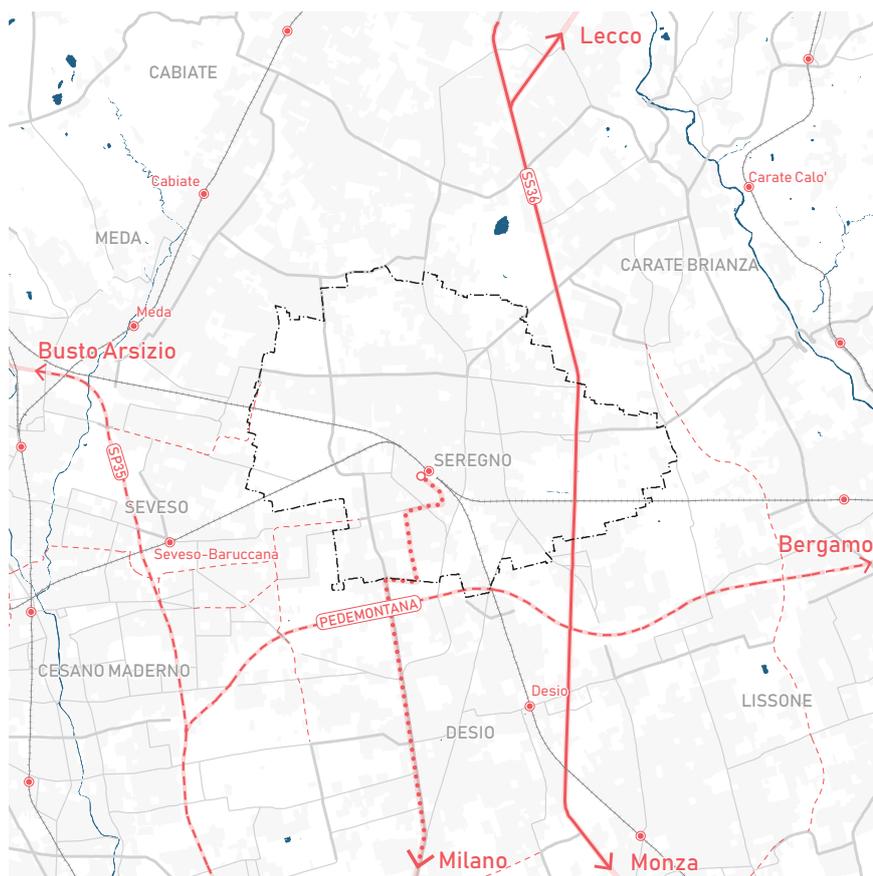
Variazione del numero di esercizi commerciali dal 2012 [OPEN DATA REGIONE LOMBARDIA 2012-2020]

SISTEMA INFRA-STRUTTURALE

Assetto attuale di infrastrutture e servizi Seregno si colloca in corrispondenza del corridoio infrastrutturale di collegamento tra Milano e le aree del Lecchese e del Comasco, costituito principalmente dalle superstrade SS36 Valassina (del Lago di Como e dello Spluga), che attraversa la porzione orientale del territorio comunale (connettendosi alla rete locale attraverso gli svincoli di Seregno Sud, Seregno San Salvatore e Carate Brianza) e SPexSS35 Milano-Meda (dei Giovi), posta esternamente ad ovest.

Gli assi urbani ed esse paralleli sono gli itinerari via San Giuseppe-via Reggio-via Messina, via Milano-via Allo Stadio (che si dirama in via Briantea e via Valassina) e via Ripamonti-via Nazioni Unite-via della Paroda. Le interconnessioni trasversali sono garantite dagli itinerari via Vincenzo Monti-via Parini- via Stoppani-via Wagner e via Montello-SP135 Arcore-Seregno.

Nel centro cittadino si colloca la stazione ferroviaria, presso la quale fermano i treni delle linee Suburbane S11 Chiasso-Como-Seregno-Monza-Milano- Rho e S9 Saronno-Seregno-Monza-Milano-Albairate, oltre alla linea Regionale Seregno-Carnate (attiva fino al 2018), che ha andamento trasversale, così come il tratto Seregno-Saronno (sebbene senza una reciproca interconnessione funzionalmente diretta). Per Seregno transitano, senza fermata, anche i treni RegioExpres Bellinzona-Chiasso-Como-Monza-Milano, che



percorrono, nella parte in territorio italiano, il medesimo tratto di linea impegnato anche dal servizio S11.

Gli assi viari principali sono interessati da flussi di traffico decisamente elevati (verso Milano nel-e ore mattutine e in direzione opposta la sera), mentre la rete minore, seppure piuttosto articolata, sconta le criticità dovute alla densa edificazione che si è sviluppata lungo i suoi margini, con problemi di degerarchizzazione della maglia, congestione generalizzata e impatti ambientali per la vivibilità dei luoghi attraversati.

La mancanza di un collegamento “forte” in direzione est-ovest

crea, inoltre, un aggravio della congestione in prossimità del sistema autostradale e tangenziale di Milano posto più a sud, con ripercussioni generali sul sistema della mobilità di tutto il settore della Brianza a nord del nodo milanese.

> Assetto infrastrutturale futuro

Gli interventi infrastrutturali in programma nell’ambito d’interesse per il Comune di Seregno, in larga misura ricompresi nel PRMT – Programma Regionale della Mobilità e dei Tra-sporti (approvato con DCR n. X/1245/2016), sono finalizzati a risolvere le criticità evidenziate per il

sistema della mobilità.

Per rafforzare i collegamenti stradali trasversali è previsto il completamento del Sistema Viabilistico Pedemontano, in particolare la Tratta “C”, tra Cesano Maderno e Usmate Velate (che lambisce il confine meridionale del Comune), oggetto di un progetto definitivo approvato dal CIPE nel 2009, per il quale è stato recentemente indetto un bando di gara per l’individuazione del Contraente Generale a cui verrà affidata la progettazione esecutiva e la realizzazione dei lavori. Afferenti al medesimo progetto e successivo bando vi sono:

- da un lato, il potenziamento con caratteristiche autostradali della SPexSS35 tra Lentate (approdo dell’esistente Tratta “B1” della A36), volto a fluidificare il traffico di una delle relazioni radiali dell’area (con ipotesi, oggetto di un ulteriore progetto di fattibilità in fase di predisposizione, di potenziamento anche della tratta a sud di Cesano Maderno, fino alla A4);
- dall’altro, le numerose “opere connesse” che interessano la maglia viaria ordinaria (oggetto anche di successivi approfondimenti, conseguenti alla stesura del Piano Intercomunale della Viabilità dei Comuni della Tratta “B2”), che constano nella realizzazione di varianti esterne agli abitati per allontanare i flussi di attraversamento dalla viabilità locale (ad esempio l’opera TRMI10 di collegamento allo svincolo di Macherio, in variante

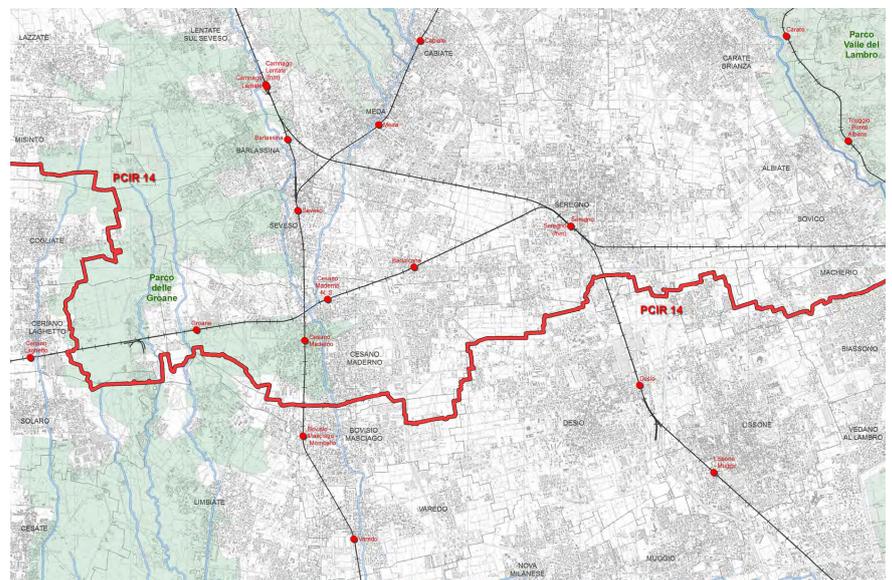
alla SP6 Monza-Carate) o nel potenziamento di alcuni tronchi viari esistenti (ad esempio la tangenziale di Meda, Seveso e Seregno).

La risoluzione della criticità dovuta alla sovrapposizione delle tracce ferroviarie sulla direttrice Monza- Como-Chiasso è oggetto di un progetto preliminare di quadruplicamento della linea (comprensivo dell’adeguamento della stazione di Seregno), che, però, ormai risale al 2003, senza più efficacia localizzativa. Analoga sorte è toccata alla cosiddetta Gronda ferroviaria RFI Nord-Est Seregno-Bergamo, che consta nella riqualificazione della tratta Seregno-Carnate e nella realizzazione di una nuova tratta tra Carnate e Levate, con progetto preliminare approvato dal CIPE nel 2005. Un ulteriore intervento inerente il trasporto pubblico su ferro è la riqualificazione della ormai dismessa tranvia extraurbana Milano (Parco Nord)-Calderara- Desio, prolungata fino a

Seregno, per il quale sono in corso i lavori di rimozione delle interferenze ed il cui progetto esecutivo è stato approvato in Conferenza di Servizi a settembre 2019.

> Rete della ciclabilità

Il nuovo Sistema Viabilistico Pedemontano in progetto si accompagna alla realizzazione di una pressoché parallela infrastruttura per la ciclabilità, denominata Greenway Pedemontana, identificata come uno dei PCIR – Percorsi Ciclabili di Interesse Regionale (il n. 14) del Il PRMC – Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (approvato con DGR n. X/1657/2014). Tale Piano individua la maglia portante per le relazioni intercomunali con mobilità dolce, sia per il cicloturismo, ma anche per gli spostamenti di scala urbana locale, in alcuni casi attraverso opere che garantiscano la ricucitura e l’effettiva continuità e percorribilità in sicurezza di percorsi in parte già esistenti.



SISTEMA AMBIENTALE

Nonostante l'**elevata urbanizzazione del territorio**, pari a circa il 66% della superficie comunale, Seregno presenta ancora una buona dotazione di aree agricole, che coprono circa il 29,5% della superficie territoriale, e sono principalmente concentrate nelle aree del PLIS Brianza centrale. Molto esigua è la presenza delle aree naturali e seminaturali, che ammontano a circa il 4,5% della superficie complessiva e delle aree umide e corpi idrici (0,1% del totale della superficie territoriale).

Elemento caratterizzante del paesaggio agricolo è l'assoluta predominanza della coltivazione del mais, alternata al prato stabile di graminacee. Nell'area del PLIS non si rileva la presenza di essenze arboree rilevanti fatta eccezione per alcuni frutteti e gruppi isolati di alberi collocati nella parte più prossima al centro della città. Si tratta comunque di aree dalla forte valenza strategica in quanto rappresentano l'elemento attraverso il quale è possibile mantenere/ripristinare caratteri naturalistici e impedire la saturazione delle aree libere residue.

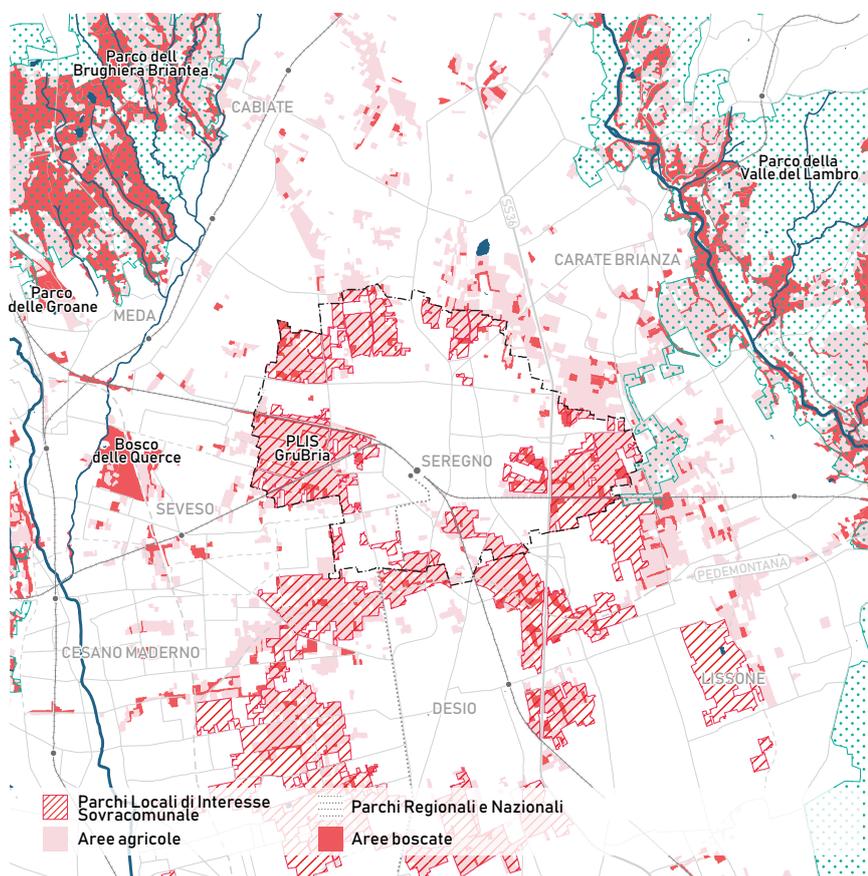
La costituzione del parco della Brianza Centrale va inquadrata in una visione di insieme più ampia alla luce della sua vicinanza con il Parco delle Groane, il Bosco delle Querce, il Parco della Valle del Lambro, il Parco Grugnotorto-Villoresi e il Parco della Brughiera Briantea. La costituzione di un **parco sovracomunale** in posizione baricentrica rispetto a questo

sistema di aree protette attribuisce allo stesso un ruolo di **importanza strategica a garanzia della continuità ecologica** della zona.

A sottolineare la necessità di tutelare e riqualificare in modo sinergico e coordinato le aree ancora libere del Nord Milano e della Brianza centrale, il Comune di Seregno, con deliberazione di Consiglio Comunale n.40/2019, ha approvato l'unione del PLIS Brianza Centrale con il PLIS Grugnotorto- Villoresi, dando vita al **PLIS GruBria**: un nuovo parco di 2.063 ettari, con un bacino di utenza di oltre 350.000 abitanti dei 10 comuni consorziati.

> Dati ambientali

Sebbene il trend degli inquinanti atmosferici sia in calo, anche grazie al processo di dismissione industriale e al miglioramento delle tecnologie di abbattimento delle emissioni, come dimostrano i dati delle centraline di rilevamento della Qualità dell'Aria di ARPA Lombardia, le mappe relative alla distribuzione spaziale delle emissioni, elaborate sulla base dei risultati dell'Inventario Regionale di Emissioni in Atmosfera (anno 2014), mostrano, per il Comune di Seregno, **emissioni medio-alte per PM10, NOx, COV e Gas Serra**. Questi dati dimostrano il



carattere fortemente urbanizzato e infrastrutturato del comune, che, pur rientrando nella zona della Brianza, mantiene caratteristiche molto simili ai comuni appartenenti alla cintura metropolitana di Milano.

Il trasporto su strada rappresenta la principale fonte di inquinamento per buona parte degli inquinanti (contribuendo alla maggior parte delle emissioni di NOx e CO e, in misura minore, di polveri sottili), seguito dalla combustione non industriale (responsabile dell'emissione di quote non trascurabili di CO₂, CO, gas serra e polveri sottili). La combustione nell'industria non incide in modo preponderante sulla qualità dell'aria, contribuendo in modo rilevante solo alle emissioni di SO₂. Combustione non industriale e trasporto su strada rivestono la maggiore importanza per le emissioni di CO₂eq, parametro con cui si misura il contributo all'effetto serra. Appare, pertanto fondamentale, intervenire con maggiore intensità sul settore del riscaldamento domestico e del traffico veicolare, al fine di ridurre le emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti, agendo sui diversi vettori energetici impiegati.

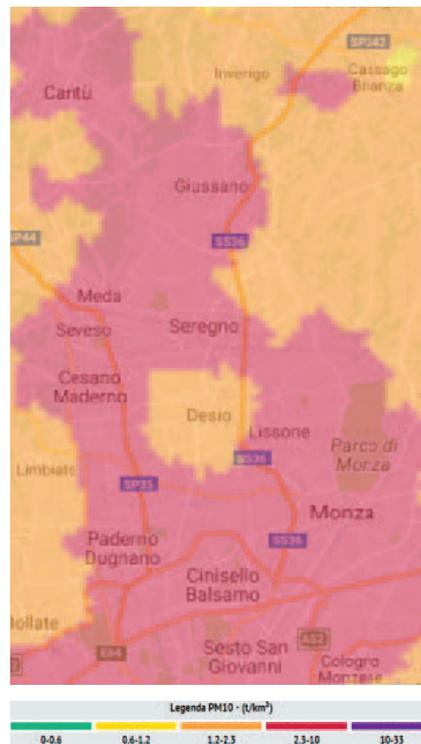
Il Sistema Informativo Regionale ENergia Ambiente (S.I.R.EN.A) è lo strumento con cui la Regione Lombardia fornisce informazioni aggiornate relative ai consumi energetici regionali, specificati per i diversi settori d'uso (residenziale, terziario, agricoltura, industria) e per i diversi vettori impiegati (gas naturale, energia elettrica, gasolio, benzina, ecc.). Tra i settori d'uso finali (industria, civile, trasporti e agricoltura) il settore civile detiene la quota preponderante dei consumi

con oltre il 40% dei consumi totali. Il 30% dei consumi sono da attribuire al comparto residenziale e il 10% circa al comparto terziario. Il settore industriale incide per il 29% sui consumi totali, mentre quello dei trasporti per circa il 27%. L'agricoltura ha consumi energetici molto esigui.

Analizzando i consumi negli usi finali per singolo vettore, il gas naturale conferma il proprio ruolo dominante sul territorio. L'energia elettrica arriva al 23%, mentre le fonti rinnovabili coprono circa l'8% dei consumi termici totali.

Il trasporto su strada costituisce anche il contributo maggiore alla rumorosità ambientale del

Comune di Seregno: **la principale fonte di inquinamento acustico è rappresentata dalla S.S. 36 Nuova Valassina** e da altre vie di collegamento che attraversano il centro urbano. Anche la rumorosità dovuta al traffico ferroviario riveste un ruolo importante per la presenza della linea F.S. Milano- Como-Chiasso.



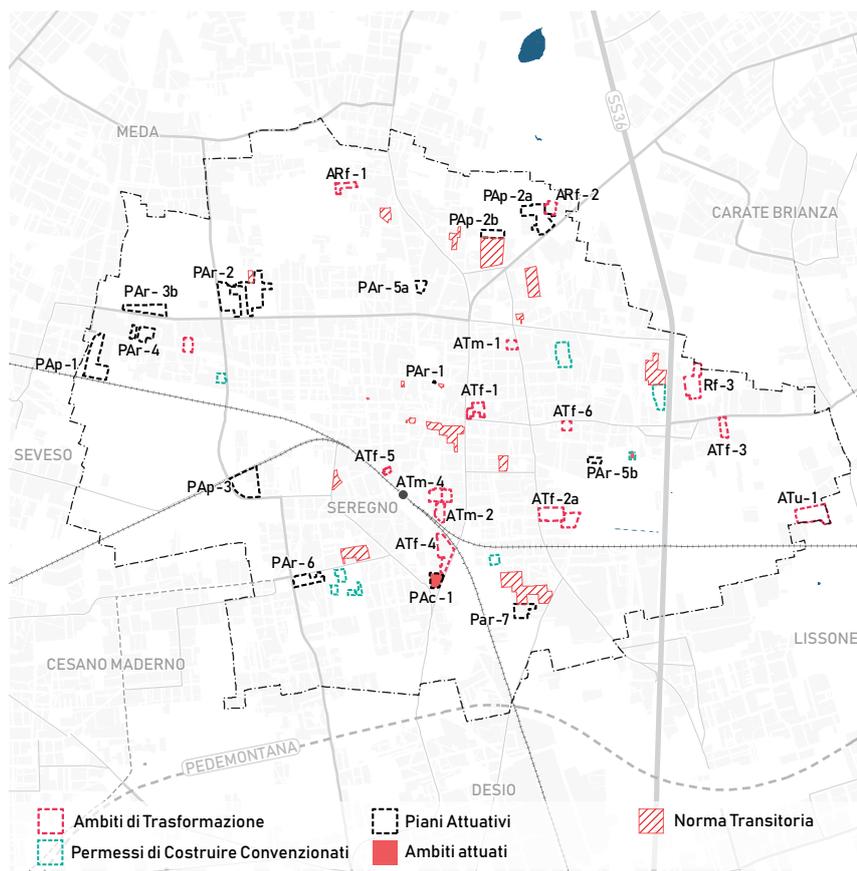
↑ EMISSIONI ANNUALI DI PM10 E GAS SERRA, 2017
Inventario regionale di emissioni in atmosfera - ARPA Lombardia

ATTUAZIONE DEL PGT E CONSUMO DI SUOLO PREVISTO

> Le previsioni di Piano

Il PGT individua complessivamente **35 ambiti assoggettati a modalità di attuazione indiretta o diretta convenzionata**, con diverse tipologie di ambiti, in parte del Documento di Piano, in parte del Piano delle Regole.

Il DP decaduto individuava quattro tipologie di Ambiti di Trasformazione, due interni al tessuto urbano consolidato e due esterni. All'esterno del TUC il DP disegna **1 Ambito di trasformazione urbanistica (ATu)**, in cui si prevede il passaggio dalla situazione di originaria naturalità alla dimensione urbana, e **3 Ambiti di riconversione funzionale (ARf)** in cui si è già verificato il passaggio dalla situazione di originaria naturalità alla dimensione urbana ma che richiedono interventi di riqualificazione ambientale. Si tratta di insediamenti di attività artigianali e commerciali con ampi spazi per lo stoccaggio a cielo aperto di merci e materiali e con limitate superfici coperte per i quali si rendono necessari interventi di riqualificazione paesaggistica. All'interno del tessuto urbano consolidato il DP individua **7 Ambiti di trasformazione funzionale (ATf)** e **4 Ambiti di trasformazione morfologica e tipologica (ATm)**. I primi sono interessati da insediamenti produttivi dismessi ormai da più di cinque anni per i quali il Piano prevede una



modifica della destinazione d'uso dall'originario stato produttivo a una polifunzionale. L'obiettivo è quello di valorizzare importanti risorse territoriali in una logica di politiche virtuose di riuso del territorio, utilizzandone quindi le potenzialità latenti o residue preliminarmente al ricorso all'occupazione di nuove aree libere. La seconda tipologia di ambito interessa insediamenti privati e/o di uso pubblico non più utilizzati e in stato di abbandono, il cui recupero consente da un lato di ricostruirne la morfologia e la tipologia del tessuto, dall'altro di recuperare importanti volumi e superfici al servizio della collettività. Nel complesso, i 15 Ambiti di

Trasformazione del DP interessano una superficie territoriale di poco più di 138.000 mq e generano una SL di poco superiore a 100.000 mq, il 38% della quale destinata ad attività residenziali e la restante parte per attività economiche (terziarie, produttive e commerciali).

Oltre agli Ambiti di Trasformazione del DP, il Piano delle Regole prevede **11 ambiti assoggettati a pianificazione attuativa e 9 a Permesso di Costruire Convenzionato**. I primi sono generalmente ambiti posti ai margini del tessuto urbano consolidato o lotti liberi interclusi tra l'edificato: 7 Piani Attuativi per il completamento del tessuto residenziale, 3

per funzioni produttive e 1 per l'insediamento di attività commerciali. Complessivamente occupano una superficie territoriale pari a poco meno di 200.000 mq con una capacità insediativa residenziale di circa 20.000 mq di SL. I PCC sono, invece, lotti interclusi di piccole dimensioni che interessano una superficie di circa 43.000 mq.

Il complesso di queste previsioni porta a un dimensionamento complessivo di circa **1.100 nuovi abitanti** nell'ipotesi di completa attuazione, con uno scenario di sviluppo della città che arriva a 45.155 abitanti.

> L'attuazione delle previsioni di Piano

A sette anni dall'entrata in vigore del PGT, la verifica dell'attuazione delle previsioni di Piano restituisce un quadro poco confortante. Dei 15 Ambiti di Trasformazione individuati dal DP nessuno ha trovato attuazione e solamente 1 ambito assoggettato a Pianificazione Attuativa (Pac-1) e 1 PCC nel PR (via Bolsena) sono stati attuati.

Quello che appare dunque evidente è la **difficoltà di attuazione delle previsioni di piano**, dovuta con tutta probabilità a diversi fattori coincidenti. Il quadro socio-economico è mutato e le soluzioni trasformatrici prospettate dal Piano si sono rivelate inadeguate e in alcuni casi superate. A ciò si affianca un apparato normativo talvolta troppo rigido e incapace di supportare le trasformazioni, ma al tempo stesso è emersa anche una scarsa chiarezza che ha condotto ad un'ampia discrezionalità

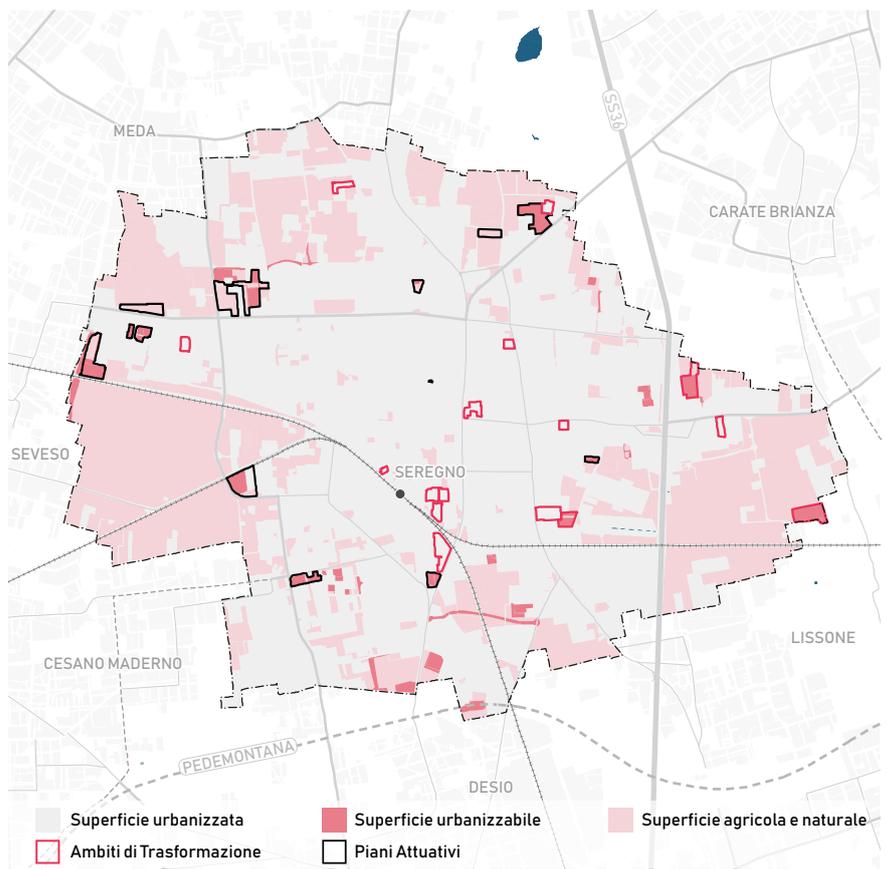
interpretativa della disciplina.

> Il consumo di suolo

A Seregno la fotografia restituisce oggi un territorio urbanizzato di circa 852 ha che definisce un **indice di urbanizzazione territoriale** (rapporto percentuale tra superficie urbanizzata e superficie territoriale) **pari al 66%**. Le aree destinate alla **superficie agricola o naturale interessano circa 449 ha**, pari al 34% del territorio comunale e si concentrano quasi esclusivamente a corona dell'urbanizzato. Di queste, circa **il 6% risultano urbanizzabili** con l'attuazione delle previsioni di Piano. Infatti, se da una parte, nel

Documento di Piano, la maggior parte degli Ambiti di Trasformazione insistono su suolo già urbanizzato, dall'altra, il Piano delle Regole individua un buon numero di Piani Attuativi su suolo libero.

Tra gli Ambiti di Trasformazione, in prevalenza aree dismesse o sottoutilizzate, le aree edificabili che insistono su suolo agricolo o naturale coprono una superficie pari a circa 30.000 mq, il 22% della superficie complessiva. Mentre, dei circa 200.000 mq di superficie territoriale interessata da pianificazione attuativa del Piano delle Regole ben il 63% è suolo oggi agricolo o naturale e il 65% della superficie interessata da PCC è urbanizzabile.



II- OBIETTIVI

STRATEGICI DEL

DOCUMENTO DI

INQUADRAMENTO

STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO

Le analisi preliminari volte alla costruzione del quadro conoscitivo, condotte nella prima fase del processo di pianificazione strategica, hanno individuato tre ordini di “**fattori abilitanti**”, da intendersi come componenti che da un lato descrivono gli elementi di valore e unicità caratterizzanti il territorio seregneso e dall’altro tracciano possibili traiettorie di sviluppo:

- la **qualità** e l’**abitabilità** che fanno di Seregno un luogo privilegiato dove vivere, grazie alla qualità dei servizi e uno spazio pubblico di pregio, fruibile, vivace e attraente;
- l’**identità territoriale**, coniugata come senso di appartenenza e partecipazione alla comunità;
- l’**essere baricentro** rispetto a un territorio più ampio, grazie al sistema connettivo, materiale e immateriale, particolarmente importante.

La verifica dello stato di attuazione del PGT ha dimostrato una sostanziale inattuazione delle previsioni, in particolare di quelle contenute nel Documento di Piano decaduto. Negli ultimi anni, Seregno ha attraversato un periodo decisamente poco dinamico dal punto di vista trasformativo. Le previsioni di Piano più rilevanti che interessano parti strategiche per la città sono rimaste solo sulla carta e la città ha conosciuto una fase di sostanziale consolidamento. Il Documento di Inquadramento intende quindi **rilanciare le trasformazioni rimaste inattuate**, a partire dagli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano decaduto, e tracciare una nuova traiettoria di sviluppo per Seregno.

Il punto di partenza è dettato dall’Agenda Strategica che identifica Seregno quale **crocevia di opportunità**. Simbolo per eccellenza di incontro e scambio di esperienze, il crocevia ben rappresenta il futuro che la Città vuole essere: una città posta al centro di un sistema territoriale ampio, che cura e valorizza le proprie risorse ambientali, territoriali, sociali, culturali, produttive e che intesse, attraverso funzioni innovative e complementari, reti di scambio con altri sistemi territoriali.

In quest’ottica, il Documento di Inquadramento può contribuire a costruire la “Seregno crocevia”

attivando le trasformazioni strategiche per la città che saranno orientate in particolare su **due assi strategici: innalzare la qualità di vita e dell’ambiente urbano e rendere la città più resiliente ai cambiamenti climatici.**

> Innalzare la qualità dell’ambiente urbano e la qualità della vita

Il primo asse prioritario su cui orientare le trasformazioni di Seregno nel prossimo futuro 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 con ricadute sia immateriali sia spaziali e territoriali.

A Seregno, incrementare la qualità dell’ambiente urbano significa in primo luogo **recuperare alcuni ambiti che ormai da troppo tempo versano in stato di degrado e abbandono**. Numerose sono infatti le aree dismesse, spesso collocate in ambiti centrali della città all’interno del tessuto residenziale, in cui è urgente incentivare un processo di rigenerazione. La trasformazione di questi ambiti sarà l’occasione per restituire alla città spazi rinnovati, in cui generare luoghi di urbanità con una forte sinergia tra spazio pubblico e privato.

Alcuni di questi sono ambiti in cui **favorire l’insediamento di funzioni innovative** che abbiano la capacità di incrementare il ruolo di polo attrattore della città. La zona privilegiata per questo tipo di sviluppo è certamente quella intorno al nodo della stazione, dove l’elevata accessibilità, che verrà ulteriormente incrementata con il capolinea della nuova metrotranvia per Milano, e la presenza di “interessanti” spazi dismessi e da rigenerare offre condizioni favorevoli per la creazione di un vero e proprio **nodo intermodale integrato con un hub di servizi avanzati** con cui Seregno partecipa e compete ai processi di sviluppo locale e sovralocale, rafforzando la sua capacità attrattiva sia dal punto di vista fisico, sia funzionale. La rigenerazione di questi luoghi, oltre a rappresentare un nuovo spazio di cerniera in grado di mitigare la condizione di perifericità dei quartieri del quadrante sud-ovest della Città (Mereto, Sant’Ambrogio- Crocione e San Carlo), potrà avere ricadute diffuse su tutto il territorio

comunale favorendo la creazione di un **distretto urbano innovativo** dove ospitare spazi per piccole e medie imprese, start-up, incubatori d'impresa e fab-lab, capaci di lavorare in maniera sinergica con i centri di formazione che si stanno insediando in città. La complessità di questa piattaforma progettuale – legata alla realizzazione di interventi molto differenti per natura e portata – suggerisce l'opportunità di ragionare in termini complessivi piuttosto che di singole azioni o insiemi di azioni, cercando di offrire una visione al futuro dell'area e che strutturi azioni di misure di carattere urbanistico, infrastrutturale e per la mobilità insieme a policy di sviluppo economico.

In altri casi, la rigenerazione del patrimonio dismesso può essere l'occasione per **sperimentare modelli abitativi differenti, temporanei e flessibili**, capaci di rispondere alle esigenze di una parte di popolazione portatrice di una domanda abitativa nuova rispetto a quella tradizionale basata sull'acquisto o locazione a medio-lungo termine. Infatti, l'effetto congiunto di una serie di fattori economico/sociali ha comportato da un lato la progressiva contrazione dell'offerta residenziale pubblica e dall'altro un processo di segmentazione e frammentazione sociale che coinvolge individui e famiglie, mai colpite sino ad oggi da disagio abitativo. Per rispondere al crescente fabbisogno abitativo, il DI si pone l'obiettivo di ampliare la dotazione di edilizia residenziale pubblica esistente e di guardare alla casa non più solo come proprietà o locazione ma come **servizio abitativo**, garantendo una gamma più ampia di servizi oltre all'alloggio, secondo le necessità di ciascuno e in forma flessibile, nonché attivare una nuova governance del sistema abitativo dove al pubblico si affiancano i privati e gli operatori del settore.

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 fin ora poco attrezzate e servite, coniugando questo approccio con nuovi modelli di mobilità, privilegiando trasporto collettivo e mobilità dolce, che possano garantire accesso diretto e con tempi ridotti ai servizi da ogni quartiere della città.

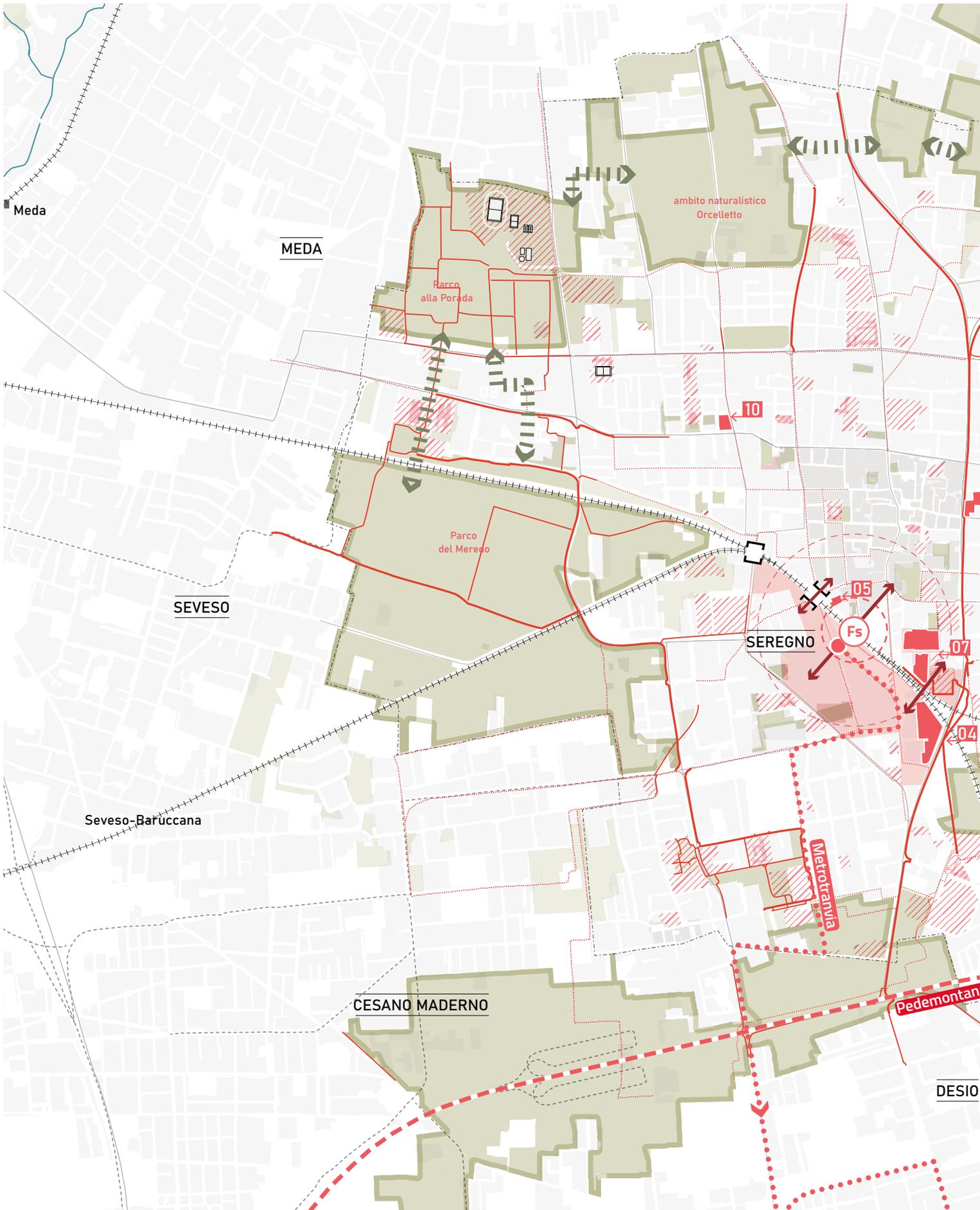
> Rendere la città più resiliente rispetto al cambiamento climatico

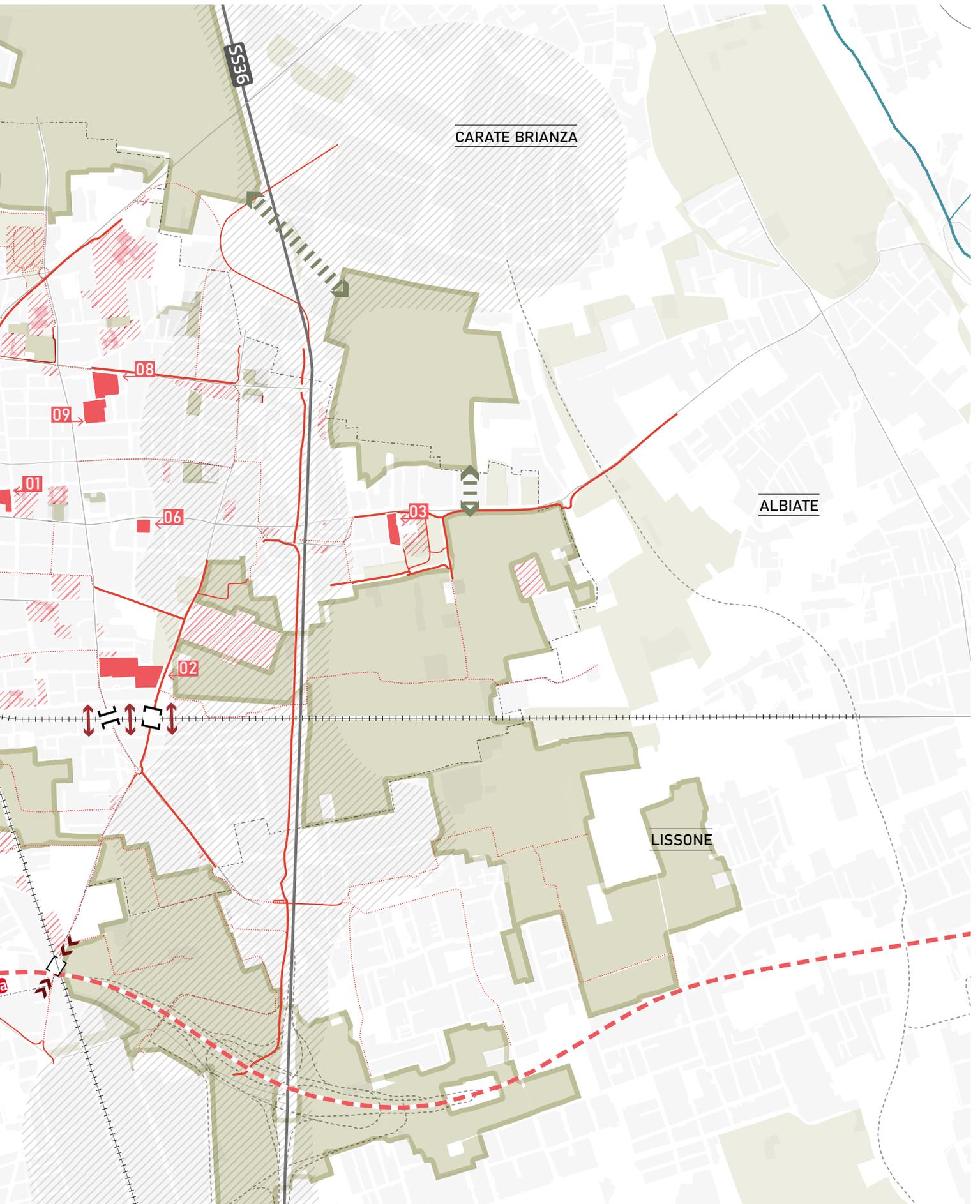
Il secondo asse strategico su cui lavorare per il futuro di Seregno pone al centro la sfida climatica con l'obiettivo di **rendere la città più resiliente rispetto ai cambiamenti climatici**.

Diverse sono le azioni da adottare per raggiungere questo importante obiettivo, a partire dall'**implementazione della dotazione di aree verdi**. Incrementare il patrimonio verde significa, in primo luogo, lavorare 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, in particolare a completamento dei parchi Porada, Meredo e Orcelletto. In tal modo sarà possibile costruire un sistema verde continuo dalla forte valenza ambientale, supportato da una maglia di mobilità dolce capillare e diffusa.

Al tempo stesso, all'interno del tessuto urbano consolidato, significa promuovere azioni rivolte sia alla riqualificazione e valorizzazione delle molte aree verdi esistenti, sia alla **realizzazione di nuove dotazioni pubbliche** nelle aree di trasformazione. La progettazione di questi nuovi spazi verdi dovrà essere 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. I valori, esistenti e potenziali, di questi spazi sono molteplici: valori di servizio; valori ambientali ed ecologici, per la biodiversità, il contenimento delle temperature e per la gestione del drenaggio urbano; valori di paesaggio, per i caratteri di riconoscibilità e identità entro i quartieri.

Rendere la città più resiliente passa anche dalla capacità di **guidare la transizione ecologica** di Seregno sui binari dell'efficienza energetica, della mobilità sostenibile e dell'economia circolare. Gli obiettivi si sviluppano su tre livelli: diffondere la cultura della transizione energetica quale volano di ripresa, riducendo i rischi ambientali; promuovere gli interventi di efficientamento energetico di immobili pubblici e privati; ridisegnare la mobilità urbana per favorire gli spostamenti in bicicletta e a piedi.





**III - CRITERI
DI SELEZIONE
E INDIRIZZI
NORMATIVI**

CRITERI PER L'ATTIVAZIONE DEI PII IN VARIANTE

I Programmi Integrati di Intervento in variante al PGT potranno essere attivati esclusivamente su ambiti del Tessuto Urbano Consolidato della città esistente, nei seguenti due casi:

1. attivazione di processi di **rigenerazione urbana**, che prevedano il recupero e/o la trasformazione di **ambiti ed edifici dismessi da almeno 3 anni**, anche con possibilità di modifica della destinazione d'uso esistente, al netto di funzioni espressamente escluse o non compatibili dal presente Documento di Inquadramento o escluse in fase di pre-istruttoria;
2. ristrutturazione urbanistica di **ambiti per attività economiche**, la cui riorganizzazione preveda il mantenimento prevalente di funzioni economiche. Le "attività economiche" comprendono le destinazioni d'uso: produttive, terziarie, turistico-ricettive, commerciali e assimilate e servizi di interesse pubblico o generale.

In entrambi i casi, i PII dovranno rispettare congiuntamente i seguenti requisiti:

- a. **garantire il mix funzionale**. Nel caso di riconfigurazione di ambiti per attività economiche (punto 2) la funzione economica dovrà essere prevalente (oltre il 50%);
- b. **garantire un bilancio ecologico interno all'ambito almeno pari a zero**. È consentita una riorganizzazione interna degli spazi, ma dovrà essere garantito il mantenimento della quota di superficie libera esistente.

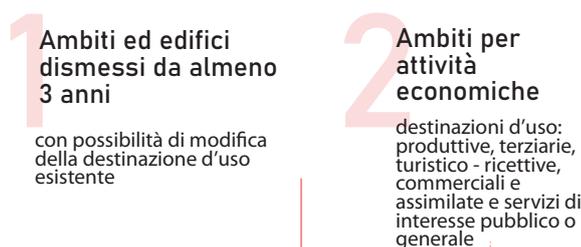
Garantiti i requisiti previsti al punto precedente, il progetto dovrà perseguire i seguenti obiettivi:



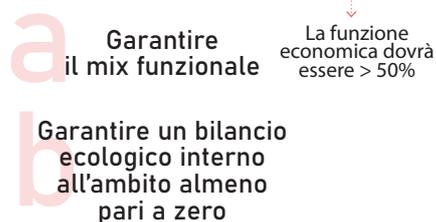
Obiettivi di qualità urbana:

- Innescare processi di rigenerazione urbana, economica e sociale che sappiano cogliere contemporaneamente gli obiettivi di rinnovo e di conservazione degli elementi identitari del contesto.

GLI AMBITI CHE POSSONO ATTIVARE IL PII



I REQUISITI DA RISPETTARE



GLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE



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 servizi;
qualità delle dotazioni pubbliche.

+



Qualità ecologica-ambientale

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

- Garantire congruenza dell'intervento proposto con l'intorno per quanto attiene la tipologia insediativa, la morfologia dei luoghi, le destinazioni d'uso, le sistemazioni ed i servizi esistenti e previsti.
- Riorganizzare, qualificandole, le strutture produttive dismesse e le aree urbane di margine, considerandole come opportunità di ricomposizione urbana.
- Potenziare l'accessibilità e l'attrattività territoriale/economica.
- Perseguire la qualità morfologica ed architettonica, promuovendo interventi ecosostenibili e a basso impatto ambientale.
- Favorire l'acquisizione e l'attrezzatura di aree all'interno del PLIS Grubria, privilegiando il completamento del Parco 2 Giugno alla Porada nell'ambito di meccanismi di cessione alternativa fuori comparto.
- Realizzare SuDS (Sustainable Drainage Systems) diffusi negli insediamenti utili a regolare il ciclo idrogeologico e il deflusso delle acque meteoriche.



Obiettivi per la città pubblica

- Migliorare la qualità della vita, sia attraverso interventi di riqualificazione degli spazi pubblici, sia mediante iniziative tese al miglioramento della qualità dei servizi.
- Rafforzare le dotazioni di servizi sia in termini di potenziamento e riqualificazione di quelli esistenti, sia mediante la creazione di nuove strutture che tramite la qualificazione urbana delle infrastrutture esistenti, della loro accessibilità e fruibilità.
- Consentire anche il reperimento di dotazioni e realizzazione di servizi extracomparto, privilegiando interventi volti all'implementazione della qualità delle dotazioni pubbliche e dei servizi rispetto alla quantità di aree in cessione.
- Incrementare la dotazione di servizi abitativi per soddisfare il crescente fabbisogno residenziale.



Obiettivi di qualità ecologica-ambientale

- Implementare e completare il sistema del verde con contestuale rafforzamento e connessione alla rete di mobilità pedonale e ciclabile, sia internamente ai comparti che con opere extracomparto, incentivando la mobilità sostenibile.

DETERMINAZIONE DEGLI AMBITI PRIORITARI

Il Documento di Inquadramento individua gli ambiti che l'Amministrazione ritiene prioritari per promuovere la formazione di Programmi Integrati di Intervento finalizzati alla rigenerazione e trasformazione del tessuto urbano, che insistono su aree già urbanizzate, dismesse o sottoutilizzate.

Tra queste viene data priorità a quelle individuate nelle schede al capitolo V, ferma restando la disponibilità dell'Amministrazione Comunale ad esaminare proposte di P.I.I. relative a ulteriori ambiti con analoghe caratteristiche.

La selezione degli ambiti è avvenuta a partire dall'analisi degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano decaduto. Tra questi, l'Amministrazione seleziona le aree dismesse o sottoutilizzate quali ambiti prioritari per l'avvio di processi di rigenerazione ed esclude le aree che, se attuate, comporterebbero nuovo consumo di suolo libero.

Inoltre, in fase di analisi, anche grazie alle segnalazioni pervenute da parte della prefettura e dei cittadini, si sono riconosciuti ulteriori ambiti dismessi e sottoutilizzati, individuati nel Tessuto Urbano Consolidato e governati dal Piano delle Regole vigente. In ragione della loro ubicazione e dimensione si configurano quali aree rilevanti e qualificanti per innescare processi di rigenerazione urbana in grado di incidere positivamente sulla qualità della città e pertanto vengono individuati come prioritari nel Documento di Inquadramento.

Infine, si sono prese in esame le proposte pervenute tramite istanze, nella fase di avvio del procedimento.

DEFINIZIONE DELLE REGOLE GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEI PII

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 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.

Sostenibilità ambientale

Al fine di incentivare misure volte alla riduzione dell'impatto climatico degli interventi, il DI promuove interventi volti a un incremento delle superfici permeabili e di piantumazione delle aree libere.

Il perseguimento di tali finalità all'interno dei PII può consentire una riduzione fino al 10% della dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovuta, attraverso l'incremento del 10% della Superficie Permeabile oltre il limite minimo calcolato sulla SF, la quale dovrà

essere piantumata con essenze arboree ad alto fusto a pronto effetto.

Servizi Abitativi

Tutti i PII concorrono allo sviluppo di nuovi servizi abitativi con la realizzazione di SLP per nuova Edilizia Residenziale Pubblica. All'interno della SLP ammissibile, dovrà essere realizzata una quota almeno pari a:

- 6% della SLP di progetto fino al recupero della SLP esistente;
- 12% della SLP di progetto in caso di nuova edificazione, eccedente la SLP esistente.

Tale quota può essere convertita in altre forme di Edilizia Residenziale Sociale o monetizzata secondo le disposizioni e i parametri definiti dalla Delibera Politiche Abitative, ai sensi dell'art. 14 del Piano dei Servizi.

La realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica non concorre alla determinazione della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovuta.

Procedure di approvazione

Ai fini di semplificare e accelerare il processo di attivazione dei PII verrà 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. In particolare, in questa fase, l'Amministrazione si impegna a redigere una scheda di indirizzo i cui contenuti minimi sono quelli individuati nelle schede d'ambito contenute nel presente documento. Inoltre, si prevede lo sviluppo della redazione, a cura del proprietario dell'area, di studi di fattibilità urbanistica ed economica-finanziaria (Masterplan) per la definizione degli aspetti negoziati, da sottoporre, alla Giunta Comunale per la formalizzazione di un atto di indirizzo/parere preventivo finalizzato alla successiva presentazione dell'istanza di Programma Integrato di Intervento. L'istanza dovrà essere accompagnata dalla seguente documentazione di massima:

- relazione tecnica preliminare con descrizione delle finalità del programma, degli aspetti qualitativi e quantitativi e verifica della rispondenza della proposta ai criteri per l'attivazione del PII e agli obiettivi definiti nel Documento d'inquadramento;

- relazione illustrativa con definizione di massima dei pesi insediativi e delle scelte relative alle funzioni da insediare;
- uno o più schemi piano volumetrici di massima;
- un'ipotesi di impegni nel campo delle aree e servizi pubblici;
- masterplan in caso di attuazione per sub-ambiti che garantisca il corretto rapporto con il contesto di riferimento, l'accessibilità, equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi.

Le **procedure e le modalità per l'approvazione** dei Programmi Integrati di Intervento sono quelle disciplinate degli artt. 92 e 93 della L.R. n.12/2005 e ss.mm.ii.

Gli **elaborati per la presentazione del progetto** di Programma Integrato di Intervento sono indicati nella circolare esplicativa DGR n.6/44161 del 09.07.1999 paragrafo 8, come richiamato all'art.91 c.2 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. Dovranno inoltre essere presentati i seguenti elaborati:

- relazione tecnica con verifica della rispondenza della proposta ai criteri per l'attivazione del PII e agli obiettivi definiti nel Documento d'inquadramento;
- schema di convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato di intervento;
- analisi del contesto insediativo in cui si inserisce l'intervento, valutando l'impatto generato dall'insediamento di nuove funzioni;
- verifica delle fasce di rispetto con particolare riferimento ai pozzi pubblici di acqua potabile e alle linee di media ed alta tensione;
- relazione in merito all'inquinamento luminoso per impianti di illuminazione esterna pubblici e privati;
- relazione in merito ai criteri da adottare per i consumi energetici e fonti alternative di energia;
- studio di invarianza idraulica.

I progetti di P.I.I., oltre al possesso di documentazioni riferite a quanto previsto dalla D.G.R. 6/44161 del 09/07/1999, devono avere almeno le caratteristiche di progetto architettonico descritte dalla normativa sui lavori pubblici per la tipologia del progetto di fattibilità tecnico economica.

IV - SCHEDE

DEGLI AMBITI

PRIORITARI

GUIDA ALLA LETTURA

Il presente capitolo raccoglie le schede degli ambiti prioritari in cui promuovere la formazione di Programmi Integrati di Intervento.

In ogni scheda d'ambito vengono fornite indicazioni progettuali da sviluppare in fase di pianificazione attuativa relative a:

- **funzioni** ammesse e/o escluse;
- **obiettivi di qualità urbana:** prestazioni prevalenti richieste agli interventi sullo spazio costruito in termini di tutela e valorizzazione di esempi pregevoli di archeologia industriale o edifici di rilevanza storico-architettonica, indicazioni tipo - morfologiche, definizione di parametri urbanistico/edilizi;
- **obiettivi per la città pubblica:** prestazioni prevalenti richieste agli interventi per gli spazi pubblici quali la realizzazione di specifiche dotazioni all'interno o all'esterno dell'ambito, la programmazione di interventi funzionali alla circolazione veicolare e ciclo-pedonale;
- **obiettivi di qualità ecologica ambientale:** prestazioni prevalenti richieste agli interventi per gli spazi aperti;
- **schema grafico** della scheda d'ambito.

Legenda

Obiettivi per gli ambiti prioritari

> di qualità urbana

 Recuperare gli edifici di valore storico-architettonico

 Allineare la quinta edilizia

 Creare coerenza con il contesto

> per la città pubblica

 Realizzare spazi pubblici e aree pedonali

 Realizzare parcheggi pubblici o ad uso pubblico

 Realizzare percorsi di mobilità lenta

 Riqualificare e adeguare i parcheggi di interscambio

> di qualità ecologico-ambientale

 Realizzare aree verdi attrezzate di interesse collettivo

 Realizzare fasce di mitigazione ambientale

 Realizzare e/o completare i filari

 Connettere parchi e aree verdi

Struttura della città esistente

> sistema della mobilità

 Stazione ferroviaria

 Metrotranvia Milano-Seregno (ipotesi allo studio)

 Capolinea di progetto della metrotranvia Milano-Seregno (opera suscettibile a ricollocazione per meglio integrarsi nel contesto stazione)

 Nodi sensibili di attraversamento infrastrutturale

 Attraversamenti | ponti ciclopedonali esistenti

 Percorsi ciclabili esistenti

 Percorsi ciclabili in programmazione

> sistema urbano e della città pubblica

 Nucleo storico

 Beni storico-architettonici

 Fronti commerciali

 Aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale

 Parcheggi

> sistema ambientale

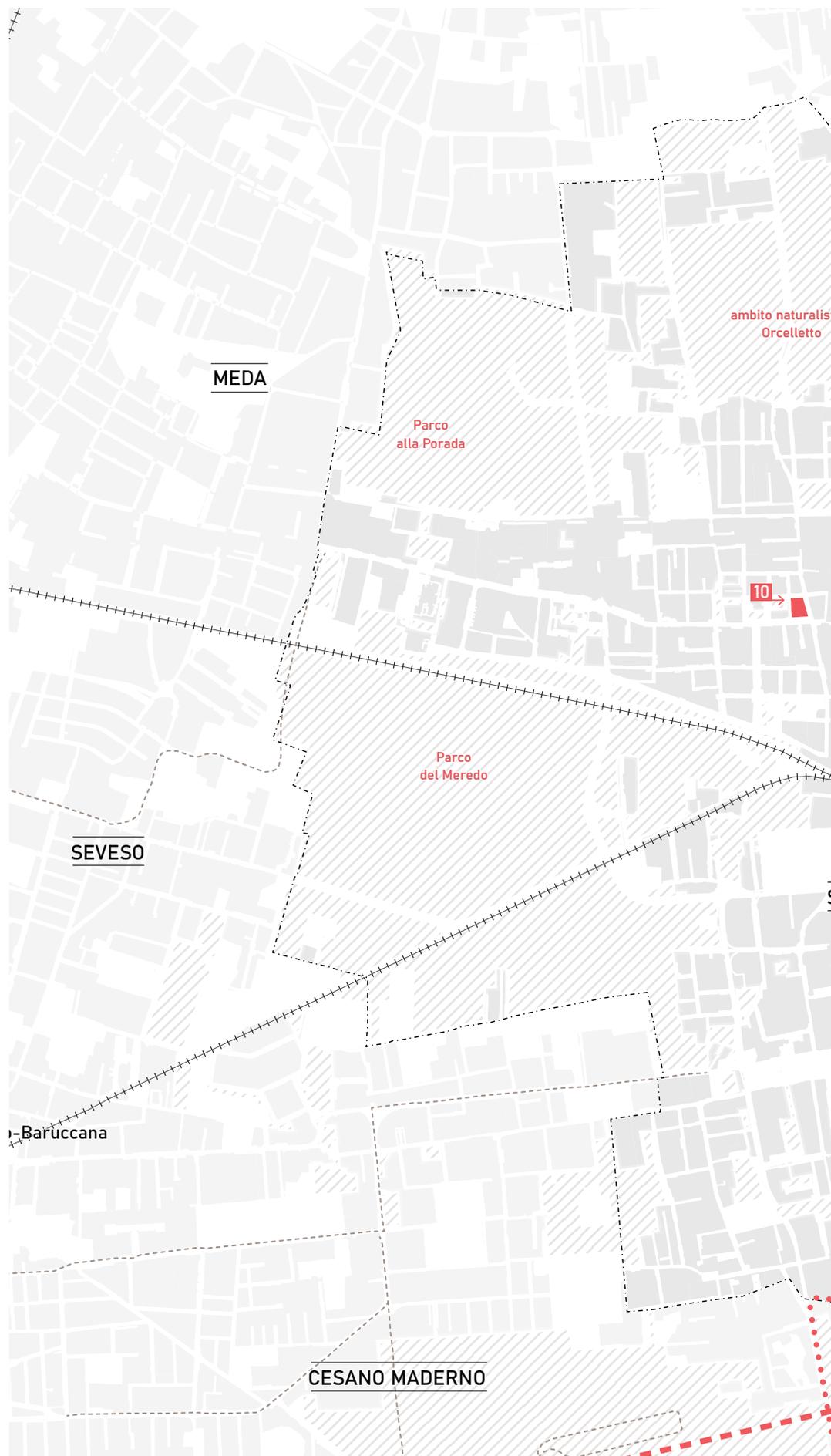
 Parchi e verde urbano

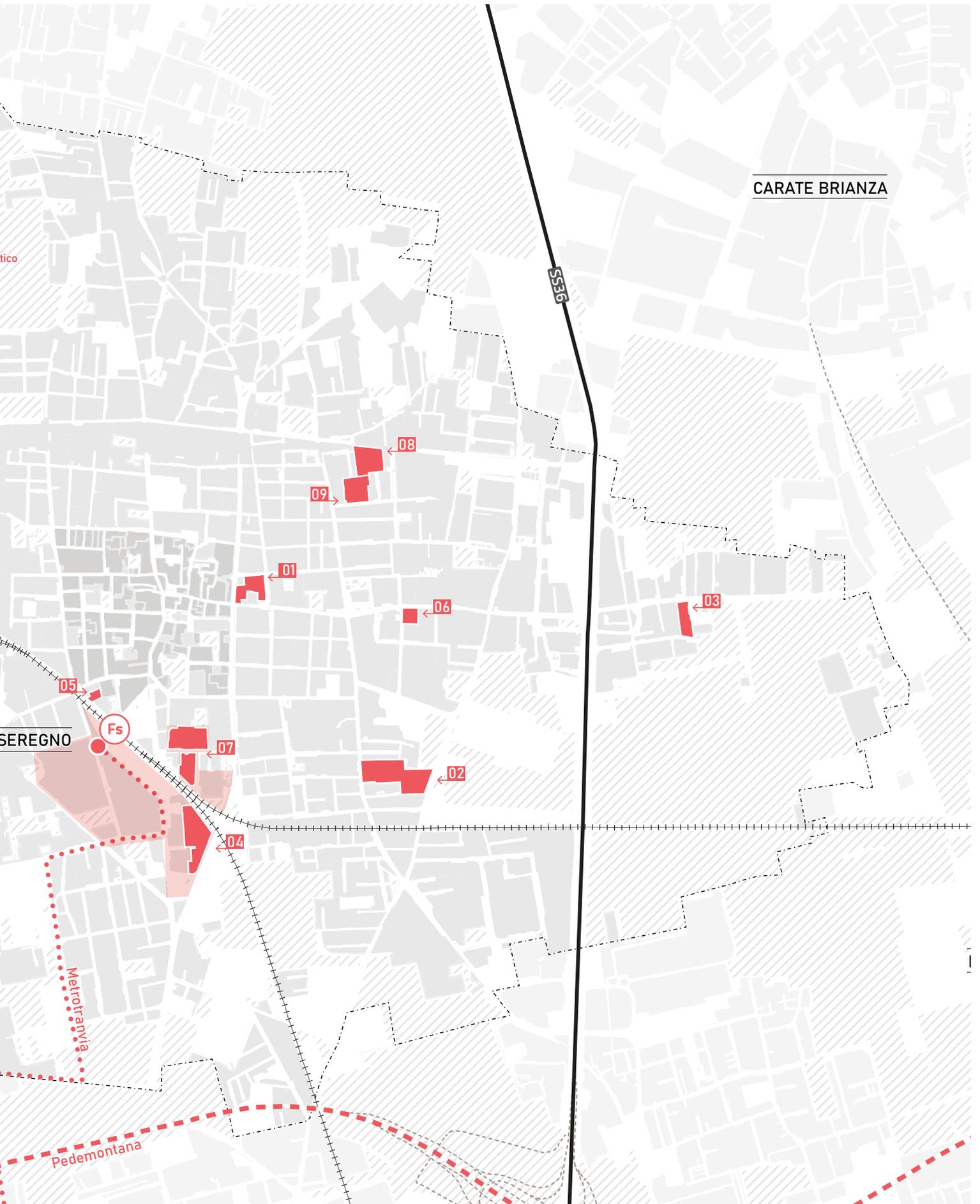
 PLIS

 Filari esistenti

> **Ambiti prioritari individuati dal Documento di Inquadramento**

- 01** → via D'Azeglio/Matteotti
- 02** → via Macallè/Reggio
- 03** → via Montello/Umbria
- 04** → via Mosè Bianchi
- 05** → via Magenta
- 06** → via Montello/Monte Santo
- 07** → via F.lli Bandiera
- 08** → via Monti
- 09** → via Fogazzaro
- 10** → via Santa Valeria





CARATE BRIANZA

S36

SEREGNO

Fs

05

01

09

08

06

03

07

02

04

Metropolitana

Pedemontana

AMBITO 02 - via Maccallè/Reggio

La riqualificazione dell'ambito tra via Maccallè e via Reggio, in parte caratterizzato da fenomeni di dismissione e in parte libero, oltre ad attivare processi di rigenerazione urbana, deve perseguire obiettivi di incremento dell'offerta residenziale pubblica, anche sviluppando modelli abitativi innovativi, e incremento della dotazione verde, connessa con i parchi urbani e sovralocali esistenti.

Funzioni

Usi prevalentemente residenziali, con particolare attenzione allo sviluppo di edilizia pubblica e sociale, integrati anche con funzioni non residenziali e funzioni pubbliche o di interesse collettivo di supporto alla residenza. Non è amessa la funzione produttiva.

Obiettivi di qualità urbana

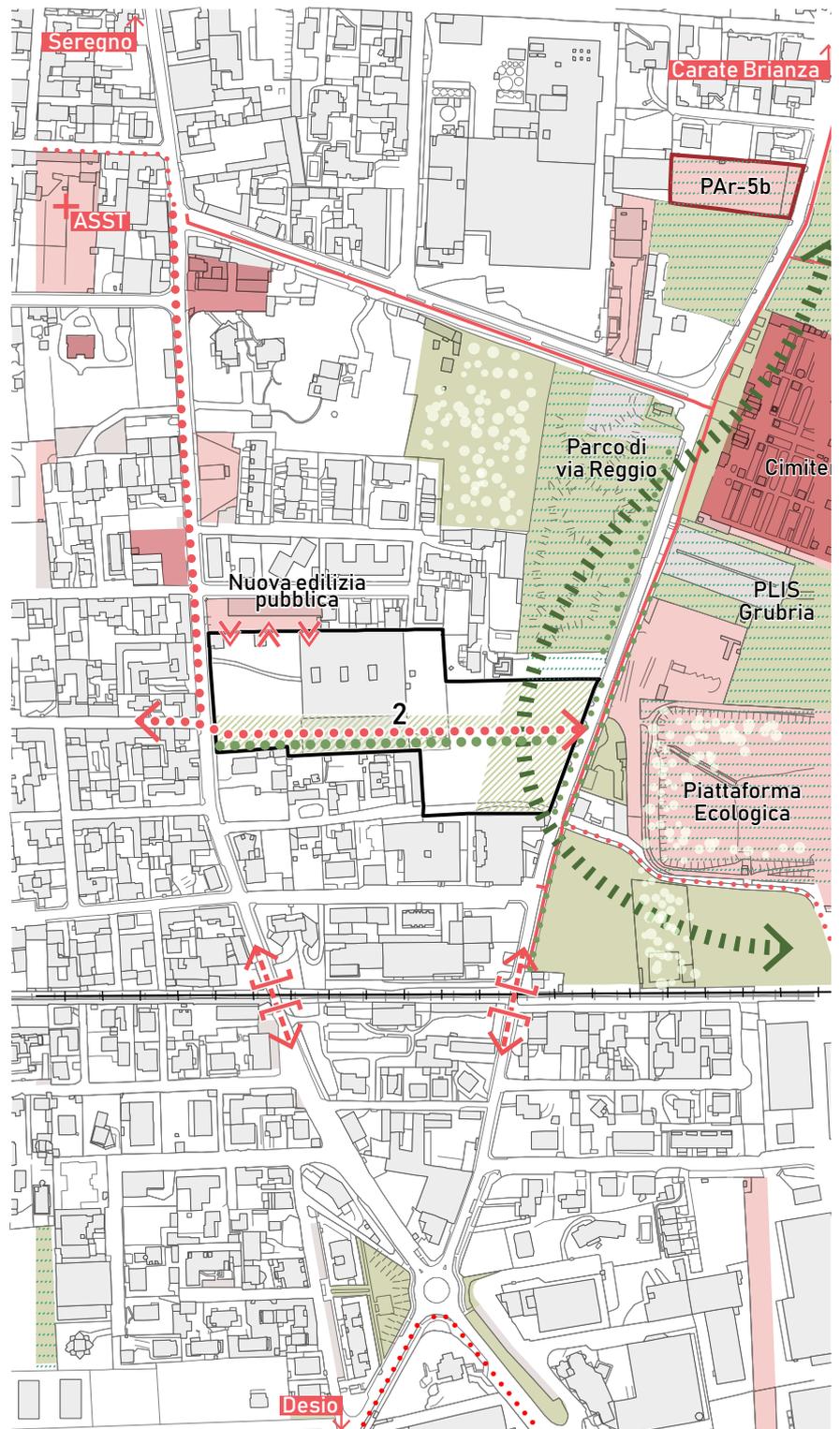
Integrazione dell'intervento con il contesto garantendo, in particolare, continuità con il recente intervento di edilizia residenziale pubblica posto a nord dell'ambito.

Obiettivi per la città pubblica

Realizzazione di un ampio collegamento di mobilità lenta tra via Maccallè e via Reggio.

Obiettivi di qualità ecologica ambientale

Realizzazione di un'area verde attrezzata di interesse pubblico lungo via Reggio in continuità con il parco pubblico esistente e gli spazi aperti lungo la ferrovia. Creazione di un corridoio verde piantumato est/ovest tra via Maccallè e via Reggio.



1:5.000

AMBITO 03 - via Montello/Umbria

La riqualificazione dell'ambito tra via Montello e via Umbria, oggi caratterizzato da fenomeni di dismissione, deve perseguire obiettivi di miglioramento della qualità degli spazi costruiti e aperti innescando processi di rigenerazione urbana, economica e sociale.

Funzioni

Usi residenziali, sviluppando modelli abitativi innovativi anche di carattere socio-sanitario, integrati anche con funzioni non residenziali e funzioni pubbliche o di interesse collettivo. Non è amessa la funzione produttiva e la Media Struttura di Vendita.

Obiettivi di qualità urbana

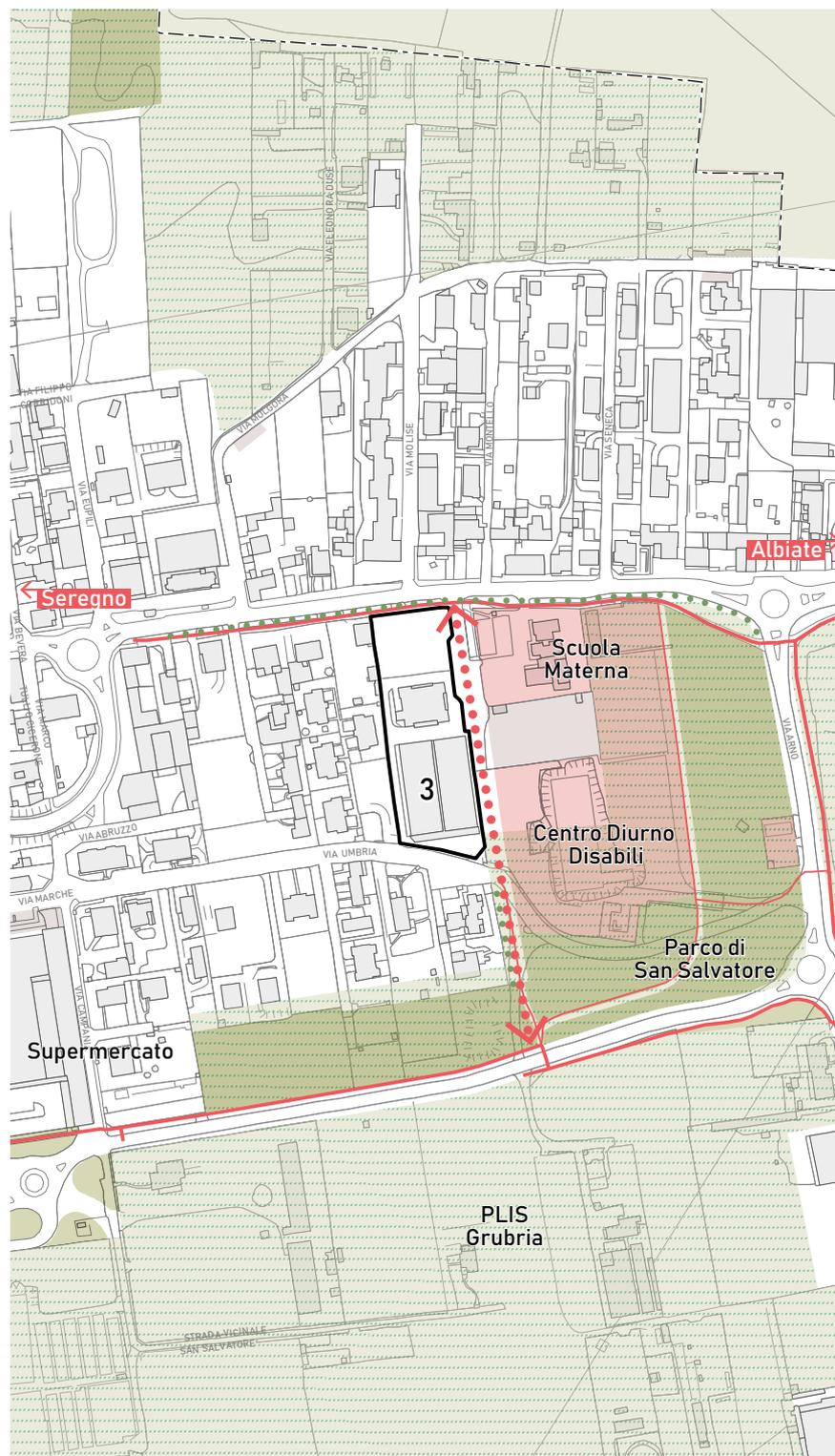
Promozione di interventi edilizi congruenti con i caratteri tipo morfologici del contesto, ecosostenibili e a basso impatto ambientale.

Obiettivi per la città pubblica

In via Umbria prevedere azioni di riqualificazione dello spazio della strada, integrando spazi per la sosta, anche a servizio delle attrezzature pubbliche esistenti, e spazi per la mobilità ciclo-pedonale, da realizzarsi in continuità con i percorsi esistenti del parco di San Salvatore.

Obiettivi di qualità ecologica ambientale

Rigenerazione ambientale dell'ambito attraverso azioni di deimpermeabilizzazione del suolo, implementazione del sistema verde e rafforzamento della dotazione arborea.



AMBITO 04 - via Mosè Bianchi

La riqualificazione dell'ambito tra via Mosè Bianchi, via allo Stadio e il sedime ferroviario, caratterizzato da fenomeni di dismissione in un'area altamente accessibile, oltre ad attivare processi di rigenerazione urbana, deve concorrere ad incrementare il ruolo di polo attrattore di Seregno favorendo la creazione di un distretto urbano innovativo.

Funzioni

Usi prevalentemente per attività economiche (terziario, direzionale, produttivo, commerciale, turistico ricettivo, ecc), integrati anche con funzioni residenziali e funzioni pubbliche o di interesse collettivo di supporto alle imprese.

Obiettivi di qualità urbana

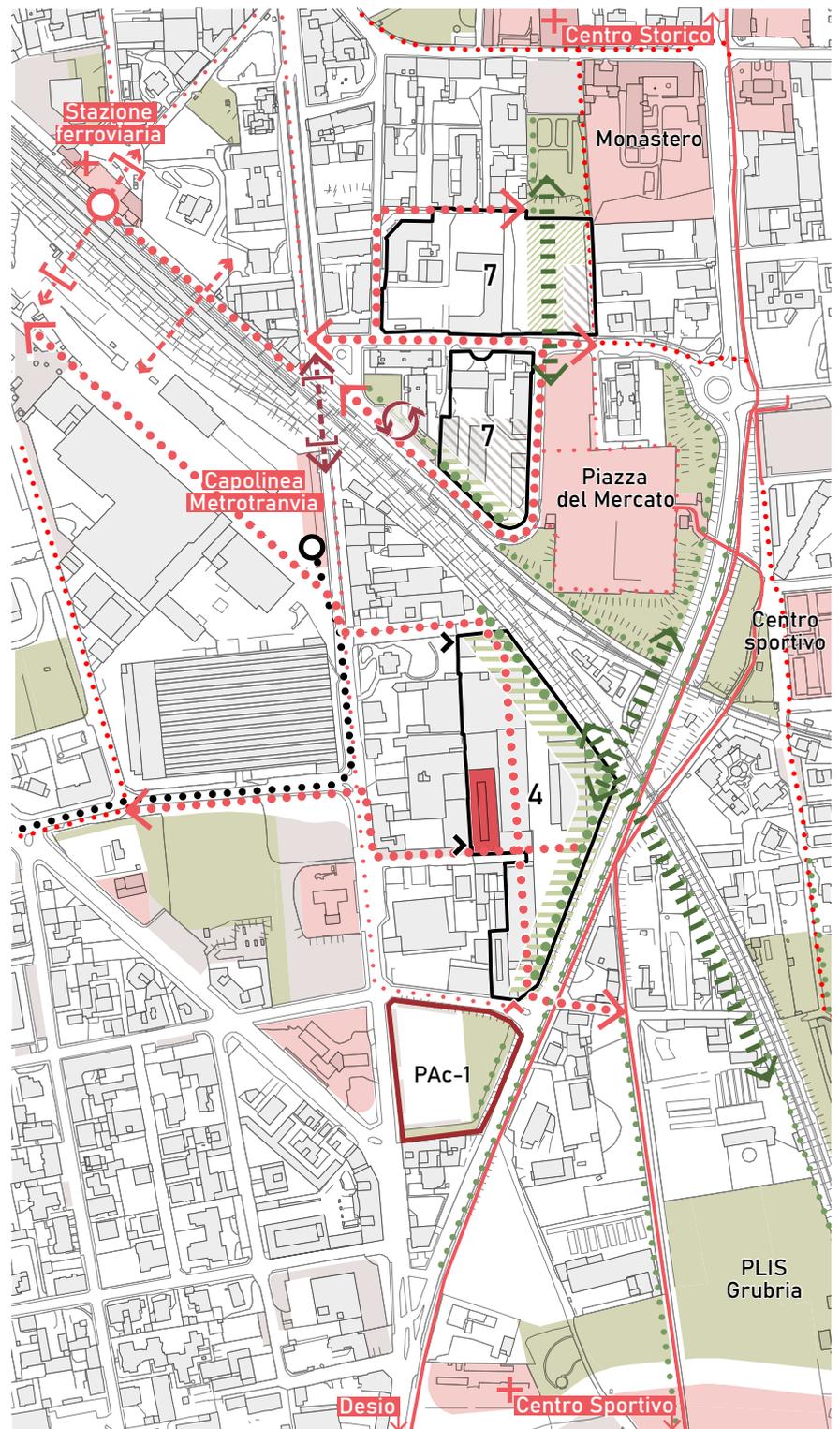
Valutare il recupero e mantenimento degli edifici di rilevanza storico-architettonica, come ad esempio quello di via Mosè Bianchi.

Obiettivi per la città pubblica

Realizzazione di un collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria, il futuro capolinea della metrotranvia Milano-Seregno e la maglia ciclabile esistente di via allo Stadio. Riqualificazione e adeguamento della rete viabilistica di accesso all'ambito.

Obiettivi di qualità ecologica ambientale

Creazione di una fascia verde piantumata di mitigazione acustica e ambientale lungo via allo Stadio a est e il tracciato ferroviario a nord.



1:5.000

AMBITO 05 - via Magenta

La riqualificazione dell'ambito interno all'isolato tra via Magenta e via Papa Giovanni XXIII, caratterizzato da fenomeni di dismissione in un'area per collocazione altamente accessibile, oltre ad attivare processi di rigenerazione urbana, deve concorrere ad incrementare il ruolo di polo attrattore di Seregno favorendo la creazione di un distretto urbano innovativo.

Funzioni

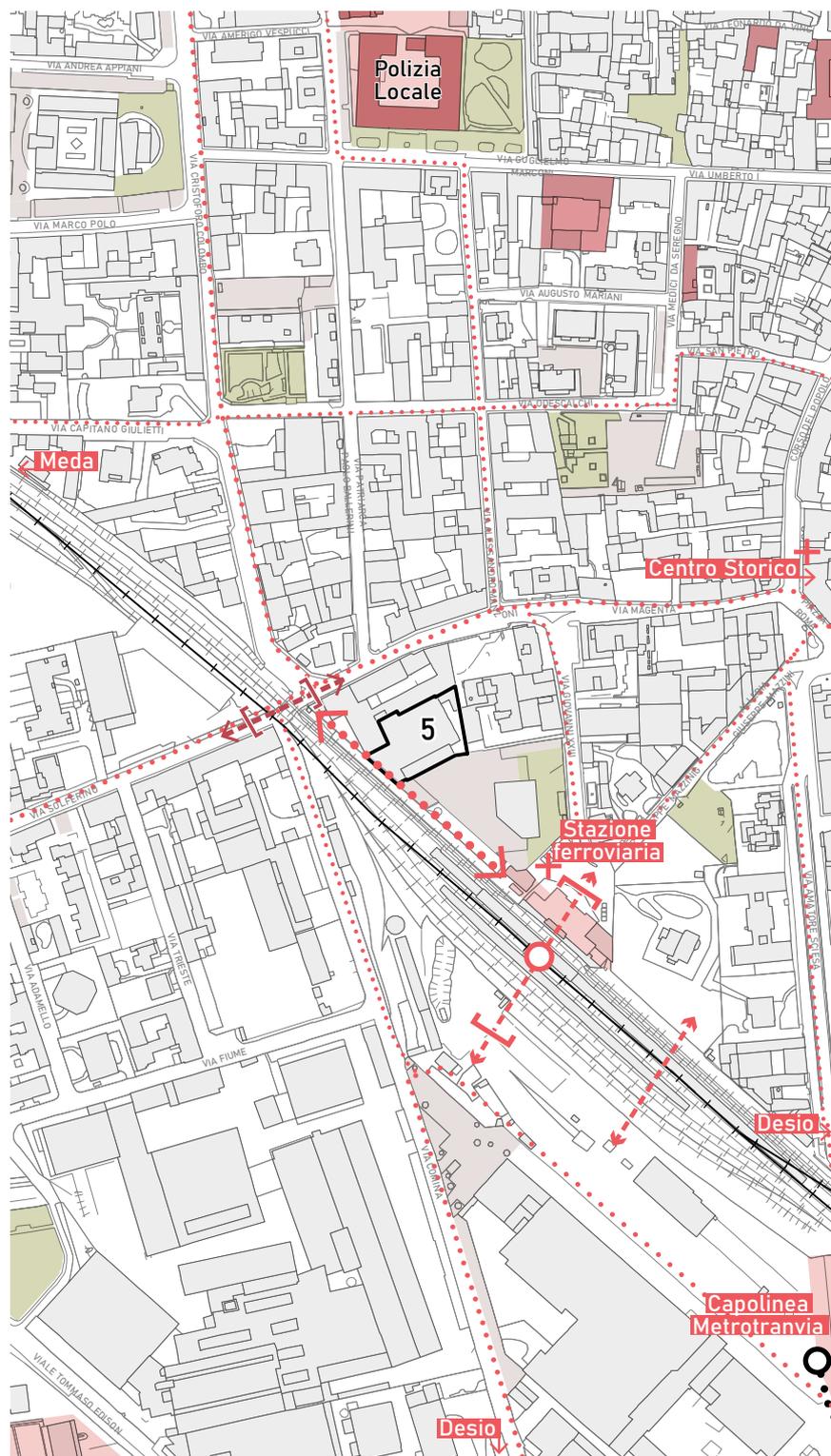
Usi prevalentemente per attività economiche (terziario, direzionale, produttivo, commerciale, turistico-ricettivo), integrati anche con funzioni pubbliche o di interesse collettivo di supporto alle imprese. Non sono ammesse medie strutture di vendita.

Obiettivi di qualità urbana

Promozione di interventi edilizi congruenti con i caratteri tipo-morfologici del contesto, ecosostenibili e a basso impatto ambientale.

Obiettivi di qualità ecologica ambientale

Individuazione di misure rivolte alla riduzione dell'impatto climatico attraverso l'incremento della superficie permeabile, anche ricorrendo alla realizzazione di tetti e pareti verdi, l'incremento della dotazione arborea e l'adozione di misure a favore dell'invarianza idraulica.



1:4.000

AMBITO 06 - via Montello/Monte Santo

La riqualificazione dell'ambito tra via Montello e via Monte Santo, oggi caratterizzato da fenomeni di dismissione, deve perseguire obiettivi di miglioramento della qualità degli spazi costruiti e aperti innescando processi di rigenerazione urbana, economica e sociale.

Funzioni

Usi prevalentemente per attività economiche (terziario, direzionale, produttivo, commerciale, turistico-ricettivo), integrati anche con funzioni pubbliche o di interesse collettivo.

Obiettivi di qualità urbana

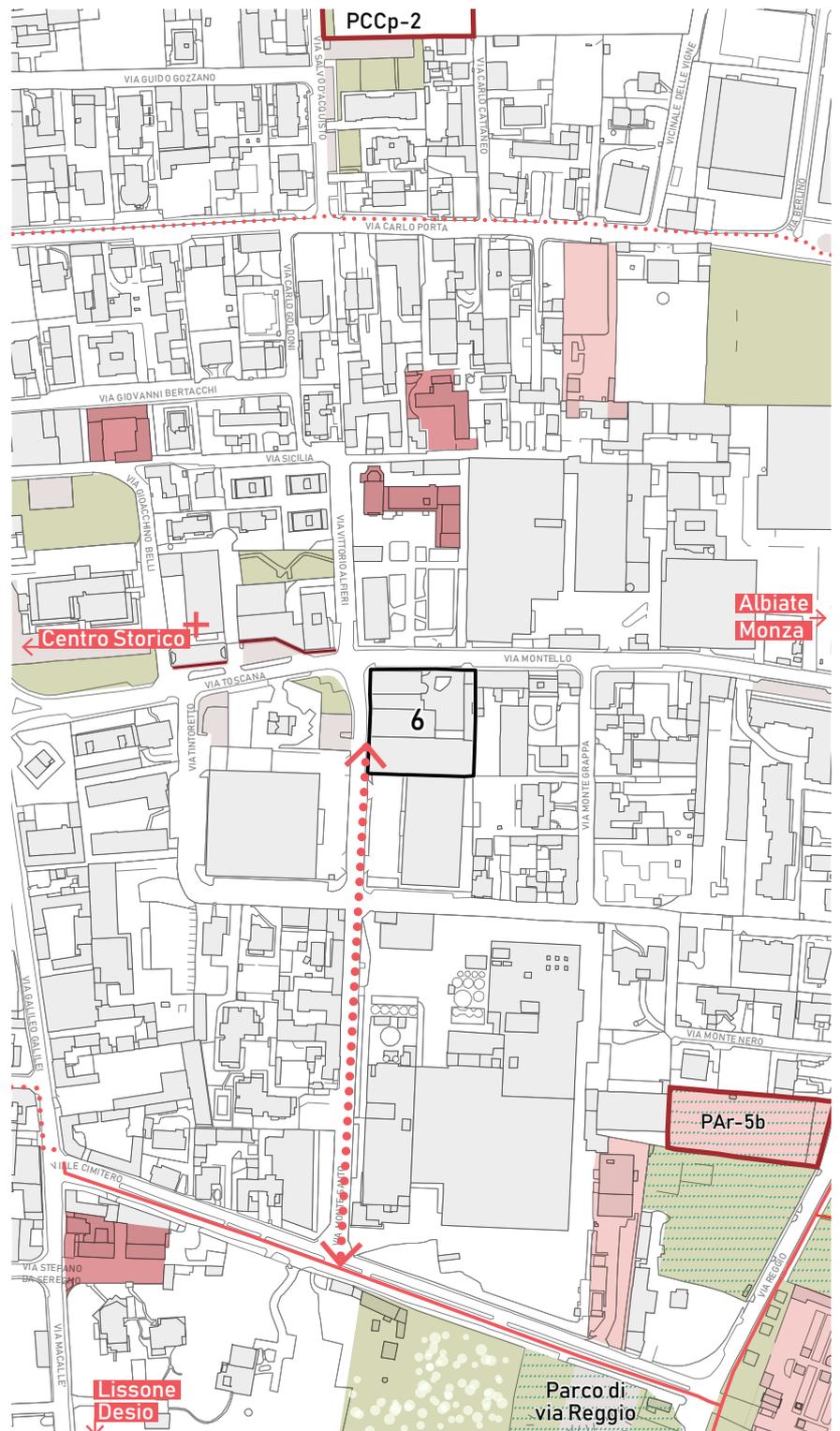
Promozione di interventi edilizi congruenti con i caratteri tipo-morfologici del contesto, ecosostenibili e a basso impatto ambientale. Valorizzazione del fronte strada lungo via Montello.

Obiettivi per la città pubblica

Miglioramento complessivo delle condizioni di sicurezza dell'ambito. 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.

Obiettivi di qualità ecologica ambientale

Individuazione di misure rivolte alla riduzione dell'impatto climatico attraverso l'incremento della superficie permeabile, anche ricorrendo alla realizzazione di tetti e pareti verdi, l'incremento della dotazione arborea e l'adozione di misure di invarianza idraulica.



1:4.000

AMBITO 07 - via F.lli Bandiera

La riorganizzazione dell'ambito tra via Palestro, via F.lli Bandiera e via F.lli Dandolo, sede di una società di servizi, deve perseguire obiettivi di miglioramento della qualità degli spazi costruiti e aperti innescando processi di rigenerazione. L'ambito concorre inoltre all'incremento della dotazione verde, connessa con i parchi urbani esistenti.

Funzioni

Usi prevalentemente per attività economiche (terziario, direzionale, turistico ricettivo e servizi pubblici o privati), integrati con funzioni residenziali e funzioni pubbliche o di interesse collettivo. Non è amessa la funzione produttiva e la funzione commerciale, ad eccezione del commercio di vicinato.

Obiettivi per la città pubblica

Riorganizzazione dei parcheggi di interscambio dei bus lungo via Dandolo anche attraverso la realizzazione di un parcheggio pubblico nel comparto sud.

Realizzazione di una connessione ciclo-pedonale tra il parco di via Stefano da Seregno e la piazza del Mercato, tra il parco e via Palestro e lungo via Dandolo, funzionale all'accesso alla stazione.

Obiettivi di qualità ecologica ambientale

Riqualficazione e ampliamento del parco di via Stefano da Seregno. Creazione di una fascia verde di mitigazione ambientale lungo via Dandolo, in continuità con gli spazi verdi esistenti.



1:4.000



Città di Seregno