

Città di Seregno

Consiglio Comunale del 21 marzo 2023

PUNTO N. 7 DEL 21/03/23 "Variante specifica al piano di governo del territorio del comune di Seregno concernente l'areai identificata al foglio numero 40 mapp. 448-456-462-468-473-480 ai sensi della legge regionale 12/2005: adozione"

PRESIDENTE:

Cominciamo questa sera dalla 290, variante specifica al piano di governo del territorio del comune di Seregno concernente l'areai identificata al foglio numero 40 mapp. 448-456-462-468-473-480 ai sensi della legge regionale 12 del 2005 adozione. Prima di invitare i tecnici e gli architetti al tavolo, nomino subito gli scrutatori pertanto nomino tali la consigliera Marika Novara, Chiara Novara e il consigliere Silva Agostino e il consigliere Renato Minotti. Grazie. Allora invito al tavolo per assistere l'Assessore, gli architetti Pandolfi Martinelli e Meurat che appartengono allo studio...lo studio di riferimento è Piano Zero Project, mentre penso che la Dirigente, l'architetto Scaramuzzino, può anche rimanere lì presumo nella presentazione, eventualmente se interpellata la invitiamo qua. Quindi prego signori, prendere posto al tavolo della Giunta. Grazie.:

PRESIDENTE

L'Assessore Vergani al microfono. Chiamato Viganò. Sì, allora la presentazione all'assessore Vergani.

ASSESSORE VERGANI:

Bene. Buonasera a tutti. Grazie Presidente. Dunque riprendo il titolo della delibera che è variante specifica al piano di governo del territorio del comune di Seregno concernente l'area identificata al foglio 40 mappale 448, meglio mappali 448-456-462-468-473-480 ai sensi della Legge Regionale 12/2005 adozione. Si tratta di una delibera derivante da una sentenza del Tar. È una delibera di variante puntuale riferita a un'area specifica e il ricorso, che è stato accolto appunto dal Tar con la sentenza del 25 gennaio 2021, fu a suo tempo promosso dalla società proprietaria di queste aree che chiedendo l'annullamento della deliberazione del Consiglio comunale di Seregno relativa alla contro-riduzione all'osservazione e approvazione del Piano di Governo del Territorio, PGT, nella parte in cui ha confermato la destinazione servizi per quest'area, per l'area di proprietà della ricorrente. Il TAR come dicevo con la delibera, con scusate con la sentenza del 25 gennaio 2021 numero 226, ne ha disposto l'annullamento della predetta deliberazione limitatamente alla disciplina dell'area della ricorrente con obbligo del Comune di riprovedere alla pianificazione dell'area nel rispetto dei criteri motivazionali delle eventuali scelte di sovradotazione degli standard. In conseguenza di questa espressione

del giudice di primo grado si è valutato di non proporre appello, ma di ottemperare quindi alla delibera, alla sentenza proponendo, cioè elaborando una variante, variante per la quale è stato dato incarico allo studio Piano Zero. Ci sono qui gli architetti pianificatori che hanno elaborato questa variante e che adesso... le darò la parola per presentare appunto i contenuti di variante. Si tratta di un'area di oltre 7000 metri quadrati in località, nel quartiere Sant'Ambrogio. L'area è in fregio alla via Don Gnocchi ed è compresa tra l'oratorio di Sant'Ambrogio e la chiesa di Sant'Ambrogio. È un'area anche per certi aspetti importante per il quartiere perché praticamente è un po' il fulcro centrale di quel quartiere. Ecco, a questo punto darei la parola all'architetto Martinelli. Credo che sia lui a esporre in particolare la documentazione e niente.

ARCHITETTO MARTINELLI:

Grazie Assessore. Buonasera a tutti. Sono l'architetto Martinelli come mi hanno presentato. Rappresento un RTP di professionisti che hanno partecipato a un bando per assegnarsi l'incarico per la predisposizione in questa variante. Insieme a me c'è l'architetto Meurat che è di Ecosistema Territorio e l'architetto Pandolfi. Ci siamo occupati di questa variante che come ha anticipato l'assessore Vergani è una variante tipo puntuale che riguarda prevalentemente gli atti del Piano delle regole e del Piano dei servizi. Vi ricordo che il piano di governo del territorio si compone di tre strumenti: il Documento di piano che è un documento strategico con una validità quinquennale, voi come amministrazione siete sprovvisti di questo documento in quanto è scaduto e non è stato prorogato e quindi andrete a proroga probabilmente nel 2025, il Piano delle regole che è uno strumento che non ha termini di validità e conformizza il regime dei suoli che è, diciamo, l'atto che è oggetto prevalentemente di questo tipo di modifica che poi andremo ad esaminare ed il Piano dei servizi che anch'esso è uno strumento che non ha termini di validità e va a disciplinare e governare in maniera strategica le previsioni dei servizi pubblici presenti sul territorio e anch'esso lo strumento che è interessato in maniera trasversale da questa proposta di variante. Come anticipato l'ambito di trasformazione, ovvero [01:58:34 non chiaro] variante, riguarda un'area posta a sud di via Don Gnocchi che vedete perimetrata nella slide in colorazione rosso, lo stato di fatto dell'area è sostanzialmente, classifica, è la stessa come area libera da edificazioni e quindi come suolo trattato a verde, verde di tipo privato. È importante inquadrare il contesto normativo nel quale ci siamo mossi per andare a definire le scelte e la proposta della variante che vi stiamo presentando in quanto nel 2014 Regione Lombardia ha emanato una legge regionale che dispone obiettivi volti a ridurre il consumo di suolo, di conseguenza le amministrazioni comunali dal 2014 ad oggi possono muoversi in due direzioni: o una prima direzione in adeguamento ai criteri emanati da Regione Lombardia, ovvero ridurre le previsioni urbanistiche che consumano suolo libero, o una seconda opzione optare per, nella fase transitoria, ovvero la fase nella

quale ci troviamo in questo momento, in quanto il PTCP della provincia di Monza Brianza è stato adeguato lo scorso anno e l'amministrazione comunale avrà tempo ancora 12 mesi per andare a redigere quello che è lo strumento strategico di adeguamento ai criteri di riduzione di suolo, quindi ci possiamo muovere in un contesto transitorio che ci permette di apportare varianti urbanistiche con un concetto di bilancio ecologico sostenibile del suolo pari allo zero, ovvero non è possibile consumare nuovo suolo in termini quantitativi rispetto quanto già ha in pancia lo strumento urbanistico. È bene citare che i criteri regionali ci indirizzano rispetto quello, alla situazione e alle caratteristiche che possono andare a definire ciò che è superficie urbanizzata o ciò che è invece superficiale naturale. È bene spiegarlo perché è un po' il fulcro della scelta che poi è stata mossa per la proposta di variante. È superficie naturale all'interno del vostro piano di governo del territorio tutto ciò che supera i 5.000 metri quadri, anche se è standard urbanistico, è destinato a verde pubblico. È superficie urbanizzabile invece tutto ciò che non è destinato a verde pubblico, quindi ciò che è sostanzialmente edificabile sotto il profilo delle costruzioni e sotto il profilo delle urbanizzazioni e dell'impermeabilizzazione dei suoli. Andando ad analizzare la pianificazione vigente, che la possiamo vedere nelle slide che vediamo sullo schermo, è evidente come l'area che è contornata in colorazione rossa nella slide di sinistra, già negli atti pianificazione vigente ha una larga parte di circa 5.800 metri quadri destinata a verde pubblico e quindi a sostanzialmente superficie di tipo naturale, mentre ha una parte restante di circa 1.340 metri quadri, sui 7000 e 200 metri complessivi, di area pianificata come parcheggio di tipo pubblico, ovvero un'area che è classificabile sotto il profilo dei criteri emanati dalla Regione Lombardia come suolo urbanizzabile. Quindi questa è un po' la sfera nella quale ci siamo dovuti muovere nelle scelte. Non potevamo pensare a una variante che andasse a incrementare quei 1400 metri circa di superficie urbanizzabile che vedete in colorazione grigia. Ci potevamo muovere all'interno della perimetrazione rossa, quindi ridestinare area verde, però, sempre mantenendo la compensazione di quello che è il suolo sostanzialmente urbanizzabile. La proposta di variante pertanto ha trapiantato l'obiettivo di mantenere un'ampia superficie verde con una forte valenza ecologica, poi lo vedremo meglio negli obiettivi progettuali, destinando invece la porzione, il lato ovest del comparto, il lato est del comparto, scusate, a superficie, diciamo, edificabile, quindi una superficie edificabile con una capacità insediativa di tipo predeterminato e con funzioni comunque compatibili con il micro tessuto circostante. Come accennavo precedentemente questa slide evidenzia la verifica del bilancio ecologico sostenibile. La vignetta di sinistra rappresenta un po' lo stato della pianificazione vigente, ovvero tutta la superficie a verde pubblico e la superficie a parcheggio, mentre la vignetta di destra rappresenta l'evoluzione, diciamo, da superficie naturale a superficie urbanizzabile che, diciamo, è stata proposta con la variante urbanistica. Vediamo come la superficie urbanizzabile viene contratta verso il lato nord per lasciare spazio alla

realizzazione di possibili parcheggi su via Don Gnocchi invece sul lato nord della previsione urbanistica laddove prima insisteva il verde. Questo ha consentito di ottenere appunto quel bilancio ecologico che dicevo precedentemente pari allo zero. Gli obiettivi della variante, diciamo, si sono mossi in un contesto di tipo insediativo in un contesto tipo ambientale. Per quanto riguarda il contesto insediativo, come accennato nelle premesse, si è trapiantato il contenimento del consumo di suolo, l'incremento e la qualità dei luoghi, la previsione di densità edilizie contenute in coerenza con i tessuti periferici e semi periferici circostanti, migliorare la continuità di percorsi di fruizione lenta perché nella porzione sud del comparto è presente un tracciato di fruizione diciamo paesaggistico, comunque, fruizione lente, un percorso ciclopedonale e l'obiettivo della variante è di andare, diciamo, a riqualificarlo ulteriormente, a migliorarlo, e la riqualificazione e l'organizzazione degli spazi di sosta posti su via Don Gnocchi. Per quanto riguarda invece gli obiettivi connessi al sistema ambientale ricordiamo e citiamo la riduzione delle isole di calore e il rispondere a criteri ambientali minimi e l'ottimizzazione di scelte urbanistiche a supporto del verde e della rete ecologica, evitando quindi la frammentazione territoriale del contesto. Le azioni, che sono state messe in atto per trapiantare gli obiettivi precedentemente enunciati, sono azioni che mirano a inserire all'interno del contesto e quindi nelle aree poste ad est del comparto urbanistico di funzioni di tipo compatibili con la residenza, quindi come vedremo poi successivamente nella scheda di piano abbiamo, diciamo, escluso funzioni tipo commerciale per medie e grandi superfici di vendita, funzioni produttive e funzioni di tipo ricettivo di un certo livello, tipo attrezzature alberghiere e così via. Sono invece compatibili tutte le funzioni connesse a residenza, l'esercizio di vicinato, funzioni per servizi pubblici o funzioni di tipo terziario. Le azioni hanno poi consentito di attribuire una potenzialità edificatoria coerente con il contesto al fine di raggiungere un equilibrio di tipo tecnico-economico che potesse far sì che gli obiettivi che la variante si è posta, fossero obiettivi di tipo trapiantabile, perché il contesto economico... perché è importante il bilancio economico della sostenibilità agli interventi. Deve esserci una ripartizione dei benefici tra il pubblico e il privato. Se la ripartizione dei benefici non ci dovesse essere allora decade quella che è un po'... quello che è il concetto di perequazione urbanistica. Le azioni poi continuano con la cessione gratuita all'amministrazione comunale, in aggiunta alle normali dotazioni territoriali, di una superficie lorda costruita di circa 140 metri quadri per funzioni residenziali, diciamo, di sollievo nel senso di residenza sociale, possiamo chiamarla, poi non è precisato, ma sarà il piano attuativo a definire che tipo di caratteristica dovrà avere questo tipo di residenza, la realizzazione di aree per verde pubblico, realizzazione e cessione per area verde pubblico per la sosta per circa 6.000 metri quadri e con la messa in atto di sistemi di raccolta, di riuso di acque meteoriche, di sistemi tipo drenante e ad esempio soluzioni tipo architettonico che possono privilegiare facciate e tetti verdi. Per quanto riguarda invece il sistema ambientale è prevista la

realizzazione di un bosco urbano, è prevista la riqualificazione del percorso ciclopedonale posto a sud del comparto urbanistico e sono previste, diciamo, azioni di inserimento di tecnologie per la gestione della parte verde anche volte alla riduzione dei consumi idrici con l'obbligo di inserire un impianto di irrigazione automatico a goccia e alimentato da fonti energetiche rinnovabili, così come superfici permeabili dei percorsi e degli spazi di tipo pedonale. Ho accennato precedentemente alla sostenibilità tecnica degli interventi in quanto è necessario riallacciarsi per la definizione di questo progetto di comparto urbanistico a quello che viene definito all'interno del Testo Unico Nazionale dell'Edilizia. Il Testo Unico Nazionale sostanzialmente prevede che in caso di variante urbanistica i benefici ottenuti dal privato siano ripartiti al 50% con l'amministrazione comunale sotto forma di opere di compensazione straordinaria. Questo è un concetto importante, è un concetto che ha mosso fin dall'inizio le scelte di piano e anche le scelte di tipo urbanistico connesse al peso insediativo che caratterizza la presente variante urbanistica. Per chiudere vi mostro la scheda di piano che sostanzialmente verrà inserita all'interno... okay... la scheda di piano che verrà inserita all'interno delle norme tecniche di attuazione, scheda di piano che pertanto in sintesi prevede la identificazione di un nuovo comparto da assoggettare a pianificazione attuativa, pianificazione attuativa che sarà di tipo, se la variante sarà approvata conforme allo strumento urbanistico, e che quindi sconterà comunque un passaggio o meglio due passaggi in Giunta comunale, due passaggi che saranno necessari al fine di condividere e negoziare con la pubblica amministrazione gli aspetti a cui facevo riferimento prima connessi alle azioni prettamente legate agli interventi tipo pubblico ovvero alla formazione del Verde, alla formazione del sistema della sosta in lato nord di via Don Gnocchi e alla cessione della quota di circa 140 metri quadri di superficie lorda per residenza sociale. Vediamo nella parte sinistra della scheda gli indici urbanistici, è una... complessivamente tutto il comparto che vedete indicato con perimetrazione blu assomma a circa 7.215 metri quadri e sullo stesso la superficie di atterraggio dei volumi, che là vedete invece perimetrata con il retino rosso, assomma a 1150 metri quadri, sulla stessa superficie di 1.150 metri quadri potranno insistere 1.150 metri quadri di superficie lorda. Le dotazioni territoriali, che in questo caso sono tutta la parte gialla più la superficie lorda è di 140 metri quadri, assommano a 6 065 metri quadri e sono prevalentemente a verde. La scheda poi continua con disposizioni di tipo particolare, come precedentemente accennato e quando ho fatto riferimento alle azioni di piano, e indicazioni volte alla progettazione degli spazi aperti e degli spazi edificati. Chiude la scheda con il recepimento delle raccomandazioni, delle prescrizioni che sono state ottenute in sede di verifica di accettabilità alla [02:12:37 non chiaro], perché ricordo che oggi siamo arrivati in adozione, ma nella fase, diciamo, istruttoria la variante ha scontato una verifica di assoggettabilità, la valutazione ambientale strategica. È stato prodotto un rapporto preliminare con un quadro di riferimento territoriale che potesse andare ad inquadrare quali potessero essere

gli effetti che questa variante poteva produrre sul sistema ambientale. È stata sottoposta al parere degli enti competenti in materia ambientali, quindi Provincia, ARPA, ASL, ATS, Sovrintendenza. Sono arrivati i pareri e i pareri hanno, diciamo, fatto scaturire una serie di accorgimenti che sono stati apportati poi per la fase di adozione alla proposta di variante, in particolare alla scheda di piano. Chiudo ricordando che siamo in una fase di adozione, successivamente all'adozione ci sarà un periodo di pubblicazione degli atti della variante di 30 giorni, e nei 30 giorni successivi chiunque potrà, diciamo, apportare le proprie osservazioni. Nello stesso periodo la variante urbanistica sarà comunque trasmessa alla Provincia, in questo caso non si tratta di un'espressione di parere di compatibilità, ma la provincia formulerà eventualmente le osservazioni, in quanto la variante non riguarda il Documento di Piano ma riguarda il Piano delle regole come abbiamo precedentemente premesso. Chiusa la fase di osservazioni, avete un periodo di tempo, in questo caso andrete ad elezioni, quindi il periodo di tempo non 90 giorni ma sarà prorogato a 150 giorni per poter decidere sulle osservazioni e approvare definitivamente la variante. Io ho concluso. Siamo a disposizione per eventuali chiarimenti tecnici.

PRESIDENTE:

Sì, grazie. Riprenderai la parola Assessore? O altri interventi vostri? Per il momento no. Prego completa così poi facciamo il primo giro di interventi. Grazie.

ASSESSORE VERGANI:

Ringrazio per l'esautiva esposizione e niente. Io chiederei eventualmente se ci sono dei chiarimenti, delle domande, di profittare anche della presenza dei tecnici che hanno esteso la variante. E ci terrei a denotare come questa variante sebbene derivata da un obbligo appunto derivante dalla sentenza può essere considerata efficace a concretizzare l'attuazione di un'importante dotazione pubblica per un'area verde e per un parcheggio nel quartiere. Siamo qui per rispondere a eventuali domande o chiarimenti. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie a lei e grazie a voi. Consigliere Silva Agostino prego.

CONSIGLIERE SILVA:

Un breve intervento per sottolineare che un altro tassello nella grande rete della città viene messo a posto. E un doveroso ringraziamento per la presentazione fatta. Davvero una piccola area, 7000 metri quadrati non

sono una grande estensione, però sono sempre significativi che vengono ad arricchire quel quartiere di una presenza di natura che potrà essere usufruita, tutti potranno godere di questi benefici. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie a lei. Non vedo nella lista oratori... ecco è comparso la capogruppo Bertocchi. Prego.

CONSIGLIERE BERTOCCHI:

Grazie Presidente. Ma anche io volevo sottolineare che mi sembra, seppur scaturita da una sentenza del Tar, quindi da una ingiunzione che metteva in luce più che altro il fatto che non si capiva bene come mai quest'area fosse destinata in questo modo, cioè non c'era... chiedeva chiarezza, mi pare di aver capito la sentenza del Tar, sulla destinazione che era stata presa nel PGT, nel precedente ormai scaduto appunto almeno il Documento di piano. Mi sembra che questo lavoro di cui appunto ringrazio gli architetti sia veramente una occasione buona per rimettere in sesto una zona che, se no, comunque sarebbe un verde, sì, ma un verde completamente selvaggio, se così posso esprimermi, e abbandonato, senza nessuna possibilità di essere utilizzato dagli abitanti del quartiere, perché finché rimane così gli abitanti del quartiere questo verde e lo possono vedere ma non lo possono utilizzare. Questo compromesso tra la possibilità di edificare invece una piccola porzione, tra l'altro una porzione ancora più piccola, mi par da aver capito, rispetto a quella che era nel PGT urbanizzabile, perché l'area che era allora destinata a parcheggio era un pochino più grande quindi è stata ridotta un pochino la parte che sarà costruita, che sarà possibile costruire. Quindi si è recuperato tutto il verde possibile e la possibilità soprattutto questo verde di renderlo bello facendo appunto questo discorso del bosco urbano e quindi di renderlo soprattutto utilizzabile per tutti i cittadini di Sant'Ambrogio, quindi mi sembra veramente un ottimo lavoro. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie consigliera Bertocchi. Consigliere Sabia.

(02:19:03 Voce fuori microfono).

PRESIDENTE:

Ah ecco stasera ci divertiamo perché è la serata... Consigliere Minotti. Con microfono Sabia.

CONSIGLIERE SABIA:

Grazie Presidente. Ma volevo fare due considerazioni. Da chiamiamola così, da un ricorso al TAR, perché i proprietari di quell'area rispetto al PRG, allora si chiamava PRG, si trovavano con un nuovo strumento urbanistico un'area che non è più edificabile, ma diventava in pratica area a parcheggio, area verde. Da questo ricorso è scaturito, secondo me, una buona opportunità per intervenire effettivamente su quell'area, perché se rimaneva così figuriamoci se il privato realizzava un parcheggio da dare al Comune mantenendo quell' area verde come prevede il PGT. Quindi quale risultato si ottiene? Si ottiene innanzitutto di avere un Parco, perché si parla di parco urbano che verrà riqualificato a piantumato e si avrà anche la possibilità di avere un collegamento con la pista ciclabile adiacente mantenendo quel proprio, quel pezzo di area verde, area pubblica che fa da collegamento con l'altra area adiacente. E poi il risultato anche di avere una situazione di residenza sociale, diciamo così, perché una parte della superficie, circa 140 metri, saranno destinate a questa funzione; è senz'altro utile in una situazione dove sappiamo tutti è sempre più difficile trovare abitazione per uso sociale. Quindi tutto sommato nonostante questo inconveniente di essere stati condannati e quindi di aver...di ripristinare l'edificabilità su quell'area, tutto sommato la situazione che si viene a determinare è un'ottima soluzione per l'amministrazione, quindi l'interesse del privato è parimenti sostenuto anche quello del pubblico. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie. Non ci sono altri interventi? Qualche replica Assessore? Ha trovato delle sollecitazioni a cui rispondere? No. Allora un attimo che chiamo... passiamo alla dichiarazione di voto. Ci apprestiamo al voto. Sì, possiamo anche votare poi li congediamo così è bello. Va bene congediamo intanto gli architetti. Grazie della collaborazione. Allora poniamo in votazione la delibera, la numero 290 variante specifica al piano di governo del territorio del comune di Seregno concernente l'area identificata al foglio numero 40 mappale 448-456-462-468-473-480 ai sensi della Legge Regionale 12 del 2005 adozione. Gli scrutatori vedo che sono in aula. Chi è favorevole? Alzare bene per favore. Siamo in 16? Confermate 16? Sì. Chi è contrario? Chi è contrario? Due, quattro, sei, sette. Chi si astiene? Nessuno. Pertanto...ci troviamo giusto? Pertanto la delibera numero 290 è approvata con 16 voti favorevoli e sette contrari. Votiamo ora l'immediata Eseguitività. Chi è favorevole? Sempre 16. Chi è contrario? Chi si astiene? Sette. Pertanto immediata eseguitività approvata con 16 voti favorevoli e 7 astensioni.

N.B. La trascrizione degli interventi sopra riportati è stata curata dalla ditta incaricata con determinazione del dirigente n. 1211 del 12/12/2022.