

REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA



## COMUNE DI SEREGNO

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

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



DP PS **PR** VAS

Tavola numero

**REL\_AII**

Scheda PAr-8

Scala

Data

settembre 2022

Delibera Adozione

Delibera Approvazione

Note

SINDACO

**Alberto Rossi**

ASSESSORE ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
URBANISTICA, PLIS ED EDILIZIA PRIVATA

**Claudio Vergani**

DIRIGENTE UFFICIO URBANISTICA

**Arch. Angela Danila Scaramuzzino**

RESPONSABILE UFFICIO URBANISTICA

**Arch. Leonardo Visco Gilardi**

R.T.P.

**PIANO zero**  
p r o g e t t i

S.R.L. STP

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

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

**Pian. Alessandra Maria Pandolfi**

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

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

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

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

**Dott. Agr. Francesca Oggionni**

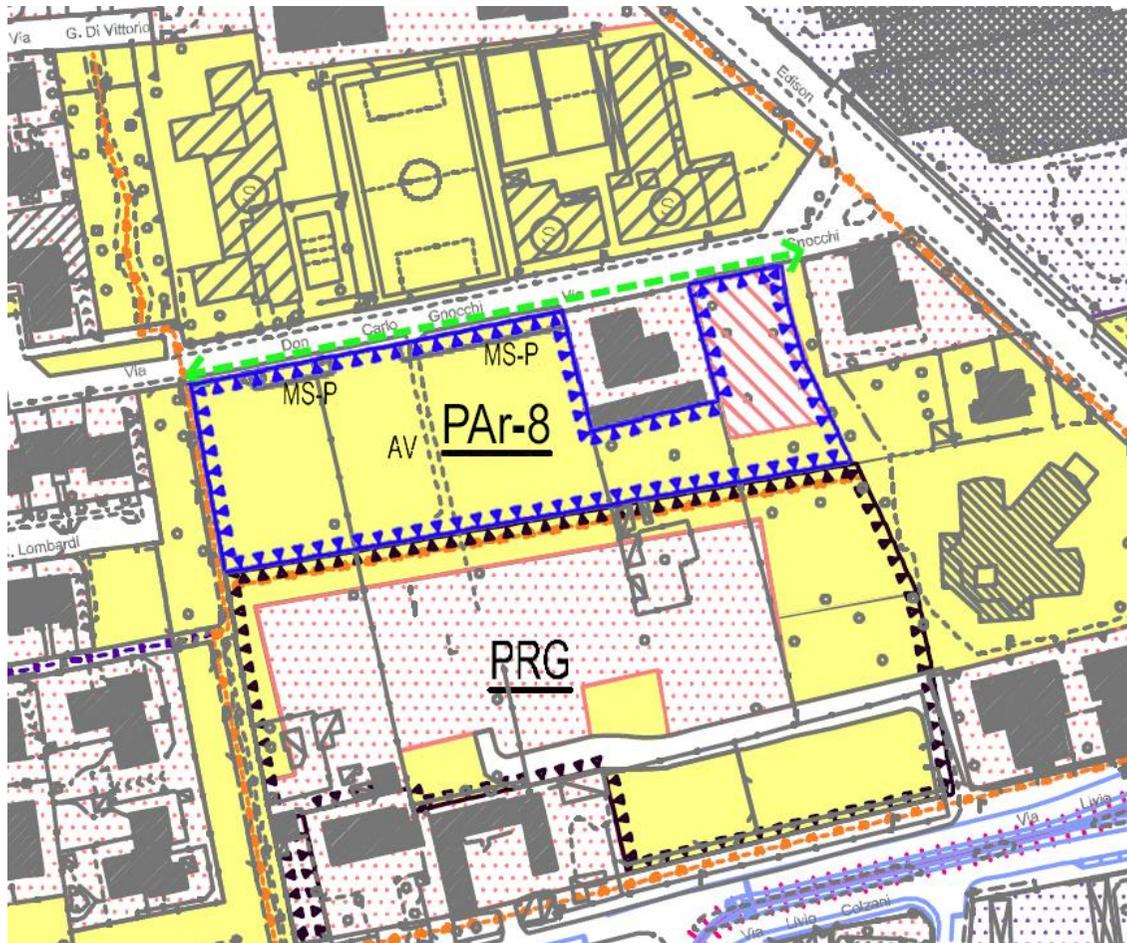
indirizzo: via Revere, 10; Milano (MI); 20123  
PEC: f.oggionni@epap.conafpec.it

**Studio Ecologo Angela Manuela Vailati**

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

**PAr-8**

**TESSUTO DELL'ESPANSIONE  
AMBITO di VIA DON CARLO GNOCCHI**



**DATI PROGETTUALI**

(modalità di attivazione: Piano Attuativo)

**INDICI URBANISTICO-EDILIZI**

**FUNZIONI NON AMMESSE**

St	mq 7.215	- Commerciali limitatamente a: Medie strutture e centri commerciali, Commercio all'ingrosso, Artigianato di servizio all'auto, Attrezzature per il tempo libero; - Produttive; - Turistico-ricettive; - Agricole;
Sf	mq 1.150	
Slp	mq 1.150	
c	60%	
Ip	30%	
H	ml 13,00	
Df	ml 10,00	
Dc	ml 5,00	
Ds	ml 5,00 (* vedi nota 2)	

**DOTAZIONI TERRITORIALI**

Sup. minima da cedere	mq 6.065
Opere di urbanizzazione da realizzare	Realizzazione e cessione di aree per verde pubblico e aree a servizio per la sosta (AV e MS-P)

**NOTE PARTICOLARI**

1. Il comparto è gravato dall'obbligo di cessione gratuita all' amministrazione Comunale, in aggiunta alle dotazioni territoriali, di una SLP costruita da ricomprendersi all'interno della SLP ammissibile, da destinarsi ad edilizia residenziale pubblica o a servizi pubblici pari al 12 % della slp complessiva, anche non residenziale in progetto. Le alternative alla cessione sono regolamentate dall'art. 14 del Piano dei Servizi
2. E' consentita l'edificazione in allineamento al fabbricato ovest stabilendo fin da ora che la presente disposizione costituisce deroga alla distanza dai confini e dalle strade verso proprietà pubblica.
3. I soggetti attuatori si dovranno fare carico in sede di presentazione del Piano Attuativo della realizzazione di percorso pedonale sul lato sud di Via Don Carlo Gnocchi in continuità con i percorsi preesistenti in lato est ed ovest.
4. Il Piano Attuativo dovrà essere corredato da elaborati progettuali con riferimento al progetto di nuove alberature da mettere a dimora nelle aree a verde pubblico, prevedendo già da ora la necessità di creare filari alberati lungo i percorsi ciclopodali esistenti ai limiti del comparto.

**PAr-8**

**TESSUTO DELL'ESPANSIONE**

**AMBITO di VIA DON CARLO GNOCCHI**

**DATI PROGETTUALI**

(modalità di realizzazione degli spazi a verde)

**INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE DEL VERDE**

Il ricorso al verde all'interno dei tessuti consolidati non deve avere un puro valore estetico, ma deve essere progettato in modo da **produrre effetti positivi sul microclima**, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione e consentendo l'ombreggiamento nel periodo estivo, anche al fine di controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno. Le connessioni alla rete verde comunale svolgono la funzione di elementi lineari o areali, preposti a **garantire la funzionalità dei diversi ecosistemi presenti sul territorio**, integrando i vari spazi che la compongono nel progetto di rete ecologica, al fine di evitarne l'isolamento. Dette aree devono essere caratterizzate da una significativa eterogeneità e da grande dinamismo, fenomeni cui consegue, tuttavia, la perdita di identità originaria dei luoghi.

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un "bosco urbano" con un numero limitato di attrezzature e un percorso pedonale di attraversamento con pavimentazione drenante. A tal fine, si dovranno promuovere anche altri temi, quali la **deimpermeabilizzazione**.

Per il **percorso a fianco dell'area di trasformazione**, andranno proposte soluzioni alternative di ombreggiamento, tipo pergolati da ricoprire di rampicanti caducifoglie di varie specie (che producano anche fonti di cibo per l'entomofauna e l'avifauna), così da ridurre l'effetto isola di calore in estate e favorire il riscaldamento naturale per irraggiamento d'inverno.

Gli spazi appartenenti alle connessioni alla rete ecologica comunale svolgono funzione di miglioramento della qualità paesaggistica e riducono l'impatto delle strutture edificate verso il territorio agricolo, ovvero lungo i fronti stradali a diretto contatto. Gli interventi che si proporranno dovranno perseguire l'obiettivo di **rafforzare e migliorare il sistema del verde urbano**. Per rafforzare le connessioni ecologiche esistenti si dovranno privilegiare composizioni di erbacee miste e la messa a dimora di specie arbustive che permettano l'alimentazione e il rifugio per insetti, uccelli e piccoli mammiferi e dell'avifauna.

Per quanto riguarda la progettazione degli spazi verdi, il DM 11 gennaio 2017, recante "Criteri Ambientali Minimi", all'art. 2.2.3 ("Riduzione del consumo di suolo e mantenimento della permeabilità dei suoli") riporta quanto segue: *Il progetto di nuovi edifici o gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ferme restando le norme e i regolamenti più restrittivi (es. piani di assetto di parchi e riserve, piani paesistici, piani territoriali provinciali, regolamenti urbanistici e edilizi comunali, etc.), deve avere le seguenti caratteristiche:*

- non può prevedere nuovi edifici o aumenti di volumi di edifici esistenti in aree protette di qualunque livello e genere;
- deve prevedere una superficie territoriale permeabile non inferiore al 60% della superficie di progetto (es. superfici verdi, pavimentazioni con maglie aperte o elementi grigliati, etc.);



- deve prevedere una superficie da destinare a verde pari ad almeno il 40% della superficie di progetto non edificata e il 30% della superficie totale del lotto;
- deve garantire, nelle aree a verde pubblico, una copertura arborea di almeno il 40% e arbustiva di almeno il 20% con specie autoctone, privilegiando le specie vegetali che hanno strategie riproduttive prevalentemente entomofile ovvero che producano piccole quantità di polline la cui dispersione è affidata agli insetti;
- deve prevedere l'impiego di materiali drenanti per le superfici urbanizzate pedonali e ciclabili; l'obbligo si estende anche alle superfici carrabili in ambito di protezione ambientale;
- deve prevedere, nella progettazione esecutiva, e di cantiere la realizzazione di uno scotico superficiale di almeno 60 cm delle aree per le quali sono previsti scavi o rilevati. Lo scotico dovrà essere accantonato in cantiere in modo tale da non comprometterne le caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche ed essere riutilizzato per le sistemazioni a verde su superfici modificate.

Altre azioni per la **conservazione e tutela della fauna selvatica** sono:

- inserimento di strutture per favorire la nidificazione/riproduzione (quali nidi artificiali);
- incremento della stratificazione della vegetazione (cespugli bassi, medi, grandi e alberi) per creare habitat differenziati,
- creare elementi di attrattiva per la fauna che evitino di attirare gli esemplari delle varie specie in trappola (causando, ad esempio, investimenti, predazioni facilitate dall'assenza di aree nascondiglio, eccessiva presenza antropica, etc.).

Per la sistemazione delle aree verdi si dovranno considerare azioni che ne facilitino la successiva gestione e **manutenzione**. In particolare, per l'**irrigazione** del verde pubblico si dovrà prevedere un impianto di irrigazione automatico a goccia (con acqua proveniente dalle vasche di raccolta delle acque meteoriche o da pozzi), alimentato da fonti energetiche rinnovabili. Il progetto andrà redatto sulla base della normativa di settore UNI/TS 11445 ("Impianti per la raccolta e utilizzo dell'acqua piovana per usi diversi dal consumo umano - Progettazione, installazione e manutenzione") o norma equivalente (DM 11 gennaio 2017, Criteri Ambientali Minimi art. 2.2.8.3).

Per le **superfici esterne pavimentate** ad uso pedonale o ciclabile (quali percorsi pedonali, marciapiedi, piazze, cortili, piste ciclabili, etc.) si dovrà prevedere l'uso di materiali permeabili (come mantelli drenanti, superfici verdi, pavimentazioni con maglie aperte o elementi grigliati, etc.) ed un indice SRI (Solar Reflectance Index) di almeno 29.

	INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI EDIFICATI	INDICAZIONI PER GLI SPAZI ESTERNI EDIFICATI
<p>L'inserimento di <b>alberature su strade, piazze e parcheggi</b> dovrà essere valutato, oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie e simili), anche sulla scorta dei seguenti fattori:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) sviluppo delle specie in termini di ampiezza dell'asse stradale/delle piazze/dei parcheggi, nonché di condizioni di luce;</li> <li>b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;</li> <li>c) sviluppo più o meno rapido;</li> <li>d) caratteristiche dell'apparato radicale;</li> <li>e) resistenza all'inquinamento;</li> <li>f) rilevanza estetica;</li> <li>g) sviluppo dimensionale;</li> <li>h) resistenza a malattie e/o parassiti ed elevata resistenza agli stress ambientali;</li> <li>i) esigenze idriche in funzione delle caratteristiche dei luoghi;</li> <li>l) scoraggiamento dell'uso di specie che a causa dei pollini provochino reazioni allergiche alla cittadinanza.</li> </ul> <p>Anche nella scelta del miscuglio per il prato si prescrive l'utilizzo di <b>fiorume autoctono</b>. L'utilizzo del fiorume permette di creare un prato naturale che presenta specie da fiore spontanee e non necessita, quindi, di risorse come acqua, concimi, fertilizzanti, diserbanti, fungicidi, ecc. Allo stesso tempo permette di creare un effetto esteticamente piacevole e rappresenta un'oasi di biodiversità. Le specie che compongono il mix dovranno essere specie che vivono in situazioni naturali e che non necessitano, quindi, delle cure di un normale prato.</p>	<p>Il progetto dovrà prevedere l'inserimento di <b>facciate verdi</b> quantomeno sul lato ovest e sud, inoltre, si dovranno adottare tecniche costruttive che aiutino a promuovere il benessere indoor all'interno dei nuovi fabbricati. L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a sud, est e ovest andrà promosso quando possibile, poiché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate, limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno.</p> <p>Per le coperture si dovrà privilegiare l'impiego di <b>tetti verdi</b>; in caso di coperture non verdi, i materiali impiegati dovranno garantire un indice SRI di almeno 29, nei casi di pendenza maggiore del 15%, e di almeno 76, per le coperture con pendenza minore o uguale al 15% (DM 11 gennaio 2017, "Criteri Ambientali Minimi", art. 2.2.6). L'inserimento di coperture a verde pensile o l'introduzione di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici o mini-eolico) saranno consentiti, sempreché sia garantito il corretto inserimento rispetto ai vincoli dell'area e ne sia contenuto l'eventuale impatto visivo e di riflessione. Le coperture dei tetti dovranno essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta, per essere riutilizzate.</p> <p>Si devono, inoltre, prevedere <b>sistemi per la raccolta, depurazione e riuso delle acque meteoriche</b> (DM 11 gennaio 2017, Criteri Ambientali Minimi, art. 2.2.8.2). Si dovrà prevedere la realizzazione di una rete separata per la raccolta delle acque meteoriche da riutilizzare: l'acqua piovana è priva di calcare e cloro, risultando, quindi, idonea all'utilizzo nelle lavatrici o per le cassette di scarico dei WC; è utile per irrigare orto, aree verdi e alberi durante l'estate o altri periodi di scarsità di piogge. Si dovranno, quindi, utilizzare tutti quei sistemi che permettono il riciclo delle acque e che dovranno essere dotati di filtraggio, cisterne e impianti di pompaggio. Se l'acqua fosse destinata ad attività di irrigazione, non verrà sottoposta ad altri trattamenti, se invece verrà utilizzata per uso domestico dovrà passare per un secondo sistema di filtraggio e decontaminazione, al fine di rispondere ai criteri previsti dalla normativa per l'utilizzo igienico e sanitario domestico.</p> <p>Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile si dovrà privilegiare l'<b>uso drenante del terreno</b>, meglio se con superficie fogliare, in modo da aumentare la traspirazione e ridurre la quantità di acqua nel sistema suolo. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne si dovranno armonizzare con le specie arboree e le tipologie di piante esistenti o previste.</p> <p>L'uso di <b>semi di origine locale</b>, per aumentare la possibilità di successo in opere pubbliche di valorizzazione, recupero e rinaturalizzazione, va nella direzione di un utilizzo sostenibile delle risorse naturali, del rispetto della biodiversità floristica e faunistica, della continuità paesaggistica campagna-città e della conservazione della natura in generale. Come gli alberi, anche i prati forniscono importanti potenzialità di <b>immagazzinamento e stoccaggio dell'anidride carbonica</b> (2,45-4,1 tonnellate di CO<sub>2</sub>/ha/anno).</p> <p>Per ulteriori <b>specifiche sulla scelta delle specie da utilizzare</b>, si dovrà far riferimento a quanto previsto nel DM 63 del 10 marzo 2020 (GU n. 90 del 4 aprile 2020), "Criteri Ambientali Minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde". Per garantire la fattibilità delle opere a verde, queste devono essere realizzate mediante progettazione aiutata, evitando l'uso di troppe specie, favorendo quelle di più facile gestione.</p> <p>Il CC definisce le <b>distanze</b> degli impianti di nuove alberature dai confini con spazi privati confinanti. Potranno venire definite convenzioni in deroga da trascrivere negli atti fra i soggetti. Alla <b>base delle piante</b> si dovrà evitare l'impermeabilizzazione del suolo per un'area di diametro di almeno 1,50 m per specie a grande sviluppo, 1,00 m per essenze a crescita media e contenuta. Tali valori si potranno ridurre del 30%, se la superficie pavimentata all'intorno fosse parzialmente permeabile (come nel caso di cubetti di porfido su letto di sabbia). In presenza di alberi, nell'installazione di <b>impianti luminosi</b>, si dovrà evitare l'impiego di proiettori ad elevata emissione di calore, al fine di non pregiudicare la salute delle piante. Inoltre, nella progettazione dell'impianto si dovrà far riferimento ai criteri di progettazione degli impianti contenuti nel documento "Illuminazione" dei CAM, emanati con Decreto Ministeriale 23 dicembre 2013 (Supplemento ordinario nella Gazzetta Ufficiale n. 18 del 23 gennaio 2014).</p>	<p>Per la realizzazione di <b>passaggi carrabili</b> si dovrà fare ricorso a prato armato, a passi perduti o a soluzioni che privilegino la componente verde rispetto a superfici non drenanti, purché venga rispettata la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, specie in termini di pendenze longitudinali e trasversali e di caratteristiche della pavimentazione. Al fine di ridurre gli effetti della radiazione solare, i progetti di sistemazione delle aree esterne dovranno privilegiare la creazione o la ricostituzione di spazi a verde inerbato.</p> <p>È consigliabile che anche <b>le parti più basse delle pareti perimetrali</b> degli edifici esposti ad est ed ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.</p> <p>Le piazze e le altre <b>aree pubbliche o assoggettate all'uso pubblico</b> dovranno essere trattate, in superficie, in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità. Le superfici di calpestio dovranno essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche in appositi sistemi di accumulo ai fini del riuso, in modo da evitare possibili ristagni.</p> <p>Si potrà provvedere alla <b>recinzione del solo lotto edificato</b>, in modo da favorire al massimo la permeabilità degli spazi pubblici o ad uso pubblico.</p>