

Servizio: PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Oggetto: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO "PAC-1 AMBITO DI VIA MILANO - VIA ALLO STADIO" IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE.-

RELAZIONE

La Soc. Nuova Elenia Srl con sede in Seregno Via Montello n. 1, in qualità di proprietaria dell'area sita in Seregno tra via Milano, via allo stadio e via Toselli, identificata in Catasto Terreni con il mappale 29 del foglio 45, in data 31/03/2016 prot. 16426, ha presentato richiesta di approvazione di un Piano attuativo.

La richiesta è stata successivamente integrata in data 19/04/2016 prot. 20063, in data 15/06/2016 prot. 29785, in data 13/09/2016 prot. 42986, in data 29/09/2016 prot. 45676, in data 30/09/2016 prot. 46053, in data 10/10/2016 prot. 47620 e in data 18/10/2016 prot. 49232.

Il Piano delle Regole del PGT vigente include l'area oggetto di intervento nell'ambito di pianificazione attuativa denominato "Pac-1 ambito di via Milano - via allo stadio", regolamentato dalle Norme generali degli ambiti di pianificazione attuativa del Piano delle Regole e dalla relativa scheda dell'ambito, nonché dall'art. 7 del Piano delle Regole.

Le aree destinate a servizi, con simbologia "Av- Aree verdi", rientrano tra i "punti di appoggio" della rete di connessione esterni alla Rete ecologica comunale (REC), così come individuate dalla Tavola "PR01b" del Piano delle Regole.

La proposta di Piano Attuativo risulta in variante al Piano delle Regole poiché prevede modifiche alla scheda dell'ambito "Pac-1" che consistono nella differente localizzazione e conformazione delle aree private e delle aree destinate a servizi pubblici. Le aree destinate a servizi pubblici (verde e parcheggi) sono pari a mq. 4.380,72 superiori rispetto ai mq. 4.120 previsti dalla vigente scheda d'ambito.

Trattandosi di proposta di Piano attuativo in variante al Piano delle Regole, in data 17/05/2016 con Deliberazione di Giunta Comunale n. 112, è stato avviato il procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art. 4 comma 2 bis della Legge regionale n. 12/2005.

In data 20/06/2016 è stato pubblicato il Rapporto preliminare e in data 20/07/2016 si è svolta la Conferenza di verifica.

In data 18/10/2016 prot. 49231 l'Autorità competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità precedente ha emesso il Decreto di non assoggettabilità alla VAS.

Il comparto Pac-1 è già stato oggetto di un Piano Attuativo adottato con Deliberazione di Giunta comunale n. 104 del 19/05/2015 e approvato con Deliberazione di Giunta comunale n. 155 del 03/09/2015.

La presente proposta prevede le seguenti variazioni rispetto al precedente Piano attuativo:

- ripermetrazione e rilocalizzazione dell'area privata, realizzazione di due edifici distinti (in precedenza era previsto un unico edificio) uno con destinazione commerciale e l'altro destinato a ristorante, senza incremento della superficie lorda di pavimento;
- diversa conformazione del parcheggio pubblico che andrà a svilupparsi tutt'attorno ai due corpi di fabbrica anziché nell'area in prossimità dell'incrocio Via Milano/ViaToselli;

- spostamento dell'accesso al comparto, già previsto dal Piano Attuativo, da via allo Stadio a via Toselli al fine di evitare il frazionamento dell'area verde (punto di appoggio della REC) in cessione, tale modifica comporta inoltre l'aumento di tale area a verde.

La presente proposta ripropone la modifica alla viabilità prevista dal precedente Piano attuativo, apportando minime variazioni all'incrocio tra Via Milano e Via Toselli e individuando un apposito spazio lungo via Milano, in prossimità del distributore di carburante ESSO, al fine di garantire lo scarico del carburante mediante camion cisterna.

La nuova viabilità è coerente con le previsioni del PGT che prevede un anello a senso unico antiorario che interessa via allo Stadio, via Toselli e via Milano e dà attuazione al Piano Urbano del Traffico (PUT) che individuava tale "intersezione complessa" come l'elemento più critico della viabilità comunale e ne ipotizzava la ristrutturazione nel medio periodo. Oltre a migliorare le condizioni di sicurezza, tale soluzione viabilistica rende più scorrevole il traffico sia in entrata che in uscita dal centro di Seregno.

Sulla nuova soluzione viabilistica si sono espressi favorevolmente il Dirigente dell'Area Qualità urbana e Infrastrutture (parere del 18/10/2016) e il Comandante della Polizia Locale (parere del 17/10/2016).

Con il parere sopracitato del 18/10/2016 il Dirigente dell'Area Qualità urbana e Infrastrutture ha inoltre espresso parere favorevole sulle opere pubbliche previste nel Piano attuativo.

La proposta di Piano attuativo prevede la realizzazione di due edifici ad un piano fuori terra con superficie lorda di pavimento di mq. 1.000, con altezza massima di m. 5,00 fuori terra. L'edificio a nord è destinato a pubblico esercizio di somministrazione, quello a sud a media distribuzione di vendita.

Si fa presente che gli edifici in progetto raggiungeranno una riduzione superiore al 20 per cento rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o una riduzione superiore al 20 per cento rispetto all'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, richiesti dalla LR 31/2014 e ss.mm.ii. e di conseguenza la SLP sarà calcolata al netto dei muri perimetrali.

La proposta prevede inoltre l'allargamento delle sedi stradali, la realizzazione di marciapiedi lungo via allo stadio e via Toselli, la realizzazione del verde pubblico e di parcheggi pubblici e privati aperti ai fruitori.

Trattandosi di un intervento a "consumo di suolo", ai sensi del comma 7 delle Norme generali per gli interventi negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, sono dovute le misure di compensazione territoriale di cui all'art. 9 del Piano dei Servizi.

Per la determinazione delle misure di compensazione, l'articolo 9 del Piano dei Servizi, rimanda alle misure stabilite dal comma 3 dell'art. 46 delle Norme di PTCP (soppresso a seguito delle pronunce del TAR).

Il comma 3 dell'art. 46 delle Norme di PTCP, per le aree incluse nel Tessuto urbano consolidato, prevedeva la cessione gratuita di 0,25 mq ogni mq di superficie, tale misura è stata applicata anche al presente piano attuativo poiché l'articolo è espressamente richiamato dal vigente PGT. La superficie dell'area a verde in cessione di mq. 2.163,48 e la superficie dell'area destinata a punto d'appoggio della rete di connessione di mq. 2.355,02 sono entrambe superiori alla superficie minima richiesta di mq. 1.784,00 (mq. 7.136,00 x 0,25).

Il Piano attuativo prevede cessioni per complessivi mq. 2.305,37 così suddivisi:

Aree per sedi stradali

- Aree per ampliamento sedi stradali nel comparto	mq.	60,96
- Aree per ampliamento sedi stradali esterne al comparto	mq.	<u>36,60</u>

	mq.	97,56
<u>Aree per attrezzature pubbliche</u>		
- Area a verde pubblico	mq.	2.163,48
<u>Area per nuova cabina elettrica</u>	mq.	44,33

Il Piano attuativo prevede inoltre asservimenti in perpetuo ad uso pubblico per complessivi mq. 2.408,44 così suddivisi:

<u>Aree per attrezzature pubbliche</u>		
- Area a parcheggio pubblico	mq.	2.217,24
<u>Area per accesso al parcheggio da via Toselli</u>	mq.	191,20

La superficie delle aree per le dotazioni territoriali (attrezzature pubbliche) risulta di mq. 4.380,72, superiore a quanto richiesto dall'articolo 6 del Piano dei Servizi, che prevede una superficie minima da cedere di mq. 1.500,00 (determinata in base alla media distribuzione di vendita che richiede una dotazione maggiore) di cui minimo mq. 750,00 a parcheggio pubblico e superiore ai mq. 4.120 previsti dalla scheda dell'ambito PAC-1.

Nell'area asservita in perpetuo a parcheggio pubblico è prevista la realizzazione di n. 57 posti auto di cui 3 per disabili e 4 dotati di colonnine per ricarica auto elettriche.

Il Piano attuativo prevede la realizzazione di n. 34 posti auto privati aperti ai fruitori nel rispetto dell'articolo 13 dell'articolato del Piano delle Regole.

Il Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 Estratto mappa;
- Tav. 2 Estratto classificazione acustica;
- Tav. 3 Estratto articolato Piano delle regole: norme generali e scheda ambito PAC-1;
- Tav. 3bis Variante al PGT proposta: scheda ambito "PAC-1" PdR;
- Tav. 4a Documento di Piano: estratto Tavola DP01 Previsioni di piano;
- Tav. 4b Documento di Piano: estratto Tavola DP03 Consumo suolo attuale;
- Tav. 4c Piano delle regole: estratto Tavola PR01a Vincoli di caratterizzazione paesaggistica;
- Tav. 4d Piano delle regole: estratto Tavola PR01b Rete ecologica comunale;
- Tav. 4dbis Variante al PGT proposta: estratto Tavola PR01b PdR Rete ecologica comunale;
- Tav. 4e Piano delle regole: estratto Tavola PR01c Vincoli infrastrutturali e geologici;
- Tav. 4f Piano delle regole: estratto Tavola PR02 Assetto del territorio;
- Tav. 4g Piano delle regole: estratto Tavola PR03 Funzioni scala 1:5000 del PGT vigente;
- Tav. 4gbis Variante al PGT proposta: estratto Tavola PR03 PDR Funzioni scala 1:5000;
- Tav. 4h Piano delle regole: estratto Tavola PR03.7 Funzioni scala 1:2000 del PGT vigente;
- Tav. 4hbis Variante al PGT proposta: estratto Tavola PR03.7 PDR Funzioni scala 1:2000;
- Tav. 4i Piano delle regole: estratto Tavola PR04 carta delle sensibilità paesaggistiche;
- Tav. 4l Piano dei servizi: estratto Tavola PS02 Localizzazione tematica e tipologica servizi da PGT vigente;
- Tav. 4l bis Variante al PGT proposta: estratto Tavola PS02 Localizzazione tematica e tipologica servizi;
- Tav. 4m Studio geologico: estratto Tavola 6 Carta di fattibilità geologica;
- Tav. 5 Rilievi fotografici;
- Tav. 5bis Rilievi fotografici;
- Tav. 5ter Vista aerea;
- Tav. 6 Rilievo stato di fatto dell'isolato;
- Tav. 6bis Sezioni stato di fatto;
- Tav. 6ter Rilievo celerimetrico;
- Tav. 7 Conteggi analitici superficie di proprietà e superficie fondiaria;
- Tav. 8 Rilievo stato di fatto dell'isolato sottoservizi esistenti;
- Tav. 9a Planimetria stato di progetto sottoservizi;
- Tav. 9b Planimetria stato di progetto dell'isolato - sottoservizi;
- Tav. 10 Planimetria di progetto;

- Tav. 11 Dati planivolumetrici;
- Tav. 12 Planimetria aree in cessione/aree asservite all'uso pubblico;
- Tav. 13 Sezioni di progetto;
- Tav. 14 Render;
- Tav. 15 Relazione;
- Tav. 16 Bozza di convenzione;
- Tav. 17 Visura catastale;
- Tav. 18 Titolo di proprietà;
- EL00 Quadro economico opere urbanizzazione primaria;
- EL01a Computo metrico estimativo opere urbanizzazione primaria A) Opere area asservita;
- EL01b Computo metrico estimativo opere urbanizzazione primaria B) Opere a scomputo di oneri;
- Relazione tecnica progetto esecutivo impianto illuminazione esterna;
- Relazione sull'impatto commerciale relativo all'apertura di una nuova media struttura di vendita – settore merceologico non alimentare;
- Studio sul traffico;
- Relazione geologica;
- Valutazione previsionale di impatto acustico;
- Scheda impatto paesistico;
- Scheda verifica idoneità dei sottoservizi;
- Dichiarazione conformità al R.L.I.;
- Dichiarazione conformità del progetto alla normativa relativa al superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- Dichiarazione di conformità dei contenuti del CD.

Lo schema di convenzione allegato alla proposta di Piano attuativo prevede sinteticamente:

1. La durata quinquennale del Piano attuativo con impegno a sottoscrivere la convenzione entro il termine di 1 anno dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano attuativo;
2. La cessione di aree per l'ampliamento di sedi stradali, verde pubblico e cabina elettrica per complessivi mq. 2.305,37;
3. L'asservimento in perpetuo ad uso pubblico del parcheggio e relativo accesso da via Toselli per complessivi di mq. 2.408,44 con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del soggetto attuatore o suoi aventi causa;
4. Impegno dell'Amministrazione comunale a regolamentare l'utilizzo del parcheggio pubblico mediante disco orario;
5. La verifica delle dotazioni territoriali ai sensi dell'art.6 del Piano dei Servizi;
6. La verifica della dotazione di parcheggi privati ai sensi dell'art.13 del Piano delle regole;
7. La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria (sistemazione delle intersezioni via Toselli-via allo Stadio e via Toselli-via Milano-via Oriani, realizzazione/sistemazione dei marciapiedi di via Toselli via Milano e di via allo Stadio, sistemazione del bivio via Milano-via allo Stadio, sistemazione verde pubblico, realizzazione nuova cabina elettrica di trasformazione, installazione di colonnine per ricarica auto elettriche) per un importo di € 186.061,97 a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, quantificati in € 83.660,00.
L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione è stato determinato sul listino prezzi della C.C.I.A.A. e scontato del 10%;
8. La realizzazione del parcheggio da asservire in perpetuo ad uso pubblico per un importo di € 230.647,05 determinato sul listino prezzi della C.C.I.A.A. scontato del 10%;
9. Impegni sui tempi e le modalità di presentazione del progetto esecutivo, di realizzazione delle opere e del collaudo.
10. L'impegno a versare gli oneri di urbanizzazione secondaria per un importo complessivo di € 44.440,00 e il costo di costruzione il cui importo sarà determinato all'atto del rilascio del permesso di costruire e/o D.I.A.;
11. Rilascio, alla stipula della convenzione, di polizza fidejussoria del tipo "a prima richiesta", dell'importo di € 227.732,87 pari alla somma dell'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare maggiorato del 10% a copertura di eventuali sanzioni di cui al precedente articolo 8 corrispondente quindi ad € 204.668,17 e, a garanzia della corretta esecuzione

delle opere per la realizzazione del parcheggio asservito ad uso pubblico, dell'importo di € 23.064,70 pari al 10% del costo da sostenere per lo stesso;

12. Sanzioni per il ritardo e/o l'inadempimento nella realizzazione delle opere di urbanizzazione;
13. Manutenzione perpetua, ordinaria e straordinaria, a cura e spese del soggetto attuatore, o dei suoi aventi causa, del verde pubblico;
14. Impegno del soggetto attuatore o suoi aventi causa a stipulare apposita polizza assicurativa per danni a persone o cose che dovessero derivare dalla mancata manutenzione dell'area e delle attrezzature ivi collocate;
15. Impegno all'assunzione di n. 25 persone.

In data 08/09/2016 e 07/10/2016 la Commissione Edilizia/paesaggio ha espresso parere favorevole ed ha suggerito la mitigazione ambientale della cabina elettrica sia come dimensione che come impatto visivo;

Il Piano Attuativo è stato esaminato dalla Commissione Consiliare Politiche del Territorio nella seduta del 20/09/2016, di cui si allega verbale.

Seregno, 18/10/2016

Mauro Facchinetti
Responsabile del procedimento

Carlo Santambrogio
Dirigente Area Politiche del territorio,
culturali e sviluppo economico