



Città di Seregno

GIUNTA COMUNALE Verbale di deliberazione

data	numero
30-07-2015	147

oggetto: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO, PRESENTATO DALLA G.A.M.M. SRL, PER LA RICONVERSIONE FUNZIONALE DI IMMOBILI PRODUTTIVI DISMESSI IN VIA VALASSINA N. 38-40.-

L'anno Duemilaquindici addì Trenta del mese di Luglio alle ore 15:30, in Seregno e nella sede comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge, sono stati oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

Partecipa all'adunanza il Segretario Generale Reggente **MANCINI LAURA**.

Presiede **MAZZA EDOARDO** nella qualità di Sindaco, il quale, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Partecipano al presente provvedimento:

presenti	assenti
MAZZA EDOARDO CERQUA ILARIA ANNA CIAFRONE GIANFRANCO MILANI BARBARA CASIRAGHI STEFANO ARISTIDE CADORIN MARIA GABRIELLA	MARIANI GIACINTO FORMENTI MARCO
Totale: 6	Totale: 2

Oggetto: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO, PRESENTATO DALLA G.A.M.M. SRL, PER LA RICONVERSIONE FUNZIONALE DI IMMOBILI PRODUTTIVI DISMESSI IN VIA VALASSINA N. 38-40.-

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA e fatta propria l'unita relazione del Servizio Pianificazione Urbanistica del 17/07/2015 nella quale si illustra la proposta di Piano Attuativo presentata dalla Soc. G.A.M.M. Srl - in qualità di proprietaria degli immobili siti in Seregno via Valassina n. 38-40, identificati in Catasto con i mappali 44, 77, 78, 79, 237 e 238 del foglio 4 - in data 17/03/2015 prot.13149;

VISTE le successive integrazioni del 04/05/2015 prot. 21731, del 21/05/2015 prot. 25185, del 22/05/2015 prot. 25428, del 26/05/2015 prot. 25782 e del 16/07/2015 prot. 35403;

VISTA la modifica all'art. 4 dello schema di convezione apportata in data 23/07/2015 dall'Arch. Calogero Grisafi, Dirigente dell'Area Politiche del territorio e sviluppo economico;

VISTO il Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 28.06.2014, efficace a seguito della pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 28.01.2015, e ss.mm.ii.;

VISTI:

- il parere della Commissione Paesaggio/Commissione Edilizia del 05/03/2015 espresso sulla proposta di "Progetto urbano" presentata in data 27/02/2015 prot. 10117, allegato alla presente deliberazione;
- il parere della Polizia Locale del 21/05/2015, allegato alla presente deliberazione;
- il parere del Dirigente dell'Area qualità urbana e infrastrutture del 26/05/2015, allegato alla presente deliberazione;
- il verbale della seduta di Commissione Consiliare Politiche del Territorio del 05/05/2015, allegato alla presente deliberazione;

VISTO il Piano di indagine ambientale sulla qualità dei suoli (ex d.gls 152/06 e s.m.i) presentato in data 14/09/2009 prot. 56356 e successivamente integrato in data 07/01/2010 prot. 792, allegati in copia alla presente deliberazione;

VISTA la Legge Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942 e ss.mm.;

VISTA la Legge Regionale per il governo del territorio n. 12 del 11.03.2005 e ss.mm.;

VISTO il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Monza e della Brianza, approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 16 del 10.07.2013, efficace dal 23/10/2013 (Burl 43 del 23/10/2013) e ss.mm.ii.;

VISTI l'attestazione ed i pareri resi ai sensi delle disposizioni vigenti;

CON voti unanimi, favorevoli, espressi nelle forme di legge;

D E L I B E R A

1. Di adottare il Piano Attuativo per la riconversione funzionale di immobili produttivi dismessi siti in Seregno via Valassina n. 38-40, identificati in Catasto con i mappali 44, 77, 78, 79, 237 e 238 del foglio 4, di proprietà dalla Soc. G.A.M.M. Srl con sede in Mariano Comense Via San Francesco n. 19, rappresentata dall'Amministratore unico

Giuseppina Linati, composto dai seguenti elaborati che fanno parte integrante del presente provvedimento:

- Tav. 1 Estratto di mappa;
 - Tav. 2 Stralcio Tavola DP01 Previsioni di piano;
 - Tav. 3 Stralcio Tavola DP03 Consumo suolo attuale
 - Tav. 4 Stralcio Tavola PR01a Vincoli di caratterizzazione paesaggistica;
 - Tav. 5 Stralcio Tavola PR01b Rete ecologica comunale;
 - Tav. 6 Stralcio Tavola PR01c Vincoli infrastrutturali e geologici;
 - Tav. 7 Stralcio Tavola PR02 Assetto del territorio;
 - Tav. 8 Stralcio Tavola PR03 Funzioni scala 1:5000;
 - Tav. 9 Stralcio Tavola PR03.2 Funzioni scala 1:2000;
 - Tav. 10 Stralcio Tavola PR04 carta delle sensibilità paesaggistiche;
 - Tav. 11 Stralcio Tavola PS02 Localizzazione tematica e tipologica servizi da PGT;
 - Tav. 12 Stralcio Tavola 6 Carta di fattibilità geologica;
 - Relazione tecnica;
 - Relazione previsionale impatto acustico;
 - Relazione geologico-tecnica;
 - Scheda dei sottoservizi
 - Computo metrico estimativo;
 - Tav. 1 Stralcio di PGT - Estratto di mappa - Aerofotogrammetria - Rilievo fotografico - Pianta stato di fatto;
 - Tav. 2 Pianta piano terra contestualizzata;
 - Tav. 3 Cessioni - Asservimenti - Viabilità;
 - Tav. 4 Pianta schematiche - Prospetti - Sezioni - Calcolo SIp;
 - Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con la quale si dichiara la proprietà degli immobili e la dismissione dell'attività produttiva;
 - Visure catastali;
 - Schema di convenzione.
2. di depositare e pubblicare la presente deliberazione, unitamente a tutti gli elaborati del Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 14, comma 2, della L.r. 12/2005 e s.m.i.;
3. di dichiarare, con voti unanimi, favorevoli, espressi nelle forme di legge, la presente deliberazione immediatamente eseguibile.-

Servizio: PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Oggetto: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO, PRESENTATO DALLA G.A.M.M. SRL, PER LA RICONVERSIONE FUNZIONALE DI IMMOBILI PRODUTTIVI DISMESSI IN VIA VALASSINA N. 38-40.-

RELAZIONE

La Soc. G.A.M.M. Srl con sede in Mariano Comense Via Montello n. 1, rappresentata dall'Amministratore unico Giuseppina Linati, in qualità di proprietaria degli immobili siti in Seregno via Valassina n. 38-40, identificati in Catasto con i mappali 44, 77, 78, 79, 237 e 238 del foglio 4, in data 17/03/2015 prot.13149, ha presentato richiesta di approvazione di un Piano attuativo.

La richiesta è stata successivamente integrata in data 04/05/2015 prot. 21731, in data 21/05/2015 prot. 25185, in data 22/05/2015 prot. 25428, in data 26/05/2015 prot. 25782 e in data 16/07/2015 prot. 35403;

Il Piano delle Regole del PGT vigente include l'area oggetto di intervento nel micro tessuto produttivo e in parte nel micro tessuto polifunzionale, entrambi all'interno del tessuto dell'espansione regolamentato dall'art. 24 del Piano delle Regole, inoltre parte dell'area è interessata dall'ampliamento di via Valassina.

Il Piano attuativo prevede la riconversione funzionale degli immobili produttivi dismessi posti nel micro tessuto produttivo ai sensi dell'articolo 15 del Piano delle Regole, la demolizione dell'edificio residenziale/direzionale, prospettante su via Valassina, posto nel micro tessuto polifunzionale e la cessione delle aree interessate dalla previsione di ampliamento di via Valassina.

Ai sensi dell'art. 15 del Piano delle Regole la proposta di Piano attuativo è stata preventivamente soggetta a procedura di progetto urbano che si è conclusa in data 05/03/2015 con il parere favorevole della Commissione paesaggio/Commissione Edilizia, che si allega alla presente deliberazione.

La proposta di Piano attuativo prevede la realizzazione di un edificio in parte ad un piano fuori terra adibito a media struttura di vendita con superficie lorda di pavimento di mq. 994,00 e in parte a due piani fuori terra suddivisi in 6 unità direzionali con Slp complessiva di mq. 1.185,10 con destinazione direzionale. La sistemazione delle aree esterne è prevalentemente a parcheggio, in parte privato aperto ai fruitori ed in parte asservito ad uso pubblico.

Il Piano attuativo prevede inoltre l'ampliamento di via dell'Oca che ad oggi presenta un calibro insufficiente, nella proposta la sezione stradale ha una larghezza complessiva di m. 5,00 (carreggiata di m. 3,50 e marciapiede di m. 1,50).

Il Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 Estratto di mappa;
- Tav. 2 Stralcio Tavola DP01 Previsioni di piano;
- Tav. 3 Stralcio Tavola DP03 Consumo suolo attuale
- Tav. 4 Stralcio Tavola PR01a Vincoli di caratterizzazione paesaggistica;
- Tav. 5 Stralcio Tavola PR01b Rete ecologica comunale;
- Tav. 6 Stralcio Tavola PR01c Vincoli infrastrutturali e geologici;
- Tav. 7 Stralcio Tavola PR02 Assetto del territorio;
- Tav. 8 Stralcio Tavola PR03 Funzioni scala 1:5000;
- Tav. 9 Stralcio Tavola PR03.2 Funzioni scala 1:2000;
- Tav. 10 Stralcio Tavola PR04 carta delle sensibilità paesaggistiche;
- Tav. 11 Stralcio Tavola PS02 Localizzazione tematica e tipologica servizi da PGT;

- Tav. 12 Stralcio Tavola 6 Carta di fattibilità geologica;
- Relazione tecnica;
- Relazione previsionale impatto acustico;
- Relazione geologico-tecnica;
- Scheda dei sottoservizi;
- Computo metrico estimativo;
- Tav. 1 Stralcio di PGT - Estratto di mappa - Aerofotogrammetria - Rilievo fotografico - Pianta stato di fatto;
- Tav. 2 Pianta piano terra contestualizzata;
- Tav. 3 Cessioni - Asservimenti - Viabilità;
- Tav. 4 Piante schematiche - Prospetti - Sezioni - Calcolo SIp;
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con la quale si dichiara la proprietà degli immobili e la dismissione dell'attività produttiva;
- Visure catastali;
- Schema di convenzione.

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

1. La durata quinquennale del Piano attuativo.
2. La cessione di aree per l'ampliamento di Via Valassina e di Via dell'Oca per complessivi mq. 182,87.
3. L'asservimento in perpetuo ad uso pubblico di un'area a parcheggio di mq. 1.467,64, con manutenzione, ordinaria e straordinaria, a cura e spese del soggetto attuatore.
4. La verifica delle dotazioni territoriali ai sensi dell'art.6 del Piano dei servizi che documenta il reperimento di mq. 1.467,64 a fronte di una dotazione richiesta di mq. 2.676,10, con monetizzazione per un importo di € 120.846,00 dell'area non reperita pari a mq. 1.208,46.
5. La verifica della dotazione di parcheggi privati ai sensi dell'art.13 del Piano delle regole che dimostra l'intero reperimento dell'area da destinare a parcheggi privati pertinenti ai sensi di legge e, ai sensi dell'art. 13 del l'articolato del Piano delle Regole, il reperimento di 54 posti auto privati (tutti aperti ai fruitori) a fronte dei 69 richiesti, con monetizzazione di 15 posti auto per un importo di € 37.500,00.
6. La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria per un importo di € 42.672,47 a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, quantificati in € 182.303,50, che a seguito dello scomputo sono preventivati in € 139.631,03.
L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione è stato determinato sul listino prezzi della C.C.I.A.A. e scontato del 10%.
7. Impegni sui tempi e le modalità di presentazione del progetto esecutivo, di realizzazione delle opere e del collaudo.
8. L'impegno a versare gli oneri di urbanizzazione secondaria per un importo complessivo di €. 96.839,20 e il costo di costruzione il cui importo sarà determinato all'atto del rilascio del permesso di costruire e/o D.I.A.
9. Rilascio, alla stipula della convenzione, di polizza fideiussoria del tipo "a prima richiesta", dell'importo di €. 46.939,71 pari al costo di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria maggiorato del 10% a copertura di eventuali sanzioni.
10. Sanzioni per il ritardo e/o l'inadempimento nella realizzazione delle opere di urbanizzazione.
11. Il divieto di insediare funzioni residenziali poiché l'area sarà sottoposta a bonifica che non prevede la destinazione d'uso residenziale.
12. La monetizzazione, ai sensi dell'articolo 14 del Piano dei Servizi, del 12% della SIp "costruita" prevista in cessione gratuita al Comune di Seregno ai sensi dell'art. 15 commi 8 e 9 dell'articolato del Piano delle Regole. L'importo della monetizzazione risulta di € 369.485,37 (mq. 261,49 x €/mq 1.413,00 come previsto dalla DCC n. 6 del 13/01/2015).

In merito alla proposta di Piano attuativo sono stati espressi i seguenti pareri che si allegano alla presente deliberazione:

- parere della Polizia Locale del 21/05/2015;
- parere del Dirigente dell'Area qualità urbana e infrastrutture del 26/05/2015.

Il Piano Attuativo è stato esaminato dalla Commissione Consiliare Politiche del Territorio nella seduta del 05/05/2015, di cui si allega verbale.

Si precisa infine che in data 14/09/2009 prot. 56356 è stato presentato Piano di indagine ambientale sulla qualità dei suoli (ex d.gls 152/06 e s.m.i) successivamente integrato in data 07/01/2010 prot. 792.

Seregno, 23/07/2015

Mauro Facchinetti
Responsabile del procedimento

Calogero Grisafi
Dirigente Area Politiche del territorio
e sviluppo economico

COPIA

PARERI E ATTESTAZIONE

Area: POLITICHE DEL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

Servizio: PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Responsabile del procedimento: FACCHINETTI MAURO

Oggetto: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO, PRESENTATO DALLA G.A.M.M. SRL, PER LA RICONVERSIONE FUNZIONALE DI IMMOBILI PRODUTTIVI DISMESSI IN VIA VALASSINA N. 38-40.-

- 1.** In ordine alla regolarità tecnica (conformità a principi e norme specifiche)

Parere: FAVOREVOLE

Lì, 23-07-2015

IL DIRIGENTE
GRISAFI CALOGERO

- 2.** In ordine alla regolarità contabile (conformità a principi e norme economico/finanziarie)

Parere: FAVOREVOLE

Visto attestante, in caso di impegno di spesa, la copertura della stessa e/o, in caso di entrata, il relativo accertamento

capitolo	imp/acc	importo
----------	---------	---------

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Lì, 27-07-2015

IL DIRIGENTE DELL'AREA
POLITICHE ECONOMICHE
E SERVIZI ALLA CITTA'
VISCARDI CORRADO

- 3.** In ordine a quanto previsto dall'art. 8, comma 3, del regolamento comunale del sistema dei controlli interni

Parere: FAVOREVOLE

Lì, 30-07-2015

IL SEGRETARIO GENERALE REGG.
MANCINI LAURA

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco
MAZZA EDOARDO

Il Segretario Generale Regg.
MANCINI LAURA

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio comunale on line in data odierna e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi e che del verbale si dà comunicazione ai capigruppo consiliari.

lì, 09-09-2015

Il Vice Segretario Generale
CODURRI FELICE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Certifico che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

lì, 30-07-2015

Il Segretario Generale Regg.
MANCINI LAURA

Certifico che la suesesa deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per decorrenza dei termini di legge.

lì,

Il Segretario Generale Regg.
MANCINI LAURA