

Servizio: PIANIFICAZIONE URBANISTICA

**Oggetto: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO "PAR-1 AMBITO DI VIA FORMENTI" IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE-**

## RELAZIONE

I Sigg. Vendraminetto Giorgio e Rizzardi Aldina residenti in Seregno Via Montello n. 1, proprietari degli immobili ubicati in Seregno via Formenti, distinti in catasto con i mappali 270, 271, 274, 506 del foglio 16, in data 11/12/2015 prot.58758, ha presentato richiesta di approvazione di un Piano attuativo, in variante al Piano delle Regole.

La richiesta è stata successivamente integrata in data 23/12/2015 prot. 61214, in data 28/12/2015 prot. 61503, in data 15/01/2016 prot. 1977, in data 20/01/2016 prot. 2776, in data 11/02/2016 prot. 7260, in data 22/02/2016 prot. 9156, in data 12/04/2016 prot. 18625, in data 21/04/2016 prot. 20517, in data 31/05/2015 prot. 27284, in data 07/06/2016 prot. 28435, in data 15/06/2016 prot. 29707, in data 14/07/2016 prot. 34984 e in data 06/10/2016 prot. 47120.

La proposta di Piano Attuativo interessa immobili inclusi nel "Tessuto storico" del PGT vigente destinati in parte a "PAR-1 Ambito di Via Formenti" e in parte a "micro tessuto polifunzionale" e prevede l'ampliamento dell'Ambito PAR-1 al fine di una sua corrispondenza con i confini dell'area di proprietà dei richiedenti.

La proposta di Piano Attuativo in variante prevede il recupero della Slp esistente e la realizzazione di mq. 335,00 di Slp già previsti nella scheda del PAR-1 vigente.

La proposta iniziale di Piano Attuativo risultava in variante al Piano delle Regole oltre che per la modifica alla perimetrazione dell'ambito "PAR-1", anche per la variazione dell'altezza massima che passava da m. 10,00 a m. 10,80 e per la "traslazione" da est a ovest del lotto del tracciato pedonale pubblico di collegamento tra via Formenti e via Santino De Nova.

Trattandosi di proposta di Piano attuativo in variante al Piano delle Regole, in data 15/01/2016 con Deliberazione di Giunta Comunale n.10, 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 26/01/2016 è stato pubblicato il rapporto preliminare e in data 24/02/2016 si è svolta la Conferenza di verifica.

In data 20/05/2016 prot. 26291 del 24/05/2016 l'Autorità competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità procedente ha emesso il Decreto di non assoggettabilità alla VAS.

A seguito del procedimento di verifica di esclusione della VAS la proposta di Piano Attuativo ha subito le seguenti modifiche:

- mantenimento dell'altezza massima di m. 10,00 prevista dal PGT vigente;
- eliminazione della previsione di percorso pedonale di collegamento tra via Formenti e Via De Nova e cessione a titolo compensativo di un'area di mq. 2.000, posta nel Parco 2 Giugno alla Porada.

La proposta di Piano attuativo, nella sua ultima conformazione, risulta in variante al Piano delle Regole poiché prevede la ripermetrazione dell'Ambito PAR-1, attualmente con superficie territoriale rilevata di mq. 254,21, facendolo coincidere con i confini dell'area di proprietà dei richiedenti che ha una superficie complessiva di mq. 662,14.

La proposta di variante prevede inoltre l'eliminazione del percorso pedonale e la cessione, a titolo compensativo, di un'area avente una superficie complessiva di mq. 2.000, posta nel Parco 2 Giugno alla Porada, identificata in catasto con i mappali 34 e 37 parte del foglio 6 e destinata dal PGT vigente a Servizi "Aree verdi - AV". Tale ipotesi compensativa è emersa a seguito di valutazioni sull'effettiva possibilità di attuare il percorso nella sua interezza e tenuto conto che il collegamento del parcheggio di via Formenti con il centro città è comunque garantito dalla via Santino De Nova.

La proposta di Piano attuativo prevede il recupero della SIp esistente (mq. 375,37 posti all'interno del "micro tessuto polifunzionale" e mq. 35,44 all'interno del "Par-1 Ambito di Via Formenti") e la realizzazione dei mq. 335,00 di SIp previsti nella scheda del PAR-1 vigente, per un totale di mq. 745,81. E' prevista la realizzazione di n. 2 edifici a destinazione residenziale costituiti da n. 5 unità immobiliari.

La proposta prevede inoltre:

- la realizzazione di n. 7 posti auto privati al piano interrato e, in esito verifica dei parcheggi privati pertinenziali ai sensi dell'art. 13 dell'articolato del Piano delle Regole, la monetizzazione di n. 12 posti auto;
- la verifica delle dotazioni territoriali previste dall'art. 6 del Piano dei Servizi e la loro monetizzazione tenuto conto che la scheda del PAR-1 vigente non prevede aree da cedere per dotazioni territoriali e considerata l'impossibilità di reperimento in loco e la presenza di parcheggi pubblici nella zona;
- la verifica dell'indice di copertura e dell'indice di permeabilità, quest'ultimo calcolato al netto dell'area di sedime dei fabbricati preesistenti in cessione al Comune per l'ampliamento di Via Formenti.

La proposta di Piano Attuativo è composta dai seguenti elaborati:

- Vista aerea del contesto; Estratto mappa catastale, Estratto P.G.T., Scheda Par-1;
- Relazione di inquadramento e coordinamento a scala urbanistica del contesto in esame;
- Rappresentazione fotografica del contesto limitrofo esistente;
- Relazione tecnica a supporto approvazione variante di Piano Attuativo;
- Tav. 1PA Planimetria del contesto esistente - Dati planivolumetrici;
- Tav. 2PA Stato di fatto area d'intervento;
- Tav. 3PA Schema planivolumetrico di progetto;
- Tav. 6PA Verifica superficie coperta e superficie drenate di progetto;
- Tav. 7PA Posizione carraio e posti auto esistenti su suolo pubblico;
- Tav. 8PA Prospetti di massima orientativi di progetto;
- Tav. 9PA Prospetti di massima orientativi di progetto;
- Vedute prospettiche;
- Esame dell'impatto paesistico dei progetti;
- Schema di convenzione;
- Scheda verifica idoneità sottoservizi - Retipiù srl (Gas, Elettrico) e dichiarazione della proprietà dell'impiego di potenze elettriche inferiori ai 100KWw KWt;
- Scheda verifica idoneità sottoservizi - BrianzAcque srl;
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio - Dichiarazione di proprietà;
- Dichiarazione del Progettista del rispetto delle norme igienico-sanitarie del R.L.I vigente.

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

- La durata quinquennale del Piano attuativo;
- La cessione di aree di mq.2.000 nel Parco 2 Giugno alla Porada destinata a Servizi "Aree verdi -AV" a fronte dell'eliminazione del tracciato pedonale tra via Formenti e via Santino De Nova;
- La cessione dei mappali 261, 262, 613, 614 del foglio 16, oggetto di impegno unilaterale del 28/10/1998 relativo alla cessione bonaria al Comune di Seregno delle stesse aree e dei fabbricati ivi a suo tempo presenti per la realizzazione del prolungamento di Via Formenti e

di successiva controdeduzione all'osservazione, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 12 del 29/01/1999, con la quale è stata accolta la proposta di trasferimento della volumetria dei fabbricati a fronte della cessione gratuita degli stessi;

- La verifica delle dotazioni territoriali ai sensi dell'art.6 del Piano dei servizi e la monetizzazione delle stesse - pari a mq. 750 - per un importo pari a € 120.000,00;
- La verifica della dotazione di parcheggi privati ai sensi dell'art.13 del Piano delle regole che dimostra il reperimento di 7 posti auto privati a fronte dei 19 richiesti, con monetizzazione di 12 posti auto per un importo di € 48.000,00;
- Gli importi delle monetizzazioni saranno versati in 4 rate, di cui la prima contestualmente alla stipula della convenzione mentre le tre rate successive verranno versate con cadenza semestrale, integrate con gli interessi legali e garantite da polizza fideiussoria del tipo "a prima richiesta". L'importo garantito dalla polizza fideiussoria dovrà corrispondere al valore delle rate aumentato del 10% a copertura dell'eventuale sanzione applicabile in caso di ritardo, fino a 120 giorni, nel versamento della monetizzazione;
- L'impegno a corrispondere l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stimati in € 53.922,06 che saranno meglio determinati al rilascio del Permesso di Costruire/DIA;
- L'impegno a corrispondere l'importo relativo al costo di costruzione che sarà determinato al rilascio del Permesso di Costruire/DIA;
- Eventuali cambi di destinazione d'uso o frazionamenti delle 5 unità immobiliari già previste dal Piano attuativo saranno subordinati al reperimento in loco delle dotazioni territoriali e dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi. L'eventuale monetizzazione o reperimento delle aree in altra zona sono subordinate all'approvazione di apposita variante al Piano attuativo, tale variante non sarà necessaria in caso di modifica alla destinazione d'uso da residenziale a funzioni terziarie di una sola unità immobiliare con Slp massima di mq. 160,00 previa monetizzazione delle dotazioni territoriali e dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi richiesti dalla nuova destinazione d'uso;
- La rinuncia da parte dei Sigg. Vendraminetto Giorgio, Rizzardi Aldina e Rusconi Valeria, Galimberti Armanda Anna, Rusconi Antonio Carlo, Rusconi Cesare, Rusconi Giancarla a tutti i ricorsi pendenti in giudizio a spese integralmente compensate;
- L'impegno a realizzare opere di sistemazione di via Formenti su richiesta dell'Amministrazione comunale e sino alla concorrenza degli oneri di urbanizzazione primaria.

In data 28/07/2016 la Commissione Edilizia/Paesaggio ha espresso parere favorevole al Piano Attuativo.

Inoltre, considerato che il Piano attuativo ricade nel Tessuto Storico, ai sensi dell'art. 8 del Piano delle Regole, in data 28/07/2016 la Commissione Edilizia/Paesaggio ha preventivamente esaminato la proposta di progetto urbano esprimendo parere favorevole.

Il Piano Attuativo è stato esaminato dalla Commissione Consiliare Politiche del Territorio nella seduta del 09/06/2016 e del 20/09/2016.

Seregno, 10/10/2016

Mauro Facchinetti  
Responsabile del procedimento

Carlo Santambrogio  
Dirigente Area Politiche del territorio, Culturali  
e Sviluppo economico