



COMUNE DI BRUGHERIO

(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 145 del 06/07/2017

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO – P.C.C. – AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE “AR-08:VIA VOLTURNO”. APPROVAZIONE PLANIVOLUMETRICO E BOZZA DI CONVENZIONE.

L'anno duemiladiciassette il giorno sei del mese di luglio alle ore 16:30 presso questa Sede Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla normativa vigente, sono stati convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

Assume la presidenza il Sindaco TROIANO ANTONIO MARCO, assistito dal Vicesegretario Generale AGNES STEFANO, che provvede alla redazione del presente verbale.

TROIANO ANTONIO MARCO	Sindaco	Presente
BORSOTTI GIOVANNA	Assessore	Presente
VALLI LAURA GIOVANNA ANGELA	Assessore	Assente
MAINO GRAZIANO	Assessore	Presente
BERTONI MAURO	Assessore	Presente
PEREGO MIRIAM	Assessore	Presente
MAGNI MARCO	Assessore	Presente

Membri ASSEGNATI n. 7 PRESENTI n. 6

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 09/06/2016 è stata approvata la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.) serie Avvisi e Concorsi n. 37 del 14/9/2016;
- il D.P.R. n. 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” consente ai Comuni (art. 28 bis) qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, di rilasciare, per l’intervento urbanistico/edilizio, un Permesso di Costruire Convenzionato;
- il Comune di Brugherio con Deliberazione di Giunta Comunale n. 96 del 5 giugno 2014 ha approvato una convenzione tipo per l’attuazione dei Permessi di Costruire Convenzionati (PCC), al fine di fissare dei criteri che potessero permettere agli operatori di uniformarsi nella presentazione di tali progetti, nonché con Determinazione Dirigenziale n. 595 del 27 luglio 2014 ha approvato le linee guida per l’approvazione degli stessi PCC;
- il vigente P.G.T., con l’elaborato del Piano delle Regole PR – 01: Norme Tecniche d’Attuazione (NTA), all’art. 6 “Modalità di intervento e strumenti di attuazione del PGT”, al comma 3 prevede tra le modalità di attuazione per intervenire sul territorio, il Permesso di Costruire Convenzionato;
- il Piano delle Regole, definisce all’interno dell’intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l’edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- il Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Brugherio, ha individuato, ai sensi dell’art.10 della Legge Regionale n. 12/2005, gli Ambiti di Riqualficazione (AR) che hanno requisiti di rilevanza urbana tale da incidere sulla riconversione, ricucitura e riqualficazione del tessuto urbano della città di Brugherio;
- gli Ambiti di Riqualficazione sono rappresentati nell’elaborato grafico PR-03 “Ambiti di Riqualficazione e di Rigenerazione urbana” e trovano una puntuale determinazione nell’elaborato PR-04 “Schede di Attuazione Ambiti di Riqualficazione e Rigenerazione Urbana”;
- uno degli Ambiti di Riqualficazione previsti dal vigente PGT è quello identificato come “AR – 08: via Volturno”, dove, all’interno della scheda d’attuazione, sono riportate le indicazioni vincolanti prevedendo che l’attuazione dello stesso avvenga tramite presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato;

CONSIDERATO che:

- in data 23/09/2016 prot. n. 31704, è stata presentata, da parte della Società Colibrì S.r.l., proposta progettuale sotto forma di Permesso di Costruire Convenzionato, conforme alle previsioni di P.G.T., per l’attuazione dell’Ambito di Riqualficazione “AR – 08: via Volturno”, successivamente aggiornata e integrata in data 31/01/2017 prot. n. 3232 e in data 05/07/2017 prot. n. 23068, orientata al recupero e riqualficazione di un’area produttiva dismessa nella parte sud della città;
- la relativa scheda urbanistica, approvata in Consiglio Comunale con la variante al P.G.T., descrive il comparto interessato, delinea gli obiettivi e detta le prescrizioni da attuare;

VISTA la scheda urbanistica relativa all'ambito AR-08, dove sono riportate le indicazioni vincolanti per l'attuazione dello stesso, nello specifico:

- rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti:

Destinazione d'uso prevista	Residenziale
Superficie territoriale (St)	8.125 mq
Indice di Fabbricabilità territoriale (It)	1,50 mc/mq
Volume edificabile (V)	12.187 mc
Indice Premiale (Ip)	0,50 mc/mq
Volume edificabile con premialità (Vp)	16.250 mc
Standard residenziale previsto (Vp/150x18)	1.944 mq
Standard da monetizzare (50%)	972 mq
Superficie fondiaria (Sf)	7.153 mq
Altezza massima (H)	15,50 m

- rispetto degli obiettivi di progetto quali:
 - riqualificazione e riutilizzo di un'area produttiva dismessa collocata in una zona parzialmente residenziale mediante la realizzazione di edifici caratterizzati da elevate prestazioni energetiche;
- rispetto delle prescrizioni:
 - l'intervento è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato;
 - è consentita la totale monetizzazione della quota di standard previsto;
 - una quota minima pari al 30% della volumetria di progetto dovrà essere destinata alla realizzazione di alloggi in edilizia residenziale convenzionata, nelle forme e nelle modalità che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di predisposizione della convenzione urbanistica;
 - lo standard previsto dovrà essere destinato a parcheggio pubblico;
 - l'intervento dovrà prevedere un vincolo di salvaguardia delle aree dove potranno essere realizzate le strutture della metropolitana per evitare interferenze e di conseguenza rendere non fattibile il progetto di prolungamento della Metropolitana Milanese;
 - al piano terra dovranno essere realizzate obbligatoriamente autorimesse private.

VALUTATO che il progetto presentato, attuando le indicazioni della scheda urbanistica "AR-08:via Voltorno" prevede:

A) interventi di interesse pubblico, di diretta realizzazione a carico della società proponente, consistenti nella realizzazione di:

- n. 3 (tre) nuovi alloggi di Edilizia Residenziale Sociale, completi di box e cantina da cedere

all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 4 comma 4 e art. 13 delle NTA del Piano dei Servizi;

- un nuovo parcheggio pubblico posto su fronte strada – via Volturmo.

B) realizzazione di immobili residenziali privati per una volumetria totale pari a mc. 12.918,22 (comprensiva della quota di volumetria premiale reperita secondo le modalità di cui all'art. 12 delle NTA, pari al 6%).

VERIFICATO che in relazione a quanto sopra precisato:

- le destinazioni d'uso in progetto sono conformi al PGT;
- gli standard previsti per le destinazioni di progetto, ai sensi dell'art. 12 delle NTA del Piano dei Servizi, pari a mq. 1.944,00 risultano soddisfatti mediante la cessione n. 3 (tre) nuovi alloggi di Edilizia Residenziale Sociale, completi di box e cantina come concesso dall'art. 4 comma 4 e dall'art. 13 NTA del Piano dei Servizi;
- il volume di progetto destinato alla realizzazione di alloggi in edilizia residenziale convenzionata è verificato come pari al valore minimo del 30% (3.875,46 mc) della volumetria totale prevista (mc. 12.918,22);
- è stato previsto il vincolo di salvaguardia delle aree dove potranno essere realizzate le strutture per il prolungamento della Metropolitana Milanese (MM);
- al piano terra sono state previste in progetto autorimesse private (con esclusione della parte dove sono previsti in realizzazione gli alloggi da cedere al Comune di Brugherio).

PRESO ATTO che il PCC presentato prevede opere di interesse pubblico a carico del proponente per un valore complessivo di € 418.623,93 di cui:

- € 301.938,00 per la realizzazione e cessione al Comune di Brugherio, in luogo del pagamento della monetizzazione, di n. 3 alloggi + box da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale;

- € 116.685,93 per la realizzazione di un parcheggio pubblico a scomuto parziale degli oneri di urbanizzazione primaria;

DATO ATTO che:

- la proposta di PCC risulta conforme alle prescrizioni del vigente P.G.T. per quanto attiene i parametri urbanistici ed edilizi, la quantità e la qualità delle aree di interesse pubblico, nonché per la perimetrazione dell'ambito interessato e rientra quindi nella fattispecie degli interventi progettuali conformi al PGT;
- il procedimento di approvazione seguirà come riferimento di procedura, le linee guida approvate con D.D. n. 595/2014 conseguendone che l'iter di approvazione del PCC è di competenza della Giunta Comunale;
- trattandosi di PCC conforme al P.G.T. vigente, già per sua natura soggetto a V.A.S., si è ritenuto di non sottoporre lo stesso al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), in quanto escluso dal campo di applicazione della direttiva stessa nonché nel paragrafo 2.3, 3° comma, della DGRL n. IX/761/2010 (2. Ambito di applicazione - 2.3 Esclusione dalla Valutazione Ambientale – V.A.S.);
- il prezzo unitario di vendita per gli alloggi in edilizia convenzionata, è stato fissato € 2.110,00 al metro quadrato, come da perizia di stima redatta dal tecnico incarico del 13/06/2017 – prot. n. 20391, avvallata dal Comune di Brugherio a mezzo valutazione legale di congruità rilasciata dall'Avv. Venghi Claudio in data 26/06/2017 – prot. n.

21732;

- il prezzo di cessione dei n. 3 alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERP), è stato determinato con un valore pari a quello previsto per la vendita degli alloggi in Edilizia Residenziale Convenzionata, scontato del 22%;
- lo sconto del 22% viene applicato in analogia a quanto previsto dal “Bando per l’assegnazione in proprietà di aree incluse nel vigente Piano di Zona Consortile per l’Edilizia Economica e Popolare nel territorio del Comune di Brugherio – lotti 2BR11 e 2BR13” (giugno 2004), dove al punto 2.2.3 dello stesso veniva previsto quanto segue: *“Proposta di cessione al Comune di Brugherio di almeno un’unità abitativa, di superficie utile non inferiore a mq. 45 con annesso box auto, per ogni edificio, sulla base del prezzo C.I.M.E.P., con diminuzione del costo degli appartamenti da cedere al Comune di Brugherio. Verranno assegnati punti 1 per ogni 2% di riduzione sul prezzo al metro quadro di superficie complessiva previsto dal C.I.M.E.P. (le percentuali di riduzione verranno arrotondate per eccesso)”*;
- dall’esito di tale procedura di gara, le Società vincitrici del bando, proposero l’applicazione di uno sconto pari al 24% rispetto al prezzo al metro quadro di superficie complessiva stabilito dal C.I.M.E.P.;

DATO INOLTRE ATTO che:

- in merito ai pareri degli Enti terzi, si richiamano integralmente i contenuti dei pareri rilasciati dagli stessi precedentemente alla presentazione dell’attuale proposta, in quanto l’ipotesi progettuale sottoposta ai diversi enti, al fine dell’ottenimento anticipato del benessere, richiama integralmente quella presentata al Comune di Brugherio nel mese di settembre 2016 e nello specifico:
 - il parere di ARPA acquisito in data 09/09/2013 (prot. n. 5983 del 28/02/2014);
 - il parere di Terna, per la presenza di un elettrodotto adiacente al lotto oggetto di pianificazione, rilasciato in data 01/10/2013 (prot. n. 28201 del 09/10/2013), confermato successivamente con dichiarazione del progettista incaricato del 30/01/2017 prot. n. 3232;
 - il parere della Commissione Paesaggio acquisito in data 22/06/2016;
- in merito ai pareri degli uffici interni (Lavori Pubblici, Ambiente, Polizia Locale, Edilizia Privata) gli stessi sono stati acquisiti in sede di conferenza di servizi istruttoria interna tenutasi in data 7/11/2016;
- in merito al parere di ATS relativamente al comparto, si rimanda a quanto acquisito in sede di variante al PGT;

VISTA la relazione istruttoria redatta dal Responsabile del Procedimento Urbanistico, comunicata alla Società proponente della proposta progettuale con nota prot. n. 41625 del 19/12/2016;

PRESA VISIONE degli elaborati del progetto di PCC allegati al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;

VISTO lo Statuto del Comune;

VISTO l’art. 48 del D.Lgs n. 267/2000, in merito alla competenza della Giunta Comunale;

PRESO ATTO del parere favorevole del Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio in ordine alla regolarità tecnica e del parere del Dirigente del Servizio Finanziario in merito alla Regolarità

contabile sulla proposta di deliberazione, espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1, del decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

AD UNANIMITA' di voti espressi dai presenti nelle forme di legge, anche in riferimento all'immediata eseguibilità del presente atto al fine di permettere la sottoscrizione della Convenzione entro i termini previsti dalla normativa;

DELIBERA DI:

1. DARE ATTO che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

2. APPROVARE, ai sensi e per gli effetti della Deliberazione di Giunta Comunale n. 96 del 05/06/2014 nonché delle linee guida comunali relative ai Permessi di Costruire Convenzionati – PCC – approvate con Determinazione Dirigenziale n. 595 del 25/07/2014, il Permesso di Costruire Convenzionato – Ambito di Riqualificazione AR-08 via Volturmo, conforme al P.G.T. vigente e costituito dai seguenti elaborati:
 - Atto dimostrativo della proprietà
 - Relazione Tecnica
 - Relazione Tecnica – Incentivi Volumetrici art. 12 – NTA – PGT
 - Descrizione lavori Edilizia Convenzionata
 - Bozza di Convenzione
 - Tav. 1 Inquadramento Territoriale – Estratto Aerofotogrammetrico
 - Tav. 2 Vista aerea, Estratti PGT, Catastale, Aereofotogrammetrico con vincoli
 - Tav. 3 Stato di fatto: Piante, Prospetti e Sezioni
 - Tav. 4 Stato di fatto: Documentazione Fotografica
 - Tav. 5 Verifiche Urbanistiche con rilievo dell'area
 - Tav. 6 Progetto: Planivolumetrico con distanze dai confini e Sezioni urbane
 - Tav. 7 Verifica analitica S.U.L.
 - Tav. 8 Verifica analitica superficie commerciale alloggi in cessione
 - Tav. 9 Verifica analitica superficie a parcheggio
 - Tav. 10 Verifica analitica superficie permeabile e superficie coperta
 - Tav. 11 Verifica Rai pareti finestrate contrapposte
 - Tav. 12 Prospetti e Sezioni

Progetto opere di urbanizzazione

- Tav. P1 Stralcio Aereofotogrammetrico Stato di Fatto
- Tav. P2 Planimetria generale – pavimentazioni
- Tav. P3 Planimetria generale – rete illuminazione

- Tav. P4 Planimetria generale – sistema fognatura
 - Computo metrico delle opere da realizzare a scomputo oneri
3. DARE ATTO che gli allegati di cui al punto 2 precedente, stante l'elevata dimensione dei file che non ne permette il caricamento nel programma SFERA deputato alla conservazione on line degli atti, sono contenuti in originale nel supporto informatico (CD) depositato presso la sezione Supporti Istituzionali del Comune di Brugherio ed in copia conforme presso la sezione Urbanistica.
 4. DARE MANDATO al Dirigente del settore Sviluppo del Territorio, ad esecutività della presente deliberazione, di compiere tutti gli adempimenti connessi e conseguenti.
 5. DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000, al fine di permettere la sottoscrizione della Convenzione entro i termini previsti dalla normativa.

Sottoscritta digitalmente dal Dirigente
(LAUBER CLAUDIO ROBERTO)
(ai sensi dell'art. 21 D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI BRUGHERIO

(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE
TROIANO ANTONIO MARCO

IL VICESEGRETARIO GENERALE
AGNES STEFANO



COMUNE DI BRUGHERIO

(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)

Proposta N. 2017 / 887
Sezione Urbanistica e PLIS

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO – P.C.C. – AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE “AR-08:VIA VOLTURNO”. APPROVAZIONE PLANIVOLUMETRICO E BOZZA DI CONVENZIONE.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Brugherio, 05/07/2017

IL DIRIGENTE
LAUBER CLAUDIO ROBERTO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI BRUGHERIO

(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)

Sezione Ragioneria ed Economato

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

ESITO: NON APPOSTO

sulla proposta n. 887 / 2017 ad oggetto: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO – P.C.C. – AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE “AR-08:VIA VOLTURNO”. APPROVAZIONE PLANIVOLUMETRICO E BOZZA DI CONVENZIONE.

Legenda

FAVOREVOLE: si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere favorevole in ordine alla regolarita' contabile.

NON APPOSTO: si attesta, ai sensi dell'art. 5, comma 3, del Regolamento del Sistema dei Controlli Interni, che non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Brugherio, 06/07/2017

IL DIRIGENTE
(VALVANO SAVERIO)
con firma digitale



COMUNE DI BRUGHERIO

(PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA)

Settore Servizi Istituzionali
Segreteria Generale

Certificato di Pubblicazione

Deliberazione di Giunta Comunale N. 145 del 06/07/2017

Oggetto: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO – P.C.C. – AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE “AR-08:VIA VOLTURNO”. APPROVAZIONE PLANIVOLUMETRICO E BOZZA DI CONVENZIONE..

Certifico che il presente verbale viene pubblicato all’Albo Pretorio on-line per 15 gg. consecutivi, dal 11/07/2017 al 26/07/2017 ai sensi dell'art. 124, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Brugherio, 11/07/2017

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE
(MORGANTE GIUSEPPE)
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i.)