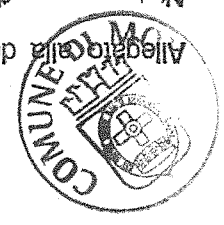


112 del 29/12/13
Allegato alla deliberazione C.C.

IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
(Avv. Donatella Paciello)



IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(dot. Eugenio Recalcati)

ASSESSORATO ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
DIREZIONE URBANISTICA
UFFICIO URBANISTICA OPERATIVA

OSSERVAZIONI / CONTRODEDUZIONI

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
in Piazzale Virgilio

adottato con DCC n. 76 del 23/09/2013

All/B

OSSERVAZIONE N. 1:

P.G. 120895_ 5.11.2013

Richiedenti: vari vedi osservazione

01 - OSSERVAZIONE N. 1

Si richiede la modifica del PII in oggetto introducendo Varianti volte a: Destinare l'importo di € 248.808,79 prioritariamente alla realizzazione da parte del Comune di opere di riqualificazione del tratto di V.le Lombardia compreso tra la via Stradella e Piazzale Virgilio.

Controdeduzione

Premesso che l'importo in questione non è di "€ 248.808,79", ma è pari ad € 249.808,79; valutata la richiesta, già ricompresa nell'o.d.g. sottoscritto dal Consigliere Morasso e approvato nella delibera di adozione del presente P.I.I., l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno accogliere tale modifica destinando il suddetto importo alla riqualificazione, da parte del Comune, del tratto di viale Lombardia compreso tra la via Stradella e Piazzale Virgilio. In particolare il testo dello schema di Convenzione urbanistica, dovrà essere così rivisto, con conseguente modifica di tutti i relativi elaborati allegati al Programma Integrato di Intervento: a pag. 8, art. 5 (comma 1) dopo "*da parte del Comune, di*" eliminare "*attraversamento ciclopedonale del Villoresi che consenta il collegamento con il centro sportivo a sud del canale*" e sostituire con "*opere di riqualificazione del tratto di viale Lombardia compreso tra la via Stradella e Piazzale Virgilio*"; a pag. 8, art. 5 (comma 3) dopo "*prioritarie alla realizzazione di*" eliminare "*interventi di riqualificazione della parte a sud del canale Villoresi, secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi e/o dal Programma delle Opere Pubbliche*" e sostituire con "*opere di riqualificazione del tratto di viale Lombardia compreso tra la via Stradella e Piazzale Virgilio*".

Per quanto sopra esposto l'osservazione è accolta nei limiti anzidetti e con conseguente modifica dei relativi Elaborati.

OSSERVAZIONE N.2:

P.G. 120993_ 5.11.2013

Richiedenti: Associazioni ambientaliste e Comitati di Cittadini di Monza

02 - OSSERVAZIONE N. 2

Si chiede che il Pii in oggetto non venga approvato così come proposto e ne venga rifatta la procedura integrando, correggendo e aggiornando la documentazione posta a corredo del Piano attuativo stesso. In particolare per: la dotazione di standard anche per le aree di completamento incluse nel Pii; la definizione dei valori di monetizzazione dato che le aree di copertura delle autorimesse private non sono "pregiate" e liberamente utilizzabili; l'inserimento certo, con definizioni di progetto e di sistemazione a fini pedonali, ciclabili, di sosta e parcheggio, di arredo urbano, della viabilità e dei percorsi perimetrali e prossimi al Pii; la revisione dei costi delle finiture al fine di un miglior utilizzo delle risorse pubbliche degli oneri e della loro utilizzazione; una previsione del tutto marginale di eventuali monetizzazione di aree e finalizzazione delle risorse secondo proprietà utili a tutti; una revisione dei progetti inerenti le aree di completamento aggiunte, al fine della miglior tutela del verde lungo il Villoresi e il mantenimento di un canale visuale transitabile, oggi interrotto da questa previsione planivolumetrica; una forte riduzione della quantità di residenziale prevista, a favore di un aumento della parte a verde.

Controdeduzione

L'osservazione delle Associazioni ambientaliste e dei Comitati di Cittadini risulta abbastanza sorprendente laddove mostra di prediligere l'impostazione urbanistica indicata dal Documento di Piano rispetto a quella oggi proposta, motivata appunto dalla volontà di potenziare il verde, con la creazione di un parco pubblico a ridosso del Villoresi e di evitare le criticità, che un insediamento prevalentemente terziario - direzionale avrebbe comportato.

Si noti che la capacità insediativa prevista attualmente risulta (seppure lievemente) inferiore rispetto a quella prevista in attuazione del Documento di Piano (che accordava un beneficio volumetrico dell'8% non riproposto).

La quantità delle aree oggetto di cessione per standards è superiore (oltre 9.418 mq contro 7.640, delle quali oltre 5.000 a verde); le monetizzazioni (che si devono esclusivamente all'incremento della dotazione di standards previste dal Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento) verranno impiegate - come indicato nell'o.d.g. del Consigliere Morasso e come proposto nell'osservazione n. 1 - per la riqualificazione del tratto di viale Lombardia tra via Stradella e Piazzale Virgilio.

La scheda annessa al Documento di Piano non prevedeva la creazione di alcun parco pubblico ma solo di una modesta fascia a corredo delle edificazioni (che avrebbero occupato tutta la parte centrale del lotto).

Qualora fosse stata coltivata l'ipotesi di un centro terziario - commerciale, la quantità di parcheggi da reperire, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, avrebbe dovuto essere superiore rispetto all'attuale e sarebbero state verosimilmente più gravi le criticità alla viabilità, tenuta presente anche la presenza, a breve distanza, di notevoli insediamenti commerciali e terziari.

Si rammenta, per quanto riguarda le valutazioni in tema di attenzione alle esigenze del mondo economico ed all'edilizia sociale, il giudizio non dovrebbe incentrarsi sul singolo intervento ma sul complesso della politica territoriale, caratterizzatosi su entrambi i profili (si pensi ai Piani/Programmi così detti Esselunga ed Aruba per quanto riguarda l'incremento di spazi economici ed ai Piani in via Cantalupo - via Ippolito Nievo ed in via Lissoni - via Sant'Andrea per l'edilizia sociale).

L'osservazione contiene anche una serie notevole di imprecisioni:

- l'area attigua al comparto, inclusa nel planivolumetrico risulta attualmente azionata nel Piano delle Regole (zona BII) ed immediatamente edificabile, a prescindere dal presente Programma Integrato di Intervento. Essa, per scelta dell'Operatore, condivisa dall'Amministrazione, è stata trattata in questa sede per ragioni di coerenza planivolumetrica ed attuativa, fermo restandone il differente regime urbanistico;
- l'altezza degli edifici a ridosso di Piazzale Virgilio è di 3 - 4 piani con un corpo munito di un portico finalizzato a consentire la percezione dello spazio verde dalla piazza. Le restanti altezze sono state contenute nel limite di 4 piani (tipico di molti edifici di antica formazione, anche nel centro storico) proprio alla luce del contesto (rilevato che nelle vicinanze sono presenti diversi edifici molto più alti, presenti lungo tutto l'asse storico di viale Cesare Battisti) e di 2 piani per gli edifici sull'area B2II;
- il locale da cedere al Comune, di circa 200 mq (concepito come spazio culturale, sede per associazioni etc.) è funzionale alla prevista piazza ed alla quota di spazi non residenziali previsti e non ha nulla a che vedere con altri spazi citati nell'osservazione;
- la compatibilità con il PTCP, recentemente approvato, è stata attestata nel parere della Provincia di Monza e Brianza pervenuto in data 18.11.2013;
- lo spazio al centro del lotto, collegato con il canale Villoresi è a tutti gli effetti un'area a verde pubblico, liberamente usufruibile dai Cittadini (con modalità di accesso ed utilizzo del tutto analoghe a quelle di molte aree comunali) né tale godimento è precluso dalla presenza, nel sottosuolo di una parte limitata di esse, di parcheggi privati pertinenziali alle abitazioni (il cui reperimento, come noto, è imposto dalla legge), tenuto presente che la manutenzione di tutto il verde (così come dei restanti spazi pubblici) è posta a carico dell'Operatore privato ed aventi causa. Peraltro, per l'Amministrazione il fatto

che i nuovi abitanti, attuali o futuri Cittadini monzesi, possano godere di ampie dotazioni di verde a ridosso delle loro abitazioni, costituisce motivo di soddisfazione.

L'osservazione, nella parte in cui segnala il tema delle modalità di realizzazione dei parcheggi interrati in rapporto ad una parte del verde pubblico sovrastante, ha giustificato un riesame del progetto e l'opportunità di introdurre, in fase esecutiva, modifiche al cronoprogramma di cui alla Convenzione urbanistica talché la realizzazione degli edifici "B" e "C" venga identificata come unica Unità di intervento, contestualmente al parco nella sua interezza, ai parcheggi privati ed alla quota di parcheggio pubblico sovrastante quello privato.

Per quanto sopra esposto l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento, subordinatamente al fatto che:

- l'Operatore privato predisponga un aggiornamento allo studio sul sistema della viabilità e della mobilità, come peraltro richiesto dalla Provincia di Monza e Brianza;
- vengano rettificati gli errori materiali riscontrati nella documentazione costituente il P.I.I., riguardante in particolare la Relazione tecnica;
- nel cronoprogramma di cui alla Convenzione urbanistica la realizzazione degli edifici "B" e "C" venga identificata come unica Unità di intervento, contestualmente al parco nella sua interezza, ai parcheggi privati ed alla quota di parcheggio pubblico sovrastante quello privato.

CONCLUSIONI

Si propone di:

- a) accogliere l'osservazione n. 1 per le motivazioni esposte nella singola controdeduzione;
- b) non accogliere l'osservazione n. 2 per le motivazioni esposte nella singola controdeduzione.

Monza, 2 dicembre 2013

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
GOVERNO DEL TERRITORIO
(Arch. Giuseppe Riva)

