



**ASSESSORATO ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO**

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO E SUAP  
UFFICIO URBANISTICA OPERATIVA

**OSSERVAZIONI / CONTRODEDUZIONI**

---

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

in via Ghilini

adottato con DCC n. 22 del 6.03.2017

## OSSERVAZIONE N. 1:

---

P.G. 80830\_ 7.04.2017

Richiedenti: Associazioni e Comitati di Cittadini di Monza

### 01 - OSSERVAZIONE N. 1.1

Si chiede che nel Programma Integrato di Intervento in via Ghilini, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 22 del 6.03.2017, la quantità di edifici ad uso residenziale venga ridotta al 50%. La restante parte potrà essere destinata a usi terziario open space, produttivi non inquinanti e commercio di vicinato, anche in variante al PGT.

#### Controdeduzione

Si rileva che quanto riportato nelle premesse dell'osservazione risulta improprio, in quanto il P.I.I. adottato prevede lo sviluppo di 5.900 mq di SIp privata, inferiore alle previsioni dello strumento urbanistico che alla scheda AT\_21 concede una SIp complessiva di 6.217 mq. In linea con i contenuti dell'art. 87 (comma 2) della L.R. n. 12/2005 l'intervento del P.I.I. prevede una pluralità di funzioni: destinazioni residenziali (4.750 mq) e laboratori (1.150 mq), oltre al potenziamento delle funzioni di interesse pubblico.

Entrando nel dettaglio della richiesta degli osservanti in merito al tema delle destinazioni funzionali occorre richiamare l'art. 7 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano del P.G.T. recentemente approvato. Tale articolato suddivide gli AT secondo tre livelli di integrazione funzionale, in relazione alle caratteristiche delle parti di città interessate dalle trasformazioni. Si prende atto che a seguito delle analisi effettuate in sede di pianificazione generale il comparto in esame è stato inserito tra gli "AT con *mixité funzionale a scala di quartiere*", per il quale si richiama il comma 3 del medesimo articolo.

Il P.I.I. in conformità a tale impianto normativo prevede come destinazione principale la residenza e come destinazione compatibile i laboratori. I contenuti della richiesta degli osservanti snaturano le scelte urbanistiche effettuate dal Consiglio Comunale con l'approvazione dello strumento urbanistico generale. Va poi rilevato che la richiesta delle Associazioni e Comitati di Cittadini non risulta in linea con la previsione specifica riportata nel Documento di Piano (ex art. 7, comma 4, NA) che recita: "*La destinazione d'uso principale indicata per ciascun AT non può essere inferiore al 50% della SIp complessiva*".

Per quanto sopra esposto l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

## 02 - OSSERVAZIONE N. 1.2

Si chiede che nel Programma Integrato di Intervento in via Ghilini, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 22 del 6 marzo 2017, le aree a servizi vengano reperite entro il perimetro del P.I.I. almeno nella quantità del 60% e prevista un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici e verde.

### Controdeduzione

Ai fini di inquadrare il tema delle aree a servizi occorre richiamare la normativa del P.G.T. approvato, a cui il P.I.I. risulta conforme. La scheda AT\_21 del Documento di Piano riporta come "*Superfici interne da cedere convenzionare con l'AC*" il valore di 1.150 mq. Oltre a tale indicazione agli AT si applicano anche le disposizioni in materia di reperimento di standard previste dalle Norme di Attuazione (ex art. 5, comma 6) del Piano dei Servizi. L'applicazione di quest'ultima norma comporta il reperimento di aree pari a 6.803,50 mq. La quota di aree a servizi eccedenti quelle individuate all'interno delle specifiche schede può essere reperita con le modalità riportate all'art. 4 (comma 6) delle NA del Documento di Piano.

In linea con quanto sopra richiamato l'Operatore privato ha recuperato in loco, tramite la cessione e l'asservimento ad uso pubblico, aree per una superficie complessiva di 1.783,09 mq. Per la rimanente quota di 5.020,41 mq (6.803,50 - 1.783,09) è stata confermata la possibilità di monetizzarla, ai fini dell'attuazione degli obiettivi specifici riportati per il comparto: quali la realizzazione del ponte ciclo-pedonale sul Lambro e la sistemazione a funzione pubblica del piano terra dell'edificio di archeologia industriale recuperato.

Pertanto quanto reperito e realizzato all'interno del perimetro dell'ambito è ampiamente superiore al 60% richiesto dagli osservanti, appurato che l'importo preventivato per la realizzazione dello spazio polivalente è pari a 442.066,30 Euro corrispondente a circa 4.267 mq di aree (442.066,30 / 103,60 parametro di monetizzazione di zona).

La "quota mancante" è stata in ogni caso utilizzata per opere nelle immediate vicinanze del comparto, infatti la stessa è stata impiegata per finanziare la realizzazione del ponte ciclo-pedonale. Tale nuova struttura localizzata a ovest dell'Ambito conetterà l'area in esame con gli spazi a servizi al di là del Lambro tra i quali merita annoverare anche la presenza di una cospicua quota di parcheggi pubblici, oltre a degli spazi sportivi ed alla presenza di strutture comunali.

Per quanto sopra esposto l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

### 03 - OSSERVAZIONE N. 1.3

Si chiede che il Programma Integrato di Intervento in via Ghilini, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 22 del 6 marzo 2017, venga ritirato e ristudiato complessivamente, in quanto comporterebbe un peggioramento della situazione attuale di quella zona, sia da un punto di vista idrogeologico sia del traffico (+30%) sia dei pesi insediativi e dei relativi effetti indotti.

#### Controdeduzione

L'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento in quanto nell'ambito di elaborazione del Programma l'intervento è stato sottoposto alle valutazioni ambientali di cui all'art. 4 della L.R. n. 12/2005. Con la VAS è stato svolto un processo articolato di analisi e valutazioni delle possibili ricadute, in termini di impatto potenziale, sull'ambiente. Valutazioni che hanno spaziato dagli aspetti idrogeologici a quelli di natura viabilistica, oltreché quelli connessi al peso insediativo dell'intervento.

Alla luce di quanto sopra non si comprendono i presupposti con cui gli osservanti richiedono di ritirare e ristudiare complessivamente il Programma Integrato di Intervento, visto che i documenti allegati allo stesso recepiscono le prescrizioni derivanti dall'acquisizione del parere motivato dell'Autorità competente VAS. Nel dettaglio i contenuti di tale parere sono stati trasposti in c.d. regole edilizie recepite, con l'adesione dell'Operatore privato, in uno specifico articolato dello schema di Convenzione urbanistica.

Da ultimo ma non per questo meno rilevante merita ricordare che a livello di pianificazione generale con la conclusione del procedimento di variante al P.G.T. (D.C.C. n. 8/2017), anch'esso sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica, è stata confermata l'edificabilità dell'area secondo le indicazioni riportate nella scheda AT\_21 del Documento di Piano.

**Per quanto sopra esposto l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.**

## OSSERVAZIONE N.2:

---

P.G. 130211\_ 19.04.2017

Richiedenti: Legambiente - Circolo Alexander Langer Monza

### 04 - OSSERVAZIONE N. 2.1

Si chiede che tra le opere di urbanizzazione del P.I.I. sia inserita la riqualificazione verde della sponda destra del Lambro con la messa a dimora di alberi e arbusti autoctoni. Questo al fine di: favorire la biodiversità di questo tratto di fiume, mascherare il parcheggio pubblico di via Guarenti e permettere la sostituzione dei platani colpiti, o in pericolo di contagio, da parte del “cancro colorato del platano”.

#### Controdeduzione

La proposta di P.I.I. posta all’attenzione degli organi competenti per la relativa adozione è frutto di un processo di negoziazione tra la parte pubblica e privata, supportate e implementata dalle analisi tecniche svolte in fase istruttoria volta all’analisi della fattibilità tecnica - economica dell’intervento. Ancorché tra gli obiettivi strategici del P.G.T. rientri la riqualificazione delle aree lungo il Lambro, il Consiglio Comunale con l’approvazione del P.G.T. 2017 (così come precedentemente con il Documento di Inquadramento dei P.I.I.) tra gli obiettivi specifici del comparto di via Ghilini ha individuato la realizzazione del ponte ciclo-pedonale e la creazione di uno spazio polifunzionale nell’edificio recuperato.

Ciò premesso la proposta presentata dall’Operatore privato, adottata con D.C.C. n.22/2017, si allinea agli obiettivi specifici determinati dal Consiglio Comunale anche alla luce delle priorità di intervento stabilite per i diversi comparti dal Documento di Piano.

Per quanto sopra esposto l’osservazione relativamente al P.I.I. in oggetto non si ritiene meritevole di accoglimento, ma tale tematica di riqualificazione a verde delle sponde del Lambro verrà tenuta in considerazione per altre proposte di pianificazione direttamente connesse a tale corso d’acqua.

### 05 - OSSERVAZIONE N. 2.2

Si chiede che tra le opere di urbanizzazione sia inserita anche la realizzazione di una pista ciclabile che, dal ponte in progetto, prosegua lungo via Guarenti, via Turati e

termini all'ingresso Est della stazione di Monza (vedi la tavola PS.03 e il progetto Brumosa). Intervento semplice se via Guarenti fosse classificata come strada 30Km/ora.

#### Controdeduzione

Con la presente si precisa che il P.I.I. così come adottato attua tutti gli obiettivi specifici previsti dalla relativa scheda AT\_21 del P.G.T., anche relativamente ai percorsi di mobilità ciclabile. Va poi considerato che il progetto è stata ritenuto congruo dalle strutture comunali competenti durante le verifiche svoltesi in fase istruttoria, oltreché dalle strutture provinciali in sede di valutazione di compatibilità al PTCP. A tal fine si richiama il parere della Provincia di Monza e Brianza, pervenuto il 3.05.2017, che nella sezione dedicata alla mobilità dolce conferma che la proposta progettuale tiene in debito conto del percorso di interesse paesaggistico della mobilità dolce e *“ne propone la connessione con gli spazi pubblici posti al di là del Lambro mediante un attraversamento ciclo-pedonale del fiume, trattando dunque in maniera adeguata il tema della mobilità sostenibile e con opportuni richiami alle previsioni del PSMC”*.

Fermo restando quanto sopra esposto con il presente atto si riconferma che la proposta così come adottata dal Consiglio Comunale (D.C.C. n. 22/2017) ha raggiunto un equilibrio tra l'interesse pubblico - riqualificazione dell'area dismessa, realizzazione di ponte ciclopedonale e la creazione di spazi di aggregazione - e le necessità del privato tale per cui non è fattibile introdurre la previsione di ulteriori opere di urbanizzazione.

**Per quanto sopra esposto l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.**

#### 06 - OSSERVAZIONE N. 2.3

Si chiede che la pista ciclo-pedonale di via Ghilini, che verrà sicuramente valorizzata dalla presenza del nuovo ponte, deve essere: collegata in modo specifico, con la ciclabile del Villoresi, uniformata nelle dimensioni e nella segnaletica, e provvista di almeno un accesso per le carrozzine.

#### Controdeduzione

Come già avuto modo di evidenziare nell'osservazione precedente con la presente si ribadisce che il P.I.I. così come adottato attua tutti gli obiettivi specifici previsti dalla relativa scheda AT\_21 del P.G.T., anche relativamente ai percorsi di mobilità ciclabile in cui sono stati recepiti i contributi specialistici delle strutture tecniche competenti. Con il presente atto si riconferma che la proposta così come adottata dal Consiglio Comunale (D.C.C. n. 22/2017) ha raggiunto un equilibrio tra l'interesse pubblico - riqualificazione dell'area dismessa, realizzazione del ponte ciclopedonale e la creazione di spazi di

aggregazione - e le necessità del privato tale per cui non è fattibile introdurre la previsione di ulteriori opere di urbanizzazione.

Si ritiene opportuno precisare che il Documento di Piano recentemente approvato pone una particolare attenzione alla relazione fra le infrastrutture fisiche necessarie agli spostamenti ciclabili e pedonali, disciplinate dal Piano dei Servizi, e le forme dei brani di città attraversate. Va infatti ricordato che a sud del comparto di via Ghilini sono ipotizzati una serie articolata di percorsi di mobilità lenta nei parchi territoriali, che troveranno attuazione con altri interventi valutati come fattibili nel corso di validità dello strumento urbanistico recentemente approvato.

Per quanto sopra esposto l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

#### 07 - OSSERVAZIONE N. 2.4

Visto che la scheda AT\_21 del nuovo PGT non chiede più ai Progettisti "l'allineamento della quinta edilizia lungo via Ghilini" si chiede che:

- via Ghilini, come proposto anche da ARPA, debba avere il limite di 30 km/h e debbano essere previsti idonei dissuasori di velocità all'inizio ed alla fine dell'arteria (oltre a quanto già previsto di fronte al comparto);
- la larghezza della strada diventi costante fino all'incrocio con via Timavo, la minima possibile per questa categoria di arteria, ed avere un asse rettilineo così com'è il corso del fiume che la affianca ad Ovest;
- la riasfaltatura con asfalto fonoassorbente dovrà interessare tutta la via;
- il marciapiede, previsto nel comparto, dovrà proseguire, sul lato sinistro della via, fino all'incrocio con via Timavo.

#### Controdeduzione

Relativamente alle richieste degli osservanti occorre preliminarmente dare atto che parte delle stesse presuppongono interventi extra ambito tali da coinvolgere anche altri soggetti privati, estranei all'Operatore privato che ha depositato l'istanza di P.I.I. in esame. All'interno di un tessuto urbano costruito, come quello del quartiere in oggetto, la richiesta di portare la sezione di via Ghilini ad una larghezza costante comporterebbe l'acquisizione di aree di private e la parziale demolizione di manufatti. Operazioni difficilmente attuabili, e per le quali sarebbero in ogni caso necessarie valutazioni aggiuntive atte a determinarne i costi/benefici, tramite uno strumento di pianificazione attuative di iniziativa privata come nel caso in esame.

Va poi aggiunto che le richieste tecniche necessarie alla funzionalità dell'intervento sono già state avanzate dalle strutture competenti in sede di acquisizione di pareri in fase istruttoria, ai medesimi contenuti si è adeguata la proposta di Programma Integrato di Intervento anche alla luce delle valutazioni effettuate in sede di VAS.

**Per quanto sopra esposto l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.**

## OSSERVAZIONE N.3:

---

P.G. 131370\_ 20.04.2017

Richiedente: ATS Brianza

### 08 - OSSERVAZIONE N. 3.1

L'ATS Monza e Brianza, a seguito della richiesta comunale di esprimere osservazioni di competenza sulla proposta di P.I.I. adottata, ha espresso parere favorevole condizionato al recepimento di alcune prescrizioni puntualmente visibili nel testo dell'osservazione.

#### Controdeduzione

Premesso che ATS era già stata coinvolta nel procedimento di istruttoria del P.I.I. e nello specifico nel procedimento parallelo della VAS. Quanto riportato nell'osservazione è stato infatti già valutato con la Valutazione Ambientale Strategica del Programma in esame oltreché del P.G.T., in ogni caso occorre precisare che:

- relativamente a quanto richiesto di non insediare attività insalubri di 1° classe si fa presente che le funzioni compatibili sono riconducibili a laboratori in cui non è ammesso l'insediamento di attività insalubri (punto 1 oss. ATS);
- nelle vicinanze del comparto d'intervento vi è la presenza di attività miste, come documentato nell'Elab. A.1 del Programma Integrato di Intervento. Le nuove costruzioni previste in realizzazione, rispetto alla situazione esistente, sono state posizionate ad una distanza ritenuta congrua (punto 2 oss. ATS);
- in sede edilizia, come anche richiesto dall'Autorità competente VAS, l'Operatore adotterà idonee soluzioni costruttive volte a limitare eventuali filtrazioni di acqua dal fiume Lambro (punto 3 oss. ATS);
- la c.d. via di esodo è già evidenziata negli allegati del P.I.I. adottati (si veda a titolo di esempio l'Elaborato M.2), che saranno parte integrante della proposta di approvazione oltreché della Convenzione urbanistica che verrà sottoscritta in forma di atto pubblico (punto 4 oss. ATS);
- le valutazioni concernenti l'innalzamento della quota del piano terra sono già state effettuate con il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (punto 5 oss. ATS).

Per quanto attiene le ulteriori prescrizioni, riportate dal punto 6 al punto 12 del parere ATS Brianza, le stesse verranno recepite dall'Operatore privato e suoi aventi causa in sede edilizia come confermato con nota depositata agli atti comunali il 16.05.2017.

**Per quanto sopra esposto l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.**

## CONCLUSIONI

---

Si propone di:

- a) non accogliere le osservazioni nn. 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 e 3.1 per le motivazioni esposte nelle singole controdeduzioni.

Monza, 16 maggio 2017

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
(Arch. Giuseppe Riva)

