



ASSESSORATO ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO E SUAP
UFFICIO URBANISTICA OPERATIVA

OSSERVAZIONI / CONTRODEDUZIONI

PIANO ATTUATIVO

in via Guerrazzi - via Spallanzani

adottato con DGC n. 140 del 23.05.2017

All/B

OSSERVAZIONE N. 1:

P.G. 177279_ 28.06.2017

Richiedenti: Associazioni e Comitati di Cittadini di Monza

01 - OSSERVAZIONE N. 1.1

Si chiede che nel Piano Attuativo in via Guerrazzi - Spallanzani, adottato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 140 del 23 maggio 2017, venga ristudiato nel suo assetto planivolumetrico, tutelando l'edificio a tre campate (già storico testimoniale), così come prescritto chiaramente nella scheda dell'Ambito di trasformazione AT 14.

Controdeduzione

Il Piano Attuativo in esame prevede il mantenimento, tramite ristrutturazione, dell'edificio in linea esistente nel comparto. Per quanto attiene invece l'edificio a tripla campata a seguito di verifiche tecniche effettuate, sintetizzate nell'All. 3 (*"Relazione tecnica sugli edifici storici"*), è stata appurata l'impossibilità del mantenimento anche alla luce della nuova classificazione sismica del Comune.

A tal fine si ritiene opportuno precisare che per tali edifici (classificati nella scheda AT_14 del Documento di Piano come *"Patrimonio edilizio storico"* - tra cui rientrano l'insieme degli "Edifici antichi e di valore testimoniale" individuati dal Piano delle Regole - ex art. 12, comma 3.2, delle relative Norme di Attuazione) la normativa del P.G.T. prevede la possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia, prevedente la demolizione, con modifica della sagoma e/o sedime e/o facciate visibili dagli spazi pubblici. Interventi ammessi con Piano Attuativo, senza costituire variante allo strumento urbanistico generale.

In ogni caso lo schema di Convenzione urbanistica (All. M) del Piano Attuativo, al punto h) delle premesse, prevede l'impegno da parte dell'Attuatore al rispetto, in fase edilizia, di quanto riportato per il "Patrimonio edilizio storico" all'art. 12 (comma 3.2) delle richiamate Norme di Attuazione del Documento di Piano del P.G.T. vigente.

Inoltre la competente Commissione per il Paesaggio, in più sedute di cui si richiama l'ultima del 3.11.2015, ha valutato favorevolmente la proposta progettuale ed in particolare l'impianto planivolumetrico.

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

02 - OSSERVAZIONE N. 1.2

In alternativa all'osservazione di cui sopra, si chiede che il PA in questione venga trasmesso al Consiglio Comunale per la sua riadozione, in quanto il PA stesso non risulta conforme al PGT vigente (procedura di cui all'art. 14 della LR 12/2005).

Controdeduzione

Il Piano Attuativo in esame risulta conforme allo strumento urbanistico comunale, per quanto esposto nella controdeduzione all'osservazione n. 1.1, per questo la competenza è della Giunta Comunale.

Nello specifico ai sensi dell'art. 14 (commi 1 e 4) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. i Piani Attuativi conformi alle previsioni degli atti del P.G.T. sono adottati ed approvati, nei Comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti come nel caso di Monza, dalla Giunta Comunale.

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

03 - OSSERVAZIONE N. 1.3

Al fine di favorire la mixità funzionale dell'area e degli edifici, si propone di modificare le percentuali diminuendo la quota destinata a residenziale e prevedendo una maggiore quota di terziario e di Erp.

Controdeduzione

Con riferimento al tema delle destinazioni funzionali occorre richiamare l'art. 7 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano del P.G.T. approvato con D.C.C. n. 8 del 6.02.2017. Tale articolato suddivide gli Ambito di Trasformazione (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 funzione esclusiva", per il quale si richiama il comma 3 del medesimo articolo.

Il Piano Attuativo in conformità a tale impianto normativo, ed alla specifica scheda d'Ambito AT_14, prevede come destinazione principale residenza libera (90%) e come destinazione compatibile terziario-commerciale (10%). I contenuti della richiesta degli osservanti disattendono le scelte urbanistiche effettuate dal Consiglio Comunale con l'approvazione del P.G.T. per la scheda AT_14, anche avallate da specifiche valutazioni ambientali effettuate in sede del parallelo processo VAS.

Fermo restando quanto sopra esposto relativamente alle funzioni insediabili nell'AT_14 in via Guerrazzi-Spallanzani, si prende spunto dai contenuti dell'osservazione per rivedere il progetto pubblico previsto in realizzazione nell'area comunale in via Silva. In particolare gli spazi di coworking come al momento articolati, in una serie di volumi piccoli ed indipendenti gli uni dagli altri, difficilmente potranno essere convertiti in futuro per altre funzioni pubbliche, ad esempio alloggi ERP come suggerito dagli osservanti. Si ritiene pertanto opportuno - al fine dell'eventuale riconversione nonché contenimento dei costi di realizzazione e manutenzione - prevedere una composizione meno articolata.

Ciò premesso il progetto di fattibilità economico finanziaria, allegato alla D.G.C. di adozione, dovrà essere rivisto dai Tecnici dell'Operatore privato del Piano Attuativo alla luce delle priorità sopra esposte. A tal fine si fissa come somma massima a disposizione per la realizzazione del c.d. "Villaggio della Innovazione", comprensivo di sistemazioni esterne, la somma della monetizzazione (Euro 329.838,83), senza prevedere l'utilizzo di valori derivanti dagli oneri di urbanizzazione. Nel contempo verrà prevista opportuna disciplina contrattuale nel caso in cui i costi risultassero inferiori alla citata monetizzazione, prevedendo il versamento della differenza in numerario al Comune. Inoltre si ritiene opportuno introitare la quota di 164.536,97 Euro degli oneri di urbanizzazione, allo scopo di creare una provvista economica per dare attuazione agli interventi ricompresi nel Programma Triennale OO.PP. 2017-2019. Tra i quali è stata programmata la riqualificazione degli alloggi comunali (ERP).

La progettazione delle opere in via Silva verrà effettuata successivamente alla stipula della Convenzione, dovranno pertanto essere cassati i seguenti elaborati: All. 2 ("*Schema planimetrico Villaggio della Innovazione*"); All. I ("*Relazione illustrativa*"); All. L ("*Computo metrico opere urbanizzazione secondaria*"); Tav. 1b ("*Sottoservizi e layout viabilità*"); Tav. 2 ("*La cellula. Piante, prospetti e sezioni*"); Tav. 3 ("*La cellula. Particolari costruttivi, viste, schemi descrittivi*"). Nel contempo dovranno essere rivisti ed aggiornati nel merito i seguenti elaborati: All. A ("*Relazione tecnico-illustrativa*"); All. M ("*Schema di Convenzione*", si richiamano le modifiche indicate nell'allegato parte integrante della presente); Tav. 1a ("*Planimetria esistente e di progetto*").

Per quanto sopra esposto l'osservazione è parzialmente accolta nei limiti anzidetti, con modifica ed eliminazione degli elaborati sopra citati.

04 - OSSERVAZIONE N. 1.4

Per quanto riguarda il sistema della viabilità e della mobilità, l'Allegato 4 al PA in oggetto, fa riferimento all'allegato D (pag. 26) del PGT vigente, senza tener conto delle

peculiarità del progetto attuale che prevede la realizzazione di ben 94 boxes. Si chiede pertanto che tale elaborato (All. 4) vada rivisto alla luce di tale fatto specifico, inserendo apposite stime e grafici sui realistici flussi di traffico generati dal nuovo insediamento.

Controdeduzione

Si propone di respingere l'osservazione in quanto già in sede di istruttoria del Piano Attuativo, alla luce del processo di verifica di assoggettabilità a VAS, sono stati acquisiti nel merito i pareri delle competenti strutture tecniche. Nello specifico né il Settore Mobilità Viabilità e Reti del Comune né la Provincia di Monza e Brianza, quest'ultima in sede di verifica di VAS, hanno rilevato criticità dal punto di vista dei flussi generati dal nuovo insediamento.

Va infatti puntualizzato che il Piano Attuativo in esame (come ex Programma Integrato di Intervento) è stato anche sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS, per cui si richiama il provvedimento dell'Autorità competente datato 18.08.2015 (P.G. 100177 del 24.08.2017). Le ricadute dal punto di vista viabilistico sono state valutate sia nel Rapporto preliminare VAS che nell'All. 4 del Piano Attuativo (*"Relazione sul sistema della viabilità e della mobilità"*), che ha tenuto in considerazione quanto previsto nell'allegato D del vigente P.G.T. (*"Valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità"*).

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

05 - OSSERVAZIONE N. 1.5

Per quanto riguarda il calcolo della superficie drenante relativa al PA adottato dalla GC con deliberazione n. 140 del 23 maggio 2017, si chiede di chiarire nella documentazione quale siano le Norme che consentono di considerare in tale calcolo anche le aree che non sono di pertinenza del PA nonché quelle poste sopra boxes interrati.

Controdeduzione

Al fine di chiarire i calcoli riportati in Tavola 4 (*"Planimetria superfici drenanti, individuazione piano interrato, distanze dai fabbricati"*) del Piano Attuativo occorre richiamare quanto indicato nel Regolamento Locale di Igiene tipo nello specifico all'art. 3.2.3, citato anche dagli osservanti, che recita: *"L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà comunque avere una superficie scoperta e drenante, da non*

adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti (...). Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolata come riferimento all'intera area interessata".

Oltre a tale Regolamento si riporta quanto specificato dal P.G.T. vigente, che consente di computare come filtranti *"le superfici a giardino, ove il terreno vegetale riportato sulle solette di copertura dei box interrati abbia uno spessore di cm 80 (escluso l'apparato di drenaggio) e le acque meteoriche siano convogliate in falda, tramite perdenti"*.

Ciò premesso si rileva che il progetto di Piano Attuativo in linea con il quadro regolamentare sopra riportato prevede il reperimento, anche in aumento, delle superfici drenanti che sono pari ad un totale dichiarato di 4.131,16 mq (di cui 460,91 mq su aree già di proprietà pubblica; le rimanenti, pari a 3.670,25 mq, reperiti sui terreni attualmente di proprietà dell'Attuatore S.A.I.O.M. S.r.l.). Si dà inoltre atto che una quota parte di superficie drenante (2.436,43 mq) può essere posta sopra i box interrati visto il recepimento delle prescrizioni nel merito contenute nel P.G.T. vigente. Tra le altre si ricorda che il progetto di Piano Attuativo ha ottenuto il parere favorevole di ASL, anche per tale aspetto, rispettivamente in data 22.05.2015 (P.G. 64205).

Va però segnalato che nel calcolo della superficie drenante, riportato nella citata Tav. 4, è erroneamente stata indicata una superficie interessata dal Piano Attuativo maggiore (valore indicato 8.813,42 mq) del valore corretto pari a 8.272,54 mq. Alla luce della segnalazione di richiesta di chiarimenti di cui all'osservazione, fermo restando che le aree drenanti in progetto previste in reperimento risultano conformi ai dettami della normativa vigente e che i calcoli urbanistici sono stati correttamente effettuati, l'Amministrazione Comunale ritiene di accogliere parzialmente l'osservazione chiedendo ai Tecnici dell'Attuatore di riportare come di seguito riportato i calcoli della *"SUPERFICIE DRENANTE RICHIESTA"*. In particolare nella Tav. 04 dovrà essere cassato la seguente dicitura *"8.813,42 x 30% = mq. 2.644,03; TOTALE SUPERFICIE DRENANTE mq. 4.131,16 > mq. 2.644,03"* e sostituita con la seguente: *"8.272,54 x 30% = mq. 2.481,76; TOTALE SUPERFICIE DRENANTE mq 4.131,16 > mq.2.481,76"*.

Per quanto sopra esposto l'osservazione è parzialmente accolta nei limiti anzidetti, con conseguente modifica della Tav. 4 ed eventuali ulteriori elaborati qualora necessario.

ALLEGATO ALL'OSSERVAZIONE N. 1.3

Di seguito si riportano le modifiche da recepire nell'All. M ("*Schema di Convenzione*") di cui al Piano Attuativo:


- all'art. 2, comma 5, eliminare i richiami agli elaborati del Piano Attuativo che sono stati cassati;
- all'art. 5, comma 1, eliminare il seguente periodo "*Il tutto così come individuato e descritto nel progetto di fattibilità tecnica ed economica (...) quantificate in € 494.375,80 (abbattute del 20%)*".
- all'art. 5, il comma 2 dovrà essere cassato e sostituito dal seguente: "In particolare l'Attuatore, alla luce degli indirizzi dettati dall'Amministrazione Comunale, si impegna a realizzare le opere di cui al precedente comma per un valore massimo pari ad € 329.838,83, corrispondente al valore della monetizzazione di cui al precedente art. 4 (comma 6). I citati lavori dovranno essere descritti dettagliatamente, computati e preventivati sulla base dei prezzi del Bollettino della Camera di Commercio Industria ed Artigianato della Provincia di Milano, in vigore alla data della stipula della presente Convenzione, abbattuti del 20%". A tal fine l'Attuatore si impegna a: a) predisporre il progetto di fattibilità tecnica ed economica, entro tre mesi dalla data della firma della presente Convenzione; b) predisporre il progetto definitivo, entro tre mesi dalla data di approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica; c) predisporre il progetto esecutivo, entro tre mesi dalla data di approvazione del progetto definitivo; d) eseguire i lavori nel termine di 18 mesi dal rilascio del titolo edilizio o atto equivalente."
- all'art. 5, il comma 3 dovrà essere cassato e sostituito dal seguente: "Il Comune, quale conseguenza dell'assunzione a carico dell'Attuatore degli obblighi sopra indicati, rinuncia a percepire la monetizzazione di € 329.838,83. Resta inteso che qualora il costo complessivo delle opere indicate al precedente comma 1 del presente articolo risultasse inferiore all'ammontare dell'importo della monetizzazione (€ 329.838,83), la differenza in numerario dovrà essere corrisposta e liquidata a favore del Comune in sede di rilascio del relativo titolo edilizio o atto equivalente.";
- all'art. 8, comma 1, dopo la dicitura "*da eseguire a scomputo risulta essere di € (371.252,25 +*" dovranno essere eliminati i valori riportati di "*494.375,80) = € 865.628,05*" e sostituiti con i seguenti: "*329.838,83) = € 701.091,08*". Proseguendo dovrà essere cassato il valore di "*€ 59.073,02*" e sostituito con il seguente: "*€ 223.609,99*";
- all'art. 12 dovrà essere aggiornato alla luce di quanto sopra riportato l'importo totale della garanzia fidejussoria, così come i valori parziali.

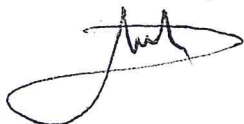
CONCLUSIONI

Si propone di:

- a) non accogliere le osservazioni nn. 1.1. - 1.2 - 1.4 per le motivazioni esposte nelle singole controdeduzioni;
- b) accogliere parzialmente le osservazioni nn. 1.3 - 1.5 per le motivazioni esposte nella singola controdeduzione.

Monza, 20 luglio 2017

 IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(p. Arch. Giuseppe Riva)
Dott. Mario Spoto



ASSESSORE ALLE POLITICHE DEL
TERRITORIO E DELL'AMBIENTE
Dott.ssa Martina Sassoli

