



21
Allegato alla deliberazione G. C.
n. 122 del 12/03/2013

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Mario Spoto)

ASSESSORATO ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO

SETTORE URBANISTICA
UFFICIO URBANISTICA OPERATIVA

OSSERVAZIONI / CONTRODEDUZIONI

PIANO ATTUATIVO

“ARUBA S.p.a.”

in via Adda - v.le Sicilia

adottato con DGC n. 737 del 13.12.2012

All/B

OSSERVAZIONE N. 1:

P.G. 5949_ 16.01.2013

Richiedenti: Associazioni ambientaliste e Comitati di Cittadini di Monza

01 - OSSERVAZIONE N. 1.1.

Il terreno in questione, fino alla approvazione del nuovo DdiP deve considerarsi privo di destinazione funzionale e quindi non suscettibile di trasformazione. A maggior ragione, l'adozione di questo Piano attuativo non può essere in capo alla Giunta, bensì spetta al Consiglio comunale.

Controdeduzione

Il combinato disposto dell'art. 12 (comma 3) e dell'art. 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. prevede che attraverso i Piani Attuativi vengano fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione dello stesso. Inoltre, sempre ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la conformità (comma 1) ovvero difformità dal P.G.T. (comma 5 al fine dell'introduzione di varianti) è riferita al momento dell'adozione del Piano Attuativo, come meglio specificato nella circolare del gennaio 2013 dei Dirigenti del Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Monza.

Nel caso in esame l'adozione del Piano Attuativo interviene in data 13.12.2012, nella fattispecie prima della naturale decadenza del Documento di Piano.

Inoltre si precisa che l'intervento è stato sottoposto a deliberazione di Giunta Comunale, anziché Consiglio Comunale come richiesto dagli osservanti, in quanto ai sensi della legge regionale il presente Piano Attuativo, si presenta conforme allo strumento urbanistico generale.

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

02 - OSSERVAZIONE N. 1.2.

Gli indici di altezza e di slp non sono verificati in quanto il progetto non computa i locali tecnici posti all'ultimo piano dell'edificio, che, senza specificazione alcuna, non possono certo essere considerati come "volumi tecnici". Anche le cabine elettriche non sono citate fra i corpi che possono esulare dalla verifica degli indici. Del resto anche la

rappresentazione grafica del progetto distingue i volumi tecnici veri e propri da questi altri volumi magari accessori ma non “tecnici”. Inoltre l’impatto visivo della “paratia acustica perimetrale” di tali volumi è di altezza aggiuntiva di circa 4 mt oltre l’intradosso dell’ultima soletta a quota +12.50.

Controdeduzione

La capacità edificatoria del Piano Attuativo, che è stata calcolata ai sensi dell’art. 2, comma 2d., punto f) nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole, così come l’altezza dell’edificio è rispettosa delle previsioni del P.G.T. vigente, secondo una modalità di valutazione dei volumi tecnici e degli impianti tecnici posti sopra le coperture che gli Uffici preposti all’esame dei progetti utilizzano da tempo, in particolare per i fabbricati con destinazioni non residenziali. Si confrontino al riguardo i numerosi esempi presenti sui fabbricati commerciali e terziari, anche nel centro storico cittadino. La veletta o paratia acustica perimetrale serve allo scopo di mascherare e/o attutire l’impatto di detti impianti e può essere realizzata anche in modo diverso, che potrà essere suggerito e valutato in sede di progettazione esecutiva. Si evidenzia, inoltre, che il progetto del Piano Attuativo, nella sua attuale conformazione planivolumetrica, ha ottenuto il parere favorevole sia della Commissione Edilizia che della Commissione per il Paesaggio.

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

03 - OSSERVAZIONE N. 1.3.

Il prolungamento di via Velleia è all’esterno del comparto di Piano Attuativo. Ne consegue che la realizzazione di questa opera non può essere annoverata fra le opere di urbanizzazione primaria, come è invece considerata all’art. 6 della convenzione e non può essere scomputata dagli oneri primari dovuti.

Controdeduzione

Si fa presente che la realizzazione di tale tratto di opera è previsto dal Piano dei Servizi del P.G.T. vigente, ed ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. (vedi art. 44, comma 3) essa è da ricondurre alle opere di urbanizzazione primaria. La stessa legge regionale, al successivo art. 45, precisa che l’esecuzione di opere a scomputo (totale o parziale) è una possibilità che l’Amministrazione Comunale può autorizzare, come nel caso in esame, da ciò ne deriva che quanto riportato al comma 6 della Convenzione urbanistica è compatibile alla normativa vigente nonché agli indirizzi dettati dall’Amministrazione Comunale la quale intende confermare le scelte effettuate in fase di adozione del Piano Attuativo, inerenti lo scomputo totale dell’opera stradale in oggetto dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

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

04 - OSSERVAZIONE N. 1.4.

Non appare congruo l'art. 10 (Compensazione ambientale) in rapporto alle finalità che si propone. In particolare il comma 3 fa discendere l'attuazione o meno della pattuizione principale (cessione gratuita di un'area di circa 13.000 mq) da una semplice "comunicazione" dell'Attuatore. Basta questa comunicazione perché lo stesso Attuatore non dia più luogo alla cessione dei terreni di compensazione, ma "passi" l'incombenza all'Ente Pubblico che dovrà perseguirlo anche per via espropriativa. E' chiaro che ciò provoca una facilmente prevedibile non coincidenza fra l'agibilità (che secondo convenzione il Comune "dovrà" concedere) e la compensazione, cioè fra causa ed effetto. Questo fa venir meno la corrispondenza fra causa ed effetto, nel senso che la compensazione, per essere tale, deve essere realizzata nel momento in cui si compie la stessa azione da compensare.

Controdeduzione

Visto l'osservazione presentata, risulta necessario precisare che prima della comunicazione di inizio lavori l'Attuatore dovrà comunicare se è in grado di cedere le aree al Comune ovvero se questi dovrà avviare il procedimento per la loro acquisizione (addebitando il costo all'Attuatore stesso). Si propone, pertanto, di modificare in tal senso l'art. 10 comma 3 della Convenzione urbanistica.

Inoltre, in riferimento alle caratteristiche che dovrà avere l'area di compensazione ambientale di cui all'art. 10, comma 1 b), della Convenzione urbanistica precisare che le stesse dovranno corrispondere ad un'area unitaria *"oppure essere suddivise in più lotti ma con una conformazione ritenuta idonea dall'Amministrazione Comunale"*, visto l'entità della stessa.

Per quanto sopra esposto l'osservazione è parzialmente accolta, con conseguente modificazione della Convenzione nei termini indicati.

05 - OSSERVAZIONE N. 1.5.

I parcheggi pertinenziali sono largamente insufficienti anche rispetto al numero dei lavoratori dichiarati in relazione (circa 200) e la quantità minima non è verificata, in quanto si è computata nel progetto anche tutta la parte di manovra e i corselli.

Controdeduzione

Premesso che i parcheggi di pertinenza sono stati calcolati secondo il parametro di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di edificato ai sensi dell'art. 41 sexies della legge n. 1150/1942, così come introdotto dall'art. 18 della legge n. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della legge n. 122/1989, si sottolinea che secondo la stessa normativa gli interventi di nuova costruzione dovranno riservare appositi *“spazi per parcheggi”*, da intendersi come *“gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli”* così come precisato dalla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3210 del 28.10.1967. Pertanto, la quantità minima di parcheggi pertinenziali previsti nel Piano Attuativo è stata rispettata.

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

06 - OSSERVAZIONE N. 1.6.

Alla luce di quanto sopra non si capisce la logica che porta alla concessione della monetizzazione di gran parte dell'area a servizi dovuta (1.000 mq su 1.700) lasciando sguarnita l'area delle dotazioni di standard necessarie alla funzionalità delle destinazioni ammesse, ed essenziali per aumentare la fascia a verde in conformità da quanto previsto dal PTCP in merito alle aree ricadenti nella rete di ricomposizione paesaggistica.

Controdeduzione

Si precisa che è la stessa legge urbanistica regionale, all'articolato inerente le Convenzioni dei Piani Attuativi, che conferma la possibilità della monetizzazione nei casi in cui la cessione delle aree non sia possibile oppure, come nel caso in esame, non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale per estensione, conformazione e localizzazione. Nella fattispecie le previsioni cartografiche del vigente Piano dei Servizi, individuano un'area in progetto SP4 (parcheggi pubblici e di uso pubblico) all'interno dell'area a sistema lungo viale Sicilia. Tale previsione a parcheggio viene rispettata dal progetto del Piano Attuativo, mentre la quota restante di aree a servizi dovute per il costruito, risultano di modesta entità (pari a 970 mq), viene garantita con il meccanismo della monetizzazione: infatti, l'Attuatore si è impegnato a versare alla stipula della Convenzione urbanistica un importo commisurato all'utilità economica conseguito dalla mancata cessione, il tutto secondo i parametri delle monetizzazioni aggiornati con deliberazione di Giunta Comunale n. 559/2012.

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

07 - OSSERVAZIONE N. 1.7.

All'interno dell'area a parcheggio è computato anche lo spazio relativo all'accesso privato. Questo non è possibile, in quanto lo standard è da considerarsi esclusivamente ad uso pubblico.

Controdeduzione

Lo spazio relativo all'accesso dell'intervento industriale, nonché accesso al parcheggio pubblico può essere ricompreso nelle aree a servizi dovute per il costruito. Il parcheggio pubblico infatti, in casi come questo, non si configura come spazio pubblico autonomo e riservato ad una singola funzione, come può essere per esempio un giardino pubblico attraverso il quale di norma non avviene l'accesso di una funzione privata, ma costituisce una dotazione necessaria a rendere l'opera privata completa per la fruibilità da parte di qualsiasi Cittadino. Il parcheggio pubblico, nel caso in questione garantisce l'accesso carraio alla funzione privata come la può garantire una piazza, o qualsiasi altro slargo della viabilità ordinaria.

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

08 - OSSERVAZIONE N. 1.8.

Manca la valutazione paesaggistica obbligatoria ai sensi della normativa regionale e manca la verifica della non compromissione del corridoio ambientale e paesaggistico di cui all'art. 31 delle NTA del PTCP.

Controdeduzione

Per quanto riguarda l'elaborato inerente la valutazione paesaggistica lo stesso è stato predisposto ed allegato alla documentazione depositata dall'Attuatore in data 3.08.2012 (prot. n. 261/12) presso l'Ufficio beni ambientali - edifici storici, ai fini dell'espressione del parere da parte della competente Commissione per il Paesaggio (quale organo collegiale qualificato e specializzato allo svolgimento dei compiti di tutela paesaggistico-ambientale), nella seduta del 18.09.2012.

In sede di progettazione attuativa sull'area in esame, al fine di garantire che non venga compromessa la continuità del corridoio di cui al PTCP adottato, è stata prevista la realizzazione di una fascia a verde di mitigazione di 3.302 mq lungo via Adda e viale Sicilia.

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

OSSERVAZIONE N.2:

P.G. 6048_ 16.01.2013

Richiedente: Comitato di Quartiere Sant'Albino

09 - OSSERVAZIONE N. 2.1.

Il terreno in questione, fino alla approvazione del nuovo DdiP deve considerarsi privo di destinazione funzionale e quindi non suscettibile di trasformazione.

Controdeduzione

Il combinato disposto dell'art. 12 (comma 3) e dell'art. 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. prevede che attraverso i Piani Attuativi vengano fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione dello stesso. Inoltre, sempre ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la conformità (comma 1) ovvero difformità dal P.G.T. (comma 5 al fine dell'introduzione di varianti) è riferita al momento dell'adozione del Piano Attuativo, come meglio specificato nella circolare del gennaio 2013 dei Dirigenti del Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Monza.

Nel caso in esame l'adozione del Piano Attuativo interviene in data 13.12.2012, nella fattispecie prima della naturale decadenza del Documento di Piano.

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

10 - OSSERVAZIONE N. 2.2.

Gli indici di altezza e di slp non sono verificati in quanto il progetto non computa i locali tecnici posti all'ultimo piano dell'edificio, che, senza specificazione alcuna, non possono certo essere considerati come "volumi tecnici". Inoltre l'impatto visivo della "paratia acustica perimetrale" di tali volumi è di altezza aggiuntiva di circa 4 mt oltre l'intradosso dell'ultima soletta a quota +12.50 mt.

Controdeduzione

La capacità edificatoria del Piano Attuativo, che è stata calcolata ai sensi dell'art. 2, comma 2d., punto f) nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole, così come l'altezza dell'edificio è rispettosa delle previsioni del P.G.T. vigente, secondo una modalità di valutazione dei volumi tecnici e degli impianti tecnici posti sopra le coperture che gli uffici preposti all'esame dei

progetti utilizzano da tempo, in particolare per i fabbricati con destinazioni non residenziali. Si confrontino al riguardo i numerosi esempi presenti sui fabbricati commerciali e terziari, anche nel centro storico cittadino. La veletta o paratia acustica perimetrale serve allo scopo di mascherare e/o attutire l'impatto di detti impianti e può essere realizzata anche in modo diverso, che potrà essere suggerito e valutato in sede esecutiva. Si evidenzia, inoltre, che il progetto del Piano Attuativo, nella sua attuale conformazione plani volumetrica, ha ottenuto il parere favorevole sia della Commissione Edilizia che della Commissione per il Paesaggio.

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

11 - OSSERVAZIONE N. 2.3.

Il prolungamento di via Velleia ha sbocco su via Adda. L'amministrazione comunale si era impegnata (assessore Confalonieri) con il quartiere Sant'Albino ad evitare qualsiasi previsione di collegamento diretto tra zona industriale e via Adda, per disincentivare il traffico pesante di attraversamento.

Si chiede di prevedere, in alternativa alle opere di urbanizzazione di via Velleia, il completamento della ciclabile lungo via Adda fino all'incrocio/rotonda di Malcantone (con un attraversamento in corrispondenza della casa cantoniera, verso la fascia a verde pubblico).

Controdeduzione

L'Amministrazione Comunale intende confermare le scelte effettuate in fase di adozione del Piano Attuativo inerenti le opere di urbanizzazione. Le esigenze fatte valere dal quartiere di S. Albino, di non incrementare il carico su via Adda, inoltre, possono essere apprezzate con un'opportuna regolazione dei sensi di percorrenza lungo la via Velleia, e dei carichi lungo la via Adda, all'attenzione dell'Assessore alla Mobilità.

La realizzazione di pista ciclabile nella parte ovest della via Adda, in prossimità del presente insediamento, non viene ritenuta opportuna, perché priva di collegamento con la rete ciclabile. Viceversa risulterebbe opportuno prolungare la ciclabile esistente sul lato est della via Adda; il tratto mancante, fino all'incrocio Malcantone, rientra, tuttavia, nel territorio del Comune di Concorezzo nonché della Provincia. In "accoglimento" dell'osservazione è possibile richiedere all'Attuatore di predisporre il progetto di massima del prolungamento della ciclabile, e con la possibilità di realizzarlo, a scomputo delle opere di urbanizzazione, previo benessere degli organi ed Enti competenti.

Per quanto sopra esposto l'osservazione è parzialmente accolta nei limiti sopraindicati.

12 - OSSERVAZIONE N. 2.4.

Non è quindi giustificabile la monetizzazione di gran parte delle aree a standard dovute (1000 mq su 1700), lasciando sguarnita l'area delle dotazioni di servizi, necessarie non solo per la funzionalità delle destinazioni ammesse ma anche e soprattutto per dare consistenza alla fascia a verde, in conformità di quanto previsto dal PTCP in merito alle aree ricadenti nella rete di ricomposizione paesaggistica.

Si chiede che vengano reperite in loco le quantità di aree a standard dovute per garantire l'effettiva esistenza ed uso pubblico della fascia a verde di ricomposizione paesaggistica, da prevedere in particolare lungo via Adda.

Controdeduzione

Quanto alle aree a standard l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno vista la conformazione e localizzazione dell'area in progetto consentire la monetizzazione di una quota parte delle aree a servizi dovute per l'intervento, recuperando in loco le aree a parcheggi lungo viale Sicilia, in continuità con le previsioni cartografiche del vigente Piano dei Servizi; garantendo in ogni caso lungo via Adda la formazione di una fascia a verde di mitigazione a carico dell'Attuatore. Si fa presente inoltre che la superficie oggetto di monetizzazione (pari a 970 mq) risulta di modesta entità.

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

OSSERVAZIONE N.3:

P.G. 7593_21.01.2013

Richiedente: ARUBA S.p.a.

13 - OSSERVAZIONE N. 3.1.

In riferimento alle richieste dell'Amministrazione comunale, contenute nel punto 3c della delibera di adozione n. 737/2012, l'Attuatore propone una soluzione progettuale alternativa risultante dall'incremento di un piano del fabbricato oggetto di Piano Attuativo.

Controdeduzione

Valutata l'alternativa progettuale configurata dall'Attuatore in riferimento al contesto paesaggistico esistente l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno confermare l'assetto planivolumetrico come già adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 737 del 13.12.2012.

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

CONCLUSIONI:

Per le motivazioni sopra riportate si propone di:

- a) non accogliere le osservazioni nn. 1.1. - 1.2. - 1.3. - 1.5. - 1.6. - 1.7 - 1.8. - 2.1. - 2.2. - 2.4. - 3.1. per le motivazioni espote in ogni singola controdeduzione;
- b) accogliere parzialmente le osservazioni nn. 1.4. - 2.3 per le motivazioni espote in ogni singola controdeduzione.

Monza, 5 marzo 2013

IL DIRIGENTE DEL
SETTORE URBANISTICA
(Arch. Giuseppe Riva)

