



ASSESSORATO ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO E SUAP
UFFICIO URBANISTICA OPERATIVA

OSSERVAZIONI / CONTRODEDUZIONI

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
in viale Ugo Foscolo - via Giovanni Pascoli - via Silvio Pellico

adottato con DCC n. 55 del 16.07.2015

All/B

OSSERVAZIONE N. 1:

P.G. 122363_ 12.010.2015

Richiedenti: Associazioni e Comitati di Cittadini di Monza

01 - OSSERVAZIONE N. 1.1

Visto il Pii adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55/2015, si chiede che la quota di edilizia residenziale venga ridotta del 30% e la restante quota venga riservata ad altre funzioni pubbliche e private.

Controdeduzione

Tale osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento in quanto va a snaturare la proposta formulata dall'Operatore privato, frutto di una negoziazione tra la parte pubblica e privata. Va inoltre aggiunto, in riferimento a quanto indicato nelle premesse dell'osservazione, che l'intervento non è monofunzionale e che la pluralità di funzioni (ex art. 87, comma 2, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.) va riferita all'insieme degli obiettivi che il P.I.I. persegue. Nello specifico oltre alla presenza di destinazioni residenziali vi sono attività terziarie-commerciali e quelle legate al potenziamento delle funzioni di interesse pubblico connesse alla riqualificazione dell'immobile comunale in zona Cederna.

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

02 - OSSERVAZIONE N. 1.2

Visto il Pii adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55/2015, si chiede che gli edifici in progetto che fronteggiano viale Foscolo vengano arretrati e ridotti nelle loro altezze fino ad eguagliare, al massimo, quelle degli edifici circostanti.

Controdeduzione

Si fa presente che il tema indicato nell'osservazione in merito alle altezze ed al rapporto paesaggistico con il sistema del viale Ugo Foscolo è stato preso in considerazione nell'ambito delle valutazioni istruttorie, comprese quelle relative al processo correlato della verifica di assoggettabilità a VAS.

In particolare già in fase di esame della proposta di massima di P.I.I. la Giunta Comunale, con propria decisione n. 11/2013, richiedeva una limitazione delle altezze dell'intervento

in progetto originariamente posto all'attenzione dell'Amministrazione Comunale. Inoltre nel documento specialistico denominato Rapporto preliminare, redatto ai fini delle valutazioni ambientali del Programma, è stata ritenuta sostenibile la possibilità di realizzare edifici sviluppati in altezza sino ad un massimo di 20 m. Si ritiene invece inopportuno un ulteriore incremento delle altezze dei corpi di fabbricata, come invece auspicato dalla Commissione del Paesaggio al punto d) del parere emesso nella seduta del 28.10.2014, in quanto non coerenti con le altezze medie presenti nel quartiere.

Non da ultimo va sottolineato che i fabbricati in progetto previsti verso il viale Foscolo non affacciano direttamente su tale sistema lineare. Proprio per il valore riconosciuto al viale Foscolo il progetto di P.I.I. - a differenza di quanto prospettato dalla scheda dell'ex Ambito 58 del Documento di Piano - ipotizza l'ampliamento delle aree pubbliche sul viale collocando le Superfici di concentrazione edificatoria privata a sud-est del comparto. Con tale soluzione planivolumetrica gli edifici in progetto risultano percettivamente filtrati dal verde pubblico che affaccia sul viale stesso.

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

03 - OSSERVAZIONE N. 1.3

Visto il Pii adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55/2015, si chiede che le aree a verde pubblico costituiscano almeno il 30% della superficie territoriale di quel lotto (come era nell'originario ambito 58), al fine di tendere a una reale rigenerazione urbana di quell'area.

Controdeduzione

In primo luogo occorre precisare che le aree pubbliche previste dalla scheda dell'ex Ambito 58 del Documento di Piano - disegnate nella cartografica del P.G.T. lungo via Silvio Pellico - non sono dedicate esclusivamente ad "aree a verde pubblico", infatti nel sistema dei servizi in progetto compare anche la simbologia del "Sistema parcheggi".

Ciò premesso si rileva che il P.I.I. ha come obiettivo prioritario la rigenerazione e riqualificazione dell'area in esame, a tal fine è prevista la demolizione dei fabbricati dismessi oltreché delle estese aree pavimentate presenti in loco. Nel contempo il nuovo progetto prevede un aumento delle superfici drenanti, in misura superiore ai parametri previsti dai regolamenti vigenti, infatti le superfici filtranti in progetto sono pari ad un totale di 7.320,22 mq (di cui 3.045,87 mq su aree previste in cessione al Comune), pertanto superiori al 30% di cui al vigente Regolamento Locale di Igiene.

Si noti peraltro che la quota di 1.655,53 mq, indicata dagli elaborati del P.I.I. come "percorsi pedonali", forma parte integrante del verde pubblico complessivamente considerato: trattandosi di verde urbano di quartiere destinato alle esigenze della popolazione i percorsi al suo interno, finalizzati ad assicurarne il pubblico godimento, costituiscono componente indispensabile del verde fruibile, la cui misura complessiva pertanto ammonta a 4.701,40 mq.

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

04 - OSSERVAZIONE N. 1.4

Visto il Pii adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55/2015, si chiede che le s.l.p. previste da tale Pii vengano ridotte del 30% per non aggravare la situazione ambientale e viabilistica di quella zona.

Controdeduzione

In merito alla richiesta di riduzione del 30% della Slp previste dal progetto di P.I.I., si riscontra che l'indice Ut di utilizzazione territoriale del progetto di P.I.I. (pari a 0,65 mq/mq) risulta in linea con il parametro di riferimento del Documento di Inquadramento votato dal Consiglio Comunale. Inoltre va ricordato che tale valore risulta inferiore a quanto previsto e ritenuto fattibile dal Documento di Piano per la relativa scheda d'Ambito 58 (indice dedotto, di base, pari a 0,70 mq/mq).

Per quanto attiene le ricadute ambientali e viabilistiche sulla zona le stesse sono state attentamente vagliate dagli Enti e soggetti competenti nel corso del procedimento di valutazione ambientale, che si è concluso con il decreto dell'Autorità competente VAS del 11.09.2014 che ha determinato di non assoggettare a VAS il Programma.

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

05 - OSSERVAZIONE N. 1.5

Visto il Pii adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55/2015, si chiede che venga allegato il parere della Soprintendenza sul recupero conservativo dell'ex teatro di via Cederna 19, in quanto trattasi di un edificio comunale vincolato per legge.

Controdeduzione

In merito all'immobile comunale localizzato in zona Cederna si fa presente che il Servizio Valorizzazione Asset, con nota del 11.06.2015, ha richiesto all'allora denominato Ministero

per i Beni e le Attività Culturali - Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici per la Lombardia la verifica dell'interesse culturale (ex art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004) per il complesso denominato "Istituto Suore Francescane Missionarie Gesù Bambino e Chiesa di San Francesco d'Assisi". Al momento della stesura della presente controdeduzione non risulta pervenuta alcuna risposta nel merito.

Va peraltro osservato che il progetto non prevede, per questo bene, alcun intervento di trasformazione ma, bensì, di conservazione, che in base all'art. 30 del D.Lgs. 42/2004, sono non solo ammessi ma anche doverosi, quando si manifestano segni di degrado.

Per quanto attiene il progetto puntuale relativo alla ristrutturazione/riqualificazione e recupero conservativo ex Teatro, si fa presente che nella successiva fase di progettazione verrà richiesto il contributo specialistico della Soprintendenza. Risulta in ogni caso utile sottolineare che già in tale fase preliminare di progettazione il piano di lavoro è volto al risanamento conservativo dell'immobile (recupero delle strutture decorate, delle finiture delle facciate, degli elementi decorativi in cotto, restauro con parziale rifacimento del tetto in legno, etc.) oltreché all'adeguamento funzionale ed impiantistico. In quanto l'obiettivo del progetto è volto a valorizzare il bene ritenuto di pregio architettonico, a prescindere dal riconoscimento o meno dell'interesse culturale di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio.

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

06 - OSSERVAZIONE N. 1.6

Visto il Pii adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55/2015, si chiede che nella convenzione tra Comune e l'operatore, allegata a quel Pii, si preveda che una quota del 75% degli oneri di urbanizzazione dovuti dall'operatore stesso, venga destinata alla copertura del finanziamento, tramite quei fondi privati, di lavori sul patrimonio ERP inagibile, secondo quanto previsto dal Piano Triennale delle Opere vigenti, in modo che tale impegno diventi a tutti gli effetti elemento cogente e di valutazione del Pii stesso. In alternativa, si chiede che tale impegno venga inserito nel dispositivo della delibera di approvazione definitiva del Pii, qualora il Consiglio Comunale lo ritenga meritevole di approvazione.

Controdeduzione

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 16.07.2015 è stato approvato un ordine del giorno dei Consiglieri Gerosa, Morasso, Traina, Pascariello e Sala intitolato "IMPIEGO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO ERP COMUNALE

INAGIBILE". L'osservazione di cui sopra richiama i contenuti del citato ordine del giorno, visto che la richiesta degli osservanti tende a dar corso ad un orientamento espresso in Consiglio Comunale si ritiene di modificare gli atti del P.I.I. come di seguito riportato. Risulta utile però precisare che i lavori inerenti il recupero del "*patrimonio ERP inagibile*" non rientrano tra le opere indicate all'art. 44 e segg della L.R. n. 12/2005.

Si ritiene in ogni caso fattibile inserire all'art. 9 nello schema di Convenzione del P.I.I. (Elab. 26) una apposita sezione dedicata a tale tematica che vincoli l'utilizzo di parte degli oneri residui del P.I.I. per il recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. I suddetti lavori saranno svolti dalle strutture comunali competenti e che pertanto non si configurano come opere di urbanizzazione eseguite dall'Operatore del P.I.I. a scomputo degli oneri.

Tutto ciò premesso si propone l'inserimento, alla fine del citato comma 9, del seguente periodo: "2. Parte dell'importo a conguaglio opere/oneri di cui sopra e precisamente la cifra corrispondente a 400.000,00 € è vincolato, anche attraverso il relativo accantonamento in apposito capitolo di bilancio, per il recupero da parte dell'Amministrazione Comunale del patrimonio ERP inagibile, secondo quanto previsto dal Programma Triennale OO.PP. vigente".

Per quanto sopra esposto l'osservazione si ritiene meritevole di accoglimento, con conseguente modifica dello schema di Convenzione urbanistica come sopra precisato, oltre ad inserire una apposita sezione nel dispositivo della delibera di approvazione del Programma Integrato di Intervento.

07 - OSSERVAZIONE N. 1.7

Visto il Pii adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55/2015, si chiede che una quota di almeno il 20% della slp residenziale in progetto venga destinata ad edilizia economico popolare e/o convenzionata, con la presenza di alloggi in affitto.

Controdeduzione

La richiesta degli osservanti, alla luce delle considerazioni anche esposte nelle precedenti osservazioni, non si ritiene meritevole di accoglimento in quanto la proposta di P.I.I. ha raggiunto un equilibrio tra l'interesse pubblico - riqualificazione dell'area dismessa e recupero del patrimonio comunale - e le necessità del privato. In particolare si rileva che l'eventuale previsione di una quota di edilizia convenzionata comporterebbe un disequilibrio per gli aspetti economici dell'operazione, in quanto gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) verrebbero per legge abbattuti del 50%. Ciò comporterebbe l'impossibilità di avere la copertura finanziaria sia per la realizzazione delle

opere pubbliche sull'area dismessa sia per quelle connesse al recupero del patrimonio comunale comprese quelle citate all'o.d.g. approvato con D.C.C. n. 55/2015.

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

OSSERVAZIONE N.2:

P.G. 124248_ 15.10.2015

Richiedenti: Legambiente - Circolo Alexander Langer Monza

08 - OSSERVAZIONE N. 2.1

L'accesso al parcheggio n. 2 (elab. 19) e la corsia dei box sotterranei debbano essere riposizionati al fine di migliorare la sicurezza nell'incrocio con la pista ciclabile (con diritto di precedenza) e con viale U. Foscolo, garantendo la conservazione di tutte le piante esistenti e la messa in sicurezza della pista ciclabile all'angolo Est di via Sciesa.

Controdeduzione

L'attuale sistemazione planimetrica del parcheggio e relativo accesso lungo viale Ugo Foscolo sono frutto degli approfondimenti e valutazioni svoltesi in fase istruttoria dell'istanza. Si è pertanto ipotizzato di collocare una rampa di accesso da via Sciesa, opportunamente ampliata, sia per l'ingresso al parcheggio pubblico che per l'accesso al piano interrato delle autorimesse private. In tal modo a livello viabilistico, oltre ad eliminare parte dei passi carrai esistenti, non verranno creati nuovi accessi lungo viale Ugo Foscolo. In fase di progettazione edilizia verranno in ogni caso riconsiderati tutti gli accorgimenti utili per la sicurezza degli utenti deboli.

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

09 - OSSERVAZIONE N. 2.2

Disporre i posti auto, previsti su via Pellico, a pettine e non in linea e che i posti qui aggiunti siano sottratti al parcheggio n. 3 (elab. 19) rendendo così possibile l'aumento della superficie a verde del futuro giardino.

Controdeduzione

Con la presente si ritiene opportuno confermare la proposta di P.I.I. così come adottata mantenendo lungo via Silvio Pellico i parcheggi in linea, considerato che tale sistemazione è stata ritenuta congrua dalle strutture comunali competenti durante le verifiche svoltesi in fase istruttoria. Inoltre va aggiunto che le aree a parcheggio previste in realizzazione all'angolo di via Giovanni Pascoli e via Silvio Pellico sono funzionali sia alle nuove

destinazioni previste dal P.I.I. che al plesso scolastico limitrofo, per tale motivo non se ne condivide il ridimensionamento in diminuzione.

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

10 - OSSERVAZIONE N. 2.3

Sugli edifici del Pii dovrà essere vietata l'installazione di opere che comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa che in alta frequenza (articolo 7, comma 4, pag. 10 della convenzione allegata al Pii).

Controdeduzione

Alla luce degli orientamenti giurisprudenziali recenti le richieste della presente osservazione legati alla determinazione dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici, la cui disciplina risulta affidata esclusivamente allo Stato in forza delle sue competenze in materia di tutela dell'ambiente e della salute, non possono essere accolte.

In particolare una sentenza della Corte Costituzionale del 2003, ha disposto l'illegittimità costituzionale dell'art. 3 (comma 12, lett. a) della L.R. n. 4/2002, che fissava il divieto diffuso di installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione entro il limite di distanza di 75 m dal perimetro di proprietà di edifici scolastici, oratori, strutture similari e relative pertinenze.

Va inoltre aggiunto che la L.R. n. 11/2001 e s.m.i. - norma regionale di riferimento per la protezione della popolazione dai campi elettromagnetici - al comma 8 dell'art. 4 consente peraltro l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione con potenza di connettore d'antenna inferiore a 7 watt anche in corrispondenza di asili, edifici scolastici, oratori, etc.

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

11 - OSSERVAZIONE N. 2.4

Nel comma 5 dell'articolo 7 (pag. 10) della convenzione del Pii, dovrà essere prescritto che l'operatore si impegni ad applicare i principi relativi alla *"invarianza idraulica"* e al *"drenaggio urbano sostenibile"*.

Controdeduzione

In merito al nuovo approccio per la gestione delle acque meteoriche urbane (principi dell'invarianza idraulica/idrologica e del drenaggio urbano sostenibile) si ritiene doverosa

la relativa applicazione nel caso di interventi ampi interessanti principalmente nuove infrastrutture viarie.

Nello specifico il comparto di cui alla proposta di P.I.I. coinvolge un'area già urbanizzata ed ora dismessa, in cui è già presente una maglia viabilistica dotata di sottoservizi dimensionati per sopperire alle nuove richieste. Infatti l'Ente gestore del sistema idrico integrato, in data 5.02.2015, ha espresso il proprio parere tecnico preventivo favorevole sul progetto sia dell'acquedotto che della fognatura del Programma Integrato di Intervento.

Oltre a quanto sopra il decreto dell'Autorità competente VAS, parte integrante della deliberazione n. 55/2015, al punto 4 del dispositivo ha a sua volta stabilito delle prescrizioni volte alla riduzione del consumo idrico ed alla gestione ecoefficiente delle acque.

Non da ultimo va considerato che il P.I.I. prevede un aumento delle superfici verdi e drenanti in loco, rispetto alla situazione esistente che presenta un'elevata impermeabilizzazione delle superfici, e ciò contribuisce alla gestione delle acque meteoriche ripristinando almeno parzialmente il ciclo naturale dell'acqua. Inoltre il progetto dei parcheggi di nuova realizzazione, come condiviso con gli Enti competenti, prevedono lo smaltimento in loco delle acque meteoriche attraverso la formazione di pozzi perdenti.

Per quanto sopra esposto l'osservazione relativamente al P.I.I. in oggetto non si ritiene meritevole di accoglimento, ma tale tematica idraulica verrà tenuta in considerazione per i casi di pianificazione urbanistica sopra citati.

CONCLUSIONI

Si propone di:

- a) accogliere l'osservazione n. 1.6 per la motivazione esposta nella medesima osservazione;
- b) non accogliere le osservazioni nn. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.7, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 per le motivazioni esposte nelle singole controdeduzioni.

Monza, 6 novembre 2015

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Arch. Giuseppe Riva)

