



ASSESSORATO ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO E SUAP
UFFICIO URBANISTICA OPERATIVA

OSSERVAZIONI / CONTRODEDUZIONI

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

“Ex Feltrificio Scotti”
in viale Cesare Battisti

adottato con DGC n. 40 del 11.06.2015

All/B

OSSERVAZIONE N. 1:

P.G. 87584_ 15.07.2015

Richiedenti: Associazioni e Comitati di Cittadini di Monza

01 - OSSERVAZIONE N. 1.1

Poiché il Pii adottato dal consiglio comunale con deliberazione n. 40 del 11 giugno 2015, prevede di variare la destinazione urbanistica a "servizi" di tale area e questo fatto decurta le quantità previste dal Piano dei Servizi vigente (2007), si chiede che le destinazioni previste da tale Pii vengano ricondotte a quelle consentite da tale atto del PGT stesso, escludendo quindi quelle residenziali, terziarie e commerciali.

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, nell'ambito dei recenti indirizzi urbanistici contenuti nel Documento di Inquadramento dei P.I.I. (approvato con D.C.C. n. 33/2013). Quest'ultimo strumento configura, nella scheda n. 19 relativa alle suddetta area, nella sezione dedicata alle funzioni l'inserimento di "*usi residenziali e integrazione con funzioni terziarie e commerciali*". Con il presente atto si riconferma che la proposta così come adottata dal Consiglio Comunale (D.C.C. n. 40/2015) ha raggiunto un equilibrio tra l'interesse pubblico - riqualificazione dell'area dismessa, realizzazione di un auditorium e la creazione di spazi aperti di aggregazione - e le necessità del privato.

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

02 - OSSERVAZIONE N. 1.2

Poiché il Pii adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 11 giugno 2015 presenta un forte impatto paesistico da viale Cesare Battisti, con edifici di sei, cinque e quattro piani, tra l'altro destinati a nuova e ulteriore residenza in quartiere densamente abitato, si chiede la riduzione del numero dei piani degli edifici E2 e E3 (2 o 3 al massimo) e conseguentemente della loro volumetria, in modo tale che non siano visibili dallo storico vialone della Villa Reale (Cesare Battisti).

Controdeduzione

Si fa presente che i temi indicati nell'osservazione sono stati presi in considerazione sia a livello progettuale dai Tecnici dell'Operatore privato che nell'ambito delle successive verifiche istruttorie comprese quelle relative al processo correlato della verifica di assoggettabilità a VAS. In particolare risulta utile ricordare che l'impatto paesistico è stato valutato dalla Commissione per il Paesaggio, che ha espresso parere favorevole nella seduta del 1.07.2014, nonché dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Milano che ha formulato il proprio parere di competenza, con nota del 24.02.2015.

Il progetto adottato dal Consiglio Comunale (delibera n. 40/2015) ha recepito le richieste formulate dagli organi preposti alla tutela del paesaggio.

Per quanto sopra esposto, l'osservazione nella sua interezza non si ritiene meritevole di accoglimento.

03 - OSSERVAZIONE N. 1.3

Si chiede che l'auditorium di 400 posti progettato dal privato, venga gestito dallo stesso, senza alcuno scomputo degli oneri di urbanizzazione e che tali oneri vengano utilizzati per acquisire aree libere all'interno del quartiere Cazzaniga, trasformandole in verde attrezzato, assai carenti in quella zona di Monza. Si chiede quindi di modificare, nel senso sopra indicato, la bozza di convenzione e gli altri elaborati del Pii adottato con DCC n. 40/2015.

Controdeduzione

La realizzazione dell'auditorium in tale area dismessa è stato prefigurato all'interno del Documento di Inquadramento dei P.I.I. votato dal Consiglio Comunale, che tra gli usi prevedeva anche la realizzazione di tale struttura pubblica. A seguito degli approfondimenti su una prima proposta di massima di P.I.I. depositata la Giunta Comunale - in sede di espressione del parere orientativo (decisione n. 11/2013) - ha precisato che l'auditorium doveva essere di circa 400 posti a sedere. Tale opera pubblica, al fine di rendere concretamente possibile la relativa costruzione, oltre ad essere finanziata con contributi dell'Operatore privato il relativo costo in parte è anche sostenuta da importi derivanti dal contributo di costruzione del medesimo intervento.

Si ritiene che la richiesta degli osservanti va a snaturare la proposta di P.I.I., in cui si è raggiunto un equilibrio tra l'interesse pubblico e la necessità del privato, inserendo degli elementi di criticità sull'effettiva fattibilità economica dell'intervento.

Da ultimo si precisa che non si rileva la necessità di realizzare ulteriore “verde attrezzato” nella zona, visto anche la vicinanza al Parco della Villa Reale. Ad ogni modo va considerato che l’intervento urbanistico prevede l’ampliamento delle superfici drenanti tramite la creazione di un fronte a verde lungo viale Cesare Battisti oltreché la creazione di giardini interni all’edificato. Per gli spazi a verde lungo viale Cesare Battisti l’A.C. ha ritenuto peraltro di non acquisirli nel proprio patrimonio in quanto affacciati su una arteria piuttosto rumorosa.

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

04 - OSSERVAZIONE N. 1.4

Si chiede che l’auditorium di 400 posti previsto dal Pii adottato dal CC con deliberazione n. 40/2015 venga riprogettato, evitando forme architettoniche (es. cilindriche) completamente slegate dal contesto storico, paesaggistico, urbanistico e territoriale, nonché dell’edilizia storico testimoniale esistente.

Controdeduzione

Le richieste, che anticipano tematiche riferite alla successiva fase di progettazione edilizia dell’auditorium, non si ritengono condivisibili in quanto tutte le strutture competenti preposte alla valutazione dell’inserimento “paesistico” non hanno ravvisato quanto dichiarato dagli osservanti.

Sotto il profilo architettonico l’edificio a pianta centrale, di forma cilindrica, è una delle tipologie più ricorrenti in queste strutture che tecnicamente hanno bisogno di contenere la dispersione dei suoni oltreché di assicurare la maggiore visibilità e partecipazione degli spettatori.

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

05 - OSSERVAZIONE N. 1.5

Si chiede che i 64 posti auto messi a disposizione del pubblico, come previsto dalla bozza di convenzione del Pii adottato (art. 9, punto 5), vengano ceduti all’amministrazione comunale o asserviti ad uso pubblico in forma perpetua. Si chiede altresì che vengano reperiti in loco o nelle immediate adiacenze del Pii (anche in interrato) altri 150 posti auto per fare fronte al fabbisogno di sosta del pubblico per le manifestazioni che si terranno presso l’auditorium, al fine di evitare che le vie intorno

a tale attrezzatura vengano congestionate e intasate da soste incontrollate, a tutto danno per i residenti.

Controdeduzione

Le norme di zona F4, riconducibili alla struttura in esame, contengono una generica indicazione di valutare la realizzazione di parcheggi in rapporto al numero degli utenti. Tale indicazione è stata supportata da uno studio specialistico (Elab. A2 -*“Relazione sul sistema della viabilità e della mobilità”*) che tende a dimostrare che in relazione alle specifiche esigenze risulta più opportuno utilizzare gli spazi a parcheggio già esistenti in zona, oltre alle disponibilità aggiuntive dei posti previsti dal progetto del P.I.I., anziché creare nuove strutture dedicate che occupano ampi spazi e creano dei problemi per la futura gestione nei tempi in cui non sono previsti in calendario gli eventi.

Poiché l'Amministrazione Comunale ha inoltre in progetto la realizzazione di un collegamento viabilistico, tra la via Boito e la via Scarlatti, in tale sede il suddetto progetto comprenderà anche la creazione di ulteriori aree a parcheggio, con lo scopo di potenziare le eventuali future necessità di sosta nella zona.

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

06 - OSSERVAZIONE N. 1.6

Si chiede che la quantità di standard del Pii adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 40/2015, venga reperita "in loco" almeno per il 50% della superficie territoriale dell'intervento.

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, nell'ambito dei recenti indirizzi urbanistici contenuti nel Documento di Inquadramento dei P.I.I. (approvato con D.C.C. n. 33/2013). Preme infatti sottolineare che il reperimento della quantità di standard, di cui alla proposta attuativa in esame, risulta in linea con i criteri dettati dal Consiglio Comunale all'interno di tale atto di programmazione urbanistica.

In particolare la scelta dell'A.C. è stata quella di concentrare le risorse economiche, derivanti dal suddetto intervento, per realizzare l'auditorium quale servizio strategico per la città di Monza.

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

07 - OSSERVAZIONE N. 1.7

Si chiede che nella documentazione allegata al Pii adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40/2015 venga allegato il certificato di destinazione d'uso (pur citato nella bozza di convenzione del Pii) nonché l'atto di provenienza e il titolo di proprietà.

Controdeduzione

In primo luogo va precisato che i due documenti citati nell'osservazione non sono tra gli elaborati obbligatori, previsti dalla normativa vigente in materia, da allegare alla proposta di Programma Integrato di Intervento. Il documento attinente il titolo di proprietà non è qualificabile come "allegato tecnico" ma ha il solo scopo di permettere agli Uffici, che effettuano l'istruttoria, di accertare la sussistenza della legittimazione dell'istante a presentare la proposta di P.I.I. Nel caso specifico il titolo di proprietà è stato protocollato agli atti del Comune in fase istruttoria per le verifiche di cui sopra, ma visto che né è stato richiesto l'inserimento lo stesso verrà integrato nella deliberazione di approvazione.

Per quanto attiene invece il certificato di destinazione urbanistica, lo stesso è citato nello schema di Convenzione, in quanto documento da allegarsi all'atto notarile (ex art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.). Ad ogni modo si inserisce il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune in data 17.11.2014. Per la stipula della Convenzione urbanistica tale certificato verrà rilasciato aggiornato, dalle strutture competenti, a seguito dell'avvenuta efficacia della variante connessa all'approvazione del presente strumento attuativo.

Per quanto sopra esposto l'osservazione si ritiene meritevole di accoglimento, integrando gli elaborati allegati al Programma Integrato di Intervento.

OSSERVAZIONE N.2:

P.G. 93763_ 30.07.2015

Richiedenti: vari vedi osservazione

08 - OSSERVAZIONE N. 2.1

Gli osservanti chiedono che le altezze degli edifici previsti (4, 5 e 6 piani) siano ridotte ad un massimo di 4 piani, al fine di ridurre il numero dei potenziali nuovi residenti, di non togliere aria e luce agli abitanti degli edifici circostanti, di contenere l'aumento del traffico veicolare e soprattutto di limitare il "rilevante impatto paesaggistico" come riportato nell'elaborato A8-Studio di impatto Paesistico.

Controdeduzione

Si fa presente che i temi indicati nell'osservazione sono stati presi in considerazione sia a livello progettuale dai Tecnici dell'Operatore privato che nell'ambito delle successive verifiche istruttorie comprese quelle relative al processo correlato della verifica di assoggettabilità a VAS. In particolare risulta utile ricordare che l'impatto paesistico è stato valutato dalla Commissione per il Paesaggio, che ha espresso parere favorevole nella seduta del 1.07.2014, nonché dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Milano che ha formulato il proprio parere di competenza, con nota del 24.02.2015.

Il progetto adottato dal Consiglio Comunale (delibera n. 40/2015) ha recepito le richieste formulate dagli organi preposti alla tutela del paesaggio, oltre ad avere ottenuto il parere sostanzialmente favorevole dell'ASL per gli aspetti igienico-sanitari.

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

09 - OSSERVAZIONE N. 2.2

Gli osservanti chiedono che uno dei due punti di accesso sia spostato da via Scarlatti a viale Cesare Battisti.

Controdeduzione

Risulta opportuno precisare che una prima proposta progettuale prevedeva l'accesso sia da via Scarlatti che da viale Cesare Battisti, ma a seguito degli approfondimenti istruttori svolti nella fase di acquisizione dei necessari pareri specialistici la Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Milano, con propria nota del 24.02.2015, ha chiesto

l'“eliminazione dell'accesso carraio dal viale che nelle modalità proposte si ritiene non del tutto coerente con i caratteri paesistici dell'Ambito”. Per tale motivo il planivolumetrico è stato rivisto nel merito, eliminando l'accesso carraio da viale Cesare Battisti previa valutazione dell'efficacia/fattibilità di realizzare un unico accesso da via Scarlatti.

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

OSSERVAZIONE N.3:

P.G. 93769_ 30.07.2015

Richiedenti: Associazioni e Comitati di Cittadini di Monza

10 - OSSERVAZIONE N. 3.1

Gli osservanti chiedono che le altezze degli edifici previsti (4, 5 e 6 piani) siano ridotte ad un massimo di 4 piani, al fine di ridurre il numero dei potenziali nuovi residenti, di non togliere aria e luce agli abitanti degli edifici circostanti, di contenere l'aumento del traffico veicolare e soprattutto di limitare il "rilevante impatto paesaggistico" come riportato nell'elaborato A8-Studio di impatto Paesistico.

Controdeduzione

Si fa presente che i temi indicati nell'osservazione sono stati presi in considerazione sia a livello progettuale dai Tecnici dell'Operatore privato che nell'ambito delle successive verifiche istruttorie comprese quelle relative al processo correlato della verifica di assoggettabilità a VAS. In particolare risulta utile ricordare che l'impatto paesistico è stato valutato dalla Commissione per il Paesaggio, che ha espresso parere favorevole nella seduta del 1.07.2014, nonché dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Milano che ha formulato il proprio parere di competenza, con nota del 24.02.2015. Il progetto adottato dal Consiglio Comunale (delibera n. 40/2015) ha recepito le richieste formulate dagli organi preposti alla tutela del paesaggio, oltre ad avere ottenuto il parere sostanzialmente favorevole dell'ASL per gli aspetti igienico-sanitari.

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

11 - OSSERVAZIONE N. 3.2

Gli osservanti chiedono che uno dei due punti di accesso sia spostato da via Scarlatti a viale Cesare Battisti.

Controdeduzione

Risulta opportuno precisare che una prima proposta progettuale prevedeva l'accesso sia da via Scarlatti che da viale Cesare Battisti, ma a seguito degli approfondimenti istruttori svolti nella fase di acquisizione dei necessari pareri specialistici la Soprintendenza per i

beni architettonici e paesaggistici di Milano, con propria nota del 24.02.2015, ha chiesto l'*“eliminazione dell'accesso carraio dal viale che nelle modalità proposte si ritiene non del tutto coerente con i caratteri paesistici dell'Ambito”*. Per tale motivo il planivolumetrico è stato rivisto nel merito, eliminando l'accesso carraio da viale Cesare Battisti previa valutazione dell'efficacia/fattibilità di realizzare un unico accesso da via Scarlatti.

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

CONCLUSIONI

Si propone di:

- a) accogliere l'osservazione n. 1.7 per la motivazione esposta nella medesima osservazione;
- b) non accogliere le osservazioni nn. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2 per le motivazioni esposte nelle singole controdeduzioni.

Monza, 10 settembre 2015

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Arch. Giuseppe Riva)

