



**Oggetto: OSSERVAZIONI/CONTRODEDUZIONI - "PIANO ATTUATIVO AMBITO AT-02 - VIA MILAZZO" adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 26 del 25.01.2024.**

**Istanza Protocollo n. 41968 del 04.03.2024**

**Richiedente: Sig. Giorgio Majoli in qualità di coordinatore del "IL COORDINAMENTO DI ASSOCIAZIONI E COMITATI DI MONZA".**

### **Osservazione 1**

“Poiché la pubblicazione degli atti di cui al Piano attuativo in via Milazzo risulta incompleta e in particolare dei seguenti atti: Allegato 1 - Titoli di proprietà e deleghe; Allegato 2- Visura Camerale Domus Manara; Elaborato G- Attestazione ARPA di salubrità dei suoli; Elaborato H- Dichiarazione superficie del lotto; Elaborato L - Parere Esame impatto paesistico; anche il link riportato nell’avviso pubblico segnala un errore 404; poiché questi fatti rischiano di rendere viziato il procedimento stabilito dall’art. 14, comma 2 della LR 12/2005, si chiede che il PA venga ripubblicato con tutti gli allegati per consentire un esame approfondito dello stesso”.

### **Controdeduzione:**

Nel rispetto di quanto prescritto dalla LR 12/2005 sono stati pubblicati gli atti allegati alla Delibera di approvazione del "PIANO ATTUATIVO AMBITO AT- 02 - VIA MILAZZO". Alla Delibera sono stati allegati tutti gli elaborati necessari alla comprensione del progetto di Piano Attuativo. Non sono stati allegati alla delibera i documenti e/o attestazioni depositati dai proponenti ma non indispensabili alla definizione del progetto. Gli elaborati non pubblicati possono essere richiesti in qualsiasi momento con Accesso civico.

L’Avviso di adozione riporta due link: un link di collegamento al sito web, dove sono pubblicati tutti gli elaborati del Piano Attuativo che risulta correttamente funzionante, un secondo link attivo solo per una consultazione dell’avviso da parte degli operatori interni al Comune. Si segnala inoltre che la delibera di adozione e i relativi allegati è stata correttamente pubblicata anche in Amministrazione Trasparente Sezione Atti di indirizzo politico.

**Per quanto sopra esposto si ritiene che il Piano attuativo sia stato correttamente pubblicato e che non è possibile accogliere l’osservazione.**

### **Osservazione 2**

“La scheda del AT\_02, sopra riportata, pone una serie di precisi indirizzi/parametri che non vengono rispettati nel PA adottato relativamente: al mantenimento del sedime dell’edificio industriale lungo v. Milazzo; alla creazione di un’area verde pubblica lungo tutto il canale Villoresi; alle altezze max. di 4 piani. Si chiede pertanto di rinegoziare il PA stesso, recependo tali indirizzi/parametri”.

### **Controdeduzione:**



L'art. 6 "Regole per gli ambiti di trasformazione AT e ACT" delle Norme di Attuazione del Documento di Piano vigente definisce quali parametri riportati nella Scheda d'Ambito sono prescrittivi. Gli indirizzi progettuali riportati nella scheda e il parametro riferito all'altezza non hanno valore prescrittivo. In ogni caso il progetto urbanistico ancorché si discosti dalla scheda d'ambito prevede, nel rispetto degli indirizzi progettuali:

- un potenziamento delle aree verdi lungo il canale Villoresi mediante la realizzazione di uno spazio pubblico;
- uno spazio pubblico fra il canale Villoresi e via Milazzo (piazza);
- percorsi di mobilità lenta est-ovest tra sponda del Villoresi e via Milazzo/via Manara.

La valutazione della proposta progettuale ai sensi dell'art. 14 della L.r. 12/05 è di competenza della Giunta Comunale che ne ha condiviso le scelte procedendo alla adozione del Piano Attuativo con delibera di adozione n. del n. 26 del 25.01.2024.

**Per quanto sopra esposto non è possibile accogliere l'osservazione**

### **Osservazione 3**

“Si chiede che al PA in oggetto venga allegato uno specifico e approfondito Studio sulla mobilità con un rilevamento recente e aggiornato dei flussi di traffico attuali (2024) e di quelli generati dai nuovi insediamenti, nonché da quelli previsti dal Piano Attuativo di Piazzale Virgilio, ai sensi dell'art. 7.11 delle Norme del Piano delle Regole. Non risulta accettabile che vengano presi i dati dell'allegato D del PGT 2022 (che in realtà sono quelli del PGT 2017)”.

#### **Controdeduzione:**

La relazione sul sistema della viabilità e mobilità è stata oggetto della Conferenza dei Servizi che ha preceduto la fase di adozione del piano alla quale hanno partecipato tutti gli Uffici competenti e gli Enti esterni coinvolti. Gli studi presentati sono stati considerati idonei ai fini della verifica viabilistica e dell'ottenimento del parere favorevole.

**Per quanto sopra esposto non è possibile accogliere l'osservazione**

### **Osservazione 4**

Come riportato nella bozza di convenzione, sopra riportata per estratto, vengono monetizzati 6.984 mq di aree a standard (servizi), mentre non vengono cedute le aree individuate con la sigla AfT2 (pari a circa 6.000 mq) collegate all'AT\_02; poiché la finalità pubblica di tale cessione era finalizzata alla formazione di un Parco del Villoresi, così come individuato nella Tav. 04 - PLIS - del DdP del PGT vigente; si chiede che l'area contrassegnata con la sigla AfT2 venga ceduta dall'operatore del PA al Comune di Monza”.

#### **Controdeduzione:**

Il reperimento delle aree incluse negli AfT, in attuazione degli AT, è una possibilità e non una prescrizione così come riportato al comma 2 dell'art. 10 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano: “In attuazione degli AT le aree a servizi dovute ai sensi delle Norme di Attuazione del PdS per la parte eccedente quella da reperire internamente all'ambito nella quantità prescritta nelle singole schede



possono essere cedute o asservite anche esternamente ai loro perimetri, individuandole tra tutte le aree a servizi del PdS e/o tra le aree agricole E del PdR incluse negli Aft”. Inoltre, il comma 4 dell’articolo sopracitato disciplina che: “In sede di definizione dei P.A., qualora la cessione e/o asservimento delle aree a servizi dovute esternamente ai perimetri degli AT non risulti possibile o opportuno per l’amministrazione comunale, è ammessa la corresponsione economica per un valore pari alla mancata cessione delle stesse, calcolata in relazione all’importo previsto per le tariffe deliberate dall’amministrazione comunale per la monetizzazione di dette aree.”. Il progetto prevede già un potenziamento delle aree verdi lungo il Villoresi, la realizzazione di uno spazio pubblico lungo il canale Villoresi e uno spazio pubblico fra il canale Villoresi e via Milazzo.

Il progetto di Piano Attuativo prevede la cessione di aree a standard pari a mq. 4.301,25 maggiore rispetto ai mq. 4.016,00 di superficie interne da cedere o convenzionare prescritti nella scheda dell’AT-02, l’amministrazione non ha ritenuto di chiedere in cessione ulteriori aree a standard.

**Per quanto sopra esposto non è possibile accogliere l’osservazione**

#### **Osservazione 5**

“Poiché l’area Aft 2 del PGT vigente di Monza è collegata all’edificazione dell’Ambito AT\_02 e poiché tale area risulta essere compresa in un Ambito di Interesse provinciale (Tav. 6d del PTCP di MB); si chiede che venga avviata e conclusa una procedura di Intesa con la Provincia così come previsto dall’art. 34 del Piano provinciale”.

#### **Controdeduzione:**

Il reperimento delle aree incluse negli Aft, in attuazione degli AT, è una possibilità non una prescrizione così come riportato al comma 2 dell’art. 10 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano. Poiché il progetto di sviluppo dell’AT 2 non ha previsto la cessione di aree ricadenti nell’Aft 2 non è necessario il coinvolgimento della Provincia.

**Per quanto sopra esposto non è possibile accogliere l’osservazione**

#### **Osservazione 6**

“Si chiede che le opere, sopra riportate, non vengano realizzate e quindi non considerate a scemto degli oneri di urbanizzazione dovuti”.

#### **Controdeduzione:**

Le opere pubbliche richieste all’operatore sono indispensabili per la riqualificazione dell’area sia a livello urbanistico che viabilistico sulla base delle valutazioni fatte anche dagli Uffici comunali di competenza.

**Per quanto sopra esposto non è possibile accogliere l’osservazione**

#### **Osservazione 7**

“L’operatore si impegna altresì a realizzare le seguenti opere aggiuntive (art. 8 della convenzione). Come si può notare dagli elenchi di opere sopra riportate, alcune di queste risultano in pratica considerate 2 volte, come opere a scemto



oneri e come opere aggiuntive. Sulla loro utilità si è già formulata l'osservazione n.6, che anche in questo caso viene ribadita, come osservazione n. 7”.

Controdeduzione:

La Convenzione Urbanistica, la Tavola n. 9 “Individuazione opere di urbanizzazione e stato di confronto” e l'allegato N- QE dettagliano le singole opere a carico dell'operatore economico differenziandole tra opere a scomputo e opere aggiuntive. Nella Tavola sono riportate graficamente in colore arancio le opere aggiuntive e in colore verde e azzurro le opere a scomputo oneri, pertanto, non c'è sovrapposizione. Per quanto riguarda l'utilità di tali opere si ribadisce che Le opere pubbliche richieste all'operatore sono indispensabili per la riqualificazione dell'area sia a livello urbanistico che viabilistico sulla base delle valutazioni fatte anche dagli Uffici comunali di competenza.

**Per quanto sopra esposto non è possibile accogliere l'osservazione**

Osservazione 8

“Poiché l'art.7 delle Norme del DdP del PGT vigente stabilisce che le primalità siano fino ad un massimo del 15% di SL e non del 20% come calcolato nel PA in oggetto in diverse parti della Relazione e progetto di FTE; si chiede che in tutti gli elaborati del PA tali premialità vengano ricondotte al 15% o ridotte ulteriormente in quanto tale percentuale è un massimo e non un minimo”.

Controdeduzione:

La primalità edificatoria del 20% è stata applicata in funzione non dell'art. 7 delle norme del DdP vigente ma dell'art. 11.5 della LR 12/2005 che dispone: “Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies (omissis)”. I criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT ammesso dall'art. 11 comma 5 LR 12/05 sono enunciati dalla D.g.r. 5 agosto 2020 - n.XI/3508. Il Piano Attuativo persegue due delle finalità di cui al DGR n. XI/3508: lettera i.1 Demolizione selettiva (premierità prevista 10%) e lettera i.2 Utilizzo inerti derivanti da recupero e di sottoprodotti (premierità prevista 10%). La somma delle due premierità consente un incremento dell'indice di edificabilità pari al 20%.

**Per quanto sopra esposto non è possibile accogliere l'osservazione**

Osservazione 9

“Vista la disponibilità dell'operatore a realizzare opere aggiuntive; considerato che quelle indicate nel PA in oggetto risultano essere del tutto marginali, inutili e a volte già esistenti; viste le precedenti osservazioni n. 5 e 6; si chiede che la cifra indicata nel PA per tali opere aggiuntive (pari a euro 773.383) venga invece commutata in minore volumetria e minore superficie lorda da realizzare, al fine di conseguire un minore impatto dell'intervento”.

Controdeduzione:



Le opere pubbliche richieste all'operatore sono indispensabili per la riqualificazione dell'area sia a livello urbanistico che viabilistico sulla base delle valutazioni fatte anche dagli Uffici comunali di competenza.

**Per quanto sopra esposto non è possibile accogliere l'osservazione**

**Osservazione 10**

“Si chiede un approfondito controllo e una puntuale verifica incrociata, sia da parte degli Uffici del Comune sia dall'operatore, delle cifre riportate in tutti gli elaborati del PA onde evitare contraddizioni e per agevolare una facile lettura dei dati e delle cifre riportate”.

**Controdeduzione:**

Gli importi menzionati nella Convenzione, come specificato all'art. 7.3 sono sempre da intendersi escluso Iva e spese tecniche al netto degli oneri della sicurezza. L'elaborato N- QE, richiamato nella premessa dell'Osservazione n. 10, riporta l'importo complessivo delle opere a scomputo e delle opere aggiuntive comprensivo del costo della sicurezza (stimati al 3%) e oneri assistenza al RUP. Pertanto, gli importi totali delle opere indicati nella Bozza di Convenzione sono coerenti con quanto indicato negli elaborati del Piano Attuativo.

**Per quanto sopra esposto non è possibile accogliere l'osservazione**

**Osservazione 11**

“La documentazione tecnica, allegata al presente P.A., deve prevedere un dettagliato progetto di riutilizzo delle acque meteoriche come sopra specificato”.

**Controdeduzione:**

Il riutilizzo delle acque meteoriche è tra gli obblighi dell'Operatore che ha provveduto ad individuare l'ambito ove realizzare la vasca raccolta acque (tavola 05- Planivolumetria di progetto). La stessa è stata inoltre contabilizzata nelle OO.PP del Giardino Pubblico, individuato con codice d'ambito 2A. Il progetto esecutivo sarà presentato in fase di richiesta del successivo titolo abilitativo.

**Per quanto sopra esposto non è possibile accogliere l'osservazione**

**Osservazione 12**

“Visto il Piano attuativo in via Milazzo, adottato dalla Giunta con deliberazione n. 26 del 25.01.2024 e i suoi elaborati pubblicati nel sito informatico del Comune; considerato che l'ambito AT02 è collegato con l'Aft2 per la creazione di un Parco lungo il canale Villoresi e che il PA non considera questa previsione; che le aree a standard prescritte dal PGT in cessione al Comune vengono in larga parte monetizzate; che alcune prescrizioni dell'ambito AT\_02 non sono rispettate; che le premialità volumetriche del 20% non rispettano quelle consentite dal Documento di Piano (15%); che le opere aggiuntive per diverse parti sono già esistenti; si chiede che: 1) venga considerato nel PA anche l'Aft2 e quindi cedute al Comune anche quelle aree; 2) Non vengano monetizzate le aree per servizi (standard), trattandosi solo di una possibilità, da negarsi nella fase di



negoziante; 3) Non vengano realizzate le opere aggiuntive, ma vengano ridotte le volumetrie del PA onde ridurre l'impatto di quell'intervento; 4) vengano rispettati tutti gli indirizzi e i parametri dell'ambito AT\_02".

Controdeduzione:

In merito all'osservazione si controdeduce quanto segue:

- 1) Le aree Aft2 non sono strettamente collegate all'Ambito AT02, la scelta di cedere parti di tali aree è una possibilità ma non ha valore prescrittivo (art. 10 comma 2 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano).
- 2) La monetizzazione degli standard è legata all'impossibilità di reperire ulteriori aree a servizi in loco.
- 3) Le opere aggiuntive richieste all'Operatore sono necessarie ai fini della riqualificazione viabilistica dell'area e sono state verificate dagli Uffici competenti.
- 4) Sono stati rispettati tutti i parametri prescrittivi dell'Ambito AT\_02 (Art. 6 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano).

**Per quanto sopra esposto non è possibile accogliere l'osservazione**

**CONCLUSIONI**

Si propone di non accogliere le osservazioni n. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 per le motivazioni esposte nelle singole controdeduzioni.

**Il Dirigente del Settore Governo del  
Territorio  
(Arch. Nadia Bombardieri)**

(Documento firmato digitalmente)