



**ASSESSORATO ALLO SVILUPPO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE**

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO, SUAP  
UFFICIO URBANISTICA OPERATIVA

## **OSSERVAZIONI / CONTRODEDUZIONI**

---

**PIANO ATTUATIVO**

in via Solferino - via Marsala

adottato con DGC n. 307 del 7.11.2017

**All/B**

---

## OSSERVAZIONE N. 1:

---

P.G. 281351\_ 18.12.2017

Richiedenti: Associazioni e Comitati di Cittadini di Monza

### 01 - OSSERVAZIONE N. 1.1

Visto il Piano Attuativo adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 307 del 7.11.2017, si chiede che la parte est dell'edificio industriale dismesso che presenta elementi di archeologia industriale venga del tutto conservata.

#### Controdeduzione

Il Piano Attuativo in esame prevede il mantenimento dell'edificio ad ovest dell'Ambito di Trasformazione lungo il Villoresi, edificio individuato dal P.G.T. vigente come "*Manufatto di archeologia industriale*". Per quanto riguarda la parte est dell'edificio industriale dismesso si segnala che a seguito di verifiche tecniche effettuate, dai Tecnici dei Soggetti Attuatori come esplicitato nell'Elab. A del Piano Attuativo ("*Relazione illustrativa*") e dai redattori del Documento di Piano, è emerso che: "*dal sopralluogo si è evinto che la struttura produttiva ad est, presente nelle cartografie comunali del 1915 è stata profondamente rimaneggiata all'interno e non presenta i caratteri di qualità costruttiva e di memoria storica che risultavano da una vista esterna e dai documenti storici*". Nel merito è opportuno precisare che già il P.G.T. 2007 non individuava tale porzione ad est tra gli edifici con valore di archeologia industriale meritevoli di essere mantenuti.

Pur non mantenendo la porzione di edificio ad est la proposta progettuale ha posto particolare attenzione ai tracciati dell'impianto originario. Inoltre la competente Commissione per il Paesaggio, nella seduta del 31.01.2017, ha valutato favorevolmente la proposta progettuale ed in particolare l'impianto planivolumetrico. A tal fine si ricorda che nel progetto del nuovo edificio vi è l'utilizzo della modalità costruttiva della copertura "a shed", al fine di avere degli importanti richiami alle vecchie funzioni insediate nel comparto industriale.

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

### 02 - OSSERVAZIONE N. 1.2

Visto il Piano Attuativo adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 307 del 7.11.2017, si chiede che venga redatto e allegato al PA una verifica di compatibilità degli impatti contenente anche un'analisi del bacino di gravitazione e della rete di

offerta esistenti, nonché delle ricadute sulla rete distributiva di vicinato. Si chiede altresì che venga allegata anche la licenza commerciale per tale MSV.

#### Controdeduzione

Pur comprendendo le motivazioni esposte nell'osservazione e l'attenzione nei confronti di una programmazione relativa agli aspetti commerciali, si precisa che la documentazione allegata e parte integrante del Piano Attuativo è quella prevista dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di pianificazione attuativa, peraltro integrata con gli elaborati specialistici previsti dall'Allegato 1 "*Effetti ambientali attesi - Schede di risposta del Rapporto Ambientale VAS del P.G.T.*" vigente. Quanto richiesto dagli osservanti non risulta tra gli elaborati che la normativa richiede per una proposta attuativa, peraltro conforme al P.G.T. recentemente approvato che è stato sottoposto ad apposito processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). In particolare si segnala che già la scheda dell'AT\_12 (via Solferino - via Marsala, ex CGS) indica la possibilità di insediare medie strutture di vendita con SV fino a 2.500 mq. Così come nell'Ambito di Trasformazione limitrofo (AT\_11) è possibile insediare un'ulteriore media struttura di vendita, come meglio indicato nella relativa scheda.

Per quanto attiene la tematica inerente la licenza commerciale, si segnala che la stessa verrà richiesta con il successivo iter edilizio, fermo restando che la proposta attuativa è già stata messa all'attenzione delle competenti strutture al fine di verificarne la compatibilità infrastrutturale, urbanistica, ambientale e paesaggistica ai sensi della D.G.R. n. 8/6024 del 5.12.2007.

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

#### 03 - OSSERVAZIONE N. 1.3

Visto il Piano Attuativo adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 307 del 7.11.2017 e in particolare la bozza di Convenzione (pag. 4, punto i), si chiede che vengano definiti nel dettaglio i cosiddetti "spazi ancillari" alla MSV, specificandone gli usi (gallerie? negozi? altre destinazioni?) e le relative superfici.

#### Controdeduzione

Con riferimento al tema dei c.d. "spazi ancillari" si fa presente che gli stessi potranno essere dedicati ai seguenti usi: "*ufficio spazio soci per attività di servizio /assistenza; assistenza post vendita; punto accoglienza clienti; punto ristoro*".

Tali spazi verranno nel dettaglio indicati (comprese le superfici) negli elaborati progettuali in fase edilizia, una volta che verrà predisposto il progetto definitivo della struttura

commerciale. Quanto indicato al momento negli elaborati ha solo valore indicativo, considerato che con il Piano Attuativo si vanno ad approvare le Slp massime, distinte per funzioni con puntualizzazione sui limiti delle superfici di vendita per le strutture commerciali.

In ogni caso alla luce dei contenuti dell'osservazione si coglie l'opportunità per precisare al punto i) delle premesse dello schema di Convenzione urbanistica gli usi a cui potranno essere destinati i citati "spazi ancillari".

Per quanto sopra esposto l'osservazione è parzialmente accolta nei limiti anzidetti, con modifica parziale della Bozza di Convenzione (Elab. B) del Piano Attuativo.

#### 04 - OSSERVAZIONE N. 1.4

Chiedono che da via Marsala si possa solo accedere al parcheggio interrato della MSV e che l'uscita sia possibile solo in via Solferino.

##### Controdeduzione

Si propone di respingere l'osservazione in quanto già in sede di istruttoria del Piano Attuativo sono stati acquisiti nel merito i pareri delle competenti strutture tecniche. Nello specifico il Settore Mobilità Viabilità e Reti del Comune ha espresso parere da ultimo in data 4.04.2017, alle cui prescrizioni il progetto del Piano Attuativo adottato si è nel merito adeguato.

Va poi precisato che le ricadute dal punto di vista viabilistico sono state valutate nel processo di VAS del P.G.T. da ultimo approvato e nell'Elab. I del Piano Attuativo ("*Studio d'impatto viabilistico*"), i cui contenuti e conclusioni si intendono qui richiamate.

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

#### 05 - OSSERVAZIONE N. 1.5

Chiedono l'impegno scritto nella Convenzione per la realizzazione della pista ciclabile su via Solferino come pista bidirezionale e il collegamento in sicurezza, della stessa, con il comparto.

##### Controdeduzione

Alla luce dei contenuti dell'osservazione presentata occorre segnalare che già gli elaborati del Piano Attuativo adottato, quale parte integrante della Convenzione urbanistica, prevedono l'impegno a realizzare una pista ciclabile su via Solferino. A tal fine si

richiamano i contenuti della Tav. 7.2 del Piano Attuativo, all'interno della quale sono chiaramente rappresentate le sistemazioni stradali extra-comparto tra cui vi è anche la realizzazione di una pista ciclabile monodirezionale, e l'Elab. C ("*Computo metrico estimativo di massima*") di cui si richiamano le voci riportate nella sezione denominata "*SISTEMAZIONI TRATTO DI VIA SOLFERINO*".

Il progetto di fattibilità tecnica economica delle opere di urbanizzazione in esame tiene conto delle richieste formulate dal competente Settore Mobilità Viabilità e Reti del Comune, che ha espresso parere da ultimo in data 4.04.2017, chiedendo che "*limitatamente al fronte opposto del lotto di intervento in via Solferino, la pista ciclabile dovrà essere monodirezionale, riservata al transito dei velocipedi in direzione Ovest, con calibro di 2,50 m: questo ad evitare di percorrere tratti in contromano e/o non dedicati*". In virtù di quanto sopra esposto, per ragioni di sicurezza, è stata richiesta la realizzazione di una pista monodirezionale; resta inteso che con le successive fasi progettuali verranno sviluppati nel dettaglio tutti i necessari collegamenti in sicurezza verso il comparto d'intervento.

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

#### 06 - OSSERVAZIONE N. 1.6

Chiedono che, in corrispondenza della MSV, vengano realizzate, sui marciapiedi di entrambi i sensi di marcia, due regolamentari banchine, complete di pensiline, per la salita e la discesa dei fruitori della TPM.

#### Controdeduzione

Premesso che l'area è già servita da linee di trasporto pubblico locale - a titolo d'esempio si cita la fermata in via Marsala / Pacinotti della linea Z204 - che servono i principali luoghi di interesse pubblico presenti nella zona, si segnala che la relativa competenza è in capo all'Agenzia di bacino che gestisce il trasporto pubblico locale. A tal proposito, le richieste avanzate potranno essere valutate in futuro qualora vengano posti in attuazione gli interventi di sviluppo e riqualificazione degli ulteriori comparti dismessi presenti nella zona.

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

## OSSERVAZIONE N.2:

---

P.G. 281392\_ 18.12.2017

Richiedenti: Euroimmobiliare S.r.l.

### 07 - OSSERVAZIONE N. 2.1

Chiede che venga realizzato il percorso ciclopedonale ad est dell'intervento, così come indicato dalla scheda d'Ambito AT\_12 del Documento di Piano relativo al PGT vigente. Inoltre chiede che questo percorso ciclopedonale abbia la dimensione minima prevista dalla normativa vigente: mt. 2,5 per ciclopedonale + mt. 1,5 per l'uso pedonale.

Il tutto prevedendo lo spostamento della rampa di accesso al parcheggio interrato con uscita e ingresso automobilistico dalla via Marsala, che allontanandosi dallo spigolo del fabbricato fronte strada esistente, permetterebbe una visione più sicura del traffico in avvicinamento proveniente da est. Il tutto come meglio indicato nella planimetria allegata all'osservazione.

Stante il fatto che per gli spazi pubblici è previsto l'asservimento e non la cessione, si chiede che venga espressamente inserita in Convenzione la possibilità da parte del fabbricato esistente a confine est, facente parte dell'Ambito AT\_11, di poter aprire vetrine e passaggi di connessioni.

#### Controdeduzione

Con riferimento al tema del percorso ciclopedonale ad est dell'intervento - indicato nella scheda dell'AT\_12 tra i "*Percorsi e attraversamenti di mobilità lenta*" - occorre richiamare l'art. 12, comma 2 - lettera m), 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 precisa che la localizzazione di tali percorsi ha valore di indirizzo, rimane invece prescrittiva la loro realizzazione nel rispetto delle origini e destinazioni evidenziate all'interno delle schede. Il Piano Attuativo, in conformità a tale impianto normativo, prevede la realizzazione di uno spazio dedicato alla mobilità lenta, tra l'edificio di archeologia industriale lungo il Villoresi e la nuova struttura commerciale. Nella porzione a confine con altra proprietà il progetto di Piano Attuativo conferma invece la realizzazione di un percorso pedonale secondario, in alcuni tratti costeggiato da un filare alberato ed a nord da uno spazio a verde opportunamente piantumato come da richiesta della Commissione per il Paesaggio. A tal fine occorre anche ricordare che la competente Commissione ha precisato, dato l'importanza della zona, che i prospetti dell'edificio commerciale abbiano una paritetica qualità architettonica e non vengano costituiti fronti principali e/o di retro. Richiesta già

fatta propria nella proposta progettuale del Piano Attuativo adottato e che verrà puntualmente sviluppata nei progetti edilizi che saranno presentati nella successiva fase procedurale. Per cui contrariamente da quanto affermato nelle premesse dell'osservazione il Piano Attuativo relativo all'AT\_12 ha dedicato la stessa attenzione progettuale al lato est ed ovest del fabbricato commerciale.

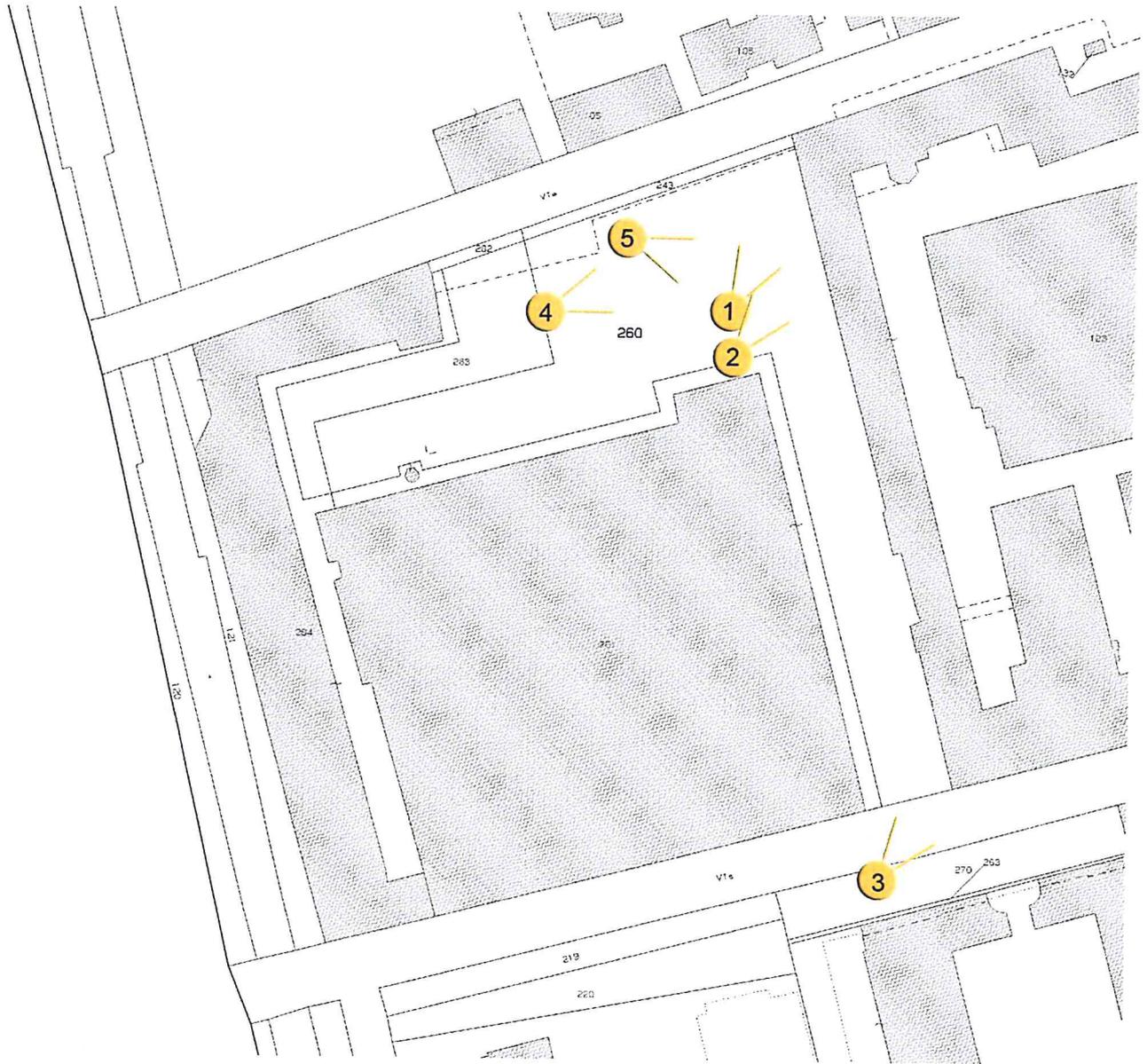
Passando alla seconda richiesta dell'osservazione, relativa al posizionamento delle rampe di accesso/uscita al parcheggio interrato si segnala che la loro localizzazione è stata valutata con le competenti strutture comunali. Va infatti segnalato che il progetto valutato in una prima Conferenza dei Servizi, tenutasi in data 15.11.2016, prevedeva la collocazione delle rampe in altra posizione. In tale Conferenza dei Servizi il Settore Mobilità, Viabilità, Reti richiedeva di rivedere e ristudiare la collocazione delle stesse, al fine di non creare dei problemi relativamente alla manovra dei veicoli e conseguentemente alla sicurezza degli utenti. A seguito di tale richiesta la proposta progettuale, corrispondente a quella adottata, è stata rivista ed in data 4.04.2017 ha ottenuto il parere favorevole dal competente Settore comunale.

Relativamente all'ultimo punto dell'osservazione occorre ricordare che con atto del 22.04.2002 del Notaio Picone Giovanni (rep. n. 46921/12886) è stato acconsentito alla Società Euroimmobiliare S.r.l. di realizzare *“aperture per luci e vedute su tutto il confine ovest della proprietà al mappale 123 del foglio 71, lungo il quale peraltro già esistono numerose luci e vedute”*. Allo stato attuale l'immobile identificato al mappale 123 del Fg. 71 presenta infatti luci e vedute, il tutto come meglio visibile nella documentazione fotografica integrativa prodotta dal Soggetto Attuatore ed allegata alla presente controdeduzione quale parte integrante. Resta inteso che alla luce del citato atto del 2002 - richiamato anche nei titoli di proprietà raccolti nell'Elab. UNICO del Piano Attuativo - la Società Euroimmobiliare S.r.l. potrà realizzare aperture per luci e vedute rispetto al mappale limitrofo proposto in asservimento ad uso pubblico, previa necessarie autorizzazioni urbanistiche ed edilizie, nei limiti indicati dall'art. 900 e segg. del Codice Civile.

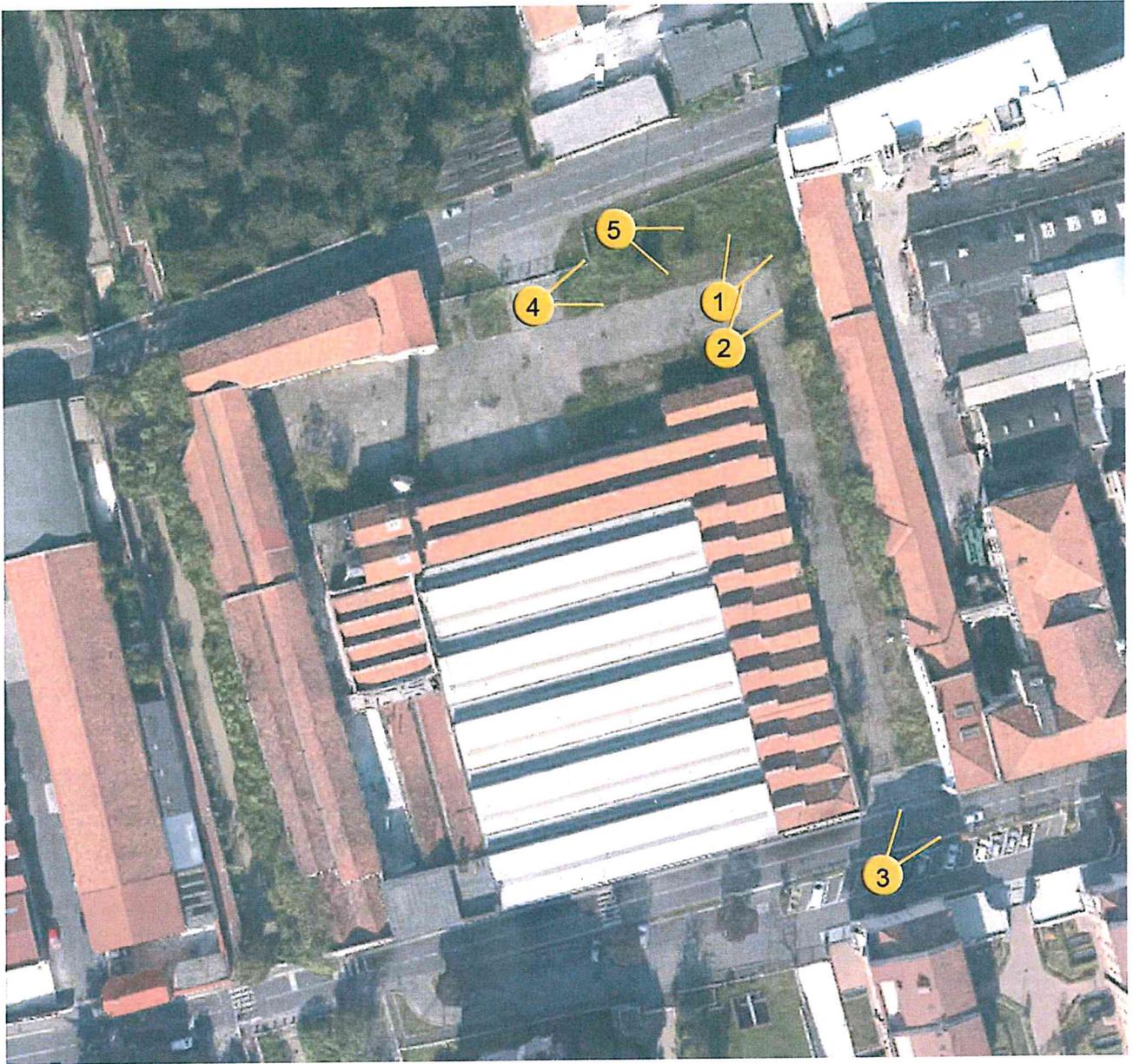
**Per quanto sopra esposto l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.**

***PA-AT12 "EX-CGS" Via Solferino/via Marsala***  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - facciata edificio ad ovest della proprietà**  
**(mapp.123 fg 71)**

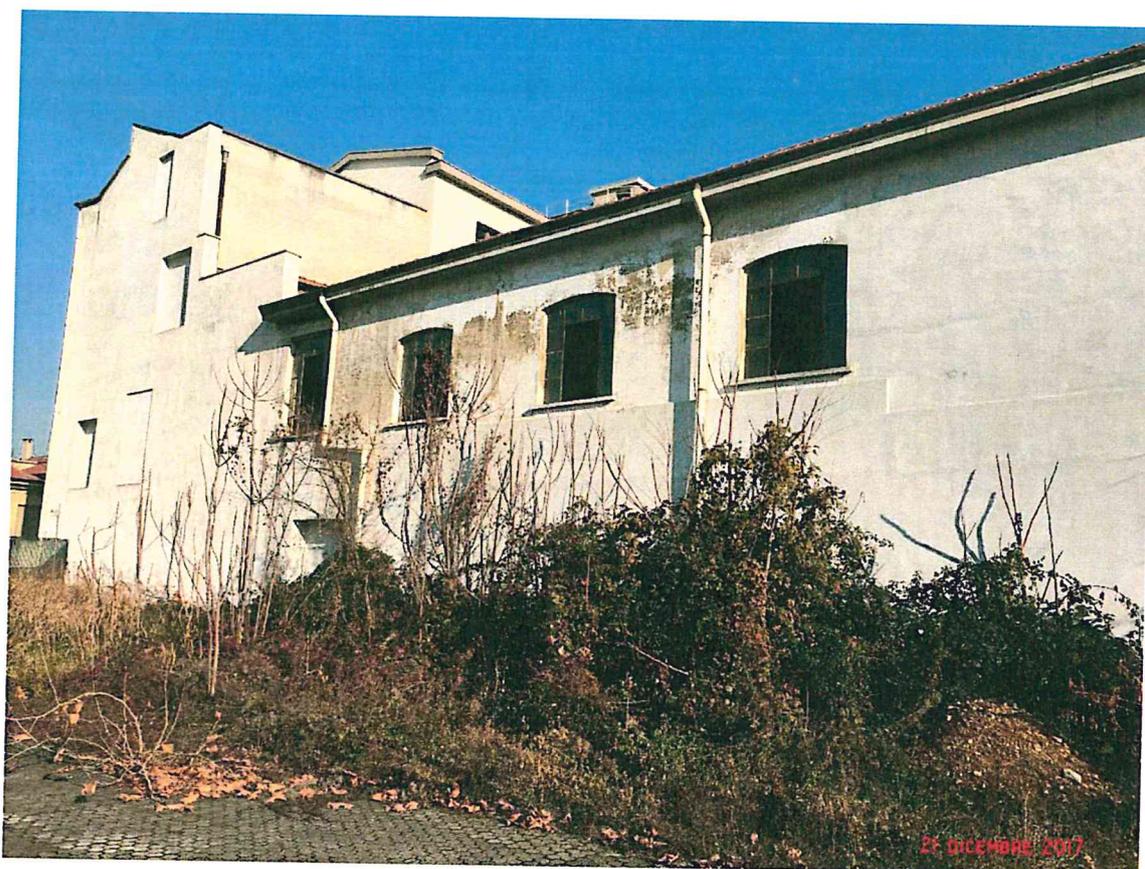
*DATA: 21 Dicembre 2017*



*Estratto mappa catastale con punti di presa fotografici*



*Ortofoto con punti di presa fotografici*



Vista1



Vista2



Vista3



Vista4



Vista5

## CONCLUSIONI

---

Si propone di:

- a) accogliere parzialmente l'osservazione n. 1.3 per la motivazione esposta nella singola controdeduzione;
- b) non accogliere le osservazioni nn. 1.1. - 1.2 - 1.4 - 1.5 - 1.6 - 2.1 per le motivazioni esposte nelle singole controdeduzioni.

Monza, 28 dicembre 2017

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
(Arch. Alberto Gnoni)



ASSESSORE ALLO SVILUPPO DEL  
TERRITORIO E DELL'AMBIENTE  
Dott.ssa Martina Sassoli



