

Allegato alla deliberazione G. C.
n. 307 del 23/5/2013



IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(dott. Eugenio Recanatì)

ASSESSORATO AL TERRITORIO

SETTORE URBANISTICA
UFFICIO URBANISTICA OPERATIVA

OSSERVAZIONI / CONTRODEDUZIONI

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

“via Valsugana”

in via Melette di Gallio - via Valsugana - via Valcisonon

adottato con DGC n. 671 del 14.10.2011

All/B

OSSERVAZIONE N. 1:

P.G. 121098 _ 17.11.2011

Richiedenti: residenti in zona confinante o vicina all'area del Piano di Lottizzazione o con attività lavorativa nella zona, come riscontrabile nelle firme allegate all'osservazione

01 - OSSERVAZIONE N. 1.1.

Si chiede che sia dimezzata la volumetria dell'edificio, si rinunci alla forma ad elle, il fabbricato non generi un impatto visivo ma si inserisca armoniosamente nel contesto urbanistico circostante.

Controdeduzione

La capacità edificatoria è stata diminuita, di oltre il 20%, ad una Slp totale di 3.754,94 mq inferiore alle previsioni del P.G.T. vigente nonché a quanto richiesto dalla Giunta Comunale con delibera n. 723/2012. Conseguentemente è stato diminuito il corpo di fabbrica lungo via Valsugana; tale nuova soluzione è stata valutata dalla competente Commissione per il Paesaggio, nella seduta del 2.04.2013, quale organo collegiale qualificato e specializzato allo svolgimento dei compiti di tutela paesaggistico - ambientale.

Per tali motivazioni l'osservazione è parzialmente accolta.

02 - OSSERVAZIONE N. 1.2.

Si chiede che si favorisca l'ampliamento del prato interno con il mantenimento, dove possibile, delle piante esistenti e l'inserimento di nuovi alberi, anche lungo la recinzione, per ripristinare un piccolo polmone verde salutare e di sicuro gradimento per tutti.

Controdeduzione

Si osserva che la nuova soluzione presentata a seguito del procedimento intrapreso dalla Giunta Comunale, per l'annullamento d'ufficio in sede di autotutela del P.L., prevede un aumento delle aree a verde in loco e delle alberature, su un area precedentemente destinata dal P.L. adottato come zona a parcheggio ed in parte a superficie fondiaria.

Per tali motivazioni l'osservazione è accolta.

OSSERVAZIONE N.2:

P.G. 121107_ 17.11.2011

Richiedenti: residenti in zona confinante o vicina all'area del Piano di Lottizzazione o con attività lavorativa nella zona, come riscontrabile nelle firme allegate all'osservazione

03 - OSSERVAZIONE N. 2.1.

Si osserva la necessità di modificare il Piano Attuativo in approvazione escludendo la monetizzazione degli standard, o limitandola fortemente, in linea con gli obiettivi di indirizzo determinati dalle scelte di pianificazione generale, e conseguentemente prevedendo tutte le cessioni all'interno dell'ambito.

Controdeduzione

Premesso che la realizzazione mediante Piano Attuativo non è una scelta del Lottizzante, ma è stata imposta dal Consiglio Comunale in sede di controdeduzione ad un'osservazione relativa all'area in oggetto.

In sede di revisione progettuale è stata esclusa ogni monetizzazione, sostituendole con cessioni in loco.

Per tali motivazioni l'osservazione si ritiene meritevole di accoglimento.

04 - OSSERVAZIONE N. 2.2.

La progettualità del Piano Attuativo dovrà tenere in debito conto degli impatti visivi determinati nel contesto dalla realizzazione degli edifici previsti, modificando le scelte planivolumetriche con modalità utili a consentire una realizzazione in piena armonia con lo stesso.

Controdeduzione

Il progetto si inserisce nel contesto edificato (prossimità con edifici alti 25 m) considerando altresì la necessità di ridurre al minimo l'impatto prodotto dal punto di vista igienico sanitario su un'area di pertinenza fondiaria ridotta.

Per tali motivazioni l'osservazione è parzialmente accolta.

OSSERVAZIONE N.3:

P.G. 121136_17.11.2011

Richiedenti: condomini dello stabile di via Melette di Gallio n. 4

05 - OSSERVAZIONE N. 3

Gli osservanti rilevano una discrepanza per quanto riguarda la linea di confine a Nord della loro proprietà comunale, che non è obliqua come viene rappresentata bensì parallela al fronte di testata del fabbricato condominiale di via Melette di Gallio 4. Esiste infatti un atto notarile, a rogito Dott. Giulio Rodino di Monza, n. 19967/7614 di rep. stipulato in data 31.10.1963 dove l'acquirente dell'area su cui sorgerà il fabbricato destina a strada lungo il confine nord una benda di terreno larga metri 5. Tale impegno è stato successivamente trasmesso ai successivi acquirenti delle unità abitative come risulta dagli atti di vendita. Questa benda è attualmente recintata con rete metallica ed è parallela al fabbricato. Evidentemente per un errore materiale del rilievo, sulle tavole di progetto detto confine dista da un minimo di m 3,60 circa ad un massimo di m 5,00, avvicinando di conseguenza il fabbricato da realizzare a quello di nostra proprietà. Si chiede pertanto di rettificare i disegni di progetto, riportando le relative distanze e le superfici fondiari in forma aderente alla realtà.

Controdeduzione

Il Lottizzante ha presentato all'Amministrazione Comunale una proposta di aggiornamento del Piano di Lottizzazione rispetto alle verifiche effettuate a seguito di quanto emerso dall'osservazione.

Le modifiche consistono in una rettifica della linea di confine a Nord rispetto allo stabile di via Melette di Gallio n. 4, prevedendo una conseguente diminuzione delle superfici fondiari e della SIp di progetto del Piano di Lottizzazione. Inoltre la predetta nota del proprietario Lottizzante specifica la disponibilità ad un'eventuale accoglimento dell'osservazione in oggetto.

In sintesi, da quanto sopra si evince che è stato riscontrato l'"errore" evidenziato dai firmatari della presente osservazione, e sono stati presentati gli elaborati modificativi da parte del Lottizzante.

Ritenuto che il contenuto degli elaborati modificativi è conforme al P.G.T. vigente nonché tale soluzione è idonea a garantire la funzionalità dell'intervento nell'interesse pubblico.

Per tali motivazioni l'osservazione è accolta con le modifiche anzidette.

OSSERVAZIONE N.4:

P.G. 121146_17.11.2011

Richiedenti: condomini dello stabile di via Valcison n. 7

06 - OSSERVAZIONE N. 4

Nel momento in cui il Comune di Monza, con il dispositivo di cui all'ultimo paragrafo di pagina 4 della deliberazione G.C. 671 del 14.10.2011 ritiene che sia estinto il vincolo di cui alla costituzione di servitù di uso pubblico n. di rep. 28011 Dott. Zoia, concetto ribadito al 5° comma dell'art. 4 della bozza di Convenzione attuativa del Piano di Lottizzazione, non prova tale enunciazione: detta porzione infatti è stata utilizzata liberamente dai cittadini del quartiere, con testimonianze dirette di abitanti in loco, sino almeno all'anno 1996. Solo dopo tale data il lotto è stato interamente recintato dal proprietario con paletti a rete metallica a seguito di ordinanza comunale per ragioni igienico-sanitarie. Qualora inoltre il Comune dovesse rinunciare alla Servitù, esso deve contemporaneamente consentire il ripristino delle distanze regolamentari del fabbricato dai confini di proprietà secondo quanto previsto dai regolamenti vigenti o quanto meno dai regolamenti vigenti all'epoca di costruzione del fabbricato stesso.

Controdeduzione

In merito alla tematica della "Servitù" si ribadisce, come già evidenziato nella deliberazione di Giunta Comunale n. 671 del 14.10.2011 di adozione del Piano di Lottizzazione, che il vincolo di asservimento ad uso pubblico (atto Dott. Mario Zoia rep. N. 28011 del 26.08.1968) risulta estinto in primo luogo in seguito al mancato uso pubblico per più di 20 anni, determinato dalla non attivazione da parte dell'Amministrazione Comunale del diritto riconosciute con la costituzione di servitù e in secondo con riferimento alle previsioni del P.G.T. vigente che prevede l'edificazione dell'area confermano la volontà dell'Amministrazione di non mantenere la servitù.

La tesi degli osservanti circa la necessità di "*ripristino delle distanze regolamentari del fabbricato*" non sussiste in quanto all'epoca di tale costruzione (1968) l'unica normativa vigente in materia di distanze nel Comune di Monza era quella contenuta nel Codice Civile, che è pienamente rispettata dalla licenza edilizia 263/68 e successiva variante 341/69.

Per tali motivazioni l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

OSSERVAZIONE N.5:

P.G. 121157_17.11.2011

Richiedenti: genitori e cittadini

07 - OSSERVAZIONE N. 5

L'altezza della molto estesa e continuativa costruzione sia su via Valsugana che su via Melette di Gallio (in aggiunta agli altri edifici già esistenti) oscurerebbe durante la stagione invernale, il giardino e le aule della scuola materna per l'intera giornata. Oltre alla mancanza di luce naturale mancherebbe anche il calore solare. La nostra osservazione è tesa alla significativa riduzione delle altezze dell'edificio ma anche alla riduzione della larghezza dell'edificio sulla via Valsugana, a tutto beneficio dei piccoli frequentatori di questa struttura dell'infanzia.

Controdeduzione

La soluzione proposta è stata valutata quale minor impattante sul complesso; pur non potendosi ottenere una riduzione delle altezze si è ridotta l'estensione dell'edificio sul fronte in fregio a via Valsugana (fronte su strada si è ridotto del 32,5% passando da 61,50 m a 41,50 m).

Per tali motivazioni l'osservazione è parzialmente accolta.

OSSERVAZIONE N. 6:

P.G. 121164_17.11.2011

Richiedenti: residenti in zona vicina all'area del Piano di Lottizzazione

08 - OSSERVAZIONE N. 6

Chiedono che venga ridotta la superficie edificabile del 50% rispetto a quanto previsto dal piano, in modo da poter garantire l'acquisizione di aree da destinare a parcheggi e verde pubblico nella misura non inferiore al 50% rispetto agli indici di progetto. Ciò consentirebbe un maggior equilibrio tra la superficie costruita e l'area da destinare ai pubblici servizi, con beneficio oltre che dell'attuale popolazione anche dei nuovi residenti che si insedieranno nel complesso.

Controdeduzione

La capacità edificatoria è stata diminuita, di oltre il 20%, ad una Slp totale di 3.754,94 mq inferiore alle previsioni del P.G.T. vigente nonché a quanto richiesto dalla Giunta Comunale con delibera n. 723/2012. Conseguente è stato diminuito il corpo di fabbrica lungo via Valsugana, tale nuova soluzione è stata valutata dalla competente Commissione per il Paesaggio, nella seduta del 2.04.2013, quale organo collegiale qualificato e specializzato allo svolgimento dei compiti di tutela paesaggistico - ambientale.

Tale nuova soluzione prevede un aumento delle aree a verde in loco su un'area precedentemente destinata dal P.L. adottato come zona a parcheggio ed in parte a superficie fondiaria.

Per tali motivazioni l'osservazione è parzialmente accolta.

OSSERVAZIONE N.7:

P.G. 121168_17.11.2011

Richiedenti: cittadini interessati, come riscontrabile nelle firme allegate all'osservazione

09 - OSSERVAZIONE N. 7

Chiedono di ampliare l'indagine ambientale sul vasto terreno comprendendo almeno l'area indicata col cerchio nero ed il colore giallo della foto allegata all'osservazione.

Controdeduzione

Premesso che lo scavo effettuato non è uno solo, come dichiarato dagli osservanti, ma sono due come dimostrato dall'allegato "*Indagine ambientale*" al Piano di Lottizzazione, effettuato dal Tecnico competente Dott. Geol. Fabio Fusina.

In merito a quanto chiesto, si comunica che in sede esecutiva è comunque obbligatorio condurre tutte le indagini previsti dalla vigente normativa in materia, al fine di verificare l'eventuale contaminazione del suolo e le conseguenti operazioni di bonifica derivanti, come peraltro previsto dallo schema di Convenzione urbanistica allegato al Piano di Lottizzazione.

Per tali motivazioni l'osservazione non si ritiene meritevole di accoglimento.

OSSERVAZIONE N.8:

P.G. 121176_17.11.2011

Richiedenti: condomini residenti in via Valcimon da oltre 20 anni

10 - OSSERVAZIONE N. 8

I firmatari espongono diverse circostanze, senza formulare alcuna richiesta.

Controdeduzione

I firmatari dell'osservazione come sopra esplicitato si limitano ad esporre una serie di circostanze "storiche" senza però formulare alcuna richiesta di modifica o di integrazione al Piano di Lottizzazione.

Per quanto sopra esposto l'osservazione non da luogo a provvedere.

OSSERVAZIONE N.9:

P.G. 121181_17.11.2011

Richiedenti: cittadini, come riscontrabile nelle firme allegate all'osservazione

11 - OSSERVAZIONE N. 9

Chiedono una riduzione del volume complessivo dell'opera o, in alternativa un investimento consistente del Comune per l'ampliamento della ricettività delle attuali strutture scolastiche e delle aree verdi.

Controdeduzione

La capacità edificatoria è stata diminuita, di oltre il 20%, ad una SIp totale di 3.754,94 mq inferiore alle previsioni del P.G.T. vigente nonché a quanto richiesto dalla Giunta Comunale con delibera n. 723/2012. Conseguente è stato diminuito il corpo di fabbrica lungo via Valsugana, comportando un aumento delle aree a verde in loco, considerando anche che in sede di revisione progettuale è stata esclusa ogni monetizzazione.

Per tali motivazioni l'osservazione è parzialmente accolta.

OSSERVAZIONE N.10:

P.G. 121488_18.11.2011

Richiedenti: cittadini delle vie interessate in Monza

12 - OSSERVAZIONE N. 10

I firmatari espongono alcune considerazioni all'allegato al Piano di Lottizzazione denominato "Relazione mobilità - Analisi di compatibilità dell'intervento con l'attuale mobilità dell'area", senza formulare alcuna richiesta.

Controdeduzione

I firmatari dell'osservazione si limitano ad esporre alcune considerazioni, che peraltro non risultano rilevanti, in relazione alle valutazioni dell'analisi viabilistica allegata al Piano di Lottizzazione, che quindi risulta in ogni caso congrua.

Per quanto sopra esposto l'osservazione non da luogo a provvedere.

OSSERVAZIONE N. 11:

P.G. 121511_18.11.2011

Richiedenti: cittadini interessati, come riscontrabile nelle firme allegate all'osservazione

13 - OSSERVAZIONE N. 11

I firmatari dell'osservazione formulano un quesito circa un'area che si afferma "ceduta al Comune già dal 1972". Inoltre, dall'esame dei documenti rilievo altimetrico, area filtrante, area drenante e relazione tecnica fognatura osservano che:

- a) Non è previsto alcun intervento sulla fognatura esterna all'edificio nonostante l'aumento consistente della popolazione e la copertura quasi integrale dell'area verde preesistente.
- b) La situazione attuale, col prato, è già critica alle prime piogge tanto che i tombini di via Valcison si riempiono subito mentre quelli del parcheggio, di cui alla foto allegata sono insufficienti a contenere l'acqua che ristagna nell'area indicata nella foto.
- c) Inutile e controproducente ridurre pertanto l'aiuola di via Valsugana per la creazione di posti auto in punti in cui per giunta è stata recentemente realizzata una nuova piantumazione.
- d) Importante sarebbe invece realizzare i parcheggi pubblici sul lato tra via Valsugana e il civico 7 di Valcison, rispettando naturalmente sia l'area verde a suo tempo data al Comune, perfettamente in linea col confine del condominio di fronte (n. 4), che l'intero filare di alberi esistenti, su area non asfaltata bensì filtrante essa stessa.
- e) L'ingresso al parcheggio previsto dovrebbe essere orientato, come ora, in via Valcison senza andare a sfondare il filare di alberi esistente.

Controdeduzione

Premesso che l'area non è stata ceduta bensì asservita ad uso pubblico nel 1971 (e non nel 1972), mantenendo quindi la nuda proprietà, il Piano Attuativo prevede la cessione e quindi l'acquisizione in piena proprietà da parte dell'Amministrazione Comunale dell'area sistemata a parcheggio pubblico. L'area di cui trattasi non viene però computata nella dotazione a servizi prevista dal P.G.T..

In merito ai punti a) e b) i firmatari dell'osservazione si limitano ad esporre alcune considerazioni, senza però formulare alcuna richiesta di modifica o di integrazione al Piano di Lottizzazione.

Per quanto riguarda invece il punto c), in primo luogo si evidenzia che all'osservazione non è allegata alcuna foto, e comunque i posti auto previsti di natura pubblica rivestono interesse generale prevalente.

In merito ai punti d) ed e) si osserva che quanto richiesto è in parte già previsto con le caratteristiche di accessibilità e pavimentazione obbligatorie in base alle vigenti normative, come risulta dai pareri espressi dagli Uffici ed Enti competenti.

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. 4 - 7 - 8 - 10 - 11 per le motivazioni esposte in ogni singola controdeduzione;
- b) accogliere parzialmente le osservazioni nn. 1.1 - 2.2. - 5 - 6 - 9 per le motivazioni esposte in ogni singola controdeduzione;
- c) accogliere le osservazioni nn. 1.2 - 2.1 - 3 per le motivazioni esposte in ogni singola controdeduzione.

Monza, 16 aprile 2013

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO
(Arch. Carlo Maria Nizzola)

