



**COMUNE DI BRUGHERIO**

Provincia di Monza e della Brianza

**Variante al Programma  
Integrato di Intervento  
B3.11.1 "Bettolino Freddo"  
e AR- 06**

Allegato A

OGGETTO:

**SCHEDE DI CONTRODEDUZIONE ALLE  
OSSERVAZIONI PRESENTATE**

DATA: GENNAIO 2023

**Osservazione n° 1**

Protocollo n° 46.169 del 15/11/2022

**Osservante:**

---

**Localizzazione:** Intero Ambito di P.I.I.

---

**Sintesi dell'osservazione:**

L'osservante propone di prevedere, all'interno del P.I.I. in oggetto, operazioni di acquisto di spazi sociali e case comunali a canone sociale da mettere a disposizione agli aventi diritto.

---

**Controdeduzione:**

L'apporto richiesto dall'Amministrazione Comunale per il P.I.I. in discussione è sempre stato ragionato sull'immettere nel mercato un'edilizia di tipo agevolata, con un prezzo di vendita convenzionato concordato (cd. Edilizia Convenzionata). Si rammenta che lo strumento urbanistico che lo disciplina è già in essere, approvato e in fase attuativa e la scelta di prevedere dell'edilizia convenzionata è già contenuta nella convenzione vigente.

L'Amministrazione sta promuovendo, ha promosso e sta attuando, altri interventi che hanno alla base le finalità richieste di entrare in possesso di spazi/alloggi a destinazione sociale.

La finalità dell'intervento proposto dal P.I.I. in discussione era orientata, come detto, alla creazione di un tipo di iniziativa a sostegno delle esigenze sociali, differente rispetto a quanto proposto dall'osservazione.

---

**Determinazione Giunta Comunale: NON ACCOLTA**

---

**Modifiche documentali conseguenti: -**

---

**Osservazione n° 2**

Protocollo n° 47.950 del 24/11/2022

**Osservanti:**

---

**Localizzazione:** Nuova via ad est di Via Garibaldi

---

**Sintesi dell'osservazione:**

Gli osservanti, proprietari dell'abitazione di cui al mapp. 272 e del terreno di cui al mapp. 453 del fg. 34, attualmente privi di accesso carraio proprio, chiedono di prevedere un ingresso carraio sul lato sud del mapp. 453, confinante con il Comparto Bettolino Freddo in corrispondenza del parcheggio contrassegnato con la sigla P2.

---

**Controdeduzione:**

Nell'approvazione del P.I.I. originario, era già stata presentata un'osservazione con le medesime caratteristiche, che in tale sede era stata accolta.

Verificato che l'interferenza con i parcheggi lungo la strada interna al P.I.I. è assolutamente ridotta e il numero di stalli che vengono eliminati è minimo, si ritiene che con l'accoglimento della proposta venga anche ridotta l'interferenza di uscita carraia su via Marsala. Si decide pertanto di accogliere l'osservazione anche in continuità con quanto già avvenuto in occasione dell'approvazione precedente.

---

**Determinazione Giunta Comunale: ACCOLTA**

---

**Modifiche documentali conseguenti: TUTTI GLI ELABORATI CHE RIPORTANO TALI PREVISIONI**

---

**Osservazione n° 3**

Protocollo n° 50.487 del 12/12/2022

**Osservanti:**

---

**Localizzazione:** Intero Ambito di P.I.I.

**Sintesi dell'osservazione:**

Gli osservanti, dopo una premessa di carattere procedurale sull'approvazione del P.I.I., evidenziano l'elevato peso urbanistico del Piano in termini di volumetria, numero di nuovi abitanti, servizi previsti considerati non sufficienti. Chiedono una riduzione della volumetria insediata, studi specialistici dei flussi di traffico e dello smaltimento delle acque reflue e piovane, la possibilità di modificare la viabilità in zone esterne al P.I.I., il tutto a spese dei Lottizzanti. Chiedono inoltre di implementare opere e servizi ai cittadini.

**Controdeduzione:**

Rispetto alle tematiche sollevate e delle quali si era già ampiamente discusso in fase di adozione, si rileva quanto segue:

1. Riduzione volumetria insediata: si rammenta che lo strumento urbanistico che disciplina il P.I.I. è già in essere, approvato e in fase attuativa, con convenzione già sottoscritta che impegna l'Amministrazione al rispetto delle volumetrie previste. Non vi è la presenza di un incremento della volumetria, ma una riduzione del carico insediativo risulta incompatibile con lo stato di attuazione dell'intervento;
2. Studi specialistici dei flussi di traffico e dello smaltimento delle acque reflue e piovane: tali studi sono già presenti e sono stati valutati durante il procedimento di Assoggettabilità della variante alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), che ha rilevato nel progetto proposto, dichiarandone in conclusione la non assoggettabilità alla V.A.S., un intervento misurato e compatibile rispetto agli effetti generati sul traffico e a favore di quelli legati al deflusso delle acque reflue e piovane (parere Ente Gestore);
3. modifica della viabilità in zone esterne al P.I.I.: la proposta di realizzazione della rotatoria via Kennedy/Marsala si pone in questa direzione al fine di razionalizzare quanto più possibile i flussi di traffico anche non nelle vicinanze dell'ambito di P.I.I., sempre nell'ottica di mantenere una relazione di sostenibilità tra le risorse finanziarie attivabili e gli obiettivi progettuali che si vogliono conseguire.

---

**Determinazione Giunta Comunale: NON ACCOLTA**

**Modifiche documentali conseguenti: -**

---

**Osservazione n° 4**

Protocollo n° 50.531 del 12/12/2022

**Osservanti:**

---

**Localizzazione:** Intero Ambito di P.I.I. / Comparto residenziale di Viale Lombardia

---

**Sintesi dell'osservazione:**

Gli osservanti nelle premesse rilevano una riduzione di superficie permeabile prevista dalla variante al P.I.I., sia per quanto riguarda la superficie fondiaria del comparto residenziale di Viale Lombardia (Via Garibaldi), con la previsione di sistemi alternativi di drenaggio e opere nel sottosuolo che non consentono di avere aree verdi di qualità (non piantumabili e non totalmente drenanti), sia per quanto riguarda le aree libere esterne alla superficie fondiaria, per l'ulteriore impermeabilizzazione dei suoli prevista con le nuove strade e parcheggi a raso. Conseguentemente chiedono: - l'arretramento dell'edificio R3 al fine di costituire una semplice stecca come gli altri edifici con asse di sviluppo nord/sud per ridurre impatto dei volumi ed allargare l'area verde; - la realizzazione, per gli edifici R3-R4-R5-R6, di due livelli di area a parcheggio per ridurre la superficie occupata nel sottosuolo ed aumentare superficie permeabile e superficie a verde; - il ripensamento della viabilità, prendendo in considerazione l'utilizzo della tecnologia dei semafori intelligenti.

---

**Controdeduzione:**

L'osservazione riprende una serie di interlocuzioni che sono già state analizzate nei mesi che hanno preceduto l'adozione della variante. Rispetto alle 3 richieste effettuate si rileva quanto segue:

1. La forma dell'edificio R3 cambia rispetto al progetto iniziale, ma l'interferenza dello stesso con gli edifici adiacenti non è diversa da quella prevista nel progetto originario approvato.
2. Qualsiasi modifica alla distribuzione della volumetria porta una modifica anche alla distribuzione della superficie fondiaria collegata all'intervento (e viceversa). La scelta di realizzare i posti auto su più piani o distribuirli su un unico piano, non incide in alcun modo sulla permeabilità delle aree pubbliche ma è una scelta che attiene all'utilizzo delle aree private. Il tema del drenaggio, della naturalità e della permeabilità poste in luce dall'osservazione sono tutte tematiche che sono state opportunamente vagliate e disciplinate all'interno del P.G.T. ed il P.I.I. è rispondente a tutte le regole di carattere insediativo contenute nel P.G.T. stesso. Si rammenta in ultimo, che, fatta salva la griglia dei parametri urbanistici previsti dal vigente P.G.T. da rispettarsi per la realizzazione degli interventi all'interno delle aree private, in nessuno strumento del vigente P.G.T., vi sono ulteriori regole che vincolano le modalità di realizzazione in particolare per i posti auto, nei termini di obbligo di realizzazione o meno nel sottosuolo.
3. Si richiama quanto controdedotto al punto 2 dell'osservazione n. 3, ribadendo che il tema viabilità è stato valutato durante il procedimento di Assoggettabilità della variante alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), che ha rilevato nel progetto proposto, dichiarandone in conclusione la non assoggettabilità alla V.A.S., un intervento misurato e compatibile rispetto agli effetti generati sul traffico.

---

**Determinazione Giunta Comunale: NON ACCOLTA**

---

**Modifiche documentali conseguenti: -**

---

**Osservazione n° 5**

Protocollo n° 50.630 del 12/12/2022

(PEC ricevuta 11/12/2022)

**Osservante:**

---

**Localizzazione:** Intero Ambito di P.I.I. – Incrocio di Viale Lombardia con Via Marsala – Tempietto di Moncucco e Villa Andreani Sormani – Incrocio Via Marsala / Via Kennedy

---

**Sintesi dell'osservazione:**

L'osservante nelle premesse evidenzia l'importanza viabilistica dell'incrocio fra Via Marsala e Viale Lombardia, caratterizzato anche dalla presenza di elementi di pregio storico - architettonico (tempietto di San Lucio e Villa Andreani), e rileva alcune criticità: rischio di riduzione della fluidità della circolazione veicolare; - ulteriore pregiudizio dell'aspetto paesistico ed estetico dell'incrocio di Marsala/Lombardia a causa degli interventi sulla viabilità e della realizzazione di un supermercato con proprio parcheggio in corrispondenza dell'incrocio. L'osservante chiede: 1. Realizzazione di parcheggio a due livelli per l'edificio commerciale al fine di ridurre la superficie occupata nel sottosuolo, aumentare la superficie permeabile e a verde alberata nella porzione in adiacenza alla rotatoria; 2. Realizzazione di due sottopassaggi pedonali per l'attraversamento di Viale Lombardia e Via Marsala, in corrispondenza della nuova rotatoria; 3. L'eliminazione della rotatoria prevista all'incrocio tra Via Marsala e Via Kennedy con mantenimento degli attraversamenti mediante semaforo; 4. Previsione di apposito concorso pubblico di progettazione per la realizzazione dei nuovi edifici commerciali, relative pertinenze, ed interventi sulla viabilità nelle aree fronteggianti gli edifici di pregio storico-artistico, in considerazione dell'importanza storico-paesistica e della necessità di riqualificazione del sito in questione.

---

**Controdeduzione:**

La realizzazione di una nuova rotatoria per la riqualificazione del nodo di Moncucco è l'unico intervento percorribile al fine di avere un'intersezione che fluidifichi il traffico e renda più agevoli gli attraversamenti nelle differenti direzioni. Rispetto alle 4 richieste effettuate si rileva inoltre quanto segue:

1. Si richiama quanto espresso al punto 2 dell'osservazione n.4 ovvero fatta salva la griglia dei parametri urbanistici previsti dal vigente P.G.T. da rispettarsi per la realizzazione degli interventi all'interno delle aree private, in nessuno strumento del vigente P.G.T., vi sono ulteriori regole determinate che vincolano le modalità di realizzazione in particolare per i posti auto, nei termini di obbligo di realizzazione o meno nel sottosuolo.
2. I flussi di traffico e la velocità di Viale Lombardia, non portano a valutare ragionevolmente come necessaria, la realizzazione di opere quali due sottopassi alle rotatorie previste, valutazione affrontata dagli uffici di competenza durante la Conferenza di Servizi istruttoria interna di analisi del progetto. Gli attraversamenti pedonali previste nella rotonda di Viale Lombardia sono stati previsti secondo i criteri di sicurezza, prevedendo una posizione sfalsata rispetto all'asse centrale.
3. La rotatoria di via Kennedy/Marsala è stata pensata quale rotatoria urbana che manterrà gli attraversamenti pedonali semaforizzati.
4. Si richiama quanto espresso al punto 1 dell'osservazione.

---

**Determinazione Giunta Comunale: NON ACCOLTA**

---

**Modifiche documentali conseguenti: -**

---

**Osservazione n° 6**

Protocollo n° 50.738 del 12/12/2022

(PEC ricevuta 09/12/2022)

**Osservante:**

---

**Localizzazione:** Intero Ambito di P.I.I. – Comparto residenziale di Viale Lombardia (AR-06 / accesso sud)

---

**Sintesi dell'osservazione:**

L'osservante, proprietaria del compendio immobiliare denominato "ex Rista", individuato nel P.G.T. vigente come Ambito di Riqualificazione AR-07, espone nelle premesse la storia urbanistica di tali immobili, evidenziando la stretta correlazione tra tale ambito e l'AR-06, incluso con l'attuale variante nel perimetro del P.I.I. "Bettolino Freddo". Rileva inoltre, sotto l'aspetto viabilistico, la sussistenza di un vincolo reale (servitù di passo pedonale e carraio) a carico dell'AR-06 ed a favore della sua proprietà (AR-07). L'osservante, a sostegno di quanto rilevato, allega relazione sullo studio del traffico, redatta da società dallo stesso incaricata, e richiamate anche le precedenti osservazioni preliminari del 02/08/2022, evidenzia quanto segue: - Ritiene che lo studio viabilistico allegato alla variante abbia sottostimato i flussi di traffico indotti dall'attivazione degli ambiti di trasformazione, non garantendo idoneo riscontro al rilievo della Provincia MB in sede di Conferenza di Servizi e incidendo anche sull'area AR-07. - Ritiene inoltre che la sottostima del carico viabilistico condizioni la possibilità di dare corso alla richiesta di modifica del mix funzionale precedentemente fatta per l'AR-07. - Rileva come tale sottostima si ripercuota sull'individuazione delle opere pubbliche previste dal P.A. e scomputo oneri, in particolare lungo le direttrici principali di Viale Lombardia, Via Marsala, Via San Maurizio al Lambro, con futuri maggiori costi per l'A.C. per l'adeguamento viabilistico. - Rileva infine che la rotatoria relativa all'intersezione n. 4 (Viale Lombardia / Accesso comparto) si colloca in parte sull'area oggetto di servitù a favore del fondo dell'Osservante e impedisce l'ingresso all'area AR-07 dall'attuale e storico accesso.

---

**Controdeduzione:**

Si conferma la presenza di un errore materiale nella compilazione della citata tabella sul traffico. In accoglimento di quanto segnalato, si comunicherà agli operatori la necessità di modificare e rigenerare il modello di traffico, assumendo i nuovi valori dettati dalla superficie lorda di pavimento e non dalle aree standard in cessione.

Sulla non adeguatezza delle infrastrutture viarie previste, rispetto ai futuri possibili diversi usi attesi per l'Ambito AR-07, si rileva che questa valutazione non può diventare in questo momento elemento di riflessione per l'Amministrazione stante l'attuale destinazione a residenza prevista sull'ambito stesso.

Si rileva una effettiva interferenza della rotatoria in previsione lungo viale Lombardia, al confine con il comune di Cologno Monzese, rispetto ad una servitù di passaggio in capo all'Ambito AR-07 (vedasi osservazione n. 8). In accoglimento di quanto segnalato, si comunicherà agli operatori la necessità di modificare la prevista rotatoria, prevedendone il solo slittamento verso nord senza modifiche funzionali e di raccordo con la viabilità interna ed esterna.

---

**Determinazione Giunta Comunale: PARZIALMENTE ACCOLTA**

---

**Modifiche documentali conseguenti: TUTTI GLI ELABORATI CHE RIPORTANO TALI PREVISIONI**

**Osservazione n° 7**

Protocollo n° 50.808 del 13/12/2022

(PEC ricevuta 12/12/2022)

**Osservante:**

---

**Localizzazione:** Comparto residenziale di Viale Lombardia

**Sintesi dell'osservazione:**

L'osservante, visto il planivolumetrico adottato, con particolare riferimento al Comparto Residenziale di Viale Lombardia (edifici ad est di Via Garibaldi), propone una revisione dello stesso prevedendo di adottare per l'edificio R3 la stessa impronta planimetrica a L dei due edifici già realizzati (R1 e R2), per una migliore lettura dell'impianto a corte, in relazione diretta con le grandi corti poste a sud (Comprensorio Edilnord).

**Controdeduzione:**

Osservazione complementare ai contenuti della n. 4. Stante il punto di equilibrio rinvenuto al termine di un'accurata elaborazione, finalizzata al definire un quadro d'insieme equilibrato per i carichi insediativi previsti, le forme e le dotazioni, rispetto agli spazi in cessione, si ribadisce quanto segnalato in relazione all'edificio R3 ovvero che la forma dell'edificio cambia rispetto al progetto iniziale, l'interferenza dello stesso con gli edifici adiacenti non è diversa da quella prevista nel progetto originario approvato, l'impronta planimetrica a L viene mantenuta.

---

**Determinazione Giunta Comunale: NON ACCOLTA**

**Modifiche documentali conseguenti: -**

---

**Osservazione n° 8**

Protocollo n° 50.811 del 13/12/2022

(PEC ricevuta 12/12/2022)

**Osservante:**

---

**Localizzazione:** Comparto residenziale di Viale Lombardia

**Sintesi dell'osservazione:**

L'osservante, Operatore unico del comparto B 3.1.1 oggetto di variante, prendendo atto della compromissione della servitù di passo su Viale Lombardia a favore dei mapp. 250 parte e 444 parte del fg. 34 derivante dall'assetto viabilistico adottato, propone la traslazione verso nord-est della nuova rotatoria attualmente prevista su Viale Lombardia a confine con l'Ambito di Riqualificazione AR-07.

**Controdeduzione:**

Trattasi di risposta localizzativa alla richiesta prevista nell'osservazione n. 6, ritenuta, per lo specifico punto, accoglibile.

---

**Determinazione Giunta Comunale: ACCOLTA**

**Modifiche documentali conseguenti: TUTTI GLI ELABORATI CHE RIPORTANO TALI PREVISIONI**

---