



# COMUNE DI BRUGHERIO

Provincia di Monza e della Brianza



## P.I.I. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-02A - CENTRO

IL SINDACO:

Antonio Marco Troiano

IL SEGRETARIO GENERALE:

Dott. Giuseppe Morgante

IL RESPONSABILE DEL  
PROCEDIMENTO URBANISTICO:

Arch. Claudio Roberto Lauber

Allegato A

## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI: SCHEDE DI SINTESI

ADOZIONE

Delibera di Giunta

n° 58 del 24 marzo 2017

APPROVAZIONE

Delibera di Giunta

n° \_\_ del \_\_ maggio 2017

**Osservazione n° 1**

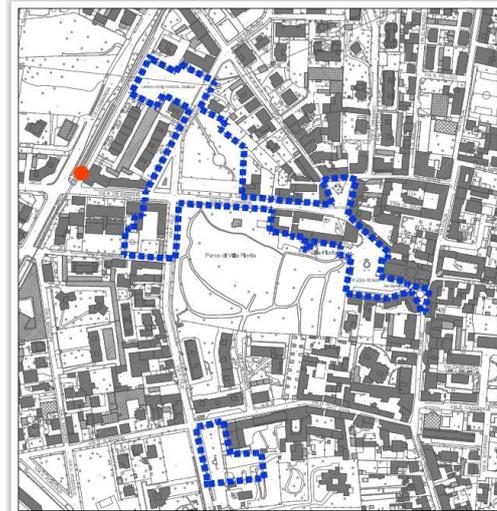
Protocollo n° 14.139 del 24/04/2017

**Osservante:**

Margheriti Sara

**Identificazione:**

viale Lombardia / via De Gasperi (mappali non indicati)



**Sintesi dell'osservazione:**

La richiedente, residente nel condominio Imbersago in via De Gasperi 58, in concomitanza delle aperture stagionali del canale Villorosi che corre lungo viale Lombardia, segnala il problema delle perdite di acqua che confluiscono verso l'edificio in oggetto allagando alcune cantine. Il canale è localizzato in aree esterne al perimetro dell'ambito AT-02A per le quali sono in previsione una serie di opere di urbanizzazione primaria ed interventi di riqualificazione che riguardano la sistemazione del parcheggio lungo viale Lombardia comprensiva della tombinatura dello stesso. Il Consorzio Est Ticino Villorosi, ente gestore del canale, dopo aver effettuato alcuni lavori senza ottenere i risultati sperati, su pressione dei residenti, ha in un primo momento garantito la volontà di intervenire nuovamente per eliminare la perdita salvo poi demandare ai lottizzanti dell'ambito di trasformazione i lavori di impermeabilizzazione dell'alveo, vista la previsione di tombinatura del canale. Con l'osservazione si chiede di considerare la criticità, risolvendola, prima dell'intervento di tombinatura del canale.

**Controdeduzione:**

Verificata l'osservazione, si ritiene di affrontare la questione durante l'esecuzione dei lavori, in collaborazione con l'Ente deputato a fornire l'assenso alla tombinatura del canale derivatore, al fine di mettere in atto gli interventi assentiti per porre rimedio agli inconvenienti segnalati.

**Determinazione Giunta Comunale: ACCOLTA**

**Modifiche documentali conseguenti:**

NESSUNA

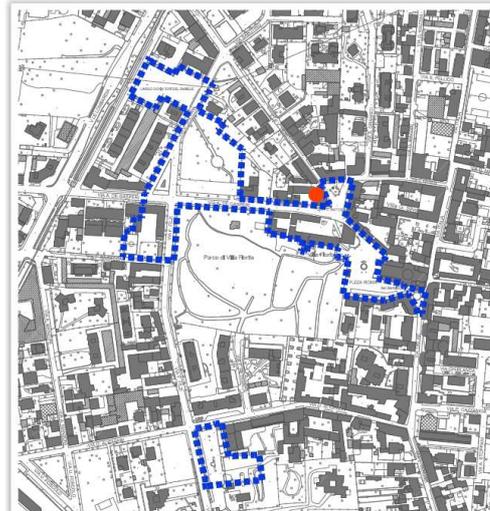
**Osservazione n° 2**

Protocollo n° 15.086 del 03/05/2017

**Osservante:**

Beretta Emilio - Studio Artema Engineering

**Identificazione:** Piazza Cesare Battisti / Via De Gasperi – Fg. 20  
mappali 181, 185



**Sintesi dell'osservazione:**

L'osservazione è presentata dal progettista e direttore dei lavori relativi agli interventi sugli edifici localizzati in piazza Cesare Battisti angolo via De Gasperi, individuati catastalmente al fg. 20 mappali 181 e 185, in merito alle tempistiche di realizzazione della nuova pavimentazione di via De Gasperi/piazza Cesare Battisti. Per evitare che l'intervento pubblico interferisca con la movimentazione di mezzi pesanti necessari alla realizzazione delle opere private attualmente in corso, viene richiesta la modifica del cronoprogramma degli interventi per i diversi lotti funzionali del PII adottato. In particolare chiede di limitare il primo intervento di pavimentazione della piazza Cesare Battisti al confine ovest con l'edificio di cui al mappale 185 del fg. 20 realizzando la restante parte in una seconda fase, per consentire l'accesso dei mezzi pesanti come specificato negli elaborati allegati all'osservazione.

**Controdeduzione:**

Verificata l'osservazione, si ritiene di accogliere la proposta. E' opportuno, nell'ambito della progettualità che interessa il centro cittadino, che la riqualificazione e il recupero di edifici ammalorati o fatiscenti siano strettamente correlati con l'attuazione e coordinati con il cronoprogramma relativo all'intervento di riqualificazione del Piano del Centro.

Tale accoglimento è subordinato quindi all'inserimento - nel relativo titolo abilitativo convenzionale di recupero volumetrico del fienile e risanamento conservativo dell'edificio - di apposito cronoprogramma di inizio e fine lavori strettamente collegato con le tempistiche di attuazione dell'Ambito di Trasformazione AT-02A (Piano del Centro).

**Determinazione Giunta Comunale: ACCOLTA**

**Modifiche documentali conseguenti:**

Elaborati: GEN 30.01 – All. "N" Bozza Convenzione Urbanistica

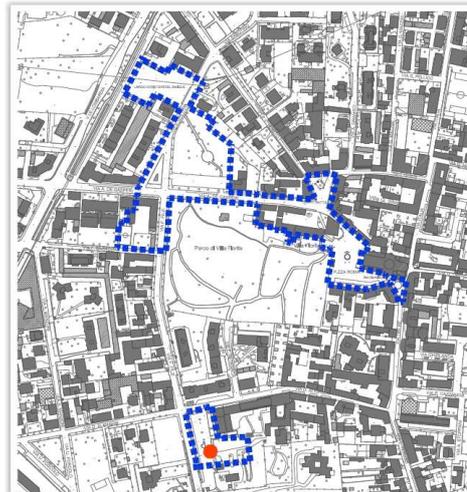
**Osservazione n° 3**

Protocollo n° 15.145 del 04/05/2017

**Osservante:**

Vittorio Agostoni e altri 119 cittadini

**Identificazione:** via Kennedy (mappali non indicati)



**Sintesi dell'osservazione:**

Il contributo è relativo alla previsione di realizzare un nuovo edificio residenziale e pertinenze nell'area di via Kennedy, individuata come sub ambito C2 del PII AT-02A.

Nella relazione allegata gli scriventi osservano che l'edificio in progetto:

- risulta totalmente decontestualizzato rispetto al Nucleo di Antica Formazione immediatamente confinante;
- non rispetta limiti congrui di altezze e distanza dai fabbricati, in relazione alla sua volumetria;
- influisce negativamente su aspetti relativi al risparmio energetico, nonché sulla salubrità degli alloggi confinanti;
- la giacitura non tiene conto degli allineamenti del tessuto urbano, sconfinando sull'area parcheggio esistente, compromettendo e riducendo pesantemente la fruibilità di quest'ultimo.

Sottoponendo all'Amministrazione Comunale una proposta alternativa, per migliorare l'utilizzazione dell'area pubblica oggetto degli interventi, chiedono infine la sospensione del procedimento e la completa revisione del progetto urbanistico ed architettonico.

**Controdeduzione:**

Verificata l'osservazione, si confermano le soluzioni tecniche adottate, in quanto corrispondenti ai dettati normativi ed urbanistici.

Si fa presente che le indicazioni contenute nel decreto interministeriale n. 1444/1968 devono essere coordinate con il contenuto dell'art. 103 comma 1 bis – disapplicazione di norme statali - della legge regionale della Lombardia n. 12/2005.

Tuttavia, nel ribadire che le contestazioni presentate non hanno fondamento, la proposta alternativa presentata potrà essere oggetto di analisi da parte degli organi di governo competenti qualora di interesse dell'Amministrazione.

In particolare si rappresenta che la Giunta Comunale, con deliberazione n. 103 dell' 11/05/2017, ha avviato la procedura per la redazione di una variante di adeguamento al Documento di Piano; in tale sede verranno esaminate le osservazioni presentate dai cittadini al fine di adeguare il Documento di Piano alle esigenze sopraggiunte in sede di applicazione dello strumento urbanistico generale, comprese quelle depositate per il Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito

AT-02A, con le modalità previste dalla vigente normativa.

Al fine di venire incontro alle esigenze palesate nell'osservazione presentata, si procederà, in sede di approvazione del P.I.I., alla traslazione del nuovo edificio residenziale in progetto nel comparto di via Kennedy AT-02A-C2 in aderenza al confine sud del comparto stesso.

---

**Determinazione Giunta Comunale: ACCOLTA PARZIALMENTE**

---

**Modifiche documentali conseguenti:**

Elaborati: U04/00 - PK01/00 - PK02/00 - PK03/00 - PK04/00 - U13/00 - U17/00 - U19/00 - IFS20/01 - IFS21/01 - IFS22/02 - VIA10/05 - VIA20/01 - VIA20/02 - VIA20/03 - VIA20/04 - VIA20/05 - VIA40/02 - SGN10/02 - VER10/02 - VER20/02 - ILP00/04

---

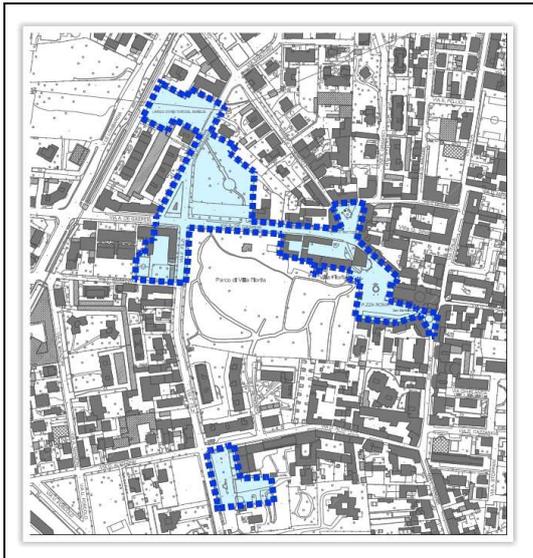
**Osservazione n° 4**

Protocollo n°15.184 del 04/05/2017

**Osservante:**

Previtali Franco, Canzi Christian, Di Giuseppe Pia, Sangalli Luigia

**Identificazione:** A carattere generale sull'intero ambito AT-02A



**Sintesi dell'osservazione:**

Gli osservanti, dichiarando l'inutilità di realizzare nuove edificazioni su un territorio fortemente urbanizzato e richiamando la legge regionale n. 31/2014 sul consumo di suolo in particolare sul concetto di rigenerazione urbana, chiedono:

- che dal PII dell'Ambito di Trasformazione AT-02A venga esclusa l'edificazione di nuovi edifici e l'eventuale aumento volumetrico per gli edifici esistenti;
- che venga eliminata la previsione di copertura del canale Villoresi lungo viale Lombardia.

**Controdeduzione:**

Verificata l'osservazione, si rileva che in questa fase attuativa le scelte pianificatorie sono strettamente correlate dalle decisioni assunte in sede di approvazione dello strumento urbanistico generale (PGT) adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 107 del 21/12/2015 e approvato dallo stesso Consiglio Comunale con delibera n. 52 del 09/06/2016.

Si rileva come il PGT vigente, recentemente approvato, anticipando le scelte sulla riduzione del consumo di suolo previste dalla normativa regionale, abbia ridotto in maniera considerevole le previsioni edificatorie rispetto al PGT precedente, non limitandosi ad una mera ottemperanza dei precetti di legge, salvaguardando in modo precipuo le aree agricole e le aree di interesse paesaggistico e ambientale, dando nuovo impulso per lo sviluppo dei PLIS, riconducendo a destinazione agricola circa 570.000 mq di aree del territorio comunale.

Si noti inoltre come il PGT abbia diminuito il carico insediativo degli abitanti di circa 7.000 unità, operando esclusivamente entro le quantità insediative previste dai precedenti strumenti urbanistici. Occorre ricordare come relativamente al c.d. Piano del Centro, nessuna nuova previsione è stata inserita dallo strumento urbanistico approvato, che ha operato in direzione di una più efficace strategia attuativa.

Nello specifico, l'attuale Piano del Centro non solo non prevede consumo di suolo in quanto trattasi di aree già urbanizzate, ma attua una rilevante diminuzione delle volumetrie previste nel precedente PGT del 2013, riuscendo tuttavia a realizzare un insieme consistente di opere di interesse pubblico a favore della cittadinanza.

In particolare, è opportuno segnalare l'edificio di "Maria Bambina", di rilevante interesse storico/testimoniale per la città. Lo stesso non solo viene preservato dalla demolizione prevista in precedenza, ma viene ristrutturato e reso fruibile per destinazioni pubbliche e sarà utilizzato a favore di associazioni sociali e gruppi culturali presenti sul territorio comunale. Da ultimo si segnala come il PGT abbia verificato la sostenibilità dell'intervento in termini complessivi, svolgendo una valutazione ambientale funzionale alla verifica dell'incidenza dell'intervento sui fattori ambientali presenti. Il Piano di Governo del Territorio e la sua Valutazione Ambientale sono stati assoggettati, ai sensi di legge, alla verifica di compatibilità svolta dalla Provincia di Monza e della Brianza, che ha espresso in data 11 maggio 2016 il provvedimento di valutazione. Appare utile segnalare come nell'articolata relazione istruttoria che accompagna il Decreto Deliberativo Presidenziale n. 41/2016 nessun rilievo viene posto in essere relativamente all'Ambito osservato e al contrario sottolinea come : "*... si evidenzia una netta riduzione delle previsioni rispetto al dimensionamento del PGT 2013 che prevedeva, piano attuato, una popolazione di ca 45.650 abitanti a fronte dei 38.546 della variante in esame.*"

Gli interventi prospettati sul canale derivatore secondario del Villoresi, che scorre parallelamente al viale Lombardia, si interfacciano e si completano con le previsioni trasformative del PGT vigente (Ambito di Trasformazione AT-02A Piano del Centro), per una complessiva riqualificazione della mobilità ed un riassetto delle modalità di accesso e fruizione del Centro da parte dell'intera cittadinanza.

D'altra parte si segnala che già altri tratti urbani del canale sono stati oggetto di tombinatura e copertura, per la realizzazione di opere che hanno consentito di migliorare la sicurezza stradale.

Si evidenzia inoltre che dalle ricognizioni in loco, nonché dalle segnalazioni che periodicamente pervengono agli uffici comunali preposti, è emerso che l'alveo del canale, oggetto di continuo abbandono di rifiuti e crescita incontrollata di sterpaglie, è ormai sempre più spesso ricettacolo di roditori e zanzare, causa di inconvenienti igienico-sanitari per i residenti e più in generale di degrado ambientale per la città.

---

**Determinazione Giunta Comunale: NON ACCOLTA**

---

**Modifiche documentali conseguenti:**

NESSUNA

---

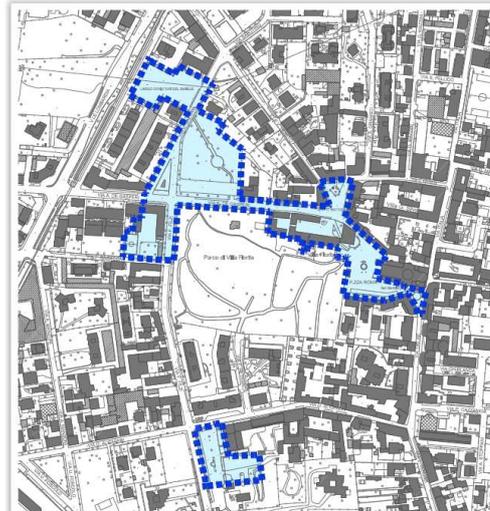
**Osservazione n° 5**

Protocollo n° 15.185 del 04/05/2017

**Osservante:**

Rigamonti Franco, Panaro Alberto

**Identificazione:** A carattere generale sull'intero ambito AT02-A



**Sintesi dell'osservazione:**

Gli osservanti, dichiarando l'inutilità di realizzare nuove edificazioni su un territorio fortemente urbanizzato e richiamando la legge regionale n. 31/2014 sul consumo di suolo in particolare sul concetto di rigenerazione urbana, chiedono:

- che dal PII dell'Ambito di Trasformazione AT-02A venga esclusa l'edificazione di nuovi edifici e l'eventuale aumento volumetrico per gli edifici esistenti;
- che venga eliminata la previsione di copertura del canale Villoresi lungo viale Lombardia.

**Controdeduzione:**

Verificata l'osservazione, si rileva che in questa fase attuativa le scelte pianificatorie sono strettamente correlate dalle decisioni assunte in sede di approvazione dello strumento urbanistico generale (PGT) adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 107 del 21/12/2015 e approvato dallo stesso Consiglio Comunale con delibera n. 52 del 09/06/2016.

Si rileva come il PGT vigente, recentemente approvato, anticipando le scelte sulla riduzione del consumo di suolo previste dalla normativa regionale, abbia ridotto in maniera considerevole le previsioni edificatorie rispetto al PGT precedente, non limitandosi ad una mera ottemperanza dei precetti di legge, salvaguardando in modo precipuo le aree agricole e le aree di interesse paesaggistico e ambientale, dando nuovo impulso per lo sviluppo dei PLIS, riconducendo a destinazione agricola circa 570.000 mq di aree del territorio comunale.

Si noti inoltre come il PGT abbia diminuito il carico insediativo degli abitanti di circa 7.000 unità, operando esclusivamente entro le quantità insediative previste dai precedenti strumenti urbanistici. Occorre ricordare come relativamente al c.d. Piano del Centro, nessuna nuova previsione è stata inserita dallo strumento urbanistico approvato, che ha operato in direzione di una più efficace strategia attuativa.

Nello specifico, l'attuale Piano del Centro non solo non prevede consumo di suolo in quanto trattasi di aree già urbanizzate, ma attua una rilevante diminuzione delle volumetrie previste nel precedente PGT del 2013, riuscendo tuttavia a realizzare un insieme consistente di opere di interesse pubblico a favore della cittadinanza.

In particolare, è opportuno segnalare l'edificio di "Maria Bambina", di rilevante interesse storico/testimoniale per la città.

Lo stesso non solo viene preservato dalla demolizione prevista in precedenza, ma viene ristrutturato e reso fruibile per destinazioni pubbliche e sarà utilizzato a favore di associazioni sociali e gruppi culturali presenti sul territorio comunale. Da ultimo si segnala come il PGT abbia verificato la sostenibilità dell'intervento in termini complessivi, svolgendo una valutazione ambientale funzionale alla verifica dell'incidenza dell'intervento sui fattori ambientali presenti. Il Piano di Governo del Territorio e la sua Valutazione Ambientale sono stati assoggettati, ai sensi di legge, alla verifica di compatibilità svolta dalla Provincia di Monza e della Brianza, che ha espresso in data 11 maggio 2016 il provvedimento di valutazione. Appare utile segnalare come nell'articolata relazione istruttoria che accompagna il Decreto Deliberativo Presidenziale n. 41/2016 nessun rilievo viene posto in essere relativamente all'Ambito osservato e al contrario sottolinea come : "*... si evidenzia una netta riduzione delle previsioni rispetto al dimensionamento del PGT 2013 che prevedeva, piano attuato, una popolazione di ca 45.650 abitanti a fronte dei 38.546 della variante in esame.*"

Gli interventi prospettati sul canale derivatore secondario del Villoresi, che scorre parallelamente al viale Lombardia, si interfacciano e si completano con le previsioni trasformatrici del PGT vigente (Ambito di Trasformazione AT-02A Piano del Centro), per una complessiva riqualificazione della mobilità ed un riassetto delle modalità di accesso e fruizione del Centro da parte dell'intera cittadinanza.

D'altra parte si segnala che già altri tratti urbani del canale sono stati oggetto di tombinatura e copertura, per la realizzazione di opere che hanno consentito di migliorare la sicurezza stradale.

Si evidenzia inoltre che dalle ricognizioni in loco, nonché dalle segnalazioni che periodicamente pervengono agli uffici comunali preposti, è emerso che l'alveo del canale, oggetto di continuo abbandono di rifiuti e crescita incontrollata di sterpaglie, è ormai sempre più spesso ricettacolo di roditori e zanzare, causa di inconvenienti igienico-sanitari per i residenti e più in generale di degrado ambientale per la città.

---

**Determinazione Giunta Comunale: NON ACCOLTA**

---

**Modifiche documentali conseguenti:**

NESSUNA

---

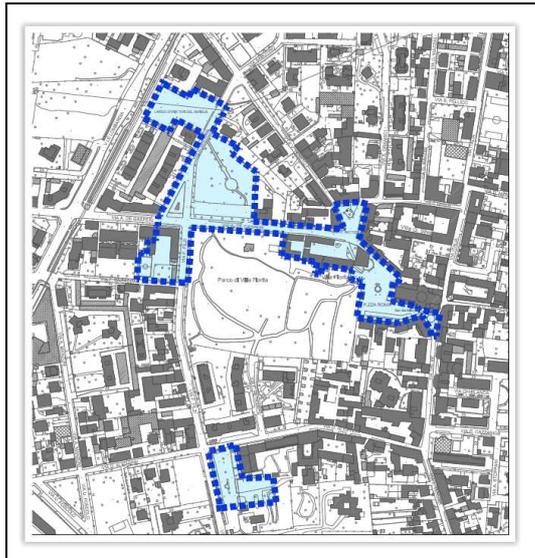
**Osservazione n° 6**

Protocollo n° 15.187 del 04/05/2017

**Osservante:**

Merletti Antonio

**Identificazione:** A carattere generale sull'intero ambito AT02-A



**Sintesi dell'osservazione:**

L'Osservante, contestando le nuove edificazioni, l'utilizzo del porfido per le nuove pavimentazioni e il posizionamento di una nuova fontana in Piazza Cesare Battisti, dichiarando inoltre che le previsioni del PII siano in contrasto con lo spirito del Documento di Piano e la Legge Regionale sul consumo di suolo chiede:

- di eliminare la previsione degli edifici previsti sulle aree di Parco Miglio e in via Kennedy;
- di non tombinare il canale Villorosi in viale Lombardia;
- il mantenimento e la riqualificazione delle aree a verde già esistenti.

**Controdeduzione:**

Verificata l'osservazione, si rileva che in questa fase attuativa le scelte pianificatorie sono strettamente correlate dalle decisioni assunte in sede di approvazione dello strumento urbanistico generale (PGT) adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 107 del 21/12/2015 e approvato dallo stesso Consiglio Comunale con delibera n. 52 del 09/06/2016.

Si rileva come il PGT vigente, recentemente approvato, anticipando le scelte sulla riduzione del consumo di suolo previste dalla normativa regionale, abbia ridotto in maniera considerevole le previsioni edificatorie rispetto al PGT precedente, non limitandosi ad una mera ottemperanza dei precetti di legge, salvaguardando in modo precipuo le aree agricole e le aree di interesse paesaggistico e ambientale, dando nuovo impulso per lo sviluppo dei PLIS, riconducendo a destinazione agricola circa 570.000 mq di aree del territorio comunale.

Si noti inoltre come il PGT abbia diminuito il carico insediativo degli abitanti di circa 7.000 unità, operando esclusivamente entro le quantità insediative previste dai precedenti strumenti urbanistici. Occorre ricordare come relativamente al c.d. Piano del Centro, nessuna nuova previsione è stata inserita dallo strumento urbanistico approvato, che ha operato in direzione di una più efficace strategia attuativa.

Nello specifico, l'attuale Piano del Centro non solo non prevede consumo di suolo in quanto trattasi di aree già urbanizzate, ma attua una rilevante diminuzione delle volumetrie previste nel precedente PGT del 2013, riuscendo tuttavia a realizzare un insieme consistente di opere di interesse pubblico a favore della cittadinanza.

In particolare, è opportuno segnalare l'edificio di "Maria Bambina", di rilevante interesse storico/testimoniale per la città. Lo stesso non solo viene preservato dalla demolizione prevista in precedenza, ma viene ristrutturato e reso fruibile per destinazioni pubbliche e sarà utilizzato a favore di associazioni sociali e gruppi culturali presenti sul territorio comunale. Da ultimo si segnala come il PGT abbia verificato la sostenibilità dell'intervento in termini complessivi, svolgendo una valutazione ambientale funzionale alla verifica dell'incidenza dell'intervento sui fattori ambientali presenti. Il Piano di Governo del Territorio e la sua Valutazione Ambientale sono stati assoggettati, ai sensi di legge, alla verifica di compatibilità svolta dalla Provincia di Monza e della Brianza, che ha espresso in data 11 maggio 2016 il provvedimento di valutazione. Appare utile segnalare come nell'articolata relazione istruttoria che accompagna il Decreto Deliberativo Presidenziale n. 41/2016 nessun rilievo viene posto in essere relativamente all'Ambito osservato e al contrario sottolinea come : "*... si evidenzia una netta riduzione delle previsioni rispetto al dimensionamento del PGT 2013 che prevedeva, piano attuato, una popolazione di ca 45.650 abitanti a fronte dei 38.546 della variante in esame.*"

Gli interventi prospettati sul canale derivatore secondario del Villoresi, che scorre parallelamente al viale Lombardia, si interfacciano e si completano con le previsioni trasformative del PGT vigente (Ambito di Trasformazione AT-02A Piano del Centro), per una complessiva riqualificazione della mobilità ed un riassetto delle modalità di accesso e fruizione del Centro da parte dell'intera cittadinanza.

D'altra parte si segnala che già altri tratti urbani del canale sono stati oggetto di tombinatura e copertura, per la realizzazione di opere che hanno consentito di migliorare la sicurezza stradale.

Si evidenzia inoltre che dalle ricognizioni in loco, nonché dalle segnalazioni che periodicamente pervengono agli uffici comunali preposti, è emerso che l'alveo del canale, oggetto di continuo abbandono di rifiuti e crescita incontrollata di sterpaglie, è ormai sempre più spesso ricettacolo di roditori e zanzare, causa di inconvenienti igienico-sanitari per i residenti e più in generale di degrado ambientale per la città.

---

**Determinazione Giunta Comunale: NON ACCOLTA**

---

**Modifiche documentali conseguenti:**

NESSUNA

---

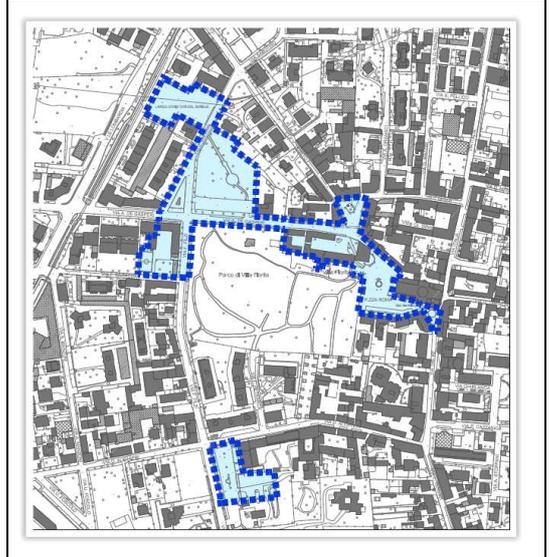
**Osservazione n° 7**

Protocollo n° 15.214 del 04/05/2017 PEC

**Osservante:**

Rossi Alessandro

**Identificazione:** - - - -



**Sintesi dell'osservazione:**

L'osservante chiede chiarimenti in merito alle seguenti questioni:

- altezza dei nuovi edifici residenziali: si chiede quali valutazioni tecnico-discrezionali hanno portato a soluzioni progettuali degli edifici con altezze superiori rispetto alle previsioni della relativa scheda d'ambito e rispetto alle previsioni edificatorie delle aree adiacenti;
- volumetria concessa in rapporto alla superficie: ritiene sproporzionato l'indice volumetrico in relazione agli ambiti residenziali ad assetto modificabile;
- in riferimento all'edificio in previsione su via De Gasperi, si consiglia per ridurre l'impatto dei fronti ciechi di edifici di grandi dimensioni è sufficiente limitare l'estensione accostando edifici anche di altezze inferiori;
- non ritiene ci sia convenienza economica nel realizzare le opere di tombinatura del canale, in quanto il beneficio ottenuto di nuovi 36 posti auto non è ripagato dall'investimento economico.

**Controdeduzione:**

Verificata l'osservazione, si evidenzia quanto segue.

Ai sensi dell'art. 3 lettera h) delle NTA di PGT vigente, l'altezza del fabbricato esistente adiacente al nuovo edificio è pari a circa 27 metri. L'altezza del nuovo fabbricato quindi risulta uniforme rispetto all'esistente e permette di occupare minore superficie del parco esistente che verrà riqualificato e reso fruibile in armonia con la progettazione del nuovo centro cittadino. Lo sviluppo equilibrato dell'intervento che deve essere analizzato e valutato nella sua completezza sarà anzi l'occasione per rivitalizzare la vita della città.

Premesso che l'ambito oggetto di intervento non riguarda un "ambito urbano per insediamenti residenziali ad assetto modificabile" ma un ambito di trasformazione, la scelta di occupare una superficie del parco minima ha fatto optare per la individuazione di un indice fondiario più alto, consentito dalla vigente legislazione e in particolare dall'art. 7 del decreto interministeriale n. 1444/1968, il quale per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa non pone specifici limiti.

Si ritiene che l'esempio riportato di piazza Cesare Battisti non sia espressione di qualità architettonica.

Il calcolo esplicitato circa la convenienza economica della realizzazione dei posti auto lungo viale Lombardia è inesatto, poiché tiene in considerazione solamente la quota relativa alla monetizzazione per reperire le aree a parcheggio, senza considerare i costi aggiuntivi necessari per la loro realizzazione.

---

**Determinazione Giunta Comunale: NON ACCOLTA**

---

**Modifiche documentali conseguenti:**

NESSUNA

---

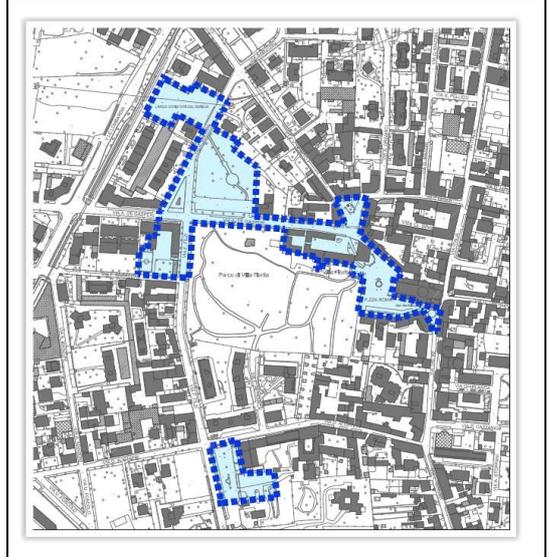
**Osservazione n° 8**

Protocollo n° 15.249 del 04/05/2017 PEC

**Osservante:**

Ferreri Luca Giovanni

**Identificazione:** - - - -



**Sintesi dell'osservazione:**

L'osservante ritiene che nella maggior parte degli elaborati allegati alla proposta di PII siano riportati inserimenti fotorealistici non veritieri dal punto di vista geometrico, rendendo i fabbricati sottodimensionati o scorretti nelle linee prospettiche che li rapportano all'esistente. Chiede una perizia a scopo di verifica dei documenti, con conseguente sospensione delle procedure di approvazione.

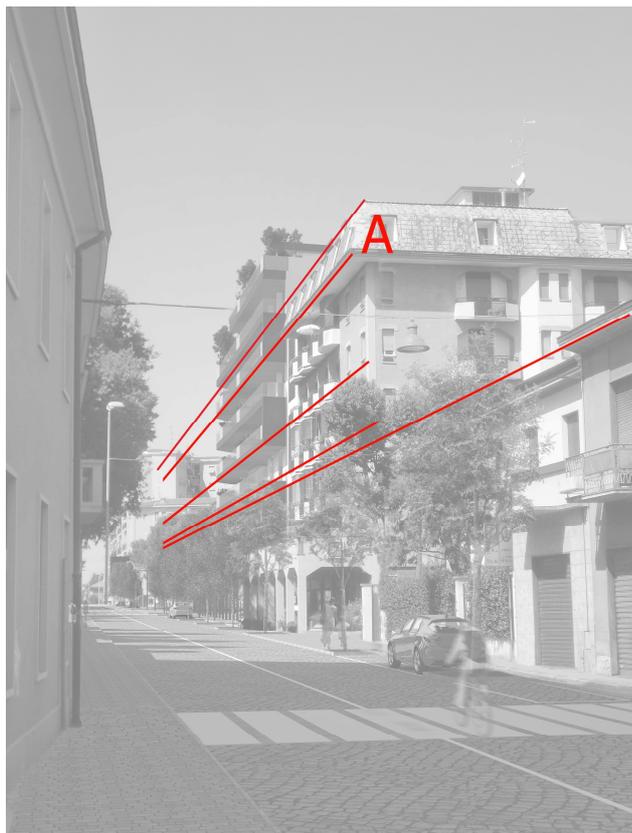
**Controdeduzione:**

Verificata l'osservazione, premesso che nessuno obbligo normativo di legge prevede l'approvazione di render o fotoinserti per i piani attuativi, si rileva quanto segue.

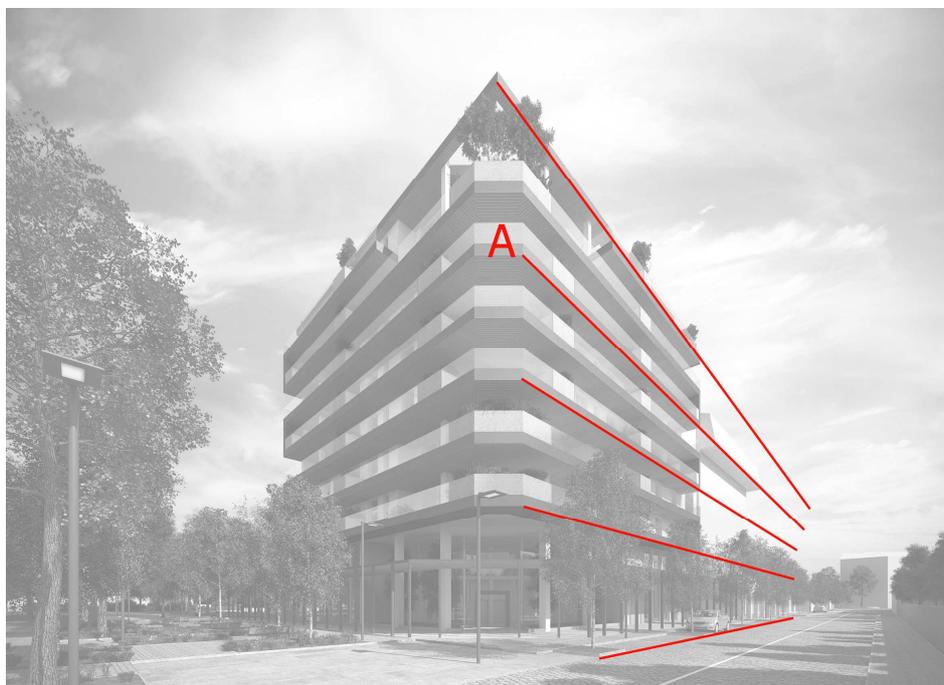
Come si può facilmente vedere dalle immagini (Foto A e B che si riportano a titolo esemplificativo) sia la prospettiva che la scala generale del progetto coincidono con il contesto esistente. Le linee in rosso mostrano che l'allineamento prospettico tra foto e rendering coincidono. In particolare si noti che la linea prospettica A corre sullo stesso filo di quota del volume aggettante dell'edificio confinante esistente e il 5° piano di progetto.

Nella foto B è stato utilizzato per l'edificio confinante un modello 3d volumetrico con dimensioni principali (altezza totale, altezza oggetto, larghezza) ricavate da rilievo e anche in questo caso coincidono con i livelli di quota del nuovo edificio.

In altre viste più ravvicinate dell'edificio di progetto la prospettiva potrebbe accentuare la dimensione generale: si tratta di effetti prospettici dovuti all'apertura della focale della fotocamera nel programma 3d. Viene utilizzata quasi sempre per i rendering una correzione delle linee verticali per eliminare l'effetto di "assottigliamento verso l'alto" tipico delle inquadrature di edifici piuttosto alti inquadrati in un taglio dell'immagine orizzontale (il formato dei rendering presentati è sempre 16:9, almeno 1920x1080 pixel o maggiore risoluzione). Questo a volte "compatta" un po' la sagoma prospettica dell'edificio, in sostanza va a bilanciare larghezza e altezza del risultato finale per evitare di avere effetti di distorsione prospettica troppo accentuati.



*Foto A*



*Foto B*

Il modello 3d è rigoroso (dimensioni, posizioni, etc. sono come da progetto, al millimetro), tuttavia si può cogliere a volte, in modo soggettivo, una leggera distorsione di scala per via della componente di computer grafica (correzioni prospettiche, contrasti luci-ombre...) che ogni rendering (a maggior ragione se fotoinserito) porta inevitabilmente con sè.

---

**Determinazione Giunta Comunale: NON ACCOLTA**

---

**Modifiche documentali conseguenti:**

NESSUNA

---

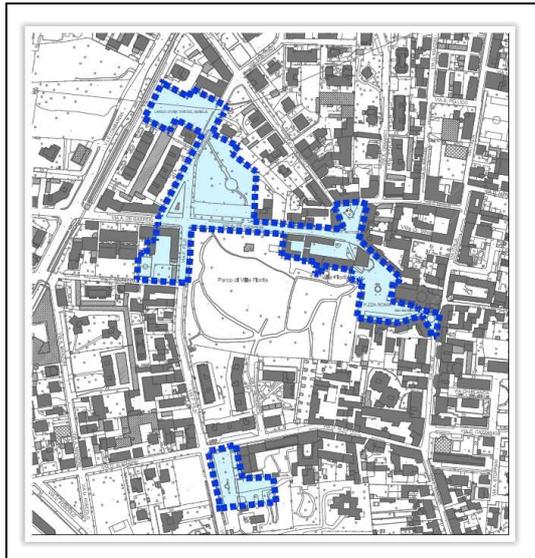
**Osservazione n° 9**

Protocollo n° 15.251 del 04/05/2017

**Osservante:**

Unione Commercianti Monza e Circondario Brugherio

**Identificazione:** - - - -



**Sintesi dell'osservazione:**

Apprezzando l'intervento per la volontà di riqualificare gli spazi cittadini, con arredo urbano, estendendo le zone 30, potenziando i parcheggi e recuperando l'edificio di Maria Bambina, l'osservazione tratta le seguenti tematiche:

Chiedono, per gli aspetti di viabilità e tessuto, produttivo che:

- sia mantenuto il transito veicolare nel tratto via Tre Re/via Italia così come indicato nella variante generale al PGT che ha tra gli obiettivi di programmazione economica la rivitalizzazione del centro incentivando la permanenza degli insediamenti commerciali di vicinato;
- con quali modalità sarà definita la circolazione del traffico veicolare in via De Gasperi;
- se sarà possibile vincolare il soggetto attuatore a destinare a parcheggio pubblico una parte dei parcheggi interrati previsti per l'edificio di via De Gasperi;
- di poter visionare lo studio viabilistico relativo all'ambito in oggetto.

Relativamente alle cantierizzazioni e al crono programma chiedono costante informazione in merito alla tempistiche dei singoli interventi in modo tale da comunicare ridurre i disagi logistici per le attività coinvolte nelle aree adiacenti.

Infine, per consentire una maggiore accessibilità e fruizione anche per i non residenti, chiedono sia migliorata la segnaletica di indirizzamento dai margini della città verso le aree del centro.

**Controdeduzione:**

Verificata l'osservazione, preso atto favorevolmente che è stato colto lo spirito con il quale si è progettato il nuovo centro cittadino, il quale, attraverso lo sviluppo equilibrato dell'intervento, diventerà l'occasione per rivitalizzare la vita della città e rendere più fruibili gli spazi pubblici esistenti e il nuovo parco pubblico, si evidenzia quanto segue.

Si conferma la volontà di procedere alla chiusura della strettoia, una volta completati i lavori di riqualificazione di piazza Roma e dopo la verifica della migliore soluzione viabilistica, in attuazione del PGU approvato così come si conferma che via De Gasperi manterrà la viabilità esistente a doppio senso di marcia.

Si confermano le scelte progettuali in merito ai parcheggi pubblici, che verranno aumentati nel loro complesso. La realizzazione di un parcheggio pubblico interrato sotto l'attuale parco Miglio non appare la soluzione migliore in termini di

convenienza economica e renderebbe difficile l'effettiva realizzazione del nuovo parco e la piantumazione delle nuove alberature previste. Si rammenta infine che il soggetto attuatore, su espressa richiesta dell'amministrazione, ha presentato il progetto definitivo per la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato sotto l'attuale parcheggio di largo Donatori del Sangue, affinché possa essere realizzato in futuro con risorse economiche pubbliche.

Poiché nelle scelte progettuali di riqualificazione del nuovo centro si è optato per mantenere la viabilità esistente introducendo solamente una "Zona a 30" come previsto nel PGTU, non si è ritenuto necessario un apposito studio viabilistico. Sarà cura dell'Amministrazione coinvolgere, come fatto fino ad ora e nel più ampio spirito collaborativo, Confcommercio e tutte le associazioni di categoria interessate.

Quanto segnalato in merito ad apposita segnaletica di indirizzamento ai luoghi/funzioni rilevanti presenti nell'area centrale e ai parcheggi è pertinente e utile e verrà recepito nella fase attuativa del progetto del centro.

---

**Determinazione Giunta Comunale: ACCOLTA PARZIALMENTE**

---

**Modifiche documentali conseguenti:**

NESSUNA

---

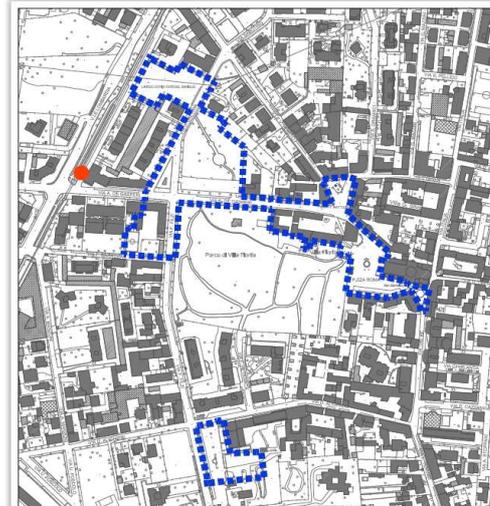
**Osservazione n° 10**

Protocollo n° 15.312 del 05/05/2017 - PEC inviata il 04/05/2017

**Osservante:**

Studio Crispino – Amministratore condominio via De Gasperi, 58

**Identificazione:** viale Lombardia / via De Gasperi (mappali non indicati)



**Sintesi dell'osservazione:**

L'amministratore del Condominio di via De Gasperi 58, chiede che prima della completa tombinatura del canale in viale Lombardia sia garantita la riparazione delle fessurazioni del canale che causano infiltrazioni d'acqua danneggiando le cantine di diversi condomini dell'edificio. Precisa inoltre che i dirigenti del Consorzio Villloresi, gestori del canale, sono a conoscenza del problema e che in passato hanno già effettuato due interventi parziali ma non risolutivi.

**Controdeduzione:**

Verificata l'osservazione, si ritiene di affrontare la questione durante l'esecuzione dei lavori, in collaborazione con l'Ente deputato a fornire l'assenso alla tombinatura del canale derivatore, al fine di mettere in atto gli interventi assentiti per porre rimedio agli inconvenienti segnalati.

**Determinazione Giunta Comunale: ACCOLTA**

**Modifiche documentali conseguenti:**

NESSUNA

**Osservazione n° 11**

Protocollo n° 15.313 del 05/05/2017 PEC inviata il 04/05/2017

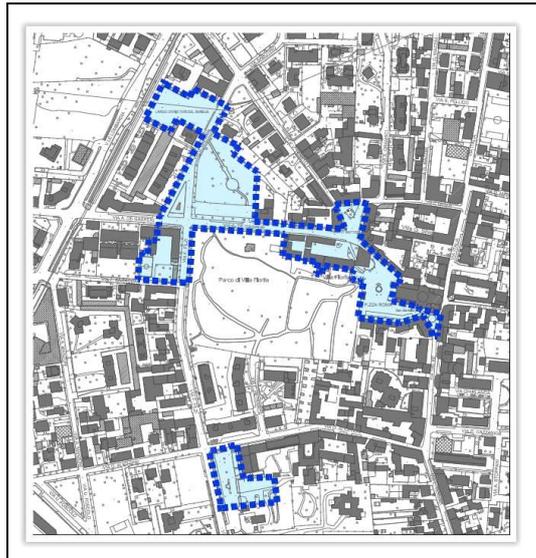
**Osservante:**

Brugherio Popolare Europea

Movimento Cinque Stelle

Movimento Civico Uno sguardo Oltre

**Identificazione:** Osservazione relativa all'intero ambito AT02-A



**Sintesi dell'osservazione:**

L'osservazione è articolata e tratta diverse questioni della proposta progettuale.

1) Oneri di urbanizzazione, cessione dei volumi e standard qualitativo:

- sia quantificato un importo quale standard qualitativo aggiuntivo sia rispetto agli oneri di urbanizzazione sia rispetto al valore delle volumetrie comunali, chiedendo all'attuatore una ulteriore somma da corrispondere al Comune;
- sia quantificato il valore della volumetria maturata dall'edificio di Maria Bambina e se ne preveda la corresponsione al Comune da parte dell'attuatore a titolo di vendita;
- sia illustrata con precisione nella convenzione urbanistica la destinazione dell'edificio di Maria Bambina e in particolare siano indicati i servizi comunali che si intende collocare nella struttura e le altre attività da insediare.

2) Aspetti procedurali:

- si proceda alla alienazione delle aree e dei volumi comunali mediante un'asta aperta al pubblico con aggiudicazione al miglior offerente;
- si preveda la discussione e il voto in consiglio comunale in merito all'alienazione del patrimonio comunale coinvolto nell'ambito AT-02A;
- si operi un adeguato quanto necessario aggiornamento del "Regolamento per l'alienazione del Patrimonio Comunale" , alla luce della nuova legislazione in materia (Legge 133/2008).

3) Conformità urbanistica della scheda PGT AT-02A:

- si accerti l'assenza o la presenza di elementi modificativi ovvero aggiuntivi rispetto ai parametri indicati dalla scheda d'ambito PGT AT-02A e si preveda dunque l'assoggettamento della proposta di PII in discorso alle procedure di adozione e approvazione del caso (con passaggio in C.C. in caso di difformità).

4) Il sistema dei parcheggi:

- si identifichi quale priorità irrinunciabile del Piano del Centro la realizzazione di un parcheggio interrato sotto parco Miglio di dimensioni uguali o maggiori rispetto all'attuale parcheggio di via De Gasperi;
- si riformuli il progetto delle opere da realizzare nel contesto dell'attuazione dell'ambito PGT AT-02A al fine di inserire il nuovo parcheggio interrato di cui al precedente punto;
- si rediga un nuovo cronoprogramma che contempli la realizzazione del predetto parcheggio interrato entro un periodo di tre anni dall'inizio delle opere edificatorie in via De Gasperi e comunque non oltre lo smantellamento dell'area di cantiere di

via Galvani/De Gasperi e dell'eliminazione del parcheggio provvisorio previsto lungo la stessa via Galvani;  
- si predisponga un progetto di complessiva valorizzazione della Roggia Villoresi a ridosso di viale Lombardia.

5) Edificazione su aree verdi e superfici drenanti:

- deve essere presa in considerazione la sensibile riduzione delle superfici drenanti a seguito dell'edificazione nelle aree di via De Gasperi e via Kennedy. Non è condivisa la scelta di costruire su aree verdi pubbliche inserite nel contesto compensando con aree/parchi definiti periurbani;  
- si rileva che il nuovo edificio di via Kennedy è stilisticamente slegato e in distonia rispetto all'ambiente circostante.

6) Aspetti progettuali:

- non condividono le scelte di costruire con altezze superiori all'edificio esistente e con ridotte distanze tra edifici che causano ombreggiamenti;  
- data la vicinanza ai nuclei di antica formazione e alle prescrizioni delle NTA gli scriventi non comprendono come i nuovi edifici possano inserirsi nel contesto e in rispetto alla conservazione e valorizzazione dei caratteri e delle tipologie edilizie;  
- chiedono se è stata fatta una puntuale verifica sulla dotazione dei parcheggi privati, domandando se saranno eventualmente monetizzate le relative superfici, mentre per i parcheggi di via De Gasperi, privati pertinenziali tripli e quadrupli, temono possano essere difficilmente fruibili e chiedono se la dotazione soddisfi almeno un posto auto ad abitazione;

Arredo urbano:

- gli scriventi contestano la scelta di una nuova pavimentazione stradale in porfido e la realizzazione di una fontana in piazza Cesare Battisti perché renderebbe difficoltose le manovre dei mezzi che servono gli esercizi pubblici.

---

---

**Controdeduzione:**

Premesso che ci si trova ad operare nell'ambito di un Programma Integrato di Intervento (PII), la giurisprudenza ha sancito che le convenzioni riguardanti i PII devono qualificarsi come atti sostitutivi del provvedimento e rientrano nel novero degli accordi tra privati e amministrazione, ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990 (ex multis: Cass. civ., Sez. I, 28 gennaio 2015, n. 1615; Cass., SS.UU., 9 marzo 2012, n. 3689).

Ai sensi del secondo comma dell'art. 11 della legge 241/1990 agli accordi tra privati e amministrazione «[...] *si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili.*»

La normativa di riferimento applicabile alla specie, pertanto, risiede nel codice civile.

Ai sensi dell'art. 1322 c.c. «*Le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge.*».

Tutto deve essere valutato in quest'ottica.

La convenzione urbanistica approvata è espressione delle volontà delle parti e ha lo scopo di dare a Brugherio un nuovo centro attraverso la riqualificazione del tessuto urbano, edilizio ed ambientale.

All'interno di tale disegno rientra principalmente l'immobile di Maria Bambina.

Per ottenere tale immobile si potevano percorrere due differenti strade:

- 1) iniziare un procedimento di espropriazione con tutte le lungaggini e i probabili contenziosi del caso;
- 2) concertare con il privato un'azione che tenuto conto delle preminenti esigenze pubbliche le contemperasse con le esigenze del privato.

Per tempi, immediatezza del risultato e per evitare che si potesse restare privi dell'immobile ritenuto essenziale per il suo valore storico/testimoniale rappresentato dall'ex oratorio di Maria Bambina, si è optato per la seconda soluzione.

Fatta questa debita premessa, verificata l'osservazione si evidenzia quanto segue.

Si evidenzia che, per pervenire alla negoziazione dell'accordo urbanistico di cui trattasi è stato individuato il cosiddetto "standard qualitativo" soltanto per evidenziare il particolare interesse pubblico che l'Amministrazione ha manifestato per la tutela e conservazione dell'immobile di Maria Bambina in quanto non vi è la necessità di individuare uno standard aggiuntivo per perfezionare l'accordo negoziale.

Il piano adottato prevede con la dizione "standard qualitativo", inteso quale locuzione che individua un immobile di particolare interesse per la città, l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'edificio di Maria Bambina per un valore di € 1.500.000 come da perizia giurata.

La scelta assunta dal Consiglio Comunale, con deliberazione n. 52/2016, è quella di includere lo "standard qualitativo" dell'immobile di Maria Bambina all'interno del valore complessivo delle opere pubbliche previste in € 3.650.000.

Il piano adottato dalla Giunta prevede un valore complessivo di opere pubbliche pari a circa € 4.800.000 (di cui circa 850.000 a titolo di oneri di urbanizzazione), valore ampiamente superiore a quanto approvato in sede di Consiglio Comunale. A ciò vanno aggiunti circa € 370.000 quale monetizzazione aree a standard la cui disciplina sarà meglio definita nella convenzione in approvazione a seguito agli opportuni approfondimenti posti in essere dopo l'adozione.

Il quadro complessivo delle opere pubbliche previste per la città, comprensive dell'acquisizione dello "standard qualitativo" come sopra definito, deve essere considerato all'interno dell'ambito convenzionale in approvazione; gli aspetti peculiari e specifici del presente intervento non possono essere pertanto raffrontati con precedenti interventi convenzionali.

L'immobile di Maria Bambina è stato considerato indispensabile per la realizzazione del piano del centro e verrà adibito a sede di associazioni sociali e culturali di rilevante interesse pubblico.

L'acquisizione al patrimonio comunale dell'edificio di Maria Bambina è da ritenersi comprensiva della volumetria esistente, che, secondo le NTA vigenti è pari a circa 5.000 mc. I "diritti edificatori" privati pari a 1.570 mc (corrispondenti a 523,33 mq) nulla hanno a che vedere con la SLP esistente dell'edificio di Maria Bambina ma corrispondono alla volumetria che l'area privata genera in base all'indice di edificabilità territoriale assegnato all'ambito, così come chiaramente indicato all'art. 8.1 della convenzione adottata.

Come già detto precedentemente l'acquisizione dell'immobile Maria Bambina è stata considerata, dal Consiglio Comunale, indispensabile per la realizzazione del Programma Integrato di Intervento.

Si è scelto di concertare con il proprietario dell'immobile, in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente, anziché espropriarlo in modo da ottenere, tra l'altro, uno "standard" immediatamente fruibile.

L'operazione oltre a rispettare i dettami del "Regolamento per l'alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale" approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 27 del 20/04/2007, tutt'ora vigente, è ammissibile anche ai sensi dell'art. 10 bis del decreto legge n. 35/2013 convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 6 giugno 2013, n. 64.

Si esclude invece l'applicazione aprioristica delle norme previste per la selezione del contraente e si ritiene pertanto non confacente alla presente ipotesi negoziale il richiamo alla legge n. 133/2008 poiché, nel caso di specie, si opera all'interno di un accordo convenzionale avente caratteristiche peculiari.

L'indicazione del calcolo non è necessaria, perché, in conformità a quanto disposto dall'art. 1346 c.c., nella scheda approvata in Consiglio Comunale i valori erano determinati o comunque determinabili attraverso una semplice ed elementare operazione matematica.

Si confermano le scelte progettuali in merito ai parcheggi pubblici, che verranno aumentati nel loro complesso. La realizzazione di un parcheggio pubblico interrato, sotto l'attuale parco Miglio, non appare la soluzione migliore in termini di convenienza economica e renderebbe difficile l'effettiva realizzazione del nuovo parco e la piantumazione delle nuove alberature previste. Si rammenta, infine, che il soggetto attuatore, su espressa richiesta dell'amministrazione, ha presentato il progetto definitivo per la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato sotto l'attuale parcheggio di largo Donatori del

Sangue, affinché possa essere realizzato in futuro con risorse economiche pubbliche.

Gli interventi prospettati sul canale derivatore secondario del Villoresi, che scorre parallelamente al viale Lombardia, si interfacciano e si completano con le previsioni trasformative del PGT vigente (Ambito di Trasformazione AT-02A Piano del Centro), per una complessiva riqualificazione della mobilità ed un riassetto delle modalità di accesso e fruizione del Centro da parte dell'intera cittadinanza.

D'altra parte si segnala che già altri tratti urbani del canale sono stati oggetto di tombinatura e copertura, per la realizzazione di opere che hanno consentito di migliorare la sicurezza stradale.

Si evidenzia inoltre che dalle ricognizioni in loco, nonché dalle segnalazioni che periodicamente pervengono agli uffici comunali preposti, è emerso che l'alveo del canale, oggetto di continuo abbandono di rifiuti e crescita incontrollata di sterpaglie, è ormai sempre più spesso ricettacolo di roditori e zanzare, causa di inconvenienti igienico-sanitari per i residenti e più in generale di degrado ambientale per la città.

Si rappresenta che la Giunta Comunale, con deliberazione n. 103 dell'11/05/2017, ha avviato la procedura per la redazione di una variante di adeguamento al Documento di Piano. In tale sede potranno essere esaminate eventuali richieste di adeguamento del Documento di Piano ad esigenze sopraggiunte con le modalità previste dalla vigente normativa.

Si confermano le soluzioni tecniche adottate in merito ad altezze, distanze e alla verifica dei parcheggi privati, in quanto corrispondenti ai dettati normativi ed urbanistici vigenti.

Con riferimento infine alla pavimentazione in porfido e alla realizzazione della fontana, si considerano le stesse quali scelte progettuali di qualificazione e valorizzazione del centro.

Si dà infine atto che in data 24/05/2017 è stata acquisita al protocollo con n. 18019, la "deduzione ex art. 40 L. 241/90", presentata dalla società Gestedil, con la quale l'operatore ha fornito un apporto collaborativo in merito alla presente osservazione, fatta propria dall'ufficio comunale competente e condivisa dall'Amministrazione.

---

**Determinazione Giunta Comunale: NON ACCOLTA**

---

**Modifiche documentali conseguenti:**

NESSUNA

---

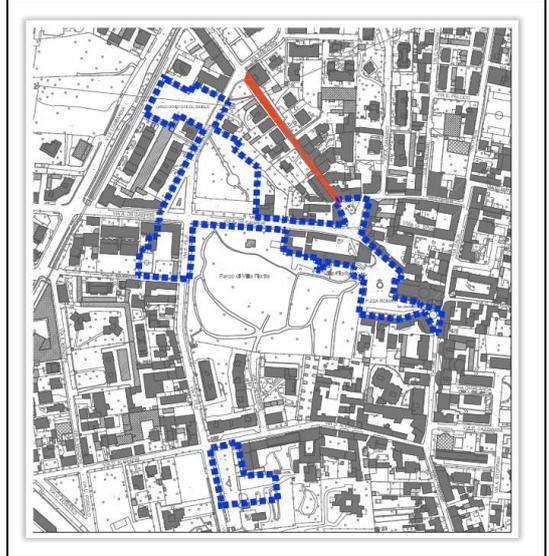
**Osservazione n° 12**

Protocollo n° 15383 del 05/05/2017 - Tardiva

**Osservante:**

Ravanelli Marco e La Placa Orsola

**Identificazione:** di carattere generale



**Sintesi dell'osservazione:**

Per migliorare la viabilità e la fruibilità delle zone del Centro l'osservante propone, partendo da piazza Cesare Battisti sino a via Galvani (dove si connette in prossimità del plesso scolastico), anche per via Vittorio Veneto una modalità di circolazione a 30 km orari, considerato che si tratta di una via pienamente integrata alla vita del centro, che oltre ad essere stretta presenta marciapiedi di limitate dimensioni e nella quale si affacciano diverse attività commerciali, diversi passi carrai ed i parcheggi a disco orario.

In alternativa si chiede la possibilità di prevedere dissuasori per limitare la velocità per garantire maggiore sicurezza, inserendo un divieto di transito in senso contrario per le biciclette.

**Controdeduzione:**

Verificata l'osservazione, tardiva rispetto al limite temporale imposto dalla legge per la presentazione delle osservazioni, si evidenzia come la stessa potrà eventualmente essere valutata nella fase attuativa del Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU).

**Determinazione Giunta Comunale: NON ACCOLTA**

**Modifiche documentali conseguenti:**

NESSUNA