



**ASSESSORATO  
ALLE POLITICHE  
DEL TERRITORIO**

**DOCUMENTO  
D'INQUADRAMENTO  
DEI PROGRAMMI  
INTEGRATI  
D'INTERVENTO**

---

APPROVATO CON  
DELIBERAZIONE C.C. N. 33  
DEL 23 APRILE 2013

## **premessa**

Il Piano di Governo di Territorio del Comune di Monza è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71/2007 ed è entrato in vigore il 19 Dicembre 2007, e parzialmente variato con successive Deliberazioni del Consiglio Comunale efficaci ai sensi di legge.

Esso si compone di tre documenti principali: Il Documento di Piano, Il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole.

*Ai sensi dell'Art. 8, punto 4 della Legge Regionale 11/03/2005 n.12 "Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano ..."*

Per tali effetti l'Amministrazione comunale di Monza, preso atto della scadenza del Documento di Piano, avvenuta in data 19/12/2012, ha dato avvio al procedimento per la stesura di un nuovo documento.

Lo strumento urbanistico approvato nel 2007 è condiviso nelle sue linee di fondo dall'amministrazione attualmente in carica: la sua revisione dovrà quindi procedere nel senso di una sostanziale continuità con le linee strategiche allora assunte: tutela delle aree libere esterne al perimetro della città consolidata, recupero urbanistico delle aree dismesse, creazione di nuove centralità nei quartieri e valorizzazione delle periferie, distinzione tra la rete viabilistica principale e quella locale, favore per gli interventi di recupero edilizio.

Nelle more della revisione del PGT, l'Amministrazione non intende paralizzare l'attuazione degli interventi di trasformazione, già previsti nello strumento in precedenza vigente, la cui sollecita attuazione può comportare la riqualificazione di parti importanti del territorio e di tutti quelli finalizzati al recupero di ambiti già costruiti, evitando così consumo di suolo.

Si ipotizza pertanto un processo di "manutenzione straordinaria" del PGT che preveda le seguenti fasi operative:

1. Elaborazione ed approvazione di un Documento di inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento nel quale includere quelle proposte che possono essere licenziate prima del nuovo Documento di Piano. Tale facoltà è concessa dall'art. 25 comma 7 della L.R. 12/2005, richiamato dall'art. 8 della stessa legge.
2. Elaborazione ed adozione di una variante parziale al Piano delle Regole e dei Servizi che riconduca alcuni effetti della normativa vigente al mutato indirizzo di preservazione di consumo di suolo e di riduzione degli impatti insediativi.
3. Elaborazione ed approvazione del nuovo Documento di Piano indicante le nuove strategie di sviluppo economico e sociale.
4. Elaborazione ed approvazione della Variante definitiva al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, con le modifiche derivanti prevalentemente

dall'aggiustamento delle previsioni del Documento di piano e dalle mutate norme precedentemente adottate.

La prima fase operativa riguarda pertanto il presente Documento d'Inquadramento dei Programmi Integrati d'Intervento.

La Legge Regionale n.12/2005, al citato art. 25 comma 7, prevede che *“In assenza del documento di piano di cui all'articolo 8, la presentazione dei programmi integrati di intervento previsti dall'articolo 87 è subordinata all'approvazione da parte del consiglio comunale, con apposita deliberazione, di un documento di inquadramento redatto allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata di intervento”*. Ciò significa concretamente che solo questi strumenti di pianificazione possono eventualmente sostituire i piani attuativi previsti nel Documento di Piano del PGT.

Un ulteriore aspetto che deve caratterizzare un P.I.I. è rappresentato dalle proprie caratteristiche costitutive che debbono essere riconosciute tra quelle indicate dalla legge regionale. L'art. 87 della L.R. n.12/2005 specifica che *“il Programma Integrato d'Intervento è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:*

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;*
- b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*

Tra gli obiettivi di un P.I.I. inoltre l'art. 88 della stessa legge regionale annovera *“obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree degradate o dismesse”*.

Questo è pertanto il quadro normativo di riferimento entro il quale il presente documento è tenuto ad orientarsi.

## Quadro conoscitivo del territorio comunale

<b>DATI TERRITORIALI DEL COMUNE DI MONZA</b>			
Estensione:	33,03 Km <sup>2</sup> di cui 7,7 di area parco		
Altitudine:	162 m.s.l.m.		
Latitudine:	45° 35' 0" Nord		
Longitudine:	3° 10' 40" W Monte Mario		
<b>LE TEMPERATURE (Staz. Agrate B.ZA)</b>			
Temperatura media annuale 2011: 13,24 gradi centigradi			
Temperatura media stagionale 2008:			
mesi invernali: 3,73 C°		mesi primaverili: 17,41 C°	
mesi estivi: 22.9 C°		mesi autunnali: 9.6 C°	

Fonte: ISTAT - ARPA Lombardia - Ufficio Statistica Comune di Monza

### ❖ Monza nella Brianza

Il territorio del Comune di Monza si trova nel settore Nord/Est della conurbazione milanese sull'asse infrastrutturale per Lecco.

Monza è capoluogo del territorio della Brianza, un'area con proprie caratteristiche e specificità sia insediative che storico ambientali.

Il territorio brianteo, compreso fra il sistema metropolitano milanese a Sud ed il sistema delle città pedemontane a Nord, è caratterizzato da una forte concentrazione di comuni piccoli e medi, aggregabili per aree omogenee (il Vimercatese ad Est, la Brianza Centrale con Monza, Desio, Seregno e la Brianza Occidentale con Limbiate, Cesano, Meda) e collegati da una fitta maglia infrastrutturale ed interconnessi da un sistema di spazi verdi (parchi).

La Brianza, divenuta Provincia il 12/05/2004, è un'area particolarmente densa e complessa, costituita, ad oggi, da 55 comuni. Conta circa ottocentoquaranta mila abitanti ed ha un'economia di rilevanza internazionale. Presenta un'orografia complessa: collinare a nord (con fiumi e aree protette dall'andamento Nord/Sud) e pianeggiante a Sud; dispone di un impianto storico, ambientale ed architettonico (parchi e ville) di grande valore e potenzialità.

Pur trovandosi in un contesto fortemente urbanizzato che tende a fondere e rendere irricognoscibili le diverse realtà locali, Monza riesce ancora ad affermare la propria fisionomia grazie alla presenza del vasto Parco Reale a Nord del centro storico che si connette al più vasto Parco della Valle del Lambro che costituisce la struttura verde del sistema paesistico ambientale del Nord Milano.

#### ❖ **Sistema infrastrutturale: viabilità' e mobilità'**

Monza è caratterizzata dalla presenza di un sistema viario radiale, costituito da un anello stradale che circonda il nucleo storico più antico (via Manzoni, via Appiani, via D'Azeglio, via Aliprandi, via Visconti) su cui convergono assi viari che, in alcuni casi, sono di penetrazione della viabilità di scala territoriale (Via Borgazzi/Corso Milano, Via Cavallotti, Via Manara/Via Tognetti/Via Prina, Viale Regina Margherita, Via Lecco, Via Rota, Viale Foscolo/Via Buonarroti/Via Mentana/Via Turati).

A livello urbano è inoltre riconoscibile un anello stradale più esterno, costituito da Viale Lombardia, Viale Campania, Via Aquileia, Via Monte Santo, Via Fermi, Viale delle Industrie, Viale Stucchi, Viale Libertà, chiuso a Nord da Via Cantore/Via Boccaccio, parte di Viale Regina Margherita, particolarmente prossimi al nucleo storico più antico e, infine, da Viale Battisti. La parte Est, Sud ed Ovest di questo anello funziona di fatto come un sistema tangenziale, per alcuni tratti anche con funzioni di attraversamento di scala sovralocale (Viale Lombardia e Via Fermi/Viale delle Industrie/Viale Stucchi).

Dal punto di vista del sistema dell'accessibilità territoriale, Monza è interessata nella parte Sud e Sud/Ovest del territorio comunale dalla presenza dell'autostrada A4 Torino-Venezia e dall'A52 Tangenziale Nord, nella parte Ovest del territorio comunale dalla SS36 Valassina, che collega Lecco a Milano e nella parte Nord/Ovest dalla SS 527 Bustese, che va da Oleggio a Monza. Lungo il tratto comunale della SS36 (viale Lombardia) sono in fase di ultimazione i lavori di interrimento, finalizzati a liberare il tracciato in superficie dal traffico veicolare di attraversamento.

A livello sovralocale, sono iniziati i lavori per la realizzazione dell'Autostrada Pedemontana Lombarda, il cui tracciato Est/Ovest, di collegamento dei territori di cinque province lombarde (Varese, Como, Milano, Monza e Brianza, Bergamo), è previsto a Nord del Parco di Monza. Sono inoltre programmati il completamento della SP6 Monza - Carate Brianza a Nord/Ovest del territorio comunale e la prosecuzione verso Nord di Viale delle Industrie a Nord/Est.

Significative e articolate sono le proposte di completamento delle linee metropolitane e tranviarie a sud di Monza; tra queste, il completamento del prolungamento della linea MM1 da Sesto FS a Monza Bettola è previsto per maggio 2014.

La rete ferroviaria monzese si configura come una "Y" che, da Sud del nucleo storico, si dirama verso Chiasso in direzione Nord/Ovest e verso Tirano in direzione Nord/Est. Oltre alle stazioni esistenti - Monza Centro e Monza Sobborghi - è prevista la realizzazione di una fermata del Servizio Ferroviario regionale - Monza Est - sul ramo per Tirano, in prossimità del confine con Villasanta.

#### ❖ **Sistema insediativo: popolazione**

Il Censimento generale della popolazione del 9/10/2011 consegna una città in calo di popolazione. E' una tendenza questa che si verifica da almeno due

decenni e segue lo stesso processo avvenuto per la città di Milano, a fronte di un sensibile aumento nell'ambito provinciale, determinato evidentemente da una manifestazione di interesse verso le zone meno care, meno dense e più sostenibili sotto il profilo ambientale.

La storica soglia dei 120 mila abitanti è stata superata di slancio nel 1981 ma poi, dopo una lunga fase di assestamento, è rifulsa sino a regredire, con il dato legale del 2011. Una diminuzione molto più marcata l'ha avuta la città di Milano che ha registrato punte di decremento anche prossime al 15% in un solo decennio.

Va detto che, sempre più, il dato sulla popolazione dei censimenti decennali ISTAT si scosta anche notevolmente col dato reale dei residenti registrati all'anagrafe comunale, per il fatto che molti cittadini non rispondono all'obbligo di comunicare i propri dati nei censimenti.

Il dato anagrafico registra al 31/12/2011 una popolazione complessiva per Monza di **123.075** abitanti.

CENSIMENTI GENERALI DELLA POPOLAZIONE								
Censim.	Abitanti Monza		Abitanti Milano		Abitanti Prov. MB		Abitanti Italia	
		Aum. %		Aum. %		Aum. %	(.000)	Aum. %
1861	25.970		209.588				26.328	
1881	27.314	5,18	355.453	69,60			29.791	13,15
1901	42.124	54,22	538.220	51,42			33.778	13,38
1911	52.659	25,01	700.369	30,13			36.921	9,30
1921	55.740	5,85	817.249	16,69			37.856	2,53
1931	59.984	7,61	961.877	17,70			41.043	8,42
1936	63.922	6,57	1.115.848	16,01			42.399	3,30
1951	73.114	14,38	1.274.245	14,20			47.516	12,07
1961	84.445	15,50	1.582.534	24,19			50.624	6,54
1971	114.327	35,39	1.732.000	9,44			54.137	6,94
1981	123.145	7,71	1.604.773	-7,35			56.557	4,47
1991	120.651	-2,03	1.369.231	-14,68	729.347		56.778	0,39
2001	120.204	-0,37	1.340.451	-2,10	766.631	5,11	56.995	0,38
2011	119.856	-0,29	1.242.123	-7,34	840.129	9,59	59.433	4,28

Fonte: ISTAT - Ufficio Statistica Comune di Monza

Il calo demografico riguarda in prevalenza la popolazione residente di origine italiana, ed è parzialmente compensato dall'aumento dei residenti di origine straniera che rappresentano oggi circa un decimo dei cittadini monzesi, con una forte componente in età scolare.

RAPPORTO RESIDENTI ITALIANI E STRANIERI						
Censim.	Monza			Provincia MB		
	Abitanti	Stran. res.	%	Abitanti	Stran. res.	%
2001	120.204	3.892	3,24	766.631	16.881	2,20
2011	119.856	11.934	9,96	840.129	59.093	7,03

Fonte: Ufficio Statistica Comune di Monza

In realtà, come detto, la popolazione effettiva registrata all'anagrafe è più alta di quella del censimento, e dall'analisi della popolazione anagrafica il dato è ancora più appariscente perché nel periodo 2000-2012, a fronte di un calo di 8.098 cittadini italiani, vi è stata una crescita di residenti di origine straniera di 10.574 unità.

Altre analisi statistiche evidenziano l'aumento dell'età media dei cittadini residenti, la diminuzione del tasso di natalità, (anche questo dato compensato dal tasso di natalità più elevato della popolazione straniera) ed infine una crescita significativa del numero delle famiglie mononucleari, che aumentano in un decennio dal 26,5% al 35%.

Complessivamente il numero dei nuclei familiari residenti in Monza cresce dal 2001 da 49.371 agli attuali 54.630.

Componenti	Censimenti			Rilevazioni correnti		
	1981	1991	2001	2009	2010	2011
1	18,1	21,3	26,5	32,7	34,0	35,0
2	23,5	25,8	31	30,0	29,5	29,4
3	24,8	24,8	22,5	19,0	18,5	18,0
4	23,3	21,7	16,1	14,2	14,0	13,6
5	7,5	5,2	3,2	2,9	3,0	3,0
6 e oltre	2,8	1,2	0,6	1,2	1,0	1,0
<b>Totale famiglie</b>	<b>42.292</b>	<b>44.645</b>	<b>49.371</b>	<b>52.901</b>	<b>53.964</b>	<b>54.630</b>

Fonte: Ufficio Statistica Comune di Monza

#### ❖ Sistema insediativo: le abitazioni

Il parco abitativo totale della città al censimento 2001 era pari a 49.808 abitazioni occupate sul totale di 53.529. Il patrimonio abitativo non occupato rappresentava il 6,95% del totale. In pratica le abitazioni occupate corrispondevano, circa, al numero di famiglie che assommavano a 49.371. La quota di non occupato costituiva un volano fisiologico per la "circolazione" del bene casa.

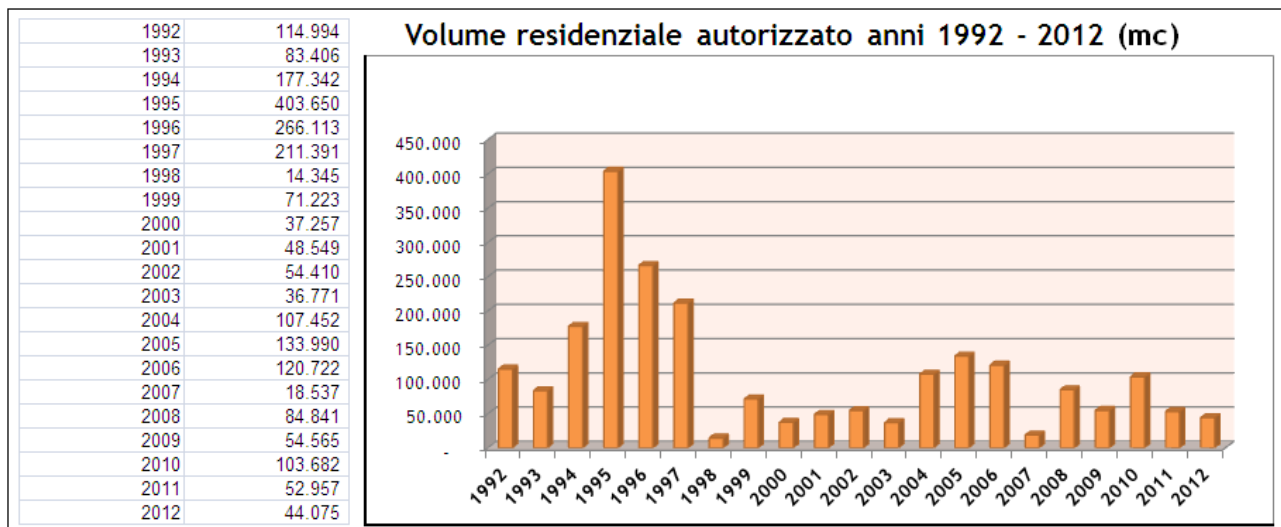
Le stanze abitabili occupate, pari a 186.042, costituivano un rapporto per abitante di 1,55 st./ab., rapporto teorico che segnala una buona qualità di vita.

A distanza di dieci anni (2011) il totale delle abitazioni è cresciuto sino a 55.144 unità.

Le abitazioni in produzione negli ultimi cinque anni, desunte dai dati dei permessi di costruire e delle D.I.A., si sono attestate ad una quantità edilizia compresa tra i 50 - 100 mila metri cubi residenziali annui.

Gli interventi di nuova costruzione più significativi di questo periodo si sono sviluppati solo su aree libere, nella zona Magenta, Marsala, Europa, ma anche ai limiti del centro abitato in zona Casignolo, San Fruttuoso, Libertà. Non sono

ancora decollate le proposte di recupero di grandi aree ex industriali dismesse come per l'ex Cotonificio Cederna, l'ex IMA, l'ex Diefenbach. Questa dinamica che vede condividere consumo di suolo con perdurante abbandono delle aree dismesse va arrestata.



Una riflessione particolare va fatta per l'edilizia abitativa sociale, che è stata pressochè assente nell'ultimo quinquennio, fatta eccezione per un importante intervento volto a realizzare un edificio di locazione temporanea nell'ambito del Contratto di quartiere Cantalupo. Questo intervento comunque non assolve ad una necessità reale di edilizia sociale nella città di Monza, per la quale non basta la previsione di quote percentuali da reperire negli interventi privati. Occorre un "piano casa" organico che raccolga le varie esigenze, dando la priorità - vista la particolare fase economico/sociale e del mercato immobiliare - all'offerta di abitazioni in affitto, a canone sociale ovvero a canone moderato o concordato.

#### ❖ Sistema insediativo: le attività

Monza costituisce ancora oggi, nonostante la crisi economica, una città che attrae e dà lavoro a quasi 50 mila cittadini, la metà circa dei quali provenienti dalle città vicine.

Si è invertito infatti da tempo il rapporto tra i settori che costituiscono le attività del lavoro. Da città con importanti industrie manifatturiere, Monza si è trasformata, a partire dagli anni '70 in città di servizi, ed il suo ruolo recente di capoluogo di provincia accresce tale vocazione.

Le imprese e unità locali esistenti sono diminuite in questi ultimo quinquennio dalle 15.936 del 2005 alle **13.750** attuali, reggendo tuttavia, nella struttura fondamentale, all'urto della crisi finanziaria ed ai tagli della finanza pubblica.



IMPRESE E UNITA' LOCALI PER RAMO DI ATTIVITA' (dato al 31-12 di ogni anno)

	2007**	2008	2009	2010	2011
Agricoltura e pesca	140	141	136	103	104
Estrattiva	4	4	4	4	3
Manifatturiera	1.716	1.727	1.714	1.310	1294
Energia	9	15	18	42	14
Edilizia	1.535	1.601	1.654	1.723	1740
Commercio	3.804	3.848	3.878	3.614	3668
Alberghi Ristorazione	568	591	597	684	718
Trasporti	539	524	517	401	400
Intermediazione finanziaria	580	608	595	565	559
Servizi	4.332	4.415	4.382	4.093	4029
Istruzione	80	78	85	92	108
Servizi Sociali	159	161	172	182	187
Altri Servizi Sociali	579	594	623	525	537
Non classificate	1.891	1.926	1.851	335	289

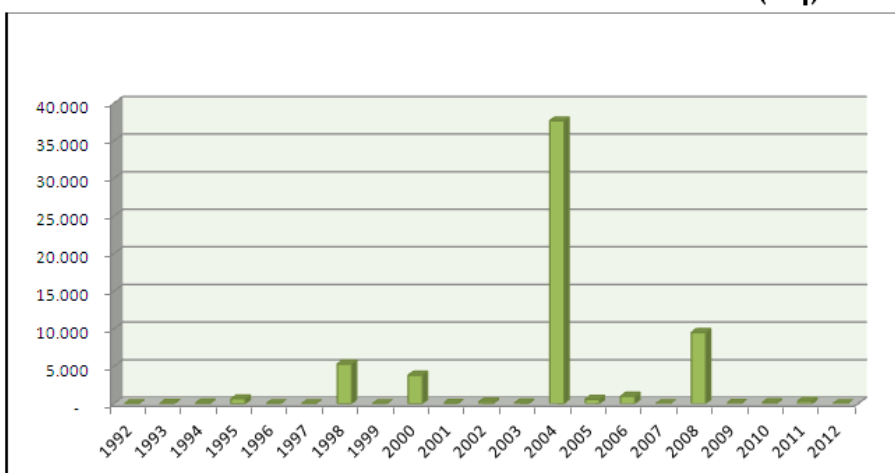
Fonte: Camera di Commercio di Monza e Brianza

I titoli edilizi rilasciati nell'ultimo quinquennio per l'edilizia non residenziale sono stati pochi e soprattutto finalizzati a singole situazioni di investimento, piuttosto che ad una crescita lineare.

Per quanto riguarda il settore commerciale, fatta eccezione dell'approvazione, avvenuta prima del PGT, del centro commerciale del Rondò dei Pini, le altre strutture autorizzate fanno capo ad un intervento misto commerciale -terziario in viale Elvezia. A Dicembre 2012 l'Amministrazione Comunale ha approvato un importante insediamento commerciale - terziario in Viale Libertà. Questo, tuttavia, non figura ancora nella rappresentazione statistica in quanto lo stesso sarà registrato una volta emessi i relativi titoli edilizi.

1992	-
1993	48
1994	64
1995	650
1996	-
1997	-
1998	5.290
1999	-
2000	3.791
2001	50
2002	231
2003	72
2004	37.639
2005	592
2006	993
2007	-
2008	9.484
2009	39
2010	127
2011	312
2012	-

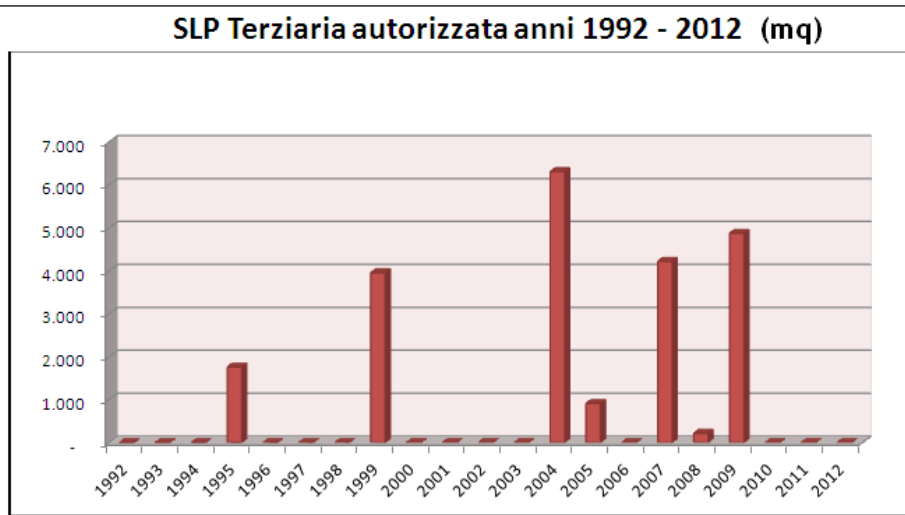
SLP Commerciale autorizzata anni 1992 - 2012 (mq)



Anche il settore terziario ha avuto interventi sporadici, concentrati in singoli insediamenti, quali ad esempio le già citate strutture di Via Lario e di Viale Elvezia ed un edificio terziario a San Fruttuoso, sul Viale Lombardia.

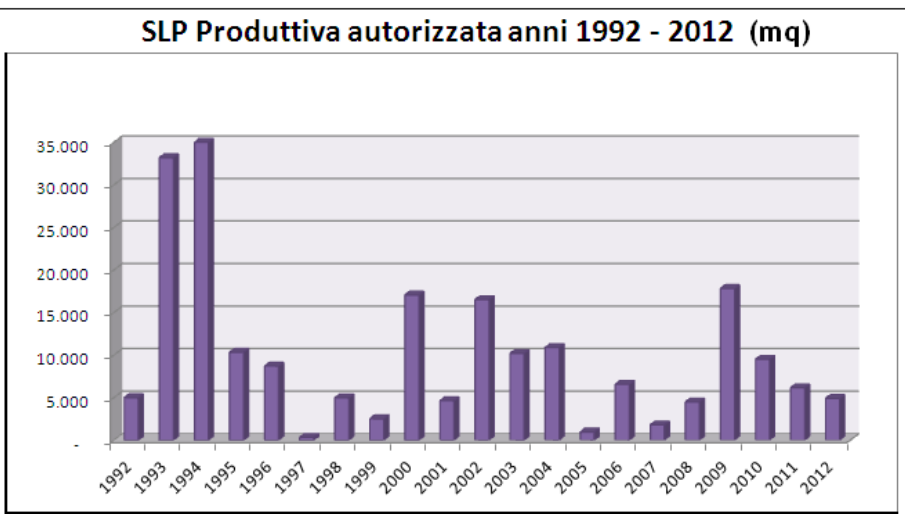
Pur non essendo presenti nel grafico, in quanto facenti capo alle opere pubbliche di interesse sovra comunale, vanno segnalati gli interventi in corso di realizzazione nella zona di Via Lario / Rondò dei Pini che interessano la nuova Sede della Questura e quella dell'Amministrazione provinciale di Monza e Brianza.

1992	-
1993	-
1994	-
1995	1.759
1996	-
1997	-
1998	-
1999	3.957
2000	-
2001	-
2002	-
2003	-
2004	6.311
2005	913
2006	-
2007	4.220
2008	214
2009	4.875
2010	-
2011	-
2012	-



Per quanto riguarda il Settore produttivo, una parte degli interventi sono andati a posizionarsi nella zona Ercolano Pompei, nel Piano di iniziativa comunale, ed una piccola espansione la si è avuta nella zona Baradello Taccona, interessante industrie esistenti. Complessivamente tuttavia questo settore mantiene una forte difficoltà ad espandersi nella congiuntura attuale, e non ha oggettivamente grandi occasioni di localizzazione sul territorio monzese non essendo stata attivata una politica di incentivi mirata.

1992	5.000
1993	33.194
1994	34.994
1995	10.328
1996	8.710
1997	326
1998	4.968
1999	2.515
2000	17.050
2001	4.638
2002	16.506
2003	10.196
2004	10.882
2005	963
2006	6.570
2007	1.798
2008	4.493
2009	17.830
2010	9.495
2011	6.150
2012	4.918



Trascorsi cinque anni dall'approvazione del nuovo strumento di governo del territorio si può tracciare pertanto un primo bilancio di massima sull'andamento dell'attività insediativa innescata dal PGT.

Va precisato che per una parte considerevole di tempo del mandato l'amministrazione si è impegnata in una variante generale al PGT che ha comportato forte impiego di risorse e tempo che non sono tuttavia approdati a risultati concreti. Ciò ha comportato, tra l'altro, un ritardo nell'approvazione dei piani attuativi tanto che gli effetti derivanti dalla pianificazione strategica prevista dal documento di piano non sono ancora presenti nella contabilizzazione statistica perché la maggior parte dei piani attuativi approvati non hanno ancora ritirato i relativi titoli abilitativi.

Complessivamente, a partire dal 2008, con i cinque avvisi di partecipazione pubblicati ai sensi dell'Art. 2, comma 6 delle NT del Documento di Piano, sono state presentate n. 43 proposte di Piano Attuativi che hanno portato all'esame dell'Amministrazione comunale le seguenti quantità insediative:

Piani attuativi presentati

N. PIANI	AMBITO	MQ SLP RESIDENZ.	MC VOLUME RESIDENZ.	MQ SLP PRODUTTIVA	SLP COMMERC.	SLP TERZIARIA	SLP RICETTIVO
35	STRATEGICO	204.747,15	614.241,45	-	30.171,96	38.046,52	21.623,33
8	AREA SISTEMA	20.531,42	61.594,26	45.506,00	13.326,67	14.174,00	-
		<b>225.278,57</b>	<b>675.835,71</b>	<b>45.506,00</b>	<b>43.498,63</b>	<b>52.220,52</b>	<b>21.623,33</b>

Gran parte di queste proposte non hanno raggiunto il risultato dell'approvazione in quanto non è stata completata la negoziazione con l'Amministrazione comunale prima della scadenza del Documento di Piano.

Va detto infatti che il Documento di Piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, nei contenuti degli strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

In altre parole, le aree comprese nei comparti facenti parte del Documento di Piano, anche se portano indici o previsioni insediative, non contengono diritti edificatori già attribuiti, ma solo alcune possibilità che saranno consolidate nella successiva fase della definizione interlocutoria tra l'Amministrazione comunale e il proponente l'iniziativa di realizzazione sull'area.

In ordine cronologico, a partire dal 19/12/2007 i piani attuativi previsti dal PGT che sono giunti a conclusione dell'iter di approvazione sono stati i seguenti:

Piani attuativi approvati

PIANO ATTUATIVO	AMBITO	ADOZIONE	APPROVAZIONE	MQ SLP RESIDENZ.	MC VOLUME RESIDENZ.	MQ SLP RICETTIVA	SLP COMMERC.	SLP TERZIARIA
VIA BLANDORIA	<b>9b</b>	21/10/2010 DEL. CC. 63	31/01/2011 DEL. CC N. 7	10.000	30.000			
VIA MESSA	<b>14a</b>	14/10/2011 DEL. GC 670	25/11/2011 DEL. GC N. 782	12.436	37.308		1.616	
VIA BORGAZZI	<b>35</b>	14/10/2011 DEL. GC 672	9/12/2011 DEL. GC N. 824			11.240	2.945	6.170
VIA BOSISIO - VIA GALLARANA	<b>13b</b>	25/11/2011 DEL. GC 781	17/01/2012 DEL. GC N. 21	10.400	31.200			2.600
VIA EUROPA - VIA DON MINZONI	<b>41f</b>	30/03/2012 DEL. GC 203	17/05/2012 DEL. GC N. 340	2.226	6.678			
VIA LECCO	<b>7</b>	25/10/2012 DEL. CC. 57	18/12/2012 DEL. CC N. 84	1.430	4.290		1.128	
VIALE LIBERTA' - VIALE STUCCHI	<b>A.S.</b>	25/10/2012 DEL. CC. 57	18/12/2012 DEL. CC N. 84				* 8.000	14.000

TOTALI	36.492	109.476	11.240	13.689	22.770
--------	--------	---------	--------	--------	--------

\* Con superficie di vendita inferiore a 2.500 mq

Le quantità evidenziate degli interventi negli ambiti strategici e nelle aree sistema sono inferiori alla previsione nel quinquennio che il documento di piano così indicava:

- a) destinazioni residenziali 200.000 mq di SLP [600.000 mc];
- b) destinazioni terziarie e commerciali 50.000 mq di SLP;
- c) destinazioni produttive 60.000 mq di SLP;
- d) quota per incentivi volumetrici che si traducono in 30.000 mq di SLP complessiva, indipendentemente dalla destinazione;

Per altre proposte l'adozione da parte della Giunta o del Consiglio comunale ha determinato un'ipotesi di conformazione dei suoli, che potrà concretizzarsi con l'approvazione definitiva.

Piani attuativi adottati

PIANO ATTUATIVO	AMBITO	ADOZIONE	APPROVAZIONE	MQ SLP RESIDENZ.	MC VOLUME RESIDENZ.	MQ SLP PRODUTTIVA	SLP COMMERC.	SLP TERZIARIA
VIA CANTALUPO - VIA NIEVO	<b>A.S.</b>	13/12/2012 DEL. CC. 641		3.555	10.665			
VIA ADDA - VIALE SICILIA	<b>A.S.</b>	13/12/2012 DEL. GC 737				16.806		
VIA LISSONI - VIA S. ANDREA	<b>83</b>	18/12/2012 DEL. GC 754		2.239	6.717			
VIALE DELLE INDUSTRIE	<b>66a</b>	18/12/2012 DEL. GC 756				102		

TOTALI	5.794	17.382	16.908	-	-
--------	-------	--------	--------	---	---

- **Sistema insediativo: i servizi**

Il sistema dei servizi pubblici e privati presenti e previsti sul territorio comunale è compiutamente descritto nel Piano Dei Servizi, documento

ricognitivo e programmatorio facente parte del PGT. Ai contenuti di questo documento si rimanda per completezza.

La dotazione dei servizi di livello comunale registrata al 31/12/2005, ed indicata nella relazione del Piano dei Servizi del PGT vigente, era pari ad un rapporto di **21,98** mq per ogni abitante effettivo della città, con le seguenti quantità complessive:

• Servizi per l'istruzione:	mq.	440.250
• Attrezzature d'interesse comune:	mq.	527.930
• Verde pubblico e attrezzature sportive:	mq.	1.350.094
• Parcheggi pubblici:	mq.	362.856
<hr/>		
• Per un totale:	<b>mq.</b>	<b><u>2.681.130</u></b>

L'obiettivo, enunciato nel Documento di Piano del PGT vigente era quello di raggiungere la dotazione di spazi destinati a servizi pubblici di livello comunale per almeno **27 mq** complessivi per abitante.

Di seguito sono indicate le dotazioni cedute od in corso di cessione, derivanti dai piani attuativi approvati ed adottati nei cinque anni trascorsi.

<b>STANDARD E COMPENSAZIONI DAI PIANI ATTUATIVI</b>				
PIANO ATTUATIVO	MQ CESSIONI	MQ AREE MONETIZZATE	MQ COMPENS. AMBIENTALI	VALORE STAND. QUALITATIVO
VIA BLANDORIA	5.600	4.154		225.000,00
VIA MESSA	6.821	4.868		350.000,00
VIA BORGAZZI	20.777			774.400,00
VIA BOSISIO - VIA GALLARANA	24.918			1.103.176,00
VIA EUROPA - VIA DON MINZONI	1.945			
VIA LECCO	3.100			
VIALE LIBERTA' - VIALE STUCCHI	16.100	9.900	18.000	8.500.000,00
<hr/>				
PIANO ATTUATIVO	MQ CESSIONI	MQ AREE MONETIZZATE	MQ COMPENS. AMBIENTALI	VALORE STAND. QUALITATIVO
VIA CANTALUPO - VIA NIEVO	4.095			
VIA ADDA - VIALE SICILIA	743	790	16.302	
VIA LISSONI - VIA S. ANDREA	3.930			
VIALE DELLE INDUSTRIE	1.438	1.005		
	<b>89.467</b>	<b>20.717</b>	<b>34.302</b>	<b>10.952.576,00</b>

L'obiettivo del Documento di Piano non è stato raggiunto, infatti le aree in cessione ottenute dai piani attuativi approvati, od anche adottati, nel periodo di valenza del PGT assommano complessivamente a mq 123.769 che aggiunte alla dotazione esistente, offrono un rapporto complessivo di **22,79** mq/ab.

I titoli edilizi rilasciati nel quinquennio, in attuazione del Piano delle Regole, e che non hanno riguardato piani attuativi, non hanno portato cessioni d'area significative, ma hanno per lo più contemplato monetizzazioni di standard urbanistici per complessivi € **11.013.338**, corrispondenti a circa mq. 183.556 di standard non ceduti.

• Anno 2008	€	2.220.296,00
• Anno 2009	€	1.819.928,00
• Anno 2010	€	2.181.053,00
• Anno 2011	€	1.523.819,00
• Anno 2012	€	1.268.243,00
<hr/>		
• Per un totale di:	€	<b>11.013.338</b>

L'Amministrazione comunale si è resa conto dell'anomalia risultante dalla mancata cessione e ha provveduto, con Delibera G.C. n. 559 del 11/10/2012, a precisare che la monetizzazione per i titoli edilizi semplici può avvenire solo nei casi in cui la cessione dovuta per le aree destinate ad urbanizzazioni secondarie sia pari od inferiore a 1.000 mq; oppure, nel caso di ristrutturazione edilizia, la cessione per le aree destinate ad urbanizzazioni secondarie sia pari od inferiore a 3.000 mq.

In ogni caso, anche conteggiando la quota equivalente di standard monetizzato si sarebbe raggiunta una soglia ancora distante da quella ipotizzata nel PGT.

#### ❖ **Sistema ambientale: le aree dismesse e sottoutilizzate**

Il sistema insediativo monzese si è storicamente sviluppato lungo il fiume Lambro - che attraversa la città in direzione Nord/Sud -, lungo i principali assi di penetrazione della viabilità - costituenti un sistema viario radiale, convergente dal territorio a scala più ampia verso il nucleo storico della città -, lungo il corso d'acqua artificiale del canale Villoresi e lungo i tracciati della ferrovia (Milano/Monza, Monza/Como, Monza/Lecco).

A ridosso di questo complesso sistema infrastrutturale, tra fine Ottocento e inizio Novecento sono sorti numerosi insediamenti produttivi, prevalentemente dedicati allo sviluppo di attività manifatturiere - originatesi artigianalmente in Brianza già nel Seicento sulla base di un sistema agricolo/tessile - destinate in particolare alla lavorazione del cotone (quali: Cotonificio Cederna, Cotonificio Fossati/Lamperti), del feltro e dei cappelli di

feltro (quali: Lanificio e Feltrificio Scotti, Cappellificio Cambiagli - Cappellificio Monzese) e, in parte, delle tintorie (quali: Tintoria De Simone, Candeggio Frette, Giacomo Garbagnati), ma anche destinate allo sviluppo di attività meccaniche (quali: Pagnoni, CGS, Officine Pelucchi).

A partire dalla fine degli anni Ottanta, per molte di queste attività industriali presenti sul territorio di Monza e della Brianza, come per altre realtà in Italia, si è verificata un'obsolescenza progressiva degli impianti e dei processi produttivi legati a questi, oltre ad una accessibilità sempre meno consona alla rete dei trasporti. A questa situazione critica è seguita una progressiva dismissione delle medie e grandi attività produttive a favore in qualche caso della sostituzione delle stesse con attività produttive di dimensioni ridotte (ad esempio ex Singer di Viale Stucchi ). In altri casi si è verificata la sostituzione di complessi industriali con attività terziarie e residenziali e per servizi (ad esempio ex Cappellificio Cambiagli, o ex Frette). La maggior parte delle localizzazioni produttive sono però rimaste inutilizzate o grandemente sottoutilizzate e ciò costituisce grave impoverimento del patrimonio immobiliare della città oltre che elemento di degrado e progressivo disturbo paesaggistico.

Le aree produttive dismesse sul territorio monzese si estendono per una superficie complessiva pari a circa mq 214.000.

## **Quadro ricognitivo/programmatorio**

Accanto allo strumento comunale di governo del territorio, il PGT, sono tuttora vigenti una serie di strumenti urbanistici approvati da enti sovra comunali o da enti che uniscono raggruppamenti di comuni, e che recano disposizioni cogenti per il territorio di propria competenza, a cui i piani comunali si devono adeguare. Un breve percorso riassuntivo ci permette di coglierne gli aspetti più qualificanti.

### **❖ Piano Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Po**

Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI), redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Po ai sensi della legge 18 maggio 1989 n. 183, art. 17 comma 6-ter, è stato approvato con DPCM del 24 maggio 2001; con la pubblicazione del DPCM di approvazione sulla Gazzetta ufficiale n. 183 del 8 agosto 2001 il Piano è entrato definitivamente in vigore e dispiega integralmente i suoi effetti normativi.

Il PAI persegue l'obiettivo di garantire al territorio del bacino un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico ed idrogeologico.

Per il sottobacino del fiume Lambro, nel tratto compreso tra il Lago di Pusiano e la confluenza del deviatore Redefossi, sono state ridelimitate le fasce fluviali del PAI a seguito di un approfondimento delle elaborazioni conoscitive e della definizione di nuove linee di intervento lungo il fiume.

Le nuove fasce costituiscono la "Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con DPCM 24 maggio 2001 - Fasce fluviali del Fiume Lambro nel tratto dal Lago di Pusiano alla confluenza con il Deviatore Redefossi" adottata con Deliberazione n. 2/2004 dall'Autorità di Bacino nella seduta del 3 marzo 2004 ed approvata con decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 10 dicembre 2004. Con tale approvazione le fasce fluviali ridelimitate divengono vigenti. Per le Norme di Attuazione rimangono vigenti quelle del PAI approvato nel maggio 2001.

Ai sensi di quanto contenuto nelle Norme di Attuazione del PAI, in particolare nell'art. 31, comma 5 e art. 39, comma 2, il Comune di Monza si è dotato di uno studio di dettaglio per la valutazione delle zone a rischio idraulico e elaborazione delle carte di rischio.

### **❖ Piano Territoriale Regionale (PTR)**

Con Deliberazione di Consiglio Regionale n.951 del 19 gennaio 2010 (pubblicata sul BURL n. 6 dell'11 febbraio 2010 - 3° Supplemento Straordinario), la Regione Lombardia ha approvato il Piano Territoriale Regionale (PTR), ai sensi della Legge regionale n. 12/2005, concludendo il percorso di stesura del principale strumento di programmazione delle politiche per la salvaguardia e lo sviluppo del territorio della Lombardia.



In ordine al PTR approvato (DCR n.951/2010) e relativamente al territorio comunale di Monza, l'elaborato cartografico Tavola D individua il canale Villoresi tra i *“Canali e navigli di particolare rilevanza paesaggistica regionale”*, per i quali disciplina specifiche norme di tutela (Titolo III - Disposizioni del Piano Paesistico Regionale immediatamente operative, art. 21, c. 5). Il medesimo elaborato riporta la perimetrazione del Parco regionale approvato e istituito *“Parco Valle Lambro”*.

Con riferimento alle aree di particolare interesse ambientale-paesistico riportate nella tavola D e relativo elenco di comuni assoggettati alla disciplina dell'art. 17, *“ambiti di elevata naturalità”*, il Comune di Monza non risulta interessato da tale fattispecie.

Nella Tav. 3 del Documento di Piano del PTR approvato (*“Infrastrutture prioritarie per la Lombardia”*) è individuata, inoltre, la Rete Ecologica Regionale, il cui disegno definitivo è stato approvato con DGR 8/10962 del 30/12/2009. La RER *“è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del PTR e costituisce elemento orientativo per la pianificazione regionale e locale”* sulla base del Documento *“Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali”* allegato alla DGR 8/8515 del 26/11/2008.

Con riferimento ai contenuti del Piano Territoriale Regionale approvato (DCR n. 951/2010) in ordine al ruolo di Polo di Sviluppo Regionale, la Relazione del Documento di Piano del PTR afferma: *“I centri riconosciuti quali Poli di Sviluppo Regionale saranno oggetto di politiche regionali tese a rafforzare i requisiti propri dei “poli”, così da attrarre nuove imprese innovative e funzioni di rango elevato, in grado di incrementare la qualità complessiva e di potenziarne le capacità di irradiazione della crescita, mediante idonei progetti di sviluppo, rispettosi dei valori ambientali.”*.

#### ❖ **Piano Territoriale di Coordinamento Parco Valle Lambro**

Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro è stato approvato con Deliberazione di Giunta Regionale 28 luglio 2000, n. 7/601 ex art. 19, c. 2 della LR 30 novembre 1983, n. 86 assumendo effetti di piano paesaggistico coordinato (ex art. 1 della richiamata DGR 7/601).

Gli obiettivi dichiarati da tale strumento sono:

- conservare i connotati riconoscibili della vicenda storica del territorio nel suo rapporto complesso con le popolazioni insediate e con le attività umane;
- garantire la qualità dell'ambiente, naturale e antropizzato, nonché determinare le condizioni per la sua fruizione collettiva;
- assicurare la salvaguardia del territorio e delle sue risorse primarie, fisiche, morfologiche e culturali, anche mediante progetti ed iniziative specifiche;
- garantire le condizioni per uno sviluppo compatibile e sostenibile.

Il PTC del Parco regionale della Valle del Lambro provvede a dettare disposizioni e direttive per la tutela (art. 1, c. 4, DGR 7/601/2000):

- dell'identità culturale del territorio e dei caratteri essenziali e intrinseci di sistemi, ambiti ed elementi di cui appaia riconoscibile l'interesse per ragioni ambientali, paesaggistiche, naturalistiche, geomorfologiche, paleontologiche, storico-archeologiche, storico-artistiche e storico-testimoniali;
- dell'integrità fisica del territorio.

Lo strumento di pianificazione territoriale approvato il 28 luglio 2000, detta la sua efficacia mediante norme tecniche attuative pubblicate su BURL (1° Suppl. Straordinario al n. 34 - 22 agosto 2000), indicando indirizzi, direttive e prescrizioni per gli enti competenti.

Dal 2006 è in corso di redazione la variante allo strumento urbanistico di coordinamento del Parco vigente.

#### ❖ **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Monza e della Brianza**

A giugno 2009 si è costituita e insediata l'Amministrazione della Provincia di Monza e della Brianza, con il pieno esercizio delle relative funzioni di competenza.

La Provincia di Monza e della Brianza ha adottato il PTCP con Delibera Consiglio Provinciale n. 31 del 22 dicembre 2011. In tale documento è affermata la necessità di contenere il consumo di suolo e assicurare il mantenimento di spazi inedificati, all'interno della rete di ricomposizione paesaggistica e degli ambiti d'interesse provinciali individuati dal PTCP medesimo.

In particolare, con riferimento al territorio del Comune di Monza, è opportuno rilevare nel PTCP l'incidenza di Ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico, individuati in prevalenza nella "cintura" sud del territorio comunale. In ordine alla Rete verde di ricomposizione paesaggistica, il Comune di Monza è interessato soprattutto, ma non solo, nella parte est del suo territorio da tale individuazione di carattere anche ecologico, mentre riguardo gli Ambiti di interesse provinciale, risulta interessata la parte ovest del territorio monzese, a confine con il Comune di Muggiò. Anche il Parco Reale, il Fiume Lambro (con alcune aree limitrofe) e il Canale Villoresi sono indicate nel PTCP come parte della predetta Rete verde.

In attesa dell'approvazione definitiva del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della nuova provincia, in ogni caso, nell'ambito delle scelte di pianificazione e programmazione, risulta opportuno tenere conto anche della definizione dei corridoi ecologici riportata nella Tav. 4 del PTCP della Provincia di Milano, approvato con Del. CP n. 55 del 14 ottobre 2003.

#### ❖ **Agenda 21**

L'Agenda 21 dei Comuni di Monza, Seregno, Lissone, Muggiò e Biassono promuove dal 2002 lo sviluppo sostenibile del territorio attraverso, in particolare, la predisposizione della Relazione sullo Stato dell'Ambiente, l'avvio di una sperimentazione di contabilità ambientale interna agli Enti e del sistema di supporto alle decisioni "INTEGRAMBIENTE", nonché la Predisposizione del Piano d'Azione Locale.

#### ❖ **EXPO 2015 - Riqualficazione del canale Villoresi**

Nel luglio 2012 è stato approvato il progetto definitivo per la riqualficazione del Canale Villoresi nel tratto di attraversamento del territorio di Monza. Tale intervento si inserisce nel più ampio progetto denominato "Vie d'Acqua" per l'Expo il quale, una volta realizzato, consentirà di raggiungere i padiglioni dell'Esposizione attraverso le piste ciclopedonali realizzate lungo la rete irrigua.

Il progetto comprende, nel territorio di Monza, la sistemazione delle alzaie e la impermeabilizzazione del fondo, oltre alla realizzazione di una pista ciclabile che consentirà di arrivare dalla zona del Cimitero di Monza alla punta meridionale del Lago Maggiore sulle due ruote. Accanto alla ciclabile, saranno recuperati e valorizzati i paesaggi e i manufatti lungo il percorso. L'appalto lavori avrà inizio nell'inverno 2013 e sarà diviso in due lotti: la fine dei lavori è prevista per il dicembre del 2014, in tempo per l'inaugurazione dell'Expo.

#### ❖ **Proposte di adesione a nuovo Parco Regionale ed a PLIS Media Valle del Lambro**

A fine 2012, la Giunta Comunale, con propri atti, ha dichiarato l'intento di aderire sia al Parco Locale di Interesse Comunale (PLIS) della Media Valle del Lambro sia all'ipotesi di costituzione del nuovo Parco Regionale, da istituirsi per effetto dell'unione del PLIS Grugnotorto Villoresi, del PLIS Brianza Centrale e di aree situate nel comune di Desio.

Tali dichiarazioni d'intenti, in linea con quanto espresso nel Programma di Mandato del Sindaco in tema di governo del territorio ("*Elementi distintivi del nuovo modo di governare il territorio di Monza saranno la salvaguardia del suolo e delle aree libere, tutelando le aree verdi*"), sono finalizzate alla salvaguardia e tutela di vasti compendi di aree libere e prevalentemente libere, situate rispettivamente nella parte Ovest e Sud/Ovest del territorio comunale - in prossimità del canale Villoresi ed in località San Fruttuoso - per la relativa inclusione nell'ipotesi di costituzione di nuovo Parco regionale e nella parte Sud del territorio comunale lungo l'asta del fiume Lambro - ad Est e ad Ovest del medesimo - per la relativa inclusione nel PLIS Media Valle del Lambro.

L'individuazione puntuale delle aree da includere nei nuovi parchi sovracomunali avverrà con provvedimento regionale per la costituzione del nuovo Parco regionale e con provvedimento di consiglio comunale, in sede di

definizione di Variante al PGT, il cui procedimento è stato avviato a luglio 2012.

❖ **Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale Contratto di Fiume Lambro**

Con Deliberazione di Giunta Regionale n. IX/3108 del 14 marzo 2012, la Regione ha approvato lo schema di Accordo Quadro firmato dai soggetti aderenti il 20 marzo 2012.

La Regione Lombardia riconosce l'AQST Contratto di Fiume come processo di programmazione negoziata prioritario per il finanziamento e l'attuazione degli interventi nell'ambito vallivo del fiume Lambro Settentrionale, riservando la priorità dei propri interventi di sostegno finanziario nel predetto territorio ai progetti in esso definiti.

L'AQST individua e condivide un primo Programma d'Azione (PdA), che viene continuamente implementato e aggiornato in riferimento allo scenario strategico di riqualificazione del territorio del sottobacino, costruito, condiviso. Il Programma d'Azione, che costituisce parte integrante dell'AQST, è composto da azioni declinate in attività (in corso o in previsione) concorrenti al raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione e si configura come una raccolta di schede destinata ad essere costantemente aggiornata e arricchita, in coerenza con il carattere in divenire del processo di programmazione negoziata dell'AQST Contratto di Fiume.

Nelle pagine dell'Atlante sono ampiamente valorizzate le opportunità offerte dalle iniziative in corso a livello locale e sovralocale (piani, programmi, progetti), ritenute rilevanti per la definizione di interventi integrati di riqualificazione. In correlazione con l'interpretazione delle trasformazioni in essere, e/o in corso di definizione, lo scenario strategico individua indirizzi e misure che permettano il raggiungimento degli obiettivi condivisi nel particolare contesto dell'ambito vallivo, tenendo nell'opportuna considerazione il fatto che l'intero ambito periferiale è corridoio primario della Rete Ecologica Regionale e della rete dei valori ambientali dei PTCP provinciali.

## **contenuti del documento di inquadramento**

Il Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento propone esclusivamente il **recupero e la riqualificazione di aree già urbanizzate, dismesse o sottoutilizzate** e tra queste viene data priorità a quelle individuate nell'allegato al presente documento, ferma restando la disponibilità dell'Amministrazione Comunale ad esaminare proposte di P.I.I. relative ad ulteriori ambiti con analoghe caratteristiche. Nel far ciò esso, pur prendendo ampiamente le mosse dal vecchio Documento di Piano, opera una scelta abbastanza netta. Non ripropone alcuni ambiti di trasformazione e soprattutto le numerose aree sistema non conformate del vecchio Documento di Piano che comportino consumo di suolo. Indirizza decisamente il mercato immobiliare verso l'attività di recupero e riciclo dello spazio già urbanizzato. Il Documento di Inquadramento intende, infatti, perseguire con rigore **l'obiettivo di riduzione del consumo di suolo**, tanto più in un contesto come quello brianteo, il più urbanizzato in Italia.

La volontà del documento di inquadramento va tuttavia ben oltre questo obiettivo per così dire indiretto e passivo (non consumare suolo). Esso pone come elemento centrale per il comune di Monza **un più generale processo di riuso del capitale fisso sociale o meglio del capitale territoriale depositatosi nella lunga durata** nella città di Monza.

- **Tutelare e rigenerare lo spazio aperto**

Cosa vuol, dire riusare il capitale territoriale esistente?

Innanzitutto vuol dire **non distruggere il suolo agricolo**, che non è, come Cattaneo ci ha insegnato a metà dell'ottocento, un semplice dono della natura, ma anche il prodotto del lavoro dell'uomo un immenso deposito delle sue fatiche. Se da un lato la pelle del pianeta, il suolo fertile, la terra di coltura è l'esito di processi naturali maturati in lunghissimi cicli naturali, il suo assetto, le sue pendenze in pianura, il sistema dei canali dei percorsi e delle piantumazioni che ne consentono l'uso agricolo sono il prodotto dell'azione umano, sono un capitale e non semplice risorsa. Un capitale che spesso viene irrimediabilmente distrutto da operazioni banali, e non giustificate, di edificazione o di trasformazione in piazzali sterili a deposito e non drenanti, che non promuovono sviluppo economico e sociale, ma una crescita dell'urbanizzato. A questo scopo il Documento di Inquadramento per l'eventuale standard non acquisito in loco e per gli interventi di interesse collettivo non realizzati entro il perimetro, ne vincola l'utilizzo per il recupero di suoli agricoli che sono stati degradati, per la riqualificazione paesistica ed ecologica di questi spazi aperti attraverso le realizzazione di piantate e percorsi pedonali e ciclabili, per la realizzazione di fasce boscate e di prati fruibili. I pochi spazi aperti residui hanno, infatti, una rilevanza straordinaria come elementi di riequilibrio ecologico nel ciclo dell'aria e delle acque, come elemento di sempre più necessaria permanenza di un minimo di

presidio agricolo-alimentare, come elemento fondamentale di riqualificazione paesistica (che in regioni così urbanizzate non può che partire dagli spazi di silenzio di rallentamento di naturalità), ed, infine, come grande attrezzatura di fruizione collettiva, come struttura materiale di welfare, di basso costo di realizzazione manutenzione (la loro fruizione può essere ottenuta da una sola rete di percorsi di mobilità lenta e di qualche area destinata a prato e bosco in un contesto che rimane agricolo).

- **Fare economia: riuso e riciclo**

In secondo luogo vuol dire appunto riutilizzare le aree già urbanizzate, le infrastrutture che le supportano e per qualche verso gli stessi edifici esistenti. Tale operazione trova ragione entro una visione “sostantiva” dell’economia per la quale è del tutto ragionevole **evitare spreco, fare “economia” e riciclare ciò che c’è già** utilizzando i suoli già urbanizzati, con le loro reti infrastrutturali, e talvolta anche gli edifici già costruiti (con la materia che essi incorporano di cui non sempre è facile ed economico demolire e riciclare). Il riciclo in particolare consente di risparmiare costosi interventi di estensione delle reti infrastrutturali, mette al lavoro quelle esistenti evitandone il sottoutilizzo, ne finanzia la manutenzione straordinaria.

- **Valorizzare il patrimonio di archeologia industriale**

In alcune di quelle aree già urbanizzate ritroviamo un **patrimonio edilizio di grande interesse, una testimonianza di straordinaria qualità edilizia della storia industriale di Monza**, che talvolta, più rigorosamente restaurato, più spesso sapientemente trasformato senza una sua totale rimozione, può costituire una risorsa importante per la città, un punto di riferimento architettonico, simbolico e una nuova centralità nel sistema dei servizi anche culturali, all’interno di contesti non centrali. Una risorsa, un capitale, che viceversa in molte altre città lombarde è andata totalmente persa in un ciclo di riuso non così felice mediante trasformazioni uniformi e banali. A questo proposito il documento di inquadramento indica gli edifici che vanno recuperati, anche se non sempre nelle forme più tradizionali del restauro architettonico (ma con interventi che insinuano nuove strutture in edifici esistenti o di solo mantenimento di alcuni elementi costruttivi -muri, facciate, materiali- o di alcuni principi insediativi) e incentiva questa attività riducendo lo standard richiesto nel caso di interventi di recupero di questi manufatti (riconoscendo il valore pubblico che ha il recupero di taluni di questi manufatti pur nel quadro di un loro utilizzazione privata e non collettiva).

- **La valorizzazione delle infrastrutture verdi del Villoresi**

Questa attività di riuso del capitale territoriale si indirizza agli stessi elementi infrastrutturali e in particolare al canale Villoresi. Il canale nato per fini agricoli, precocemente reinterpretato nei primi del novecento come

supporto di aree produttive è oggi oggetto di un intervento di riqualificazione idraulica e fruitiva (legato all'Expo) e diventa un elemento di riferimento essenziale del documento di indirizzo. Innanzitutto, come si evince dall'allegato, buona parte degli ambiti di intervento individuati si collocano proprio sul canale (più della metà). Non solo le indicazioni sulle modalità di riuso di queste aree assumono sempre un duplice riferimento: quello dell'intorno dell'area di intervento e quello più aperto al territorio del Villoresi. Le indicazioni sul loro riuso sono dunque specificatamente rivolte a ripensare e valorizzare la relazione tra queste aree di trasformazione e il canale e a fornire occasioni per ampliare (con riferimento a superfici aperte con sistemazioni vegetali o minerarie e a volumi vecchi e nuovi che vi si affacciano) l'azione di ripensamento dello stesso canale avviate con i finanziamenti di Expo. Infine il complesso di tre ambiti consente di definire da subito un punto di fondamentale importanza per la città: l'intreccio tra il Villoresi e il Lambro in prossimità della stazione. Il riuso dello scalo ferroviario consente infatti di valorizzare il nodo della stazione in continuità con gli interventi realizzati al Binario 7 e il parziale riordino dei parcheggi e di realizzare un accesso privilegiato di mobilità lenta all'area della Cascinazza. Gli interventi prioritari individuati dal Documento di Inquadramento, oltre a recuperare delle aree urbanizzate ora abbandonate o sottoutilizzate e di risanare alcuni edifici industriali di grande qualità, consentono al contempo di realizzare un ampio parco urbano "low cost" di circa 15 ettari come porta all'auspicabile parco agricolo della Cascinazza e della Media Valle del Lambro.

- **Anticipare un elemento portante del disegno urbano**

Queste ultime considerazioni consentono, infine, di anticipare da subito un **elemento strutturale essenziale di una possibile riconfigurazione della città di Monza**. Questo elemento di strutturazione già presente nel piano del 2007 (e suo più originale e significativo contributo, ad integrazione e parziale rivisitazione del disegno di Benevolo, che negava questo elemento) assume in questo Documento di Inquadramento ancor più forza e priorità. In una stagione economica e sociale profondamente diversa emerge, infatti, la necessità di indirizzare le risorse più limitate e gli interventi più contenuti del settore immobiliare e le opere di rilevanza pubbliche realizzabili in collaborazione con i privati nei punti più significativi nelle aree e nei modi che consentono di massimizzare le ricadute positive sull'intera città.

Al nuovo Documento di Piano e alla revisione parziale del Piano delle Regole e dei Servizi spetterà il compito di integrare questo primo rilevante intervento di riorganizzazione dell'abitato con le altre linee di lavoro ancora solo tratteggiate:

- la centralità del percorso del Lambro (per i suoi aspetti paesaggistici, identitari, naturalistici e storici);
- la valorizzazione dei tre sistemi di spazi aperti a corona di Monza (oltre alla "clessidra" lungo il Lambro e al sistema del Villoresi) le tre radure a ovest, il sistema del verde più attrezzato lungo viale delle Industrie, la propaggini

della campagna urbana del Vimercatese ad est, elementi tutti che reinterpretano in forma più aperta al territorio e più attenta alla realtà di fatto la figura pur stimolante della cintura di Benevolo;

- il ripensamento del ruolo di una fitta porosità verde nel tessuto edificato (che costituisce uno degli elementi più specifici di Monza);

- il ripensamento e la creazione di un sistema delle centralità che possono assumere una valenza al tempo stesso locale (di quartiere) e sovra comunale (ad integrazione dei due sistemi di centralità previsti dal documento di piano del 2007);

- un ridisegno degli spazi posti lungo le grandi infrastrutture: le stazioni ferroviarie, le strade a circonvallazione (e tra questi la nuova Valassina interrata), la nuova fermata della metropolitana.

- **Visione urbana e procedere incrementale**

Il tutto ed è questo un ulteriore obiettivo perseguito dal presente documento **in una urbanistica processuale che nel suo farsi non vuole interrompere la dinamica urbana, che riprende e stabilizza il più possibile previsioni del passato (dando certezza agli operatori), ma che al tempo stesso nel suo stesso anticipare e procedere in forma incrementale non rinuncia ad un disegno e una visione generale.** Per questo il documento di inquadramento inserisce anche una serie di aree di trasformazioni esterne al sistema del Villoresi, ma relativamente alle quali i processi di elaborazione delle ipotesi di trasformazione sono relativamente avanzati, e di cui l'amministrazione riconosce la necessità di un precoce avvio. Aree che comunque prevedono esclusivamente interventi di riuso di aree già urbanizzate.

- **Equità e flessibilità**

Resta da sottolineare un ultimo obiettivo del documento di inquadramento legato al perseguimento di **un criterio al tempo stesso di equità verso gli operatori e i proprietari e di flessibilità** nelle previsioni edificatorie e degli standard da cedere in ragione delle caratteristiche del sito, delle sue specificità tipo-morfologico, della quantità e qualità dell'edificato preesistente, della necessità di intervenire con il recupero di manufatti esistenti. Un obiettivo perseguito con la definizione di un indice territoriale di riferimento pari a 0,65 mq/mq che potrà essere incrementato in caso di interventi pubblici, di esigenze di recupero di edifici di archeologia industriale e di assetto tipo morfologico, di significativo reperimento di edilizia sociale e di uno standard che si modula in incremento per quote crescenti di SIp, risultando pari a mq 81 ogni mq 100 di SIp per la quota fino a 0,30 mq/mq, raddoppia nella quota compresa tra 0,30 e 0,65 mq/mq, triplica per quote superiori e che tuttavia vede questi incrementi abbattersi della metà nel caso di interventi di recupero (con esclusione della demolizione e ricostruzione).

Trattandosi, peraltro, di mero indice di riferimento, i singoli contesti ne possono giustificare la riduzione, specie laddove l'applicazione del suddetto



indice possa comportare una capacità insediativa eccessiva, superiore alla superficie esistente.

## **criteri di valutazione e selezione**

Il presente Documento d'Inquadramento individua, nell'allegato alcune indicazioni progettuali per aree del territorio urbano ritenute prioritarie dall'Amministrazione Comunale per promuovere la formazione di Programmi Integrati d'Intervento finalizzati alla riqualificazione e trasformazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale. Per tali aree prioritarie, gli obiettivi della riqualificazione coincidono con quelli del consolidamento della rete di spazi aperti interni alla città, in particolare di quelli lungo il tracciato del canale Villoresi ed in parte del fiume Lambro e in generale aree di interesse strategico nel tessuto urbano, in particolare connesse al sistema Villa e Parco, nonché di viale Cesare Battisti, anche al fine di presenza di dotazioni culturali e terziario direzionali, oltre che residenziali.

L'individuazione dei perimetri delle aree prioritarie è indicativa, essendo la stessa definita puntualmente in sede di approvazione del Programma Integrato di Intervento. Ai sensi delle disposizioni regionali vigenti, il Programma Integrato di Intervento può interessare aree anche non contigue tra loro.

- **Modalità di determinazione dell'indice Ut**

Nelle proposte di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), l'indice di utilizzazione territoriale (Ut) è determinato negoziabilmente alla luce degli obiettivi di riqualificazione da perseguire, del contesto territoriale e paesaggistico di riferimento, della presenza di elementi di archeologia industriale meritevoli di recupero totale o parziale. L'individuazione di detti edifici di archeologia industriale rappresenta una indicazione da verificare puntualmente nel contesto delle proposte di intervento, valutando le stesse verifiche contenute nelle proposte di PII, in particolare per quanto riguarda interventi di interesse pubblico, che necessitano di demolizioni e sostituzioni.

Ai fini di tale negoziazione, nelle aree produttive dismesse o sottoutilizzate ove si preveda la demolizione di edifici esistenti, l'indice Ut di riferimento è pari a 0,65 mq/mq; indici superiori sono legati al recupero totale o parziale di fabbricati o parti di essi costituenti archeologia industriale o esempio pregevole di archeologia industriale, alla realizzazione di strutture pubbliche di notevole importanza per la comunità, al reperimento di quote di edilizia sociale in locazione a canone moderato o a canone sociale. Comunque l'indice Ut dovrà essere compatibile con altezze massime degli edifici determinate in considerazione del contesto territoriale e paesaggistico e della presenza di elementi di riferimento con valore monumentale o storico testimoniale nonché della necessità di reperire aree di verde e servizi in luogo. Gli interventi di nuova edificazione e demolizione e ricostruzione, dovranno garantire il conseguimento della classe energetica A o superiore. Dovranno essere inoltre, previste modalità operative atte a garantire che gli edifici realizzati corrispondano effettivamente alla classe energetica indicata nel

piano. I singoli programmi integrati di intervento, dovranno essere caratterizzati da polifunzionalità. Nel caso in cui la scheda preveda come funzione insediabile la residenza, integrata da altre destinazioni, il corretto equilibrio tra le destinazioni stesse dovrà essere valutato, alla luce del contesto territoriale e garantendo - complessivamente - il ruolo economico della città; per tali ambiti la quota di riferimento per le destinazioni diverse dalla residenza corrisponde al 20% della s.l.p.. L'eventuale traslazione di s.l.p., per ragioni paesaggistiche, dagli ambiti di trasformazione ad altre aree, previste come edificabili dal PGT 2007, puntualmente individuate, non potrà superare il 20% del totale.

Negli ambiti in cui sono previsti interventi per la mobilità lenta, gli interventi devono essere finalizzati al completamento della rete ciclopedonale urbana e alla sua estensione, con modalità realizzative che siano coordinate e armonizzate secondo le indicazioni progettuali fornite dall'Amministrazione Comunale (abaco delle norme progettuali per i percorsi ciclopedonali). In tali realizzazioni verranno valutate le modalità della penetrazione in ambiti prevalentemente residenziali, al fine di garantire condizioni ottimali di buona tenuta e sicurezza dei percorsi di mobilità lenta, la loro massima visibilità e accessibilità.

- **Dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**

Nelle proposte di Programma Integrato di Intervento la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è così determinata:

- a) per la quota di Slp che corrisponde all'indice Ut sino a 0,30 mq/mq, nella misura di mq 81<sup>1</sup> ogni mq 100 di Slp;
- b) per la quota di Slp che corrisponde all'indice Ut compreso tra 0,30 mq/mq e 0,65 mq/mq, nella misura definita al precedente punto a) incrementata del 100%;
- c) per la quota di Slp che corrisponde all'indice Ut superiore a 0,65 mq/mq, nella misura definita al precedente punto a) incrementata del 200%;

Le aree a servizi dovute per la Slp corrispondente ad edifici o porzioni di edifici oggetto di interventi di recupero sino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione totale (ancorché con identica sagoma), per esigenze finalizzate alla salvaguardia di elementi di archeologia industriale ritenuti meritevoli di conservazione sono calcolate nella misura di mq 81 ogni mq 100 di Slp indipendentemente dalla loro quantità in rapporto alla St. La Slp degli edifici o delle porzioni di edifici mantenute in quanto esempi di archeologia industriale non concorreranno agli incrementi previsti ai precedenti punti b) e c).

---

<sup>1</sup> equivalenti a 27 mq/ab per le funzioni residenziali.

Nel caso in cui non sia superato complessivamente l'indice territoriale Ut di 0,30 mq/mq dovranno essere reperite dotazioni non inferiori a quanto previsto dall'art. 6, comma 6, delle Norme del Piano dei Servizi.

Nel caso in cui all'interno della proposta di P.I.I. siano previste medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a mq 800, non si considera al fine dell'assolvimento delle misure suindicate, lo standard corrispondente ai parcheggi a servizio del punto vendita, dovuto in base alle norme vigenti. Negli ambiti contenuti all'interno della proposta di P.I.I., e in quelli ulteriori e con analoghe caratteristiche che dovessero essere eventualmente individuati, sono ammesse medie strutture di vendita (MSV) di carattere non alimentare. Sono altresì escluse medie strutture di vendita (MSV) con superfici di vendita superiore a 1.200 mq di carattere alimentare e grandi strutture di vendita (GSV).

Nel caso in cui, all'interno del P.I.I., siano previste funzioni produttive - comprese le destinazioni proprie complementari (come da normativa del vigente PGT), delle zone produttive (in misura non superiore al 25% della s.l.p. del produttivo stesso) - la relativa dotazione sarà quantificata separatamente, alla luce di quanto disposto dall'art. 6, comma 6, delle Norme del Piano di Servizi e non concorrerà agli incrementi previsti dalla presente disposizione.

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale e ove opportuno impegnate all'uso pubblico perpetuo ovvero, qualora ciò non risulti possibile o non sia ritenuto opportuno dall'amministrazione stessa, possono essere monetizzate.

I proventi della monetizzazione, unitamente - in tutto o in parte - agli oneri di urbanizzazione, sono di norma utilizzati per la realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, ivi compresa l'edilizia residenziale pubblica, all'interno degli ambiti di intervento ovvero esternamente ad essi, la cui realizzazione deve essere disciplinata da parte della convenzione annessa al P.I.I.<sup>2</sup> Il versamento di somme a titolo di monetizzazione, senza che sia disciplinata nella convenzione la realizzazione di specifici interventi, è ammesso unicamente nel caso in cui, per la modesta entità delle somme da riscuotere, tale soluzione risulti più efficace.

- **Edilizia sociale a canone moderato: oneri posti a carico dell'operatore**

Nelle proposte di P.I.I. ove è prevista edilizia sociale a canone moderato, come definito dalla vigente legislazione regionale e per un periodo non

---

<sup>2</sup> *“Nel caso in cui il programma integrato di intervento preveda la monetizzazione ai sensi dell'articolo 46, la convenzione di cui all'articolo 93 deve contenere l'impegno del comune ad impiegare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati nel piano dei servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo piano” ( art. 90, comma 5, L.R. n. 12/2005 e s.m.i.).*

inferiore a 29 anni, l'onere corrispondente a carico dell'operatore viene così quantificato:

- a) Valore dell'alloggio in regime di libero mercato, come determinato in base ai rilievi più aggiornati del listino immobiliare della Camera di Commercio;
- b) Valore dell'alloggio a canone moderato: canone annuale moltiplicato per 20;
- c) Differenza tra gli oneri di urbanizzazione dovuti per edilizia libera ed quelli dovuti per edilizia sociale.

Onere a carico dell'operatore = **a - b - c.**

L'onere a carico dell'operatore è ragguagliato alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, assumendo come parametro il valore di monetizzazione.

E' facoltà del soggetto attuatore reperire la superficie attraverso il convenzionamento a canone moderato in unità immobiliari del territorio comunale, esterne all'area di intervento, purché in buono stato di conservazione, adeguate sotto il profilo igienico sanitario e degli impianti e della dotazione di parcheggi pertinenziali. In tal caso il canone di locazione dovrà essere ridotto in rapporto alla vetustà dell'immobile, alla luce di parametri che verranno definiti dalla Giunta con apposita deliberazione.

I medesimi criteri, come sopra individuati, sono utilizzati - con gli opportuni adattamenti - per la determinazione del peso imposto all'operatore per la realizzazione di impianti o attrezzature di interesse generale a gestione privata convenzionata.

#### • **Procedure di approvazione**

Dato che le aree prioritarie ipotizzate investono o ambiti già disciplinati dal Documento di Piano (la cui validità è cessata ex art. 8 della L.R. n.12/2005 e s.m.i.) ovvero dal Piano delle Regole o Piano dei servizi con modifica degli stessi, essi si atteggiano in ogni caso come potenziali proposte di programmi integrati di intervento in variante, con conseguente applicazione del procedimento di cui all'art. 92 comma 3 ss., della L.R. n.12/2005 e competenza in capo al Consiglio Comunale.

Tra gli allegati di ciascuna proposta di programma integrato di intervento deve figurare l'elenco - elaborato dal responsabile del procedimento - di tutte le proposte di p.i.i. pervenute in seguito al presente documento nonché dei pareri preventivi richiesti, con la data di relativa presentazione ed i pareri acquisiti. La proposta di deliberazione della Giunta al Consiglio deve, inoltre, indicare - anche con apposito elaborato - la congruità dei parametri urbanistici indicati, alla luce del contesto paesaggistico, la polifunzionalità e la congruenza dei servizi rispetto agli strumenti di programmazione vigenti (piano dei servizi e programma delle opere pubbliche) anche per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica ed il sistema del verde urbano e di

mobilità per i quartieri. Anche ai fini programmatori di cui sopra, i privati possono inoltrare alla amministrazione una proposta di massima volta a acquisire un parere preventivo. In tal caso, a corredo della stessa è sufficiente che il proponente presenti la seguente documentazione:

- schema di massima del progetto planivolumetrico accompagnato dalla cartografia e dati sintetici e necessari a comprendere la contestualizzazione urbanistica ed edilizia sia per i contenuti privati che pubblici. In particolare: parametri urbanistici e calcoli dimensionali (S.l.p. complessiva e sua ripartizione per le destinazioni previste, anche a fini di eventuali traslazioni); aree pubbliche o di interesse pubblico e verifica del dimensionamento delle stesse in ragione del Piano dei Servizi; altezze, numero di piani e distanze estese anche almeno agli isolati al contorno; estratti della strumentazione urbanistica e ambientale del PGT; modalità di intervento sui singoli edifici (risanamenti, ristrutturazioni o sostituzioni e nuovi interventi etc.): opere o aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico, ed aree di pertinenza, tempi indicativi per la realizzazione delle opere pubbliche, di interesse pubblico o private;

- relazione tecnica con: descrizione delle finalità del Programma, degli aspetti qualitativi e quantitativi che lo compongono, anche in rapporto agli obiettivi generali e indirizzi del presente Documento di inquadramento e in generale degli atti di Programmazione urbanistica comunale e sovracomunale e delle opere pubbliche della Amministrazione comunale stessa;

- relazione economica complessiva e di massima degli investimenti previsti, compresi in particolare quelli in riferimento alla realizzazione e gestione delle opere o interventi di interesse pubblico. Dovranno essere esplicitati: entità e valori di massima inerenti la richiesta di esecuzione diretta di opere a scomputo oneri di urbanizzazione volti alla soddisfazione della dotazione in aree e opere dal Piano dei Servizi.

L'Amministrazione comunale si pronuncia, su tale richiesta, entro 60 giorni. Il parere preventivo rilasciato ha valore orientativo e non costituisce vincolo alcuno a carico dell'Amministrazione ai fini della successiva adozione e/o approvazione del programma.

**SETTORE URBANISTICA del COMUNE DI MONZA**

Francesca Corbetta e Giuseppe Riva

Indicazioni e impostazione a cura di

**A.T.I.: CONSORZIO POLIEDRA/UBISTUDIO SRL**

Consorzio Poliedra - Centri di conoscenza e formazione del  
Politecnico di Milano

Arturo Lanzani e Christian Novak

**UBISTUDIO**

Alessandro Alì con Mariasilvia Agresta, Maddalena Leanza,  
Lara Valtorta.