

Monza, 6 gennaio 2024

Al Sindaco di Monza
Paolo Pilotto

All'Assessore al Governo del Territorio
Marco Lamperti

Alla Dirigente del Settore
Arch. Nadia Bombardieri

Palazzo comunale
Piazza Trento e Trieste
20900 Monza

Trasmessa via Pec a:
monza@pec.comune.monza.it

Oggetto: Osservazioni al Piano attuativo del Comparto C 6 in via Gallarana, adottato con deliberazione della Giunta comunale n. 413 del 30/11/2023.

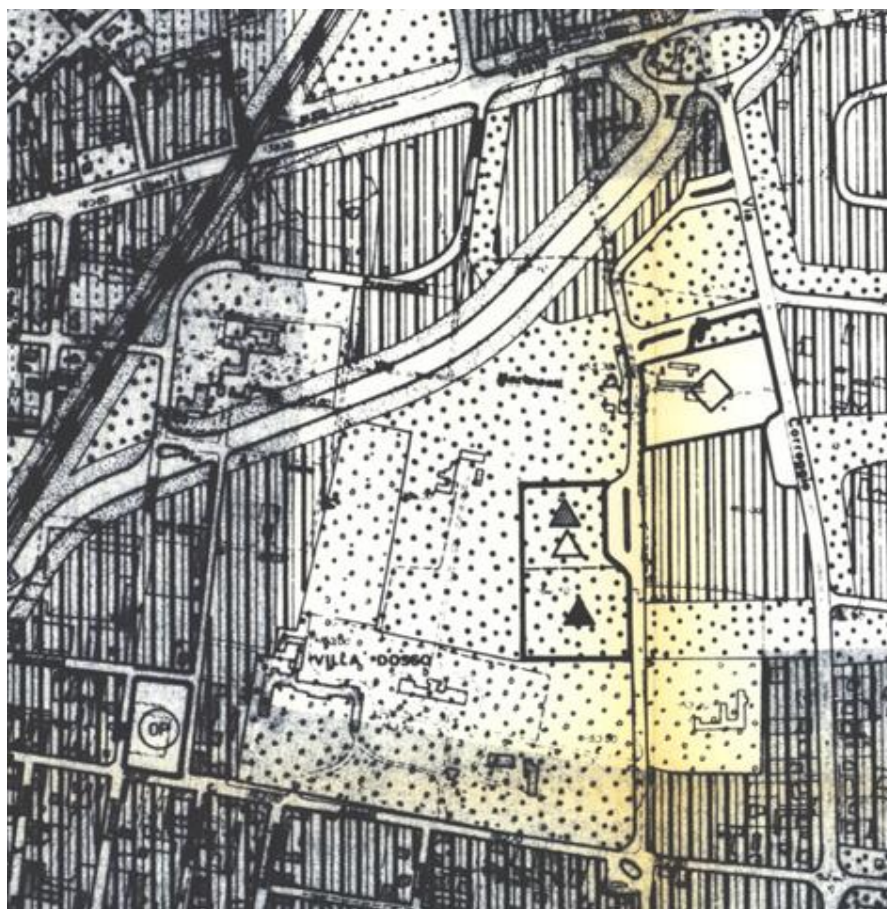
Il **Coordinamento di comitati e associazioni di Monza**, vista la deliberazione in oggetto e la relativa documentazione pubblicata nel sito web del Comune, formula le seguenti osservazioni.

PREMESSE

Emblematica è la vicenda che ha legato e lega ora il destino delle aree verdi comprese tra la via Gallarana e le vie Bosisio - Prampolini - Aguggiari (Geoportale - ortofoto del 2012).

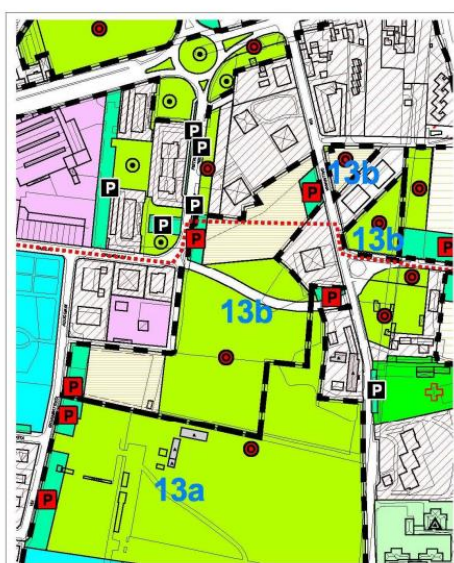


Nel PRG del 1971 le aree erano destinate a **verde pubblico, servizi pubblici scolastici** e nella parte nord a strada (la secante urbana da via Visconti a via Lecco).

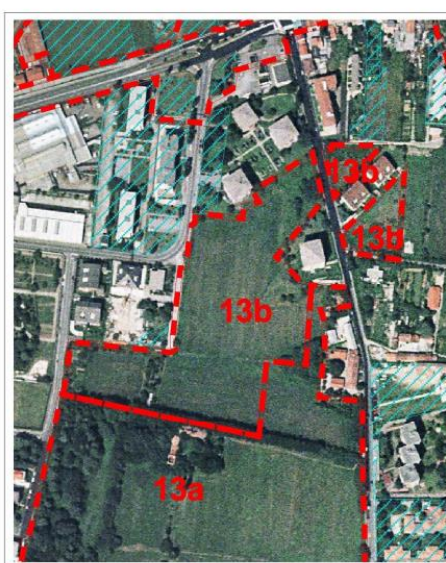


Nel Documento di Piano del PGT 2007 (AT 13b), la parte nord di quelle aree (39.913 mq) veniva resa edificabile e **destinata a residenza** per circa **31.000 mc** e a servizi.

AMBITO 13b - Via Amati



Azzonamento

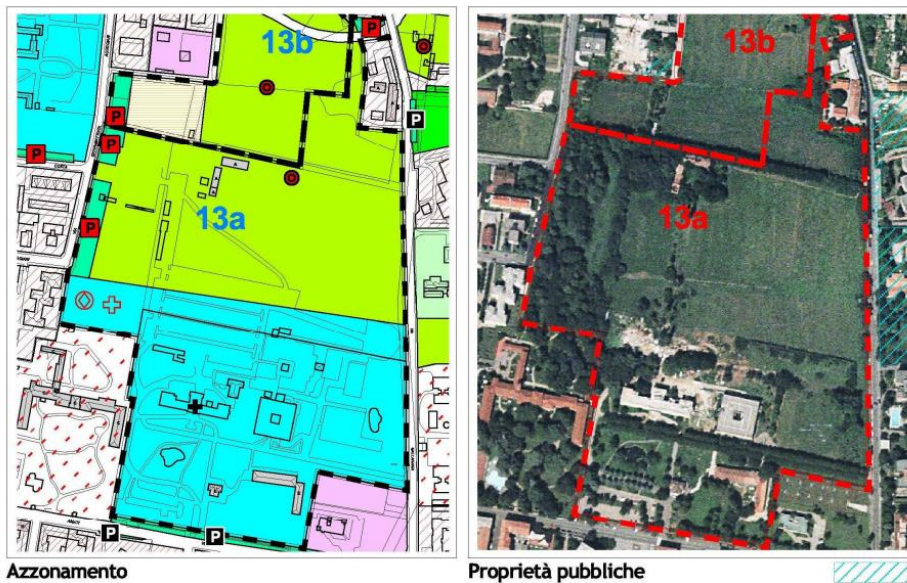


Proprietà pubbliche

Circoscrizione	Sf Superficie territoriale	Tipologia dell'Ambito	Sf concentrazione edificatoria	Area per Servizi Individuate	Sip residenziale (potizzata)	Sip terziario commerciale (potizzata)	Sip commerciale grande distribuzione	Sip produttiva	Sip servizi generali	Sip totale esclusi servizi
n.	m ²	Zona	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
2	39.913	C-SP-SV	12.911	25.149	10.400	2.600	-	-	-	13.000

Nella parte sud (AT 13b) invece l'area veniva destinata a **servizi sovracomunali** (in azzurro) e a **verde pubblico**, (compresa l'area ora oggetto dal Piano attuativo).

AMBITO 13a - Via Amati

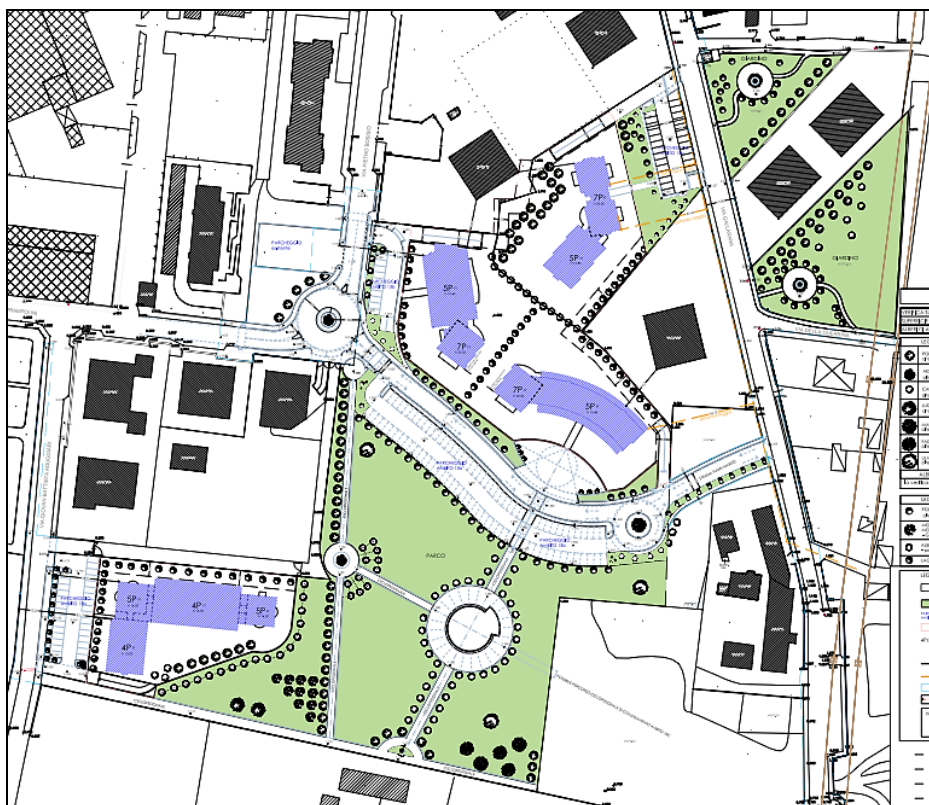


Azzonamento

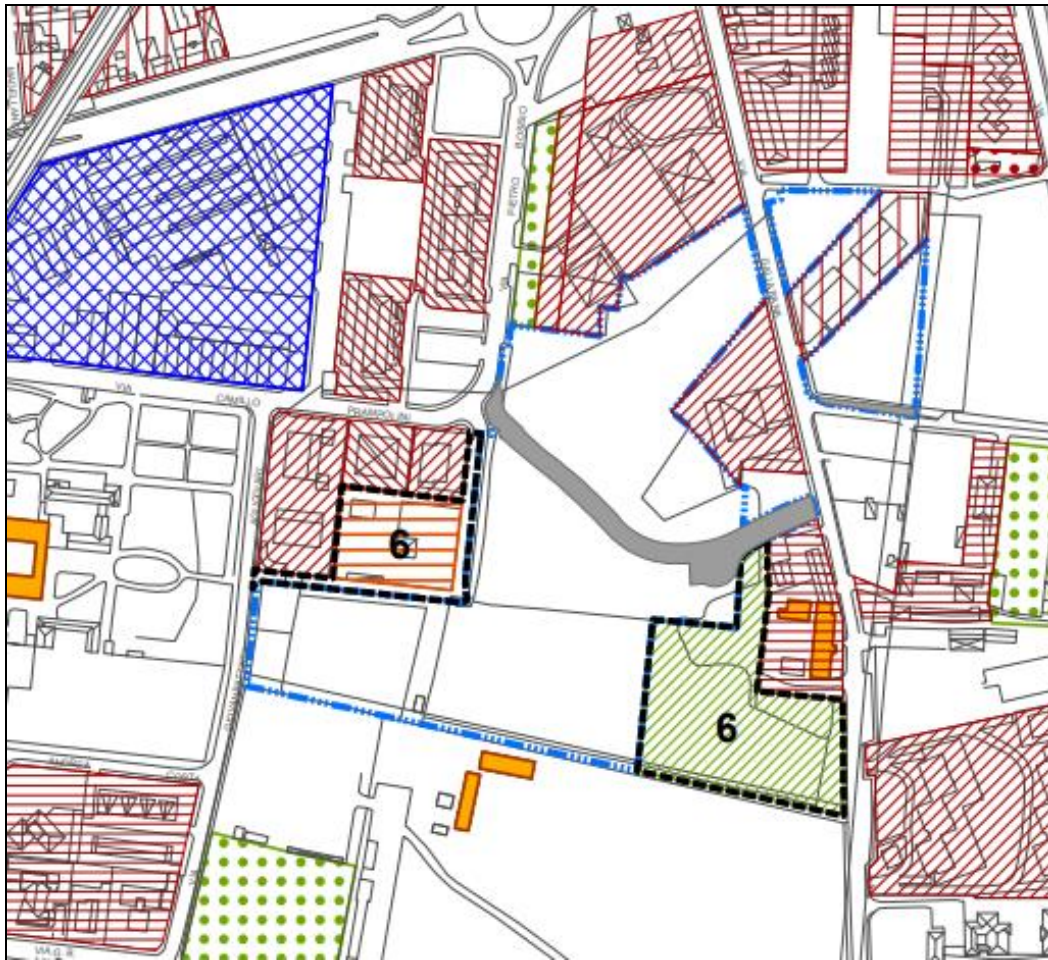
Proprietà pubbliche

Circoscrizione	Sr Superficie territoriale	Tipologia dell'Ambito	Sf concentrazione edificatoria	Area per Servizi Individuate	Slp residenziale	Slp terziario commerciale	Slp commerciale grande distribuzione	Slp produttiva	Slp servizi generali	Slp totale esclusi servizi
n.	m ²	Zona	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
2	127.860	F2-SP	-	127.474	-	-	-	-	34.028	-

Nel 2012 la Giunta comunale (Del. n. 21 del 17/01) ha approvato un Piano di Lottizzazione per circa 31.000 mc di residenziale e 2.600 mq di terziario, PL poi modificato nel 2017 (DGC 157 del 30/05/2017), con elevato consumo di suolo.



Nel Piano delle Regole del PGT 2017 e in quello del 2022, parte dell'area del AT13b, è stata destinata a zona C - Comparti residenziali di completamento - edificabile, con la cessione di 2/3 dell'area a verde: **Comparto 6**



Queste “valorizzazioni” e trasformazioni in zona edificabile di quelle aree libere e verdi consente di sviluppare ulteriori considerazioni e in particolare su quanto sta accadendo in quella zona di Monza a distanza di circa 500 metri dall'attuale PA.



Oltre il PL del 2012 di via Bosisio - Aguggiari - Gallarana, in corso di costruzione, sono state realizzate **2 torri di 39 metri e di 12 piani** (in basso a destra nella foto sopra) in attuazione di un ulteriore PL nella vicina via Messa – Giordani, approvato con deliberazione GC 782 del 25/11/2011. Questo PL prevede la realizzazione di **ben 37.300 mc residenziali e 4.850 mc commerciali**.



Mentre **nei rendering** si possono vedere 2 torri quasi diafane, **nella realtà** si tratta di due edifici impattanti (vedi foto sotto) completamente slegati da quel contesto urbano che vede la presenza anche di un interessante edificio d'epoca che ospita funzioni di tipo religioso, assistenziale e sanitario.



In definitiva, nel raggio di 500 metri, sono stati realizzati e/o sono in corso di costruzione più di **300 nuovi alloggi**, per circa **500 nuovi abitanti** in quella zona di Monza, con tutti i relativi effetti indotti sul traffico e la vivibilità del quartiere. Una vera selva di condomini che sta sorgendo (vedi foto da via Bosisio).



Viste le trasformazioni degli strumenti urbanistici, riportate in premessa, viene da chiedersi il **valore iniziale e quello finale di quelle aree** che alimenta notevoli **rendite immobiliari** (15/20 volte tanto). Come noto, la popolazione di Monza è ferma da 40 anni a circa 123.000 abitanti e gli alloggi sfitti sono più di 7.000 (Censimento Istat 2021). Il **fenomeno delle bolle immobiliari speculative** è quindi prevedibile, alimentato a volte anche da fondi provenienti dalla criminalità organizzata e infiltrata che è presente in edilizia (riciclaggio). **Manca nel PA in oggetto il titolo di proprietà.**

Una ulteriore riflessione deve essere poi fatta sul **consumo di suolo** libero e di aree verdi, che nella **Provincia di Monza e Brianza** raggiunge livelli significativi, comparabili solo a quelli della Provincia di Napoli (fonte ISPRA 2023 e altre).

Il tutto a fronte di una situazione di emergenza climatica e ambientale, riconosciuta dallo stesso **Consiglio Comunale di Monza** che in data 4 aprile 2023 ha approvato una **Dichiarazione di Emergenza Climatica e Ambientale**. Si richiamano inoltre gli eventi atmosferici di straordinaria gravità che hanno interessato Monza nell'estate 2023.

IL PIANO ATTUATIVO ADOTTATO

Se è pur vero che **è il PGT a stabilire dove è possibile edificare e dove non lo è**, è altrettanto vero che il più delle volte le persone che abitano in città non si accorgono quando il PGT entra in vigore se non quando sono stati adottati e poi approvati i Piani attuativi e/o rilasciati gli altri titoli abilitativi (PDC, PCC, ecc.).

In ogni caso, il **Piano attuativo ora adottato rientra nel Comparto 6** residenziale di completamento che comprende due aree. La prima verso via Aguggiari (in rosso) e la seconda su via Gallarana. Quest'ultima è un'area attualmente verde a ridosso di una

cascina storico-testimoniale. Vedeva anche la presenza di piantumazioni poi sostituite da un bosco di recente realizzazione su cui si dirà meglio in seguito.



Tav. PR.01b

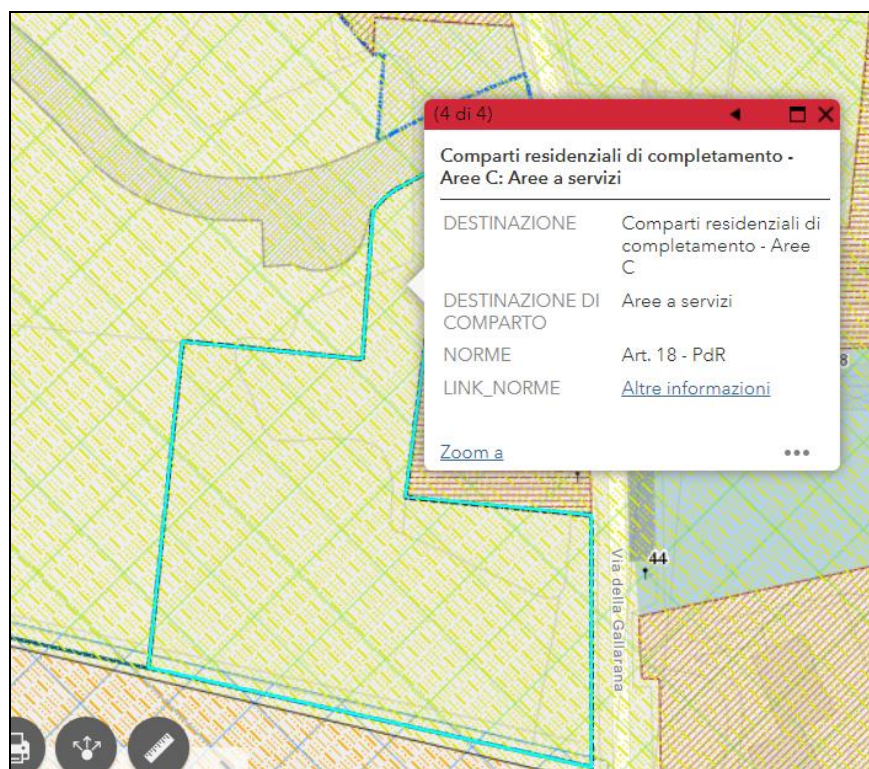


Area di via Gallarana

Come noto, i **Comparti C - Residenziali di completamento** - vennero introdotti nel PGT 2017 (e confermati in quello del 2022) anche con **lo scopo di far cedere al Comune almeno i 2/3 di quelle aree libere da edificazioni**. Infatti l'art. 18, comma 5 delle Norme del Piano delle Regole del PGT vigente dice chiaramente: *Le aree costituenti le dotazioni C sono dovute in misura **non inferiore a 2/3 della St dell'intervento** anche qualora nell'elaborato PR.01 siano individuate in quantità minore.*"

La Superficie territoriale (ST) di quel **Comparto 6** risulta essere di **12.200 mq** (DP.re - All. C - pag. 8). Pertanto la **quantità minima da mantenere a Verde pubblico** (area V) è almeno di **8.133 mq (2/3)**. Nel PdR (Tav. PR.01b), come sopra visibile, la parte edificabile risulta essere quella posta a ovest, verso via Aguggiari, e quella a verde è adiacente a via Gallarana.

Premesso che la **tavola PR.01 del Piano delle Regole è prescrittiva** (art. 2 delle sue Norme), questa prevede che l'area di concentrazione edificatoria del Comparto 6 sia quella compresa tra le vie Aguggiari e Bosisio (campita in rosso tratteggiato). Quella che invece è adiacente a **via Gallarana è azzonata a Verde** (anche area V del Pds - Tav. PS.02b e art. 2 delle sue Norme). Questo risulta confermato anche dal SIT del Comune (vedi immagini seguenti).



Come già detto sopra, se consideriamo che il **Comparto 6** - Residenziale di completamento - è di circa **12.200 mq complessivi**, secondo il PGT e le sue Norme prescrivono che dovrebbero rimanere a verde circa **8.130 mq (cioè i 2/3)**.

Invece, il **Piano attuativo ora adottato, considera solo le aree site a est**, su via Gallarana (circa 8.300 mq). Non solo: di quei 5.500mq (i 2/3 di 8.300), **ne vengono monetizzati circa 3.500**. Questi dati sono riportati in dettaglio anche nella **Tavola 01 del PA adottato** (tabella seguente), mostra **una perdita di aree verdi per la comunità del quartiere**. Peraltro questi dati non ci risultano corrispondere in altri elaborati del PA (es. nella Tav. 03 e nella bozza di Convenzione).

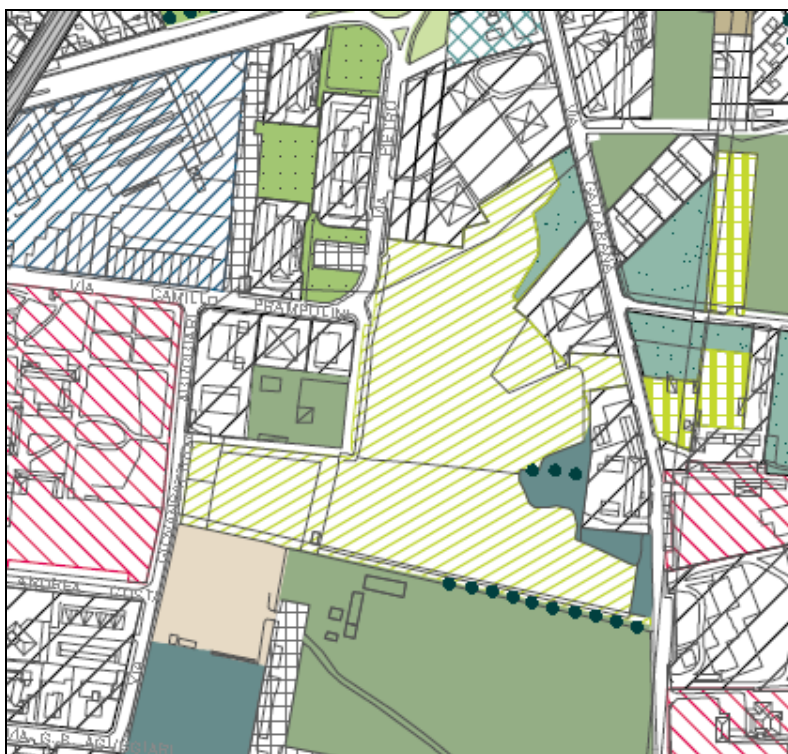
SUPERFICIE FONDIARIA	$8.298,75 / 3 = 2.766,25 \text{ m}^2$
SUPERFICIE DA CEDERE	$8.298,75 \times 2 / 3 = 5.532,50 \text{ m}^2$
AREA DI CESSIONE A STANDARD	
Aree a standard SI alienata (art. 7, c. 1B punto i, NA PdS)	= 527,04 m ²
Aree a standard Eredi Perego (art. 7, c. 1B punto i, NA PdS)	= 1.509,57 m ²
TOTALE	= 2.036,61 m ²
	$5.532,50 \text{ m}^2 > 2.036,61 \text{ m}^2$
DIFFERENZA DA MONETIZZARE	$5.532,50 - 2.036,61 = 3.495,89 \text{ m}^2$

Se è pur vero che **la monetizzazione di aree da cedere è consentita** dalla Norme del PdR (art.18), in realtà **questa è solo una possibilità che una buona amministrazione comunale potrebbe e dovrebbe negare in fase di negoziazione del PA** visto il **contesto urbano densamente edificato** e dove ora si prevede l'intervento di una **palazzina di 5 piani** che incomberà sulla cascina storico - testimoniale, nonché **aspetti di veduta**, così come individuata anche nella Tav. DP.02b del DdP del PGT, sotto riportata.



Infine, come sopra evidenziato, il PA ora adottato dalla Giunta, modifica gli azionamenti previsti come prescrittivi sia nella Tavola PR.01b del Piano delle Regole sia nella Tavola PS.02b del Piano dei Servizi relativamente al Comparto 6. Quindi il PA non è conforme al PGT vigente e non può essere approvato dalla Giunta.

Rileviamo poi che nella documentazione pubblicata (molto carente nella Relazione illustrativa) non si prevedono le compensazioni prescritte dall'art. 9 delle Norme del Piano delle Regole. Infatti l'area oggetto del PA risulta essere "suolo non urbanizzato" nella tavola CS.01 - Usi del suolo - del PdR e ricade anche nella "Rete ecologica comunale" della Tav. PS.03 del PdS (sotto riportate).



Tav. CS.10 del PdR



Tav. PS.03 del PdS



Schema planivolumetrico

Vogliamo infine evidenziare la rilevanza dell'area in oggetto ai sensi della normativa regionale sui boschi.

Come segnalato più volte agli uffici comunali, alle altre istituzioni competenti e alle Autorità, l'intera area di via Gallarana (considerando anche quella oggetto di Piano Attuativo nel 2012) rileva ai fini della normativa regionale sulla tutela dei boschi.

Come indicato nello schema di convenzione relativa al PA in oggetto, i Carabinieri del Corpo Forestale di Carate Brianza hanno già mosso rilievi **riguardo alla trasformazione (eliminazione) di parte dell'area boschiva**, con conseguente necessità per gli attuatori di prevedere un piano di ripristino.

Si segnala che anche di recente (2 dicembre 2023) è stata richiesta alle Autorità competenti una verifica riguardo alla applicabilità della normativa regionale sui boschi e sulla trasformabilità dell'area di via Gallarana complessivamente interessata da interventi edilizi. In pendenza di tali verifiche, **appare inopportuna l'approvazione di un PA come quello adottato**, considerato che l'area oggetto dell'intervento è parte di un'area rilevante come bosco con le conseguenti limitazioni alla trasformazione, che potrebbero portare, laddove ne ricorressero gli estremi, alla necessità di ripristino del bosco (con eventuali spese per la proprietà e per l'Amministrazione in caso di contenziosi).

Inoltre, l'area oggetto del PA adottato è di per sé un'area verde, e l'autorizzazione all'edificazione appare inopportuna anche perché comporterebbe consumo di suolo e le derivanti problematiche già evidenziate.

Per tutti i motivi sopra esposti, si formula la seguente osservazione:

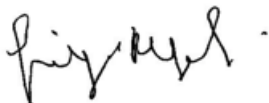
Vista la deliberazione della Giunta comunale n. 413 del 30/11/2023 relativa all'adozione di un Piano attuativo per il Comparto 6 del PdR del PGT vigente, considerato che: 1) questo PA modifica gli azzonamenti prescrittivi sia del Piano delle Regole (Tav. PR.01b) sia del Piano dei Servizi (tav. PS.02b), con grave decurtazione di aree a verde di quella zona; 2) non sono previste le prescritte compensazioni di cui all'art. 9 delle Norme del PdR; 3) tenuto conto che il PA non è conforme al PGT vigente la cui modifica e variante spetta al Consiglio comunale e non alla Giunta, con ben altra procedura, anche di verifica di assoggettabilità a una VAS; 4) considerato che parte dell'area oggetto dell'intervento è qualificabile come bosco ai sensi della relativa normativa regionale, con le relative limitazioni alla trasformazione della stessa, e considerate le verifiche in corso da parte delle Autorità competenti sull'intera area di via Gallarana oggetto di interventi edilizi; 5) in coerenza con gli obiettivi della Dichiarazione di Emergenza Climatica e Ambientale e con le linee programmatiche del Sindaco; per tutti i motivi sopra esposti si chiede di revocare la delibera di adozione del PA in oggetto.

Certi che la nostra osservazione sarà attentamente valutata e quindi accolta, si porgono distinti saluti.

IL COORDINAMENTO DI ASSOCIAZIONI E COMITATI DI MONZA

Il coordinatore

Giorgio Majoli



Sottoscrivono la presente osservazione: Circolo Legambiente Alexander Langer Monza - CCR: Gruppo Ambiente e territorio - Comitato Aria Pulita Monza - Comitato via Blandoria - Comitato per il Parco A. Cederna – Comitato Gallarana - Comitato quartiere Sant'Albino - Comitato quartiere San Donato Regina Pacis - Comitato via Boito Monteverdi - Comitato Ospedale Umberto 1° - Comitato Triante - Comitato Pro Buon Pastore - Comitato salvaguardia Buon pastore - Comitato Bastacimento - Presidio ex Macello - Comitato San Fruttuoso Bene Comune - Osservatorio antimafie di MB Peppino Impasto