



**ASSESSORATO ALLO SVILUPPO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE**

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO, SUAP  
UFFICIO URBANISTICA OPERATIVA

## **OSSERVAZIONI**

---

PIANO ATTUATIVO

in via Solferino - via Marsala

adottato con DGC n. 307 del 7.11.2017

All/A

---

## REGISTRO OSSERVAZIONI

<i>N. OSSERVAZIONE</i>	<i>DATA ARRIVO</i>	<i>MITTENTE</i>	<i>OGGETTO</i>
<b>N.1</b>	18.12.2017	Associazioni e Comitati di Cittadini di Monza	Piano Attuativo in via Solferino - Marsala
<b>N.2</b>	18.12.2017	Euroimmobiliare S.r.l.	Piano Attuativo in via Solferino - Marsala

OSSERVAZIONE N. 1

---

N. 1

Monza, 12 dicembre 2017



COMUNE DI MONZA Protocollo Generale
18 DIC 2017
N°. 281351
CL. 10.10.05
FASC. 1/2017

Al Sindaco di Monza  
Dario Allevi

All'Assessore al territorio  
Martina Sassoli

Al Dirigente del Settore

Piazza Trento e Trieste  
20900 MONZA

**Oggetto: osservazioni al Piano attuativo (PA) posto tra le vie Solferino e Marsala, adottato con deliberazione della Giunta comunale n. 307 del 7 novembre 2017.**

Le sottoscritte associazioni e comitati di cittadini di Monza, vista la deliberazione in oggetto, formulano alcune considerazioni di carattere generale e le seguenti osservazioni finalizzate a un perfezionamento del Piano attuativo adottato.

#### **Premesse**

Come noto si tratta di una storica area industriale (ex CGS), posta tra le vie Solferino e Marsala, fondata nei primi del '900 da Camillo Olivetti e trasferita, dopo diversi passaggi di proprietà, in via Ercolano (zona industriale a est di Monza).

L'ex CGS fu dismessa nei primi anni del 2000. In quella zona, si trovava anche la ex Singer (di via Marsala), mentre rimane lo storico ospedale Umberto I (in via Solferino), dove peraltro è stato approvato dalla Regione un Accordo di programma e dove il PGT vigente (2017) prevede pesanti edificazioni, per circa 140.000 metri cubi (Relazione del PA, pag. 18).



## Osservazioni

Emblematica è la vicenda urbanistica di questa storica area dismessa di Monza.

Nel Documento di Piano del PGT vigente dalla fine del 2007 (elaborato A13), tali immobili erano inseriti in un Ambito di trasformazione con la sigla 60b. Tale scheda d'Ambito peraltro escludeva che lì si potessero insediare medie strutture di vendita (MSV), anche perché a poche centinaia di metri da quel sito, in via Marsala, ne esiste già un'altra (U2) e in fondo a quella strada, all'incrocio con viale Campania, è presente un grosso supermercato Esselunga.

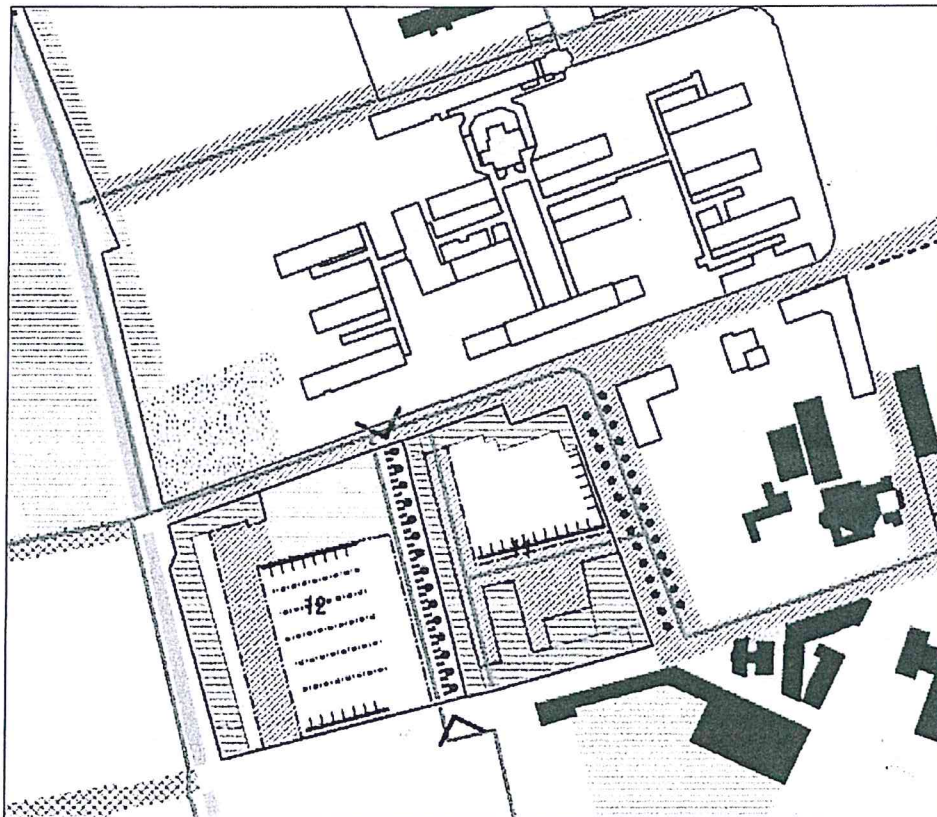
Come riportato anche nella delibera di adozione di questo PA, il 25/07/2016 gli attuali soggetti attuatori (Coop Lombardia e Fiorani srl) avevano presentato istanza di avvio del procedimento per l'approvazione di un Programma integrato di intervento (Pii) in variante al PGT, il cui DP era peraltro scaduto il 19 dicembre del 2012.

Tale Pii era previsto come prioritario anche nel Documento di inquadramento dei Pii, approvato dal consiglio comunale nel 2013. In tale atto, la scheda relativa a tale area dismessa (la n. 5) rilevava la presenza di archeologia industriale da conservare sia per una parte dell'edificio industriale (parte est del lotto) sia per quello lungo il canale Villoresi (a ovest).

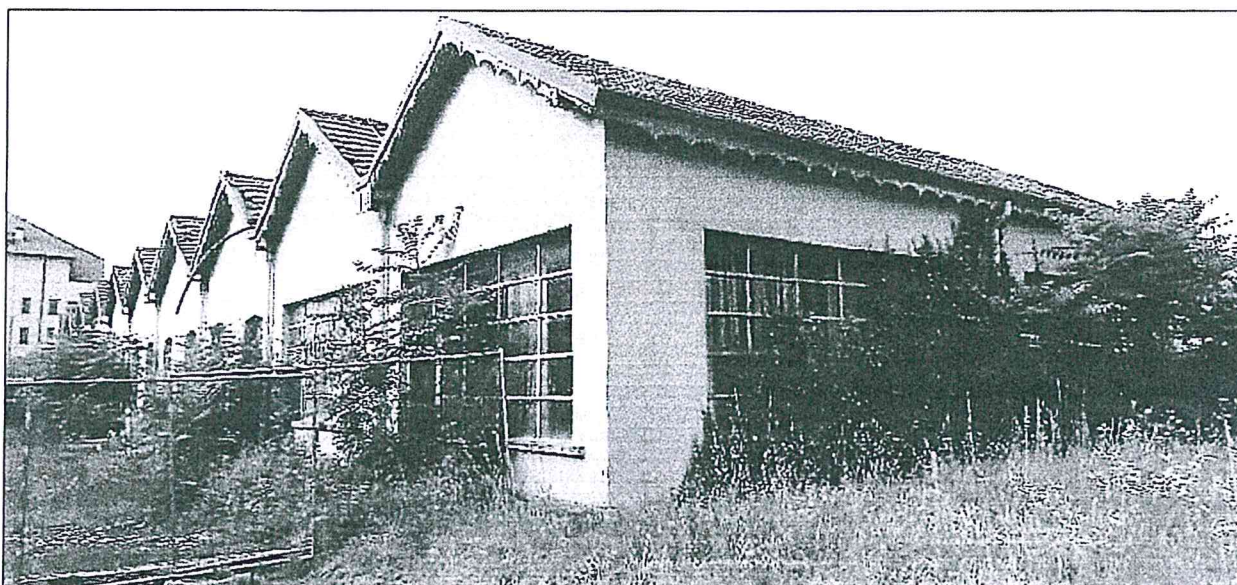


*In tratteggio rosso gli edifici da tutelare come archeologia industriale*

Anche nella scheda d'Ambito (AT 12) del DP del nuovo PGT vigente (2017) si chiede il mantenimento e la riqualificazione degli edifici di archeologia industriale, pur se quella parte est dell'edificio industriale viene inspiegabilmente cancellata.



Non vi è dubbio che quella serie di "tetti a capanna" meriti una particolare tutela per la salvaguardia delle memoria storica di quella parte dell'edificio industriale esistente (vedi foto seguente). Tanto più che quel mantenimento non comprometterebbe il progetto.



*Parte est dell'edificio industriale nello stato attuale*

Come spesso accade a Monza, si preferisce demolire tutto e ricostruire ex novo, incuranti degli elementi di archeologia industriale presenti sul nostro territorio, i quali costituiscono una preziosa testimonianza delle trasformazioni della città, da riconoscersi, principio più volte ribadito anche nelle Relazione illustrativa allegata al DP del PGT vigente (pagg. 49-50 e precedenti) e per edifici simili.

Per questi motivi si formula la seguente osservazione:

#### **Osservazione 1**

***Visto il Piano attuativo adottato con deliberazione della Giunta comunale n. 307 del 7/11/2017, si chiede che la parte est dell'edificio industriale dismesso che presenta elementi di archeologia industriale venga del tutto conservata.***

Come già detto nelle premesse, questa struttura di vendita, si collocherebbe a poche centinaia di metri da un'altra esistente in via Marsala (supermercato U2) oltre all'Esselunga di San Fruttuoso, presso la rotatoria tra quella strada e viale Campania. Oltre ai ben noti problemi di traffico e inquinamento indotti da queste strutture, vi sono problemi di desertificazione commerciale dei piccoli negozi di vicinato, con ricadute sociali e occupazionali. Per questi motivi risulta opportuno che venga redatto e allegato al PA una verifica di compatibilità degli impatti contenete anche un'analisi del bacino di gravitazione e della rete di offerta esistenti, nonché delle ricadute sulla rete distributiva di vicinato. Tanto più che non è stata allegata alla documentazione pubblicata nel web alcuna licenza commerciale per tale nuova Media struttura di vendita.

Per tali motivi, si formula la seguente osservazione:

#### **Osservazione 2**

***Visto il Piano attuativo adottato con deliberazione della Giunta comunale n. 307 del 7/11/2017, si chiede che venga redatto e allegato al PA una verifica di compatibilità degli impatti contenete anche un'analisi del bacino di gravitazione e della rete di offerta esistenti, nonché delle ricadute sulla rete distributiva di vicinato. Si chiede altresì che venga allegata anche la licenza commerciale per tale MSV.***

A tale riguardo, nella bozza di Convenzione allegata al PA in oggetto (a pag. 4, punto i) , si parla di un Edificio A con destinazione funzionale MSV mista (superficie di vendita  $\leq 2500$  mq), con i relativi e non meglio definiti "spazi ancillari", per una S.l.p. complessiva di mq 5.035. Per tale motivo si formula la seguente osservazione:

#### **Osservazione 3**

***Visto il Piano attuativo adottato con deliberazione della Giunta comunale n. 307 del 7/11/2017 e in particolare la bozza di convenzione (pag. 4, punto i), si chiede che vengano definiti nel dettaglio i cosiddetti "spazi ancillari" alla MSV, specificandone gli usi (gallerie? negozi? altre destinazioni?) e le relative superfici.***

L'elaborato I allegato al PA "Studio di impatto viabilistico" analizza gli effetti sul traffico e sulla viabilità del nuovo insediamento.

Lo studio è ampio e dettagliato. Mette in evidenza che l'area est del quartiere è quella che subirà i maggiori effetti dalla presenza della futura MSV (quindi sarebbe meglio non sovraccaricarlo), mentre l'area ovest è in grado di assorbire meglio il nuovo insediamento. Altro elemento che si evince dallo studio è che gli incroci semaforizzati saranno in grado di accogliere l'aumento del traffico valutato, in totale, del 23% circa. Ma, purtroppo, nello studio sono stati trascurati gli effetti, sulla fluidità del traffico, dovuti a tutte le svolte a sinistra esistenti. In particolare su via Marsala:

- Ingresso e uscita dalla MSV di  $66 + 67 = 133$  veicoli/h. che incrociano i 479 finali in direzione est-ovest;
- Ingresso in via Volturmo di 143 veicoli/h. (119 + 24 indotti) che incrociano i 226 finali in direzione est-ovest;
- Uscita dal tratto sud di via XX Settembre di 30 veicoli/h. che incrociano i 543 finali.

Effetti che andranno a favorire la formazione di code in corrispondenza di questi nodi (le code sono un forte produttore di inquinamento atmosferico). Nodi che già oggi danno problemi per la ridotta larghezza dell'arteria e la mancanza di un'adeguata segnaletica orizzontale.

Ricordiamo che il comparto compreso a est della MSV è caratterizzato anche dalla presenza della scuola Dante Alighieri, della caserma dei Carabinieri, dalla chiesa di San Carlo con il relativo oratorio, campo giochi e scuola.

#### **Osservazione 4**

***Pertanto chiediamo che da via Marsala si possa solo accedere al parcheggio interrato della MSV e che l'uscita sia possibile solo in via Solferino.***

La tavola 7.2 ci evidenzia i passi carrai, i percorsi pedonali e quelli ciclabili. Lungo via Solferino è evidenziata la pista ciclabile come previsto dal BICIPLAN del Comune. Peraltro non è stato trovato nessun impegno nelle relazioni del committente e nella bozza di convenzione per la sua realizzazione. Questo asse viario sarà molto importante in quanto porrà in collegamento il quartiere periferico di San Fruttuoso con il centro cittadino e pertanto non potrà essere solo monodirezionale. Inoltre l'uscita ciclopeditone dal comparto, per accedere alla pista ciclabile, non è rialzata (protetta) come previsto su via Marsala.

#### **Osservazione 5**

***Pertanto chiediamo l'impegno scritto nella Convenzione per la realizzazione della pista ciclabile su via Solferino come pista bidirezionale e il collegamento in sicurezza, della stessa, con il comparto.***

Molta attenzione è stata posta sull'accessibilità automobilistica, meno su quella pedonale e ciclabile, ma nulla sull'accessibilità per i fruitori del trasporto pubblico locale. Via Marsala è percorsa dalla linea Z204 della TPM di Monza; una delle più importanti linee cittadine. In



prossimità del comparto esistono due fermate, una per senso di marcia, che debbono sottostare alle ridotte dimensioni dei marciapiedi limitando la sicurezza dei fruitori.

#### **Osservazione 6**

***Pertanto chiediamo che, in corrispondenza del MSV, vengano realizzate, sui marciapiedi di entrambi i sensi di marcia, due regolamentari banchine, complete di pensiline, per la salita e la discesa dei fruitori della TPM.***

Invitiamo, inoltre, l'amministrazione pubblica e i committenti a trovare un accordo con il Consorzio Villoresi per una corretta manutenzione, relativamente a questo comparto, del verde presente lungo la sponda sinistra del canale, evitando che sia ancora occupato da vegetazione invasiva o da orti abusivi.

Certi che le nostre osservazioni saranno valutate e quindi accolte, si porgono distinti saluti.

#### **Legambiente - Circolo di volontariato Alexander Langer**

Viale Libertà 33 - Monza

La Presidente

Laura Brambilla

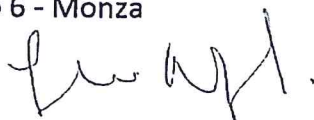


#### **CCR - Gruppo ambiente e territorio**

Vicolo Ambrogio 6 - Monza

Il Presidente

Ettore Sala



#### **Greenman**

Via Gondar 36 - Monza

Il Presidente

Vito Ciriello

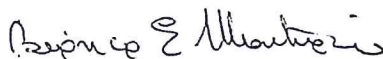


#### **Comitato per il Parco di Monza A. Cederna**

Via Raiberti 5 - Monza

La Presidente

Bianca Montrasio



#### **I Comitati di cittadini di Monza:**

##### **Comitato Basta Cemento**

Elisabetta Bardone



##### **Comitato di via Boito - Monteverdi**

Giacomo Correale



##### **Comitato di via della Blandoria**

Marina Cirulli



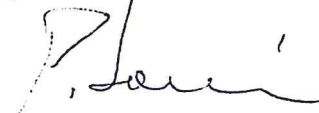
**Comitato Triante**

Claudio Consonni



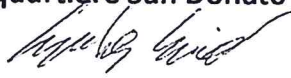
**Comitato del quartiere S. Albino**

Paola Sacconi



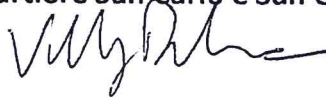
**Comitato del quartiere San Donato**

Enrico Erba



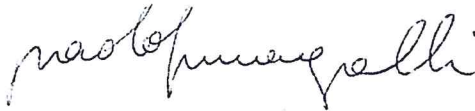
**Comitato del quartiere San Carlo e San Giuseppe**

Villy De Luca



**Comitato vie Messa – Giordani**

Paolo Fumagalli



**Comitato pro Buon Pastore**

Rita Caldarelli



OSSERVAZIONE N. 2

---

N.2

Comune di Monza Settore Governo del Territorio e SUAP

Servizio Piani Urbanistici – SIT

Piazza Trento e Trieste

20900 MONZA



COMUNE DI MONZA	
Protocollo Generale	
18 DIC 2017	
Nº.	281392
CL.	10.10.05
FASC.	1/2017

**Osservazione al Piano Attuativo in via Solferino - via Marsala**

Preso atto che con deliberazione di Giunta Comunale n. 307 del 7/11/2017 è stato adottato il Piano Attuativo in oggetto

che il termine previsto per la presentazione delle osservazioni coincide con il giorno 18 dicembre 2017, entro e non oltre le ore 12.00;

che l'onere di presentazione delle osservazioni entro il termine previsto rimane in capo ai soggetti interessati.

La sottoscritta Società Euroimmobiliare S.r.l. con sede in Monza Via Umberto I n.5 C.F. 02866900968 pec. angeloeuroimmobiliare@pec.it, in qualità di proprietaria delle aree site in Monza via Marsala, Via Umberto I e Via Solferino di cui al mappale 123 foglio 71 ed identificate, all'interno del Documento di Piano del PGT Vigente, come Ambito di Trasformazione Urbana alla scheda AT 11 è pertanto nelle condizioni di essere il vicinale dell'intervento relativo al Piano Attuativo di via Marsala-Via Solferino così come riportato nella variante al P.G.T., diventata efficace ai sensi di legge con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.) Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 3.05.2017;

**PRESENTA**

in data odierna e ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. la seguente osservazione al Piano Attuativo in via Solferino - via Marsala, adottato

**PREMESSE**

- Il piano attuativo in oggetto non rispetta quanto previsto nella scheda relativa al comparto AT 12 relativamente a quanto indicato al capitolo Mobilità e sosta in

merito alla realizzazione di un percorso carrabile e ciclo pedonale alberato al confine est dell'ambito in continuità con l'ambito AT11.

- In merito a quanto presentato, se si può convenire sulla mancata previsione di un percorso carraio, questo non può riguardare il percorso ciclo pedonale, che non a caso la scheda, relativa agli ambiti di trasformazione, ha previsto ad est del comparto, in quanto da collegarsi al percorso ciclo pedonale già realizzato all'interno del Piano di lottizzazione già a suo tempo approvato alla società " De Santctis 106".  
Infatti nella tavola di progetto 7.3 del P.A. adottato, viene evidenziato questo collegamento come un fattore di continuità col tessuto urbano, ma in realtà non viene realizzato. Anzi non viene realizzato nemmeno un marciapiede a norma, dato che il percorso previsto non rispetta nemmeno la dimensione minima di mt 1,5.
- Il progetto adottato evidenzia inoltre una carenza nel trattamento del lato Est prospiciente l'ambito A11, in quanto sia la tipologia dell'immobile proposto, che le relative sistemazioni degli esterni, generano un effetto "retro" che mal si addice ad un intervento che, come indicato all'art. 3 delle norme del documento di piano ,dovrebbe tendere ad una riorganizzazione del tessuto urbano di quartiere.
- Si sottolinea che non è stato in nessun modo preso in considerazione un qualche rapporto con l'edificio di confine facente parte dell'ambito A11, che in origine faceva parte del complesso industriale unitario, ora suddiviso per gli interventi di riqualificazione in Ambito A12 e A 11, tantoché nel fabbricato dell'ambito A11 sono presenti dei passi carrai di collegamento tra i due lotti.
- A intervento completato, così come proposto, ci si troverebbe in presenza di un'apertura del tessuto urbano, che collega la via Marsala con la via Solferino, i cui fronti saranno caratterizzati da una parete ceca del nuovo immobile e da un fronte, relativo al fabbricato esistente, che non avendo possibilità di dialogo urbanistico col nuovo intervento, non potrà che essere solo e soltanto banalmente finestrato.
- La rampa di accesso al parcheggio interrato con uscita e ingresso automobilistico dalla via Marsala è stata prevista ridosso dello spigolo del fabbricato di pertinenza dell'Ambito A11 posto a filo del marciapiede. Questa previsione, impedendo la visibilità del traffico automobilistico e pedonale proveniente da est rende questa soluzione estremamente pericolosa ed inadeguata a sopportare il flusso generato da un parcheggio di mq 7.736
- Anche il posizionamento della rampa di accesso al parcheggio interrato con ingresso e uscita automobilistica dalla via Solferino risulta posizionata a ridosso dello spigolo del fabbricato di pertinenza dell'Ambito A11 posto a filo del marciapiede e anche questa previsione, impedendo la visibilità del traffico automobilistico e pedonale proveniente da est rende questa soluzione estremamente pericolosa ed inadeguata a sopportare il flusso generato da un parcheggio di mq 7.736

A tal fine il sottoscritto

### CHIEDE

- Che venga realizzato il percorso ciclo pedonale ad Est dell'intervento, così come indicato dalla scheda d'Ambito A12 del Documento di Piano relativo al PGT Vigente.
- Che questo percorso ciclo pedonale abbia la dimensione minima prevista dalla normativa vigente: mt. 2,5 per ciclopedonale + mt. 1,5 per l'uso pedonale. Il tutto prevedendo lo spostamento della rampa di accesso al parcheggio interrato con uscita e ingresso automobilistico dalla via Marsala, che allontanandosi dallo spigolo del fabbricato fronte strada esistente, permetterebbe una visione più sicura del traffico in avvicinamento proveniente da Est.  
Per quanto riguarda l'aggancio col la via Solferino, al fine di evitare lo spostamento della rampa di accesso al parcheggio, si ritiene possibile lo sbinamento del percorso ciclabile che potrebbe indirizzarsi verso l'uscita in concomitanza del percorso Ovest, mentre il percorso pedonale potrebbe proseguire lungo il fabbricato esistente fino ala via Solferino.
- Stante il fatto che per gli spazi pubblici è previsto il solo l'asservimento e non la cessione, si chiede che venga espressamente inserita in convenzione la possibilità da parte del fabbricato esistente a confine est, facente parte dell'Ambito A11, di poter aprire vetrine e passaggi di connessioni.  
Ciò al fine di mitigare l'effetto urbano di retro generato dalla tipologia dell'immobile commerciale proposto sull'Ambito A12, nonché permettere al momento della riqualificazione dell'Ambito A11 di proporre a codesta Amministrazione una permeabilità tra gli isolati che permetta di raggiungere pedonalmente la via Umberto I° evitando il traffico automobilistico.

Si evidenzia il fatto che le richieste effettuate sono state formulate valutando il minor impatto possibile rispetto a quanto già adottato, lo spostamento della rampa carraia e il diverso trattamento degli spazi in superficie comportano infatti rettifiche non sostanziali al progetto adottato, ma tendono ad un miglioramento dell'intero assetto urbano del quartiere, ritenendo che una visione più allargata rispetto al semplice lotto d'intervento sia in questo caso assolutamente necessaria.

Monza 14/12/2017

Allegata planimetria illustrativa delle richieste formulate.

SURGIMMOBILIARE s.r.l.  
Via...  
20094...  
C.F. e P. IVA: 02988900968

LIVELLO TERRA

VIA SOLFERINO

PARKING

VIA SOLFERINO

10000 ± 12,50 m

AMBITO A 12

ALTRA PROPRIETA'

CORTILE A  
CIELO LIBERO

AMBITO A 11

VIA VARSILLA

H/L = 297 / 550 (0.16m<sup>2</sup>)

