



ASSESSORATO ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO E SUAP
UFFICIO URBANISTICA OPERATIVA

OSSERVAZIONI

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

“Ex Feltrificio Scotti”
in viale Cesare Battisti

adottato con DCC n. 40 del 11.06.2015

All/A

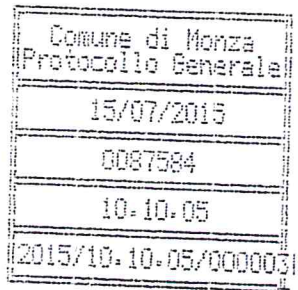
REGISTRO OSSERVAZIONI

<i>N. OSSERVAZIONE</i>	<i>DATA ARRIVO</i>	<i>MITTENTE</i>	<i>OGGETTO</i>
N.1	15.07.2015	Associazioni e Comitati di Cittadini di Monza	PII "Ex Feltrificio Scotti"
N.2	30.07.2015	Vari vedi osservazione	PII "Ex Feltrificio Scotti"
N.3	30.07.2015	Francesca Fontana, Alessandro Asinari	PII "Ex Feltrificio Scotti"

OSSERVAZIONE N. 1

ALL/A

088. N. 1



Monza, 15 luglio 2015

Al Sindaco del Comune di Monza
Roberto Scanagatti

All'Assessore al territorio
Claudio Colombo

Al Dirigente del Settore
Giuseppe Riva

Palazzo Comunale
Piazza Trento e Trieste
20900 MONZA



Oggetto: osservazione al Pii "Ex Feltrificio Scotti" di viale Cesare Battisti, in variante al PGT, adottato con deliberazione del CC n. 40 del 11 giugno 2015.

Le sottoscritte Associazioni e Comitati di cittadini di Monza, vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 40 del 11 giugno 2015, relativa all'adozione del Pii "Ex feltrificio Scotti", successivamente pubblicato nel sito web del Comune, formulano le seguenti osservazioni.

Premesse.

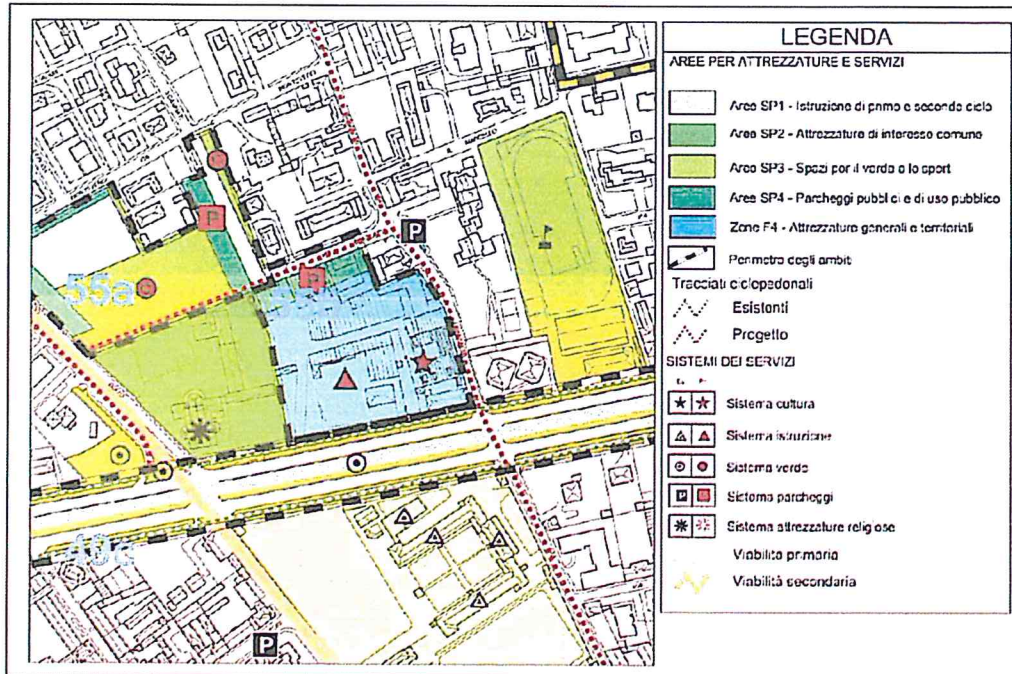
Si tratta, come noto, di un massiccio intervento edilizio, che prevede circa 24.000 metri cubi di nuova residenza, oltre a funzioni terziarie e commerciali, nonché la formazione di un auditorium per 400 posti e una scuola di musica, per un totale di circa 50.000 mc, collocati a ridosso dello storico vialone di accesso alla Villa Reale (viale Cesare Battisti), già vincolato con decreto ministeriale del 1965, e una storica via di penetrazione dal quartiere Cazzaniga al Centro cittadino (via Donizetti).



Mappa del Brenna 1845

Nel PGT vigente (2007) l'area ha: nel Documento di Piano (a quanto sostiene la Giunta, scaduto il 18/12/2012) una destinazione a Servizi generali (ambito 55b); nel Piano dei Servizi (non decaduto) una destinazione a zona F4 - sistema cultura ed istruzione, con un'area SP4 e su via Scarlatti per parcheggi. Il

Piano delle Regole (non scaduto) individua, quali storico-testimoniali, i due edifici sul fronte di viale C.Battisti, la ex Casa delle Aste , già palazzina di rappresentanza e direzione del febrificio, e la ex Villa Azzurra. L'area è poi interessata per circa 75 mt. dal confine con viale C.Battisti dal vincolo di tutela paesaggistica ai sensi art.136 D.lgs n.42/2004, costituito da una fascia lungo il viale della profondità di 100 mt. dalla mezzeria del Viale stesso. Infine, il Documento di inquadramento del Programmi integrati d'Intervento, approvato dal Consiglio comunale nell'aprile 2013 per fare fronte all'avvenuta scadenza del Documento di piano del PGT vigente, individua alla scheda 19 l'area in questione tra le aree dismesse da recuperare.



Piano dei Servizi del PGT vigente

Osservazioni

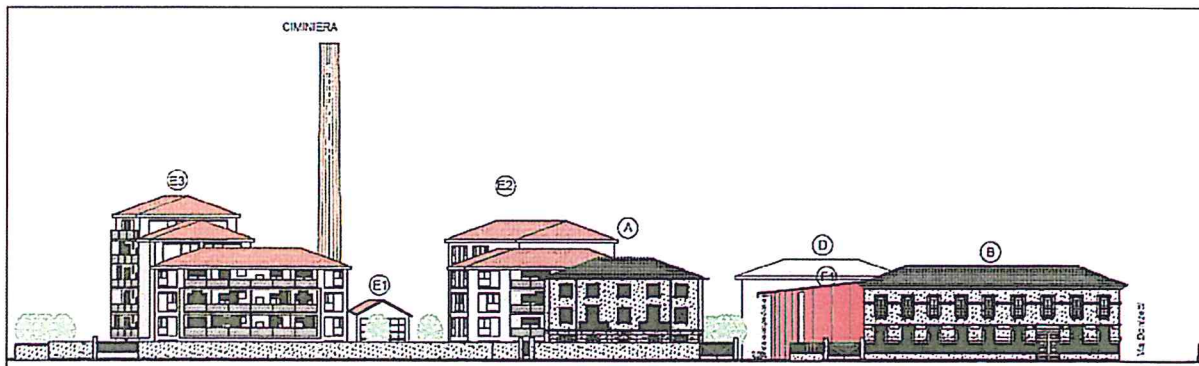
Per le descrizioni sopra riportate, il Pii adottato con DCC n. 40/2015 presenta aspetti di illegittimità, in quanto decurta inopinatamente le aree per Servizi del PGT vigente (2007), senza prevedere una loro compensazione. Anche il riferimento fatto durante la discussione consiliare, cioè che l'ambito 55b (per servizi) è collegato all'ambito 55a (residenziale), non ha alcun valore urbanistico, in quanto tale ultimo ambito (55a) è scaduto e come tale è privo di una destinazione urbanistica funzionale (zona bianca). Pertanto si formula la seguente prima osservazione:

Osservazione n. 1

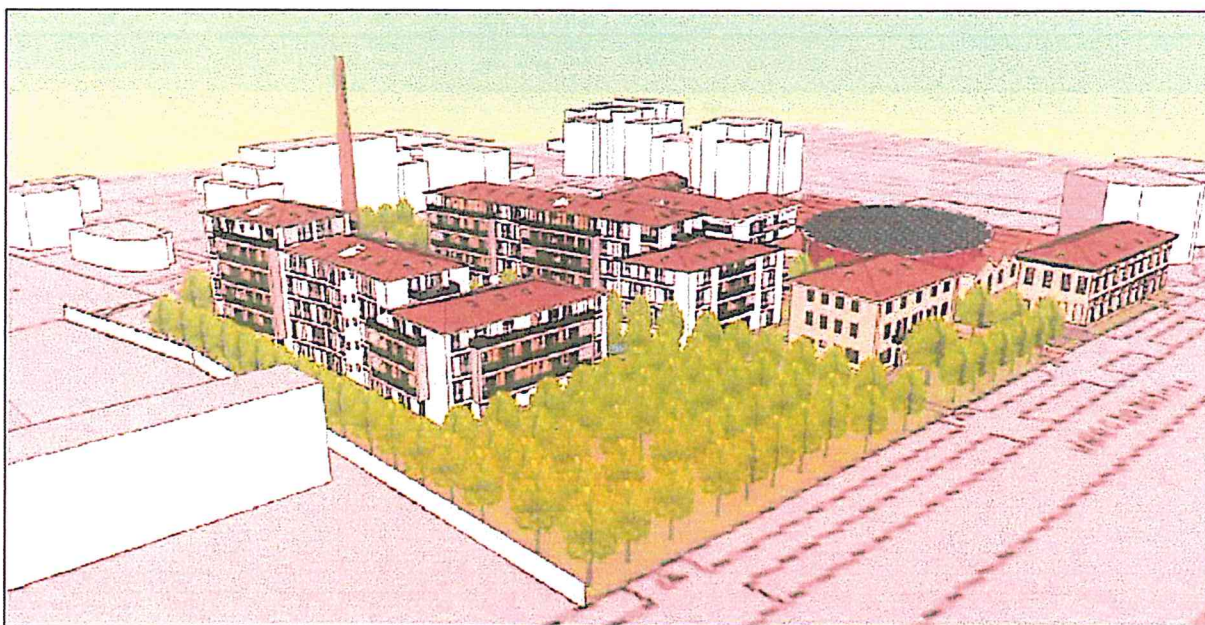
Poiché il Pii adottato del consiglio comunale con deliberazione n. 40 del 11 giugno 2015, prevede di variare la destinazione urbanistica a "servizi" di tale area e questo fatto decurta le quantità previste dal Piano dei Servizi vigente (2007), si chiede che le destinazioni previste da tale Pii vengano ricondotte a quelle consentite da tale atto del PGT stesso, escludendo quindi quelle residenziali, terziarie e commerciali.

Quella parte del quartiere Cazzaniga, a immediato ridosso della Villa Reale, si caratterizza con una tessuto urbanistico fatto da ville e villini stile Margherita, edifici storici a due/tre piani; la sede della società sportiva Forti e Liberi (1903), il santuario del Carmelo, altri edifici posti lungo il vialone Cesare Battisti quali la Cappella Espiatoria (1911), il Collegio Villorosi (1903), la Stazione del Re (1884), altri edifici industriali dismessi (ex Pastori e Casanova del 1928), che fanno del grande sistema costituito dal viale tra la Villa Reale e il Rondò dei Pini (piazzale Virgilio), un complesso territoriale e paesistico di notevole importanza,

gravitanti su un'asse ottocentesco (viale Battisti). Purtroppo, nel tempo, tale sistema, è stato deturpato da una serie di edificazioni con tipologie "condominio a torre" che ne hanno snaturato quel ruolo. Persino la storica prospettiva dalla Villa Reale, verso il Monte Rosa a ovest, è stata rovinata e occlusa da un edificio, in vetro fumé, di ben sette piani. Ci si aspettava quindi che il nuovo progetto, avesse una maggiore sensibilità paesistica e compositiva, rispettosa dei luoghi, prevedendo edifici non visibili dal viale Cesare Battisti, magari anche utilizzando quelli esistenti, vincolati dalla legge (Villa Azzurra; ex Casa della Aste), per mascherare gli edifici residenziali oggi previsti con ben sei, cinque e quattro piani. Pertanto si formula la seguente osservazione:



Sky line del progetto del Pii da viale Cesare Battisti (tav. D5)



Vista 3D del progetto da viale C. Battisti (tav. D6)

Osservazione n. 2

Poiché il Pii adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 40 del 11 giugno 2015 presenta un forte impatto paesistico da viale Cesare Battisti, con edifici di sei, cinque e quattro piani, tra l'altro destinati a nuova e ulteriore residenza in un quartiere densamente abitato, si chiede la riduzione del numero dei piani degli edifici E2 e E3 (2 o 3 al massimo) e conseguentemente della loro volumetria, in modo tale che non siano visibili dalla storico vialone dalla Villa Reale (Cesare Battisti).

Come ricordato nelle premesse di questo documento, il Pii adottato, prevede, tra l'altro, la creazione di un auditorium di 400 posti. La forma scelta di tale attrezzatura (cilindrica e ovale) risulta del tutto slegate dalla importanza paesistica dei luoghi. Come già detto in precedenza, le funzioni previste (residenziali e commerciali) e le loro quantità, sono inaccettabili in una zona come il quartiere

Cazzaniga, densamente abitato e dove la viabilità, sia intercomunale (viale Battisti) sia interquartiere (via Donizetti, a senso unico), risulta già oggi congestionata nelle ore di punta da forti volumi di traffico e di code ai semafori, giusto dove si colloca quell'intervento edificatorio.

Anche la piazzetta commerciale posta sul terminale della via Donizetti risulta inopportuna, in quanto ogni giorno si formano code al semaforo con viale C. Battisti, cancellando, tra l'altro, una serie di capannoni, con "tetti a capanna", che avrebbero potuto essere mantenuti, magari inserendovi solo moderate quantità terziario-commerciali, conservando così la memoria storica dell'edificio preesistente nonché un possibile tracciato ciclo - pedonale.

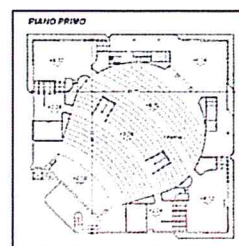


Vista dal muro di via Donizetti (tav. C6b)

Incomprensibile risulta comunque la scelta dell'Amministrazione comunale che, dopo aver recentemente approvato un Piano Attuativo sull'ex Cinema Maestoso (DGC n. 540 del 2/12/2014), immobile a poche centinaia di metri dal sito attuale, che ben si prestava a tale funzione di auditorium, ha invece collocato nell'ex Cinema l'ennesimo supermercato (media struttura di vendita), anch'esso a poche centinaia di metri da un altro supermercato di pari dimensioni (1.500 mq), esistente da tempo in via Boito (Carrefour express), col rischio di desertificazione commerciale e la scomparsa dei negozi di vicinato ancora oggi presenti nel quartiere.



ex Cinema Maestoso



Non solo. A quanto detto nella seduta del 8 giugno in Consiglio comunale, l'Auditorium realizzato dal privato, a scomputo oneri di urbanizzazione, per diversi milioni di euro, sarà poi gestito dal Comune e tale

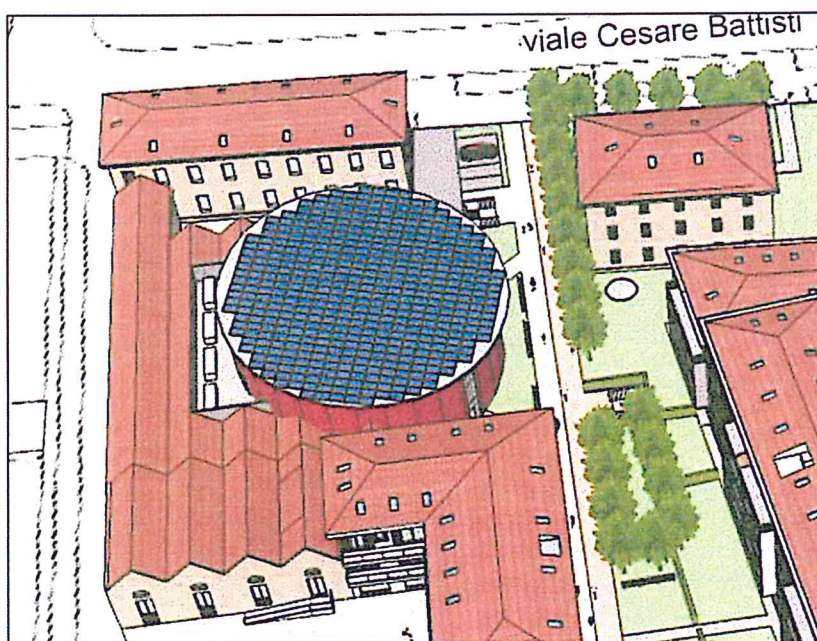
operazione sarà in attivo per l'ente pubblico. Si nutrono diversi dubbi sul vantaggio di tale operazione, visti alcuni precedenti in città (es. il Teatro Binario 7 e il Teatro Manzoni - Scenaperta). Visto che la Fondazione privata realizza l'opera su propria area e immobili, meglio sarebbe che tale attrezzatura venisse gestita direttamente dal privato e che i relativi oneri di urbanizzazione, ora a scomputo opere, venissero incassati dal Comune per la realizzazione di zone a verde attrezzato nel quartiere Cazzaniga. Per tutti i motivi sopra esposti si formulano le seguenti osservazioni:

Osservazione n. 3

Si chiede che l'auditorium di 400 posti progettato dal privato, venga gestito dallo stesso, senza alcuno scomputo degli oneri di urbanizzazione e che tali oneri vengano utilizzati per acquisire aree libere all'interno del quartiere Cazzaniga, trasformandole in verde attrezzato, assai carenti in quella zona di Monza. Si chiede quindi di modificare, nel senso sopra indicato, la bozza convenzione e gli altri elaborati del Pii adottato con DCC n. 40/2015.

Osservazione n. 4

Si chiede che l'auditorium di 400 posti previsto dal Pii adottato dal CC con deliberazione n. 40/2015 venga riprogettato, evitando forme architettoniche (es. cilindriche) completamente slegate dal contesto storico, paesaggistico, urbanistico e territoriale, nonché dell'edilizia storico testimoniale esistente.



Vista 3D auditorium – Tav. D6

Dalla documentazione pubblicata, anche i parcheggi per la scuola di musica e soprattutto per il previsto auditorium di 400 posti, risultano reperiti in interrato per soli tre anni di tempo (si veda la convenzione – allegato A9, art.9, punto 5), senza spiegare cosa succederà dopo tale data di quei 64 posti auto. Peraltro tali posti auto risultano del tutto insufficienti, né è possibile sostenere che in occasioni di manifestazioni musicali i fruitori andranno a parcheggiare al Parco di Monza o nel parcheggio del nuovo Ospedale, a circa 1 km di distanza. A tutti è noto che il raggio di utenza e accessibilità normalmente considerato per la fruizione di un parcheggio o di una fermata è di circa 300/350 metri. E' così prevedibile che tutte le auto cercheranno invece di sostare nelle vie adiacenti all'auditorium (via Scarlatti, via Donizetti e relativa piazzetta), intasandole ulteriormente di traffico e soste selvagge. Per questo motivo, si formula la seguente osservazione:

Osservazione n. 5

Si chiede che i 64 posto auto messi a disposizione del pubblico, come previsto dalla bozza di convenzione del Pii adottato (art. 9, punto 5), vengano ceduti all'amministrazione comunale o asserviti ad uso pubblico in forma perpetua. Si chiede altresì che vengano reperiti in loco o nelle immediate adiacenze del Pii (anche in interrato) altri 150 posti auto per fare fronte al fabbisogno di sosta del pubblico per le manifestazioni che si terranno presso l'auditorium, al fine di evitare che le vie intorno a tale attrezzatura vengano congestionate e intasate da soste incontrollate, a tutto danno per i residenti.

Un discorso a parte merita la questione degli standard del Pii (pagg. 39 e 40 della Relazione). Tale complicato conteggio discende dal Documento di inquadramento dei Pii, approvato nell'aprile 2013, e nel Pii in oggetto, come riportato nella tabella seguente:

7.2 FABBISOGNO STANDARDS.

STANDARD DOTAZIONE MINIMA	Slp	parametro %	Standards dovuti
Ut<0,30	4.784,10	81	3.875,12
Ut 0,30-0,65	4.575,90	162	7.412,95
Ut> 0,65	-	243	
<u>Ut<0,30 ristrutturazione</u>	<u>2.040,00 (A+B+E1)</u>	<u>81</u>	<u>1.652,40</u>
	11.400,00		12.940,47

Tab. 6

In realtà vengono ceduti o asserviti a uso pubblico solo 5.338 mq su 12.940 mq:

All.32 - Cessioni aree per standard (elab. D2)

LEGENDA AREE IN CESSIONE E ASSERVIMENTO			
URBANIZZAZIONI PRIMARIE			
AMPLIAMENTO STRADALE		116mq	
su via Scarlatti			
URBANIZZAZIONI SECONDARIE			
ASSERVIMENTI		CESSIONI	
parcheggio P2	170mq	parcheggio P1.a	489mq
piazza in fregio via Donzelli	933mq	parcheggio P1.b	232mq
marciapiede 2	25mq	piazzetta della ciminiera	297mq
via ciclopedonale nord-sud	666mq	marciapiede 1	51mq
VP1	398mq	marciapiede 2	53mq
VP2	379mq	VP4	58mq
VP3	56mq	VP5	15mq
VP6	93mq	servizi per auditorium	703mq
		auditorium	720mq
asservimenti:	2720mq	cessioni:	2618mq
TOT. CESSIONI + ASSERVIMENTO URB. SEC.: 5338mq			

Tab. 7-(elab.D2)

Il singolare sistema di calcolo sopra citato, porterebbe un'area (pur dismessa) con una superficie complessiva di 15.947 mq, una volta edificata, a dover cedere aree a standard per 12.940 mq (vedi tab. 6), cosa che appare a chiunque abbastanza problematica.

Qualora infatti si volessero cedere tutte le aree a standard "in loco" (entro il perimetro dell'intervento) all'operatore non rimarrebbero che 3.000 mq di superficie fondiaria ove edificare. In realtà, quel sistema, parrebbe più orientato a far sì che l'operatore stesso sia costretto a monetizzare buona parte degli standard stessi o a fornirli come compensazioni in opere che poi il Comune dovrà gestire. Non sarebbe la prima volta che il Comune stesso poi non trova chi lo faccia.

Per queste considerazioni, si formula la seguente osservazione:

Osservazione n. 6

Si chiede che la quantità di standard del Pii adottato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 40/2015, venga reperita "in loco" almeno per il 50% della superficie territoriale dell'intervento.

Infine alcune considerazioni di carattere puntuale rispetto alla documentazione presentata e pubblicata nel sito web del Comune:

- 1) manca il certificato di destinazione urbanistica dell'area, pur citato nella bozza di convenzione (documento citato nell'allegato A9);
- 2) manca altresì l'atto di provenienza e il titolo di proprietà pur citato in quel documento stesso (art. 2, punto 5, pag. 6, Elab. G2).

Si formula pertanto la seguente osservazione:

Osservazione n. 7

Si chiede che nella documentazione allegata al Pii adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 40/2015 venga allegato il certificato di destinazione d'uso dell'area (pur citato nella bozza di convenzione del Pii) nonché l'atto di provenienza e il titolo di proprietà.

Certi che le nostre osservazioni verranno valutate e accolte, si porgono cordiali saluti.

Le Associazioni di Monza:

Legambiente - Circolo di volontariato Alexander Langer

Viale Libertà 33 - Monza

Il Presidente

Atos Scandellari

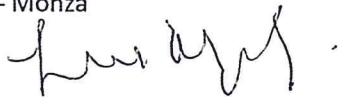


CCR - Gruppo ambiente e territorio

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

Il Presidente

Bianca Montrasio



I Comitati di cittadini di Monza:

Comitato di via della Blandoria-

Carla Ronchi



Comitato di via Monte Bianco
Girolamo Sorrenti

Comitato del quartiere S. Albino
Paola Sacconi

Comitato del quartiere San Donato
Fulvia Erba

Comitato di via Boito – Monteverdi
Giacomo Correale

Comitato Valsugana Verde
Claudio Consonni

Comitato basta cemento
Elisabetta Bardone

Elisabetta Bardone

OSSERVAZIONE N. 2

All/A

Segreteria del Settore Governo del Territorio
e SUAP
Palazzo Municipale
Piazza Trento e Trieste
Monza



Comune di Monza Protocollo Generale
30/07/2015
0093763
10-10-05
2015/10-10-05/0000031

Osservazioni al P.I.I. Ex Feltrificio Scotti

Visionato il progetto per la costruzione di nuovi edifici a carattere residenziale e servizi nell'area dell'ex feltrificio Scotti tra via Domenico Scarlatti, via Donizzetti e Viale Cesare Battisti, desideriamo presentare le seguenti osservazioni.

Premesso che l'area circostante a quella interessata dall'intervento è già fortemente urbanizzata e sempre meno densamente abitata, con un sempre maggior numero di appartamenti in vendita per lungo tempo e sfitti,

che che la presenza dell'ospedale S. Gerardo e del suo recente ampliamento, oltre che la nuova area universitaria, hanno creato un notevole aumento del traffico veicolare in particolare sulla via Donizzetti (via stretta e a senso unico), già fortemente congestionata con lunghe file al semaforo all'incrocio con Viale Cesare Battisti nelle ore di punta,

che nelle ore diurne è già praticamente impossibile trovare aree dove poter parcheggiare nelle vie adiacenti,

che la costruzione di questi nuovi edifici porterà, come previsto anche dagli studi effettuati dai progettisti (elaborato A3-Studio Previsionale di Clima Acustico), ad un incremento dell'inquinamento acustico nelle zone residenziali di via Donizzetti e soprattutto di via Scarlatti,

che in conseguenza dell'aumento di volumi di cementificazione con relativi impianti di riscaldamento e raffreddamento si avrà un innalzamento della temperatura e dei livelli di Co2 immessi nell'area,

chiediamo

che le altezze degli edifici previsti (4,5 e 6 piani) siano ridotte ad un massimo di 4 piani,
al fine di ridurre il numero dei potenziali nuovi residenti, di non togliere aria e luce agli
abitanti degli edifici circostanti, di contenere l'aumento di traffico veicolare e soprattutto di

limitare il "rilevante impatto paesaggistico" come riportato nell'elaborato A8 -Studio di
impatto Paesistico:

inoltre,

considerato il congestionamento della via Scarlatti, piccola strada senza uscita sulla quale,
secondo il progetto si concentrerà tutto il flusso veicolare, vista la presenza di addirittura
due punti di accesso, in entrata ed uscita dai parcheggi dell'area,

chiediamo che uno dei due punti di accesso sia spostato da via Scarlatti a Viale Cesare
Battisti.

Ringraziando per l'attenzione, porgiamo cordiali saluti

Monza, 28/7/2015

Monica Pruschinski Giovanni Cadorin

MONICA PRUSCHINSKI

GIOVANNI CADORIN

 (GIOVANNI CADORIN)

— Carla Vignano'
Via Scarlatti 2
Monza

Carla Vignano'

— Luisa Marini Protti
Via Scarlatti
Monza

Luisa Marini Protti

OSSERVAZIONE N. 3

ALL/A

N. 5
Segreteria del Settore Governo del Territorio
e SUAP
Palazzo Municipale
Piazza Trento e Trieste
Monza



Comune di Monza Protocollo Generale
30/07/2015
0093769
10.10.05
2015/10.10.05/000003

Osservazioni al P.I.I. Ex Feltrificio Scotti

Visionato il progetto per la costruzione di nuovi edifici a carattere residenziale e servizi nell'area dell'ex feltrificio Scotti tra via Domenico Scarlatti, via Donizzetti e Viale Cesare Battisti, desideriamo presentare le seguenti osservazioni.

Premesso che l'area circostante a quella interessata dall'intervento è già fortemente urbanizzata e sempre meno densamente abitata, con un sempre maggior numero di appartamenti in vendita per lungo tempo e sfitti,

che che la presenza dell'ospedale S. Gerardo e del suo recente ampliamento, oltre che la nuova area universitaria, hanno creato un notevole aumento del traffico veicolare in particolare sulla via Donizzetti (via stretta e a senso unico), già fortemente congestionata con lunghe file al semaforo all'incrocio con Viale Cesare Battisti nelle ore di punta,

che nelle ore diurne è già praticamente impossibile trovare aree dove poter parcheggiare nelle vie adiacenti,

che la costruzione di questi nuovi edifici porterà, come previsto anche dagli studi effettuati dai progettisti (elaborato A3-Studio Previsionale di Clima Acustico), ad un incremento dell'inquinamento acustico nelle zone residenziali di via Donizzetti e soprattutto di via Scarlatti,

che in conseguenza dell'aumento di volumi di cementificazione con relativi impianti di riscaldamento e raffreddamento si avrà un innalzamento della temperatura e dei livelli di Co2 immessi nell'area,

chiediamo

che le altezze degli edifici previsti (4,5 e 6 piani) siano ridotte ad un massimo di 4 piani, al fine di ridurre il numero dei potenziali nuovi residenti, di non togliere aria e luce agli abitanti degli edifici circostanti, di contenere l'aumento di traffico veicolare e soprattutto di

limitare il "rilevante impatto paesaggistico" come riportato nell'elaborato A8 -Studio di
impatto Paesistico:

inoltre,

considerato il congestionamento della via Scarlatti, piccola strada senza uscita sulla quale,
secondo il progetto si concentrerà tutto il flusso veicolare, vista la presenza di addirittura
due punti di accesso, in entrata ed uscita dai parcheggi dell'area,

chiediamo che uno dei due punti di accesso sia spostato da via Scarlatti a Viale Cesare
Battisti.

Ringraziando per l'attenzione, porgiamo cordiali saluti

Monza, 28/7/2015

Francesca Fontana
Alessandro Asinari
via Scarlatti 2, Monza

