

**VARIANTE GENERALE PGT**  
**Monza provincia, città rinnovata**

**PREMESSE**

**1. INDIRIZZI STRATEGICI GENERALI**

**2. DECLINAZIONE DEGLI OBIETTIVI STRATEGICI E VERIFICA DI FATTIBILITA'**

2.1 Documento di piano:

2.1.2 Nuovi poli strategici

2.1.3. Nuovi Ambiti di trasformazione

2.2 Piano dei Servizi

2.3 Piano delle regole

**3. PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, ED INCENTIVAZIONE**

3.1 Premessa

3.2 Il documento di Piano

3.2.1 I criteri perequativi nel Documento di Piano vigente

3.2.2 Il futuro ambito di applicazione

3.2.3 La revisione dei criteri di impiego della perequazione

3.3 Il Piano dei Servizi

3.3.1 I criteri perequativi nel Piano dei Servizi vigente

3.3.2 Il futuro ambito di applicazione

3.3.3 I diritti edificatori

3.3.4 Le modalità di attuazione delle aree e le modalità di trasferimento

3.3.5 Il ruolo dell'Amministrazione

3.4 Il Piano delle Regole

3.4.1 I criteri perequativi nel Piano delle Regole vigente

3.4.2 La revisione dei criteri di impiego della perequazione

**4. PERFEZIONAMENTO STRUMENTI OPERATIVI**

4.1 norme tecniche

4.2 componente geologica, idrogeologica e sismica

4.3 reticolo idrico minore

**5. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

5.1 iter procedurale

5.2 avvio di procedimento

5.3 individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione

5.4 elaborazione e redazione del Documento di Piano e del Rapporto Ambientale

5.5 conferenza di valutazione

**6. COMPLETAMENTO DOCUMENTAZIONE VARIANTE GENERALE**

**PREMESSE**

La storia anche recente di Monza testimonia la notevole difficoltà che la città, e le sue Amministrazioni che si sono nel tempo succedute, hanno incontrato nel predisporre, e soprattutto, portare all'approvazione definitiva strumenti urbanistici convincenti ed adeguati alle necessità della città stessa. Non intendo qui ripercorre le vicende, che meglio di me conoscete, degli ultimi 15 anni, ma rammento solamente la predisposizione di ben 4 strumenti urbanistici generali. Questa Amministrazione, all'atto del suo insediamento, ha preso atto, ed esaminato con attenzione, il Piano del Governo del Territorio adottato sul finire della precedente tornata Amministrativa ed ha ritenuto dopo, attenta riflessione e, consentitemelo, con notevole fatica, di non abbandonare quel Pgt, avviando la predisposizione di un ennesimo nuovo strumento, ma di portarne a compimento l'iter amministrativo attraverso la fase di osservazione e controdeduzione, fino all'approvazione definitiva dello stesso piano ciò essenzialmente allo scopo di dotare finalmente la città di uno strumento vigente che consentisse alla città di uscire dal ruolo di "cenerentola" della Lombardia e di poter pienamente usufruire di tutti gli strumenti di pianificazione che la legislazione attuale mette a disposizione per poter adeguatamente gestire il territorio. Questo anche se, come è evidente, tale strumento non rispecchia, né avrebbe potuto logicamente farlo, le linee politiche culturali della nuova Amministrazione eletta dai cittadini. Proprio per questo motivo, già nella delibera approvata da questo C.C. si dava chiaro intendimento della necessità di procedere in tempi brevi ad una revisione e quindi alla proposta di una variante generale al Piano di Governo del Territorio che fosse più aderente alla vision politica della nuova maggioranza, coerentemente al mandato ricevuto dagli elettori. Le analisi e le valutazioni condotte nella seconda metà dello scorso anno 2007 hanno portato a concentrare l'attenzione essenzialmente su due importanti

elementi di valutazione. Da un lato, il recepimento della legislazione Lombarda, attraverso la L.R.12, di un diverso approccio al Governo del Territorio maggiormente adeguato alla dinamicità dei processi socio economici che connotano l'attuale periodo storico, in sostanziale sintonia con quanto già avvenuto in altre regioni Italiane, come pure nei principali stati europei spesso utilizzati come riferimento positivo. Dall'altro, la necessità di concepire pienamente gli strumenti di pianificazione e gestione del territorio come finalizzati a consentire e stimolare i processi di crescita e sviluppo sostenibile dell'intero sistema città nelle sue complesse articolazioni sociali, economiche e culturali, affrontando nel contempo le tematiche ambientali che sono ormai imprescindibili, a tutti i livelli, per la qualità della vita. In questa ottica è anche assolutamente necessario contestualizzare il sistema città nelle sue interrelazioni di concorrenza e integrazione con le altre realtà urbane in qualsiasi modo connesse e, più globalmente, con i sistemi territoriali di area vasta, sino ai livelli regionale, nazionale ed europeo.

La disponibilità dei nuovi "attrezzi" di governo previsti dalla L.r. 12 consente un efficace approccio in tal senso, consentendo con chiarezza di definire concreti obiettivi strategici dell'azione Amministrativa in un arco temporale ragionevole e, non a caso, analogo alla durata del mandato amministrativo.

Si tratta di una innovazione che può bene essere definita epocale in quanto sposta correttamente l'attenzione dal "progetto" al "processo", consentendo ai cittadini di valutare complessivamente e compiutamente l'operato dei propri amministratori, dalla proposta alla sua attuazione ed ai risultati finali.

In altre parole, l'importanza del piano urbanistico non risiede più nella sua sola approvazione, come è avvenuto per decenni, senza alcuna possibilità di valutazione della sua efficacia in periodi ragionevoli di tempo, ma si estende all'attuazione e verifica del risultato rispetto alle aspettative. Ciò

obbliga l'Amministrazione Comunale ad un approccio realistico e sostenibile alla pianificazione della gestione e dello sviluppo della città, ed a un continuo processo di verifica e adeguamento della stessa, utile a garantire l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di governo, nella consapevolezza della responsabilità di risultato verso i cittadini.

Tenendo conto di tali valutazioni si è proceduto ad individuare le linee strategiche da utilizzare per impostare la formazione della variante generale al Piano di Governo del Territorio.

### **1. INDIRIZZI STRATEGICI GENERALI**

La città di Monza si contraddistingue nell'area vasta per la sua individualità ed autonomia storica, sia rispetto alla realtà milanese, sia rispetto al territorio brianzolo, per il quale costituisce da sempre riferimento fondamentale sia per la collocazione geografica sia per la varietà di servizi ed opportunità che da sempre offre. Fattori questi che hanno reso naturale ed indiscussa la sua individuazione quale capoluogo della nuova provincia di Monza e Brianza.

Monza è città ricca di elementi pregevoli e storicamente attrattivi che hanno generato nel tempo una situazione socio economica relativamente più favorevole rispetto alle altre realtà urbane del contesto milanese e lombardo, sia sotto il profilo della qualità abitativa sia per quanto attiene le attività economiche ad alto valore aggiunto. Non si può tuttavia negare come tale situazione abbia prodotto comunque effetti non positivi limitando le possibilità di residenzialità per le fasce di popolazione economicamente meno favorite e causando la progressiva delocalizzazione delle attività industriali, artigianali e terziarie di minor pregio verso i comuni di prima e ormai anche seconda fascia. Fenomeni questi che non sono certamente ignoti, anche con livelli di maggiore gravità, in altre realtà del territorio lombardo, ma che, comunque, devono trovare soluzione in

una corretta attività di governo del territorio.

Il mantenimento e l'incremento della produzione di ricchezza del sistema città è, naturalmente, elemento basilare dell'attività di governo. Occorre quindi individuare i settori di sviluppo maggiormente idonei in relazione ai punti di forza naturali del proprio sistema città e vincenti, o comunque concorrenziali, rispetto a quelli offerti dalle altre realtà circostanti.

Nel panorama descritto il ruolo dell'Amministrazione comunale risulta necessariamente quello della creazione di stimoli, opportunità ed occasioni favorevoli agli attori economici e sociali naturalmente deputati alla produzione di ricchezza in un contesto sistemico di regole idoneo a garantire la sostenibilità complessiva dello sviluppo e la riduzione delle criticità. Quindi la scelta di investire in una variante allo strumento urbanistico che imprima un significativo cambiamento al territorio spingendo la città a divenire un centro economico - finanziario attrattivo e competitivo tanto da produrre ricchezza, servizi e quindi elevati livelli qualitativi di vita. Il nuovo connotato di città, come centro attrattore in quanto ricco di attività e servizi che per tipologia, quantità e qualità non sono presenti nelle vicinanze determina una crescita degli investimenti sul territorio, dei posti lavoro e, quindi un'innalzamento generalizzato del benessere cittadino. Tale situazione ha come diretta conseguenza anche una maggiore disponibilità economica di fondi pubblici da investire in servizi, infrastrutture e servizi sociali.

Da queste linee strategiche e da un'attenta analisi delle potenzialità offerte nei vari settori funzionali e di servizio dalle altre città circostanti è scaturita l'ipotesi di definizione di un sistema di poli, altamente strategici sia per la forte funzione che li connota sia per la localizzazione a corona ed identificazione della città.

I poli sono capienti contenitori di attività, di servizi - e quindi di posti lavoro - con ampi spazi verdi "a tema", in un mix funzionale tale da generare forte attrattività anche a livello di area vasta. La singolarità

tematica degli ampi spazi a verde è determinata dalla necessità di identificazione con il polo stesso, nella volontà di tutelare e valorizzare l'ambiente con la conservazione e/o formazione di ampie zone verdi che non determinino, però, problemi di sicurezza legati allo scarso utilizzo e a conseguenti cattive frequentazioni.

Per quanto attiene le attività principali da insediare nei poli, le analisi condotte hanno portato all'individuazione delle funzioni di terziario e produttivo avanzato in relazione al contesto economico finanziario ed alle peculiarità di Monza in ordine:

- ai valori del mercato immobiliare;
- alla ridotta quantità di aree industriali dismesse;
- alla necessità di limitare l'entità delle aree di trasformazione stante la già rilevante quota di territorio urbanizzato;
- la buona connessione ai sistemi viabilistici dell'area vasta;
- la notorietà di Monza a livello nazionale ed internazionale;
- la buona offerta di attività di servizio;
- all'offerta rappresentata dal Parco di Monza.

L'alta strategicità sovracomunale di questi poli incide fortemente nella trasformazione del territorio e concorre al cambiamento di Monza in "città rinnovata" ed anche la valorizzazione del ruolo non teorico ed amministrativo, ma carismatico e concreto di capoluogo di provincia che a sua volta è propulsivo al rinnovamento stesso.

Anche il piano dei servizi nella Variante generale assume un ruolo altamente strategico di definizione e messa a sistema della risposta complessiva alla richiesta di una maggiore qualità di vita emergente dalla società civile.

Il piano dei servizi si pone infatti in rapporto dialettico con il documento di piano, recependo dallo stesso le previsioni strategiche delle funzioni di interesse pubblico e generale individuate nelle aree di trasformazione e fornendo di ritorno al documento di piano tali previsioni strategiche messe

a sistema e razionalizzate in un disegno organico con le esigenze diffuse e basilari che emergono dall'analisi complessiva dei fabbisogni dell'intera città sia pregressi che di prospettiva nel quinquennio. In questa nuova concezione del piano dei servizi, i poli e le loro previsioni assumo evidentemente grande rilievo, in quanto contenitori delle proposte veramente innovative del sistema città nell'ambito dell'offerta di servizi a livello provinciale ed oltre.

Gli indirizzi strategici generali finora esposti hanno ovviamente ricadute anche sull'impostazione e sui contenuti del Piano delle Regole, che assume un ruolo maggiormente significativo nella riqualificazione della città consolidata, utilizzando più diffusamente gli strumenti attuativi e convenzionali in un quadro coordinato d'insieme finalizzato ad incrementare ed ottimizzare il rapporto tra insediamenti e servizi nel tessuto urbano esistente, garantendo anche più elevati livelli qualitativi.

Anche nel Piano delle Regole trova riscontro il generale indirizzo della variante finalizzato a migliorare la comprensibilità, snellezza ed efficienza dello strumento urbanistico nelle sue varie articolazioni.

Un altro fondamentale indirizzo strategico, dal carattere generale e che quindi investe tutte le componenti della variante stessa, consiste nella tutela e valorizzazione dell'ambiente. L'effetto del carattere generale e complessivo di questo indirizzo strategico si traduce operativamente in una varietà di ipotesi di salvaguardia, valorizzazione e incremento di elementi che arricchiscono il patrimonio ambientale esistente. In tal senso, infatti, anche i poli strategici vengono investiti da questa attenzione e sensibilità all'ambiente che viene tradotta nell'applicazione di fonti di energia pulita al funzionamento di nuovi complessi, nello studio di nuove fonti di energia pulita e rinnovabile all'interno di appositi centri di ricerca, nell'istituzione di centri per l'educazione ambientale, nell'incremento del patrimonio verde con la formazione di nuovi grandi parchi tematici e nella riqualificazione di ampie aree a verde esistenti, che divengono fruibili per i

cittadini.

## 2. DECLINAZIONE DEGLI OBIETTIVI STRATEGICI E VERIFICA DI FATTIBILITA'

### 2.1 Documento di piano:

#### 2.1.2 Nuovi poli strategici

Nell'ambito della variante generale al Pgt vengono previsti nel Documento di Piano come ambiti di trasformazione a livello altamente strategico, alcuni poli strategici, inizialmente previsti in numero di 6.

I poli sono stati individuati secondo i criteri generali prima esposti e localizzati in porzioni del territorio prevalentemente esterne al tessuto edificato, ma ad esso contermini e comunque ben servite dalle maglie viabilistiche primarie. Per ciascun polo sono state ipotizzate le funzioni di interesse strategico, le dotazioni essenziali di servizi e infrastrutture e i tematismi delle vaste aree verdi. Di norma, gli interventi su tali aree potranno essere attuati mediante strumenti urbanistici negoziali, quali i programmi integrati di intervento, in considerazione delle entità territoriali in gioco e dei principi sanciti dalla L.r. 12, che rinviano alla pianificazione attuativa, comunque di competenza del C.C., la definizione di dettaglio degli interventi stessi, individuando, in piena sintonia con l'art.8 della Legge, *“gli indici urbanistico edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione”*.

Ciò si concretizza nella previsione degli obiettivi funzionali strategici essenziali per ciascun polo, nel senso che tali obiettivi debbono essere realizzati, delle opere e infrastrutture necessarie per la sostenibilità di tali realizzazioni. A ciò si aggiunge l'indicazione di una pluralità di ulteriori elementi di interesse pubblico di possibile conseguimento, individuando altresì le funzioni di natura privata opportune ed armoniche con il disegno complessivo del piano. Elementi pubblici e privati che dovranno complessivamente essere oggetto di negoziazione.

### AREA POLICLINICO

Potenziamento dell'attuale struttura del Policlinico città di Monza con la formazione di una nuova residenza protetta per anziani, centro ricerca medica, alcune ulteriori sale operatorie.

Sono previste forme di convenzionamento con il Comune per l'utilizzo di alcune delle strutture previste (sala convegni e quota di residenza protetta per anziani).

Viene confermata la possibilità di utilizzo degli spazi verdi attrezzati interni al complesso da parte degli abitanti del quartiere. Inoltre è previsto l'interramento dell'elettrodotto esistente lungo Via Gallarana, in collaborazione con l'intervento localizzato immediatamente a Nord, con la conseguente riqualificazione della stessa Via Gallarana.

Gli incontri con i rappresentanti della proprietà per la verifica di fattibilità delle previsioni del polo hanno dato esito positivo.

Rapp. proprietà: Soc. Policlinico Città di Monza - Dott. Alessandro Caiani  
Dott. Massimo De Salvo, Dott. Giovanni Li Calzi.

Tecnico della proprietà: Arch. Massimo Sandrini.

### POLO SPORTIVO BRIANTEO

Ristrutturazione degli impianti del Nuovo Stadio Brianteo e del Pala Candy ricadenti in aree comunali, con nuove attrezzature inerenti lo sport e funzioni complementari quali:

- rotellistica: pattinaggio (artistico, velocità, acrobatico,...), hockey a rotelle, pattinaggio in linea (roller blade), skateboarding con fasce orarie per la pratica libera e fasce per corsi ed eventi agonistici;
- "centro per action sport";
- "centro della medicina sportiva", ospitante funzioni

- complementari e compatibili con quelle previste nel vicino futuro centro della Fondazione Tavecchio;
- scuole di formazione sportiva: corsi di formazione per professionalità legate allo sport- es: arbitri, massaggiatori sportivi, allenatori;
  - “giardino dello sport”: area a verde attrezzata con percorsi vita e strutture per lo sport all’aperto;
  - albergo: struttura ricettiva con una porzione riservata all’accoglimento degli agonisti e degli specialisti legati alle attività mediche;
  - terziario connesso allo sport: sedi giornalistiche, agenzie pubblicitarie, sedi procuratori sportivi;
  - bar e ristorante degli sportivi: servizi di ristorazione e bar, aperti anche indipendentemente dalle manifestazioni sportive;
  - “tutto per lo sport”: aree commerciali per la vendita di attrezzature, abbigliamento sportivo e nutrizione.

Sono inoltre previste le infrastrutturazioni viabilistiche necessarie, quali: gli attraversamenti ciclopedonali del Viale Stucchi e di Viale Sicilia, nonché la riqualificazione dello stesso Viale Stucchi con uno svincolo a due livelli.

In considerazione della potenziale impossibilità fisica di collocare tutto quanto necessario all’interno delle sole proprietà comunali è stata valutata l’ipotesi di interessare le aree inedificate private contermini.

Alcuni incontri, finalizzati a verificare l’eventuale possibilità di partecipazione all’intervento, qualora le aree comunali risultassero effettivamente insufficienti, hanno portato ad una generica disponibilità della proprietà confinante.

Rapp. proprietà: Soc. Immobiliare Monterosa - Geom. Aurelio Cazzaniga

Tecnico della proprietà: Studio Battistoni.

AREA CAVE

Interessa le aree prevalentemente inedificate poste a Nord e Sud del Viale delle Industrie in passato utilizzate per l'attività di estrazione di inerti (cave), che attualmente ospitano diverse funzioni. Sono interessati diversi soggetti privati e una proprietà comunale di rilevanti dimensioni.

Realizzazione di terziario/direzionale, centro sport invernali, scuola guida fuoristrada, pista motocross, pensione per animali e canile comunale, centro ricerca per fonti di energia rinnovabile e potenziamento del campo fotovoltaico esistente, parco tematico di rilevanti dimensioni dedicato alle varie fonti di energia pulita e rinnovabile.

Sono inoltre previste le infrastrutturazioni viabilistiche necessarie, quali: gli attraversamenti ciclopedonali del Viale delle Industrie e di Via Salvadori, nonché la riqualificazione dello stesso Viale delle Industrie con uno svincolo a due livelli, in corrispondenza della rotonda del Cimitero.

A seguito di diversi incontri con i rappresentanti delle maggiori proprietà coinvolte, si è verificata, al fine di agevolare la fattibilità dell'intervento, l'opportunità di articolare l'entità territoriale complessiva su due poli. Per quanto riguarda le funzioni previste, risulta problematica la realizzazione del centro sport invernali per le sue rilevanti dimensioni rispetto all'estensione delle aree disponibili. Si sta valutando la compatibilità ambientale con l'abitato circostante della pista di motocross ed, infine, per quanto attiene la pensione per animali ed il canile comunale, risultano possibili ed in corso di valutazione localizzazioni alternative. Le rimanenti funzioni vengono confermate.

Rapp. proprietà: Fratelli Rocca

Tecnico della proprietà: Arch. Duccio Battistoni

Rapp. proprietà: Fam. Rovelli

Tecnico della Proprietà: Arch. Michele Erba

AREA CASCINAZZA

Parziale edificazione di aree libere. Possibile primo utilizzo per Expo 2015. Riutilizzo dell'edificato con le seguenti destinazioni: direzionale, produttivo, residenza, edilizia residenziale convenzionata, artigianale espositivo, commerciale, intrattenimento, centro ricreativo bambini e ragazzi 3-16 anni, centro aggregazione anziani, centro di ricerca per l'innovazione tecnologica nell'impresa, spazio espositivo per mostre continue, teatro, forum polivalente attrezzato, Spa e/o centro medicina estetica, asilo nido, scuola materna, palestra scolastica, campo sportivo di quartiere, asilo notturno M/F,. Inoltre ipotesi di eventuale sede Protezione civile, Croce Rossa, Caserma Carabinieri, Camera di Commercio e Banca Italia.

Area verde di rilevanti dimensioni destinata a parco fluviale inteso come riserva naturalistica per specie vegetali ed animali autoctone di riqualificazione e valorizzazione del fiume Lambro e delle sue sponde, inoltre sono previsti altri spazi verdi attrezzati a servizio del quartiere.

Sono inoltre previste adeguate opere di infrastrutturazione, fra le quali la riqualificazione di Viale Fermi.

Durante gli incontri con il rappresentante della proprietà sono stati illustrati i contenuti dell'ipotesi formulata dall'Amministrazione Comunale e forniti i necessari chiarimenti. La proprietà in seguito ha presentato una sua proposta, successivamente aggiornata, che è ancora in fase di valutazione.

Rapp. proprietà: Soc. Marconi 2000 - Dott. Gabriele Sabatini - Soc. Brioschi S.p.A

Tecnico della proprietà: Arch. Sara Sala

**AREA BETTOLA - PHILIPS**

Interessa le aree già parzialmente edificate poste a Nord di Viale Campania e corrispondenti all'ex stabilimento Philips e il vasto compendio di aree libere site a Sud di Viale Campania ed estese fino al confine comunale in località Bettola. Si prevede la realizzazione di un Auditorium per concerti e "la macchina della musica" di rilevanza sovracomunale, intesa come luogo dedicato alla musica, dotato di conservatorio, spazi per associazioni musicali, sale prova, sale di ascolto, corsi di musica anche con finalità terapeutiche, e spazi commerciali dedicati.

Le ulteriori funzioni previste sono: terziario, direzionale, ricettivo, e quote minoritarie di residenza libera e convenzionata.

Si prevede inoltre la realizzazione di una scuola materna e di un complesso sportivo di quartiere.

Dovrà essere realizzato un parco tecnologico della fotonica di rilevanti dimensioni ed un centro per l'educazione ambientale connesso alla realizzazione di orti urbani.

Sono inoltre previste le infrastrutturazioni viabilistiche necessarie, quali: connessioni con il nuovo capolinea della M1 e riqualificazione del Viale Campania e Via Borgazzi.

A seguito di diversi incontri con i rappresentanti delle maggiori proprietà coinvolte, si è verificata, al fine di agevolare la fattibilità dell'intervento, l'opportunità di articolare l'entità territoriale complessiva in un polo e in un ambito di trasformazione, in considerazione del differente attuale assetto delle aree a Nord del Viale Campania, parzialmente edificate e tutt'ora utilizzate, rispetto a quelle poste a Sud, non edificate, nonché della differente entità dimensionale.

Le funzioni previste restano inalterate.

Rapp. proprietà: Soc. M.P. - Dott. Lorenzo Beretta

Tecnico della proprietà: Arch. Luciano Niero

Rapp. proprietà: Soc. Domomedia Dott. Pierangelo Lumina

Tecnico della proprietà: Arch. Giuseppe Marinoni

Rapp. proprietà: Soc. Cima - Fam. Bellazzi

### AREA VILLORESI - BOSCHERONA

Parziale edificazione di aree libere. Viene prevista la sola funzione residenziale con quota parte convenzionata, considerata la vicinanza ad un forte polo composto da una parte privata prevalentemente direzionale, commerciale e ricettiva (Via Lario) e da una parte pubblica a prevalenza amministrativa (ex caserma IV Novembre).

Deve essere previsto un ampio compendio di aree verdi quale un sostanziale ampliamento del Parco Villoresi, con il mantenimento del suo carattere di parco agricolo strutturato per le attività naturalistiche da svolgersi all'aperto.

All'interno di tale compendio potranno essere localizzate funzioni specifiche quali:

- parco faunistico Italiano accoglie animali autoctoni d'Italia;
- giardino botanico;
- orti urbani;
- luogo della creatività: struttura per dare spazio e opportunità a bambini e giovani al di sotto dei 18 anni di esprimere attraverso il gioco, l'esperienza diretta, la curiosità, situazioni inusuali alla creatività soggettiva. Saranno ospitate attività educative che privilegino mostre gioco, spazi dedicati all'educazione interculturale, laboratori d'arte e di musica, biblioteca per bambini e ragazzi.

Sono inoltre previste adeguate opere di infrastrutturazione e riqualificazione ambientale della maglia viaria preesistente, privilegiando altresì la formazione di percorsi pedonali e ciclabili connessi con la rete intercomunale.

Gli incontri con il rappresentante della proprietà per la verifica di fattibilità delle previsioni del polo hanno dato esito positivo.

Rapp. proprietà: Soc. Lenta Ginestra - Dott. Matteo Cabassi

Tecnico della proprietà: Arch. Duccio Battistoni

N.B. Il Parco Villorosi 1° lotto di cui l'Amministrazione Comunale precedente ha già svolto la progettazione è sostanzialmente un parco agricolo dai grandi spazi attrezzati il più naturalmente possibile es. prati per svolgere attività all'aperto, aree gioco bimbi, laghetti artificiali, percorsi specifici dedicati alla passeggiata, aree pic-nic, aree parcheggio esterne al parco. Il tutto arricchito da aree boscate, cortine verdi, macchie di arbusti, piante acquatiche.

### **2.1.3 Nuovi Ambiti di trasformazione ed ex aree a sistema**

Il Documento di Piano vigente suddivide gli ambiti di trasformazione previsti dalla normativa regionale in due categorie, gli Ambiti strategici e le Aree a sistema. Gli Ambiti strategici sono 86 ed alcuni di questi sono strutturati in due o più parti (vedi l'ambito 41 che si compone di 6 parti). Le Aree a sistema del Piano vigente sono 133, di cui 102, oltre ad essere indicate come ambiti di trasformazione dal Documento di Piano vigente, sono riportate negli elaborati del Piano delle Regole con la qualifica di "conformate". La Variante in corso di redazione individua, allo stato attuale, nel Documento di Piano, 7 poli strategici e 36 ambiti di trasformazione. Le altre aree che nel vigente, a vario titolo (Ambiti strategici e Aree a sistema), sono individuate come ambiti di trasformazione, vengono spostate nel Piano delle Regole in quanto aree intercluse o di completamento.

Si procede ad una breve illustrazione degli ambiti di trasformazione più significativi:

### AREA EX COLOMBO

Recupero di un'area industriale dismessa posta fra Piazzale Virgilio, Viale Lombardia e il Canale Villoresi. Realizzazione di un mix funzionale composto da: terziario avanzato, residenziale, servizi primari alla residenza il tutto servito da parcheggi interrati. Inoltre è prevista la riqualificazione della fascia prospiciente il Canale Villoresi attraverso la valorizzazione del verde, la sistemazione dei percorsi ciclopedonali e la connessione di questi ultimi alla rete intercomunale mediante la formazione di una passerella ciclopedonale di attraversamento del Viale Lombardia. Non ultimo è previsto un intervento di riassetto su alcuni tratti dei margini del Viale contermini a Piazzale Virgilio.

Gli incontri con i rappresentanti della proprietà hanno sostanzialmente confermato la fattibilità di tali previsioni.

Rapp. proprietà: Soc. ING Real Estate - Dott. Jaap Joldersma ed altri

Tecnico della proprietà: Arch. Massimo Bertolano

### AREA EX IMA

Recupero di un'area industriale dismessa sita tra le Vie Messa, Giordano e la ferrovia. Realizzazione principalmente della funzione residenziale con quota parte di convenzionata, servizi primari alla residenza, commerciale di quartiere attestati su di una nuova piazza pedonale prospiciente la Via Messa che viene a sua volta riqualificata. Fra i servizi è anche prevista la realizzazione di un asilo nido e di parcheggi pubblici. Finanziamento in quota parte dei sottopassi viario e ciclopedonale della ferrovia in corrispondenza di Via Ovidio e di Via Bergamo.

Gli incontri con i rappresentanti della proprietà hanno sostanzialmente confermato la fattibilità di tali previsioni.

Rapp. proprietà: Soc. In. Im. Iniziative Immobiliari S.p.A. - Rag. Ambrogio

Piccolo e Soc. Gimal - Sig. Giuseppe Malaspina.

Tecnico della proprietà: Arch. Duccio Battistoni

#### AREA GARBAGNATI

Recupero di un'area industriale ancora in attività di cui è prevista la rilocalizzazione, posta in Via Val d'Ossola a ridosso del fiume Lambro. Fanno parte dell'ambito anche alcune aree sostanzialmente libere site a Nord del fiume. Realizzazione di residenziale con quota parte di convenzionata, servizi alla residenza, asilo nido a servizio della residenza. Viene prevista la riqualificazione ambientale ed idraulica delle due sponde del fiume utilizzando le aree a Nord come integrazione del Parco fluviale già previsto nel polo Cascinazza. Vengono realizzate le opportune infrastrutture viabilistiche di collegamento a Nord di via Monte Grappa. Gli incontri con i rappresentanti della proprietà hanno sostanzialmente confermato la fattibilità di tali previsioni.

Rapp. proprietà: Soc. Giacomo Garbagnati - Dott. Gennandrea Mancone

Tecnico della proprietà: Arch. Franco Oggioni

#### AREA GIAMBELLI

Parziale edificazione di area libera posta tra le Vie Negrelli, Ragazzi del 99 e la ferrovia. L'intervento prevede la realizzazione principalmente di residenziale con quota parte convenzionata, servizi alla residenza, asilo nido a servizio, aree a verde attrezzato con centro di aggregazione anziani. Si prevede anche l'interramento dell'elettrodotto esistente nel tratto tra l'area dell'intervento ed il Viale Libertà con la riqualificazione del sedime in percorso verde di natura ciclopedonale, in continuità con l'intervento già citato per il polo relativo al policlinico.

Inoltre verrà realizzato l'asse stradale posto lungo la ferrovia di

connessione con Viale Libertà, già previsto nel vigente Pgt.

Si è potuto confermare i contenuti dell'intervento attraverso gli incontri con i rappresentanti della proprietà.

Rapp. proprietà: Soc. Giambelli - Geom. Valentino Giambelli e Arch. Michele Giambelli

Tecnico della proprietà: Arch. Luca Scacchetti

### NUOVA SEDE PHILIPS

Pur non essendo al momento prevista una precisa localizzazione territoriale, è opportuno segnalare la richiesta formulata dalla società Philips- direzione Italia, a seguito degli ampi spazi dedicati dai mezzi di informazione al processo di rinnovamento e sviluppo qualitativo della città posto in essere con l'avvio della variante. Tale richiesta riguarda la realizzazione di una nuova sede rappresentativa in sostituzione della attuale posta in Via Casati, ritenuta dalla Philips stessa non più idonea alle politiche di sviluppo aziendale (incremento dei dipendenti attuali da 600 a circa 800).

Area da individuare preferibilmente nella zona circostante l'attuale sede.

La richiesta è stata manifestata durante alcuni incontri con la direzione Philips ed è attualmente in fase di valutazione relativamente alle possibili localizzazioni.

Rapp. proprietà: Soc. Philips - Dott. Roberto Lisot - Dott. Di Benedetto

## **2.2 Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi concorre con il Piano delle Regole e il Documento di Piano alla definizione dell'assetto del territorio comunale occupandosi in particolare di assicurare una adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale.

Il Piano dei Servizi vigente individua:

- i servizi esistenti sul territorio comunale in funzione della natura del servizio erogato;
- i servizi di progetto indicati per funzione e per livello territoriale;
- le infrastrutture legate alla mobilità, esistenti e di progetto.

La variante al Piano dei Servizi in itinere si propone, di riaffermare la centralità dello strumento nella definizione della nuova Città Pubblica, riassumendo, organizzando e razionalizzando le previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole e il quadro delle esigenze scaturito dalle relative indagini.

In termini operativi, al fine di confermare alcuni servizi e di individuarne di nuovi, si è proceduto con :

- una verifica dei servizi indicati nel Piano vigente rispetto alle previsioni di programmazione delle opere pubbliche per il triennio 2008/2010;
- la raccolta delle proposte degli Assessorati relativamente al consolidamento o all'individuazione di nuovi servizi;
- verifica della congruità delle aree a servizi in base alla definizione dei Poli della Città Rinnovata e degli ambiti di trasformazione;
- la definizione dei criteri per l'individuazione delle aree a servizi soggette a perequazione, evidenziando le aree per la realizzazione della Città Pubblica.

### **2.3 Piano delle regole**

Come prescritto dalla Legge Regionale 12/2005, tra i compiti assegnati al Piano delle Regole vi è la definizione, su tutto il territorio comunale, degli

ambiti del tessuto urbano consolidato, intesi come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi anche le aree libere intercluse o di completamento. Il Piano delle Regole vigente, oltre ad indicare gli ambiti del tessuto urbano consolidato (case, fabbriche, uffici, pertinenze), assegnando ad ogni area i rispettivi parametri urbanistici ed edilizi, individua, tra i suoi elaborati, buona parte delle Aree a Sistema già definite come ambiti di trasformazione dal Documento di Piano vigente. Tale operazione rende difficile la lettura complessiva dello strumento urbanistico, introducendo elementi di complessità legati alla effettiva conformazione dei suoli. Tra le finalità indicate dalla deliberazione della Giunta Comunale del 21 dicembre 2007, con cui è stato avviato il procedimento di Variante al Piano di Governo del Territorio, vi è la ricerca di una maggior semplicità di definizione e regolamentazione anche delle Aree a Sistema. In tale ottica la Variante si propone di "chiarire" la collocazione, di ogni singola area, all'interno dei diversi strumenti di cui si compone il Piano di Governo del Territorio. L'analisi condotta sulle caratteristiche dei vari ambiti strategici e aree a sistema in ordine alle rispettive collocazioni, dimensionamenti e strategicità funzionale ha suggerito di collocare la maggior parte delle aree a sistema e numerosi ambiti strategici nel Piano delle Regole.

Altro compito assegnato al Piano delle Regole è l'individuazione delle aree destinate all'agricoltura. Il Piano delle Regole vigente, nell'individuazione delle aree destinate all'agricoltura, opera solo in alcuni casi una precisa e corretta esclusione di aree parzialmente edificate ed utilizzate per funzioni non agricole. La Variante Generale si propone, in sintonia con le previsioni legislative già riprese nella deliberazione di Giunta del 21 dicembre 2007, di riconoscere mediante opportuni azzonamenti la presenza di significativi nuclei edificati, residenziali e non, ora ricompresi nelle aree agricole.

fluviali introdotte dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) nel 2001 obbligano il Comune di Monza a procedere alla valutazione delle condizioni di rischio idraulico con particolare attenzione verso le aree a rischio ricadenti all'interno del centro edificato.

La tematica del rischio idraulico sul territorio della città è stata oggetto di una consistente revisione consistita nella realizzazione di un nuovo studio redatto in conformità ai criteri D.G.R. n. VIII/1566 del 2005.

La scelta di realizzare un nuovo studio e quindi di revisionare gli elaborati vigenti nasce da molteplici necessità:

- inserire i contenuti e i risultati della valutazione del rischio idraulico all'interno della Carta di Fattibilità Geologica e delle Norme Tecniche Geologiche così come prescritto dalla normativa vigente andando a costituire un unico documento di riferimento;
- valutare nel dettaglio gli effetti dei fenomeni esondativi del fiume Lambro all'interno del centro storico al fine di formulare norme urbanistiche adeguate e prevedere forme di mitigazione del rischio;
- rendere le norme di rischio idraulico vigenti più aderenti all'applicazione in campo urbanistico ed edilizio soprattutto per quanto riguarda la terminologia tecnica utilizzata spesso non allineata e/o non facilmente associabile a quella utilizzata nelle norme urbanistiche di Piano;
- elaborare una cartografia con la classificazione del rischio che tenga conto dell'assetto del territorio, in particolare nel tessuto urbano consolidato, dove inevitabilmente si deve fare riferimento agli edifici esistenti e/o agli isolati nella perimetrazione delle aree soggette al fine di evitare disomogeneità nell'applicazione delle norme;
- identificare sul territorio i punti e le aree soggette a maggiore criticità che devono essere oggetto di una adeguata pianificazione territoriale.

Per rispondere a tutte queste necessità si è ritenuto opportuno elaborare un

### 3. PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, ED INCENTIVAZIONE

#### 3.1 Premessa

Nell'ambito della verifica complessiva dello strumento vigente, l'Amministrazione si è data l'obiettivo di promuovere la revisione dei criteri e delle regole riferite alla perequazione urbanistica, alla compensazione e all'incentivazione ai sensi dell'art. 11 della Lr. 12/2005.

La revisione è orientata alla semplificazione e alla facilitazione degli aspetti procedurali, mentre non si incide sull'impianto perequativo generale e sulle valorizzazioni dei suoli già previste nel Pgt vigente.

Le eventuali modifiche sono finalizzate a migliorare e semplificare l'attuazione dei progetti e a facilitare il perseguimento dell'interesse pubblico.

Ne consegue che le azioni sono indirizzate prevalentemente verso:

- la semplificazione e la facilitazione delle modalità di impiego e di acquisizione dei diritti edificatori;
- l'introduzione di criteri di premialità finalizzati alla promozione di interventi caratterizzati da rilevante interesse pubblico;
- la promozione di regole flessibili finalizzate alla semplificazione delle procedure di attuazione degli ambiti, senza tuttavia ledere il perseguimento degli interessi pubblici esplicitati nel Piano.

La nota di sintesi illustra gli elementi di innovazione introdotti nei documenti che compongono il Piano:

- il Documento di Piano;
- il Piano delle Regole;
- il Piano dei Servizi.

## **3.2 Il Documento di Piano**

### **3.2.1 I criteri perequativi nel Documento di Piano vigente**

Il Piano vigente applica il meccanismo perequativo agli Ambiti Strategici, per una slp complessiva di circa 804.000 mq, alle Aree a Sistema per una slp totale di circa 681.000 mq e alla Aree a Servizi e Viabilità di Previsione per una Slp totale, che dovrà essere trasferita nelle Aree a Sistema, di circa 65.000 mq.

Ogni Ambito Strategico è assoggettato ad una scheda che definisce l'indice di edificabilità, individua in maniera indicativa la superficie di concentrazione edificatoria e le aree per servizi e fornisce le indicazioni quali-quantitative circa gli obiettivi della trasformazione e l'esito atteso in termini di interventi privati e dotazioni a servizi.

### **3.2.2 Il futuro ambito di applicazione**

La verifica del Pgt ha comportato una revisione e una ricollocazione delle aree nei documenti che lo compongono (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi).

La variante individua un numero più limitato di ambiti di trasformazione rispetto a quelli attualmente previsti. Questa scelta porta ad una maggiore flessibilità e ad un complessivo snellimento del carico procedurale. Va sottolineato che la semplificazione procedurale non dovrà ridurre la qualità delle trasformazioni che comunque dovranno prevedere un progetto di trasformazione unitario e coordinato.

### **3.2.3 La revisione dei criteri di impiego della perequazione**

La revisione non prevede modifiche sostanziali all'impianto perequativo del Piano vigente e modifiche penalizzanti per le proprietà relativamente alle regole di valorizzazione dei suoli già stabilite dal Piano.

La capacità edificatoria si potrà articolare in tre componenti che concorrono a determinare la capacità edificatoria massima:

- o l'indice minimo è sostanzialmente confermativo delle capacità edificatorie già indicate nel Pgt per quanto concerne le funzioni destinate al libero mercato;
- o l'indice di acquisizione di diritti edificatori rappresenta la quota di diritti che il soggetto attuatore ha la facoltà di acquisire dalle aree del Piano dei Servizi;
- o la terza componente introduce la premialità finalizzata a incentivare la realizzazione di interventi di interesse pubblico (in particolare la residenzialità sociale).

Merita evidenziare che l'introduzione della facoltà di acquisire i diritti edificatori anche nel Documento di Piano (oltre che nel Piano delle Regole) aumenta in modo significativo la potenziale domanda dei diritti edificatori riconosciuti alle aree del Piano dei Servizi e destinati al trasferimento.

La variante inoltre evidenzia, coerentemente alle indicazioni di legge, il ruolo orientativo e indicativo delle previsioni dei Poli e degli ambiti di trasformazione, demandando alla negoziazione fra l'Amministrazione e la parte attuatrice la definizione puntuale dei contenuti del piano attuativo.

### **3.3 Il Piano dei Servizi**

#### **3.3.1 I criteri perequativi nel Piano dei Servizi vigente**

La perequazione nel Piano dei Servizi vigente viene applicata alle aree destinate a servizi, ad alcune zone per la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere urbano e sovracomunali (aree F) e alle aree per infrastrutture di mobilità (aree SV).

Alle aree è attribuito un indice edificatorio teorico che si traduce in diritti volumetrici a favore del proprietario nel momento in cui le aree vengono

cedute al comune. La capacità edificatoria si articola nel modo seguente: il 25% presenta destinazione residenziale mentre la parte rimanente è destinata ad altre funzioni.

Gli indici che definiscono i diritti volumetrici sono determinati sulla base di una classificazione dei suoli che tiene in considerazione la localizzazione dell'area rispetto alla zonizzazione del territorio a fini Ici, la forma geometrica e la superficie dell'area.

Per il trasferimento dei diritti volumetrici i proprietari hanno la facoltà di conferirli alle Aree a Sistema che hanno l'obbligo di acquisire una quota precisa di diritti edificatori da concentrare all'interno delle aree a sistema. Inoltre, l'Amministrazione acquisisce una quota di diritti, che può successivamente cedere ai privati che ne facciano richiesta, ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale.

### **3.3.2 Il futuro ambito di applicazione**

La Variante propone un ampliamento dell'ambito di impiego della perequazione. Infatti, viene confermato l'impiego nelle aree private a servizi pubblici e di interesse pubblico sia a carattere locale che a carattere urbano e sovracomunale. Inoltre sono inseriti gli Ambiti Strategici destinati a servizi attualmente compresi nel Documento di Piano.

Andrà infine verificata l'opportunità di individuare ulteriori aree finalizzate alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica da reperire esternamente agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

### **3.3.3 I diritti edificatori**

La capacità edificatoria generata dall'indice è confermativa rispetto al Pgt vigente. L'innovazione sta nella flessibilità della destinazione d'uso assegnata poiché i diritti edificatori non presentano vincoli di destinazione funzionale e quindi possono essere ceduti alle aree coerentemente alle richieste del mercato (residenziale-terziario-commerciale). Attualmente

invece esiste una ripartizione non derogabile in funzioni residenziali (25%) e non residenziali (75%).

Inoltre l'Amministrazione non intende più acquisire parte dei diritti edificatori, come previsto nel Pgt vigente, ma lascia sul libero mercato la totalità dei diritti edificatori generati dalle aree del Piano dei Servizi.

### **3.3.4 Le modalità di attuazione delle aree e le modalità di trasferimento**

Nel Pgt vigente tutte le aree a servizi e a viabilità devono trasferire la capacità edificatoria. Le innovazioni introdotte dalla variante potranno prevedere che, a precise condizioni, la proprietà possa sfruttare una quota inferiore di diritti edificatori in una porzione della propria area.

Prioritariamente, le aree devono trasferire tutta la capacità edificatoria in altra area. A questo scopo la variante amplia l'insieme delle aree che potranno ricevere i diritti edificatori (per numerosità di aree e per superficie complessiva) e introduce la facoltà, e non più l'obbligo, per le aree del Documento di Piano e per quelle del Piano delle Regole, di acquisire diritti edificatori.

Si ricorda che nel Pgt vigente i diritti edificatori devono essere trasferiti esclusivamente nelle "Aree a Sistema" che hanno obbligo di acquisire tali diritti. Eliminare l'obbligatorietà, associata ad una sola classe di suoli, di acquisire i diritti e consentire di acquisire i diritti edificatori a tutte le aree del Piano che hanno le caratteristiche per ospitare progetti di densificazione urbana consente al mercato di operare senza vincoli, con maggiore efficienza e senza distorsioni legate a posizioni monopolistiche da parte della domanda o dell'offerta.

### **3.3.5 Il ruolo dell'Amministrazione**

Il Pgt vigente prevede che l'Amministrazione acquisisca una quota di diritti edificatori e che successivamente li ceda a privati. La variante prevede che siano gli operatori privati a formare il mercato dei diritti edificatori,

limitando il ruolo dell'Amministrazione a quello di regia e di verifica circa le modalità attuative delle aree.

L'Amministrazione acquisirà al proprio patrimonio le aree a seguito del trasferimento o dello sfruttamento dei diritti edificatori a titolo di aree eccedenti lo standard di legge. Qualora il proprietario non voglia trasferire i diritti e cedere l'area, l'Amministrazione potrà comunque acquisire l'area sul libero mercato qualora lo ritenga opportuno o, in alternativa, attivare la procedura d'esproprio.

### **3.4 Il Piano delle Regole**

Nel Piano delle Regole, l'acquisizione di diritti edificatori provenienti dalle aree del Piano dei Servizi da parte di suoli destinati ad interventi di densificazione urbana consente all'Amministrazione di ottenere gratuitamente le aree destinate a servizi, attrezzature pubbliche e di interesse generale.

#### **3.4.1 I criteri perequativi nel Piano delle Regole vigente**

La perequazione nel Piano delle Regole si applica alle Aree a Sistema che obbligatoriamente devono acquisire i diritti edificatori riconosciuti alle aree del Piano dei Servizi allo scopo di consentire la successiva cessione di queste ultime all'Amministrazione.

Allo scopo di acquisire i diritti edificatori, le Aree Sistema sono disciplinate da due indici:

- l'indice di zona, che esprime la capacità edificatoria riconosciuta alle aree dal Piano;
- l'indice minimo di edificazione, che definisce l'edificabilità che obbligatoriamente deve essere raggiunta nello strumento attuativo.

La differenza tra l'indice minimo e l'indice di zona indica la quantità di diritti edificatori che devono essere obbligatoriamente acquisiti.

### **3.4.2 La revisione dei criteri di impiego della perequazione**

Coerentemente ai contenuti della Lr. 12/2005 e in linea con gli indirizzi del Pgt vigente, nella Variante il principio perequativo persegue l'obiettivo di contribuire all'aumento di qualità complessiva della città attraverso la cessione delle aree da parte dei soggetti attuatori che acquisiscono diritti edificatori riconosciuti alle aree del Piano dei Servizi.

L'innovazione introdotta riguarda la modalità di acquisizione, che non rappresenta più un obbligo ma una facoltà. Ne consegue che un operatore interessato a promuovere un progetto di densificazione urbana sulla propria area potrà acquisire diritti edificatori fino alla soglia massima stabilita dal Piano e cedere i suoli depurati dalla capacità edificatoria all'Amministrazione comunale.

I diritti edificatori acquisiti potranno essere sfruttati con riferimento alle destinazioni funzionali ritenute massimamente favorevoli dall'operatore privato, poiché il Piano introduce la flessibilità di destinazione funzionale dei diritti edificatori acquisiti rispetto all'attuale ripartizione (25% residenziale e 75% non residenziale), ma sempre nel rispetto delle destinazioni consentite dal Pgt per l'area oggetto di densificazione.

Allo scopo di acquisire i diritti edificatori, per le aree soggette a perequazione urbanistica, il Piano determina un indice di edificabilità minimo e un indice di edificabilità massimo.

L'indice di edificabilità minimo esprime la capacità edificatoria riconosciuta dal Piano all'area. In ragione delle linee di indirizzo dell'Amministrazione tale capacità edificatoria potrà essere confermativa rispetto a quella vigente oppure potrà subire modifiche funzionali agli obiettivi.

L'indice di edificabilità massimo rappresenta la massima capacità edificatoria sostenibile sull'area e viene definito a partire dagli obiettivi attesi dall'Amministrazione in termini di forma e densità urbana promossa dal Piano. Per facilitare il processo di acquisizione è opportuno che l'indice

massimo rappresenti una soglia che non deve essere raggiunta obbligatoriamente, qualora un operatore attivi la facoltà di acquisire i diritti edificatori.

#### **4. PERFEZIONAMENTO STRUMENTI OPERATIVI**

##### **4.1 norme tecniche**

Le norme tecniche del Piano di Governo del Territorio vigente, nelle loro varie articolazioni, vengono sottoposte ad un processo di adeguamento e di semplificazione.

L'adeguamento consiste nel recepimento di tutti gli elementi di variante previsti rispettivamente nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, con la creazione di una disciplina compiuta che, pur con il dovuto grado di precisione e dettaglio, deve presentare caratteristiche di leggibilità e comprensibilità tali da permetterne un'efficace applicabilità e la riduzione al minimo fisiologico delle controversie interpretative.

I medesimi criteri di leggibilità e comprensibilità vengono applicati in un'operazione di integrazione e semplificazione riguardante alcuni punti specifici delle normative tecniche che hanno presentato fino ad ora evidenti carenze o difficoltà applicative.

##### **4.2 componente geologica, idrogeologica e sismica**

Il PGT vigente comprende, come previsto dall'art. 57 della L.R. n. 12/2005, anche la componente geologica, idrogeologica e sismica che assume carattere prescrittivo per quanto riguarda i contenuti della carta di fattibilità geologica e le norme geologiche ad essa correlate.

Innanzitutto, va precisato che gli elaborati contenuti nel PGT vigente sono stati redatti a partire dal 2003 quando erano cogenti i contenuti della L.R. n. 41/1997, abrogata nel 2005 dalla legge per il governo del territorio, e sostituita con appositi criteri ed indirizzi di contenuto tecnico emanati da Regione Lombardia con D.G.R. n. VIII/1566 del 22/12/2005 e s.m.i.; il

risultato più evidente di questa elaborazione effettuata in un arco temporale relativamente lungo è principalmente la disomogeneità dei documenti e la difficoltà di integrazione tra gli stessi.

Pertanto, avendo avviato la variante al PGT, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di dover aggiornare, integrare e completare i contenuti relativi alla componente geologica, idrogeologica e sismica in conformità ai criteri ed indirizzi regionali di cui alla D.G.R. n. VIII/1566 del 22/12/2005 e smi ed in considerazione del parere espresso dalla Provincia di Milano, nel quale si sottolinea la necessità di rendere coerenti tra di loro gli elaborati del PGT vigente.

Per quanto riguarda l'aggiornamento degli elaborati si è proceduto come segue:

- elaborati di inquadramento (clima, geologica, geomorfologia e idrologia): è stata utilizzata come base lo studio geologico vigente effettuando un aggiornamento basato su dati e studi successivi al 2003;
- fase di analisi: aggiornamento del quadro della conoscenze contenute nelle cartografie e relazioni dello studio vigente con riguardo alla caratterizzazione geotecnica dei terreni attraverso la raccolta della indagini svolta dal 2003 ad oggi;
- fase di sintesi: aggiornamento della Carta di Sintesi, della Carta dei Vincoli e della Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano e relative norme.

La componente sismica è stata revisionata sia nella cartografia riportante la Pericolosità Sismica Locale sia nella parte normativa anche in funzione delle nuove disposizioni in materia sismica introdotte dal DM 14 gennaio 2008; in particolare, la normativa sismica è stata incorporata nelle norme geologiche al fine di restituire un unico documento più facilmente consultabile nella fase attuativa.

La presenza sul territorio di Monza del fiume Lambro e delle relative fasce

modello idraulico bidimensionale che ha restituito una verifica idraulica con elevato livello di approfondimento e dettaglio dei risultati ottenuti.

Tra i contenuti innovativi del nuovo studio emerge:

- l'elevata scala di dettaglio utilizzata nelle valutazioni degli effetti sul territorio e per il calcolo dei principali parametri di valutazione (velocità e altezza dell'acqua);
- l'utilizzo di un modello bidimensionale in alternativa al modello monodimensionale precedentemente usato in quanto più adeguato all'assetto del territorio di Monza e alle caratteristiche geometriche dell'alveo inciso del fiume Lambro, caratterizzato peraltro dalla presenza di numerose infrastrutture che interferiscono con il passaggio delle piene e che spesso sono causa di criticità;
- l'individuazione delle direzioni di flusso dell'acqua restituite dal modello di simulazione in caso di esondazione in corrispondenza di eventi con caratteristiche diverse;
- l'analisi della funzionalità idraulica dei ponti sul fiume Lambro e Lambretto durante la fase di piena.

Sulla base dei risultati di tale studio, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere con un seconda fase di approfondimento, attualmente in corso, volta ad individuare possibili interventi strutturali al fine di ridurre il livello di rischio idraulico all'interno del tessuto urbano consolidato.

#### **4.3 Reticolo idrico minore**

La Regione Lombardia, in virtù della L.R. 1/2000, con propria D.G.R. n. 7868/2002 e s.m.i. ha trasferito ai Comuni le funzioni relative alla polizia idraulica del reticolo idrico minore e con medesima deliberazione ha individuato il reticolo principale sul quale, invece, mantiene la

competenza.

Al fine dell'applicazione della succitata deliberazione, i Comuni sono tenuti ad individuare il reticolo idrico minore di propria competenza mediante l'elaborazione di un apposito elaborato costituito da una parte cartografica e da una parte normativa che regolamenta le attività vietate e/o soggette ad autorizzazione. L'elaborato contenente l'individuazione del reticolo idrico minore deve essere oggetto di apposita variante allo strumento urbanistico e deve essere preventivamente sottoposto a parere vincolante della Sede territoriale Regionale competente.

L'Amministrazione Comunale ha provveduto alla redazione dello studio relativo al reticolo idrico minore inserendolo tra gli elaborati costituenti lo studio geologico di supporto al PGT e nel febbraio 2007 ha trasmesso tale studio alla Regione per l'acquisizione del parere vincolante in previsione dell'adozione del PGT. Nel marzo 2007, in data successiva all'adozione del PGT avvenuta, peraltro, in tempi brevi, la Regione ha chiesto integrazioni puntuali al documento al fine di poter avviare l'istruttoria relativa all'emissione del parere. Le integrazioni richieste dalla competente struttura regionale avevano una consistenza tale da portare ad una completa revisione degli elaborati con tempistiche di elaborazione che non avrebbero consentito di acquisire il parere vincolante entro i termini consentiti per l'approvazione del PGT. Pertanto, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di dover stralciare gli elaborati relativi al reticolo idrico minore dal PGT approvato e di rimandare la conclusione dell'iter del reticolo idrico minore ad un successivo procedimento.

Con l'avvio di variante al PGT, l'Amministrazione Comunale ha deliberato di portare a termine l'iter di approvazione dello studio relativo al reticolo idrico minore; a tal fine, ha proceduto ad affidare un nuovo incarico ad un tecnico per la redazione degli elaborati necessari e l'effettuazione dei dovuti sopralluoghi.

La redazione di nuovi elaborati, a sostituzione degli elaborati apparsi nel

PGT adottato, si è resa necessaria in quanto alcune integrazioni, sia grafiche nelle tavole sia testuali nell'apparato delle norme, risultavano difficilmente realizzabili.

Ad oggi, lo studio d'individuazione del reticolo idrico minore è concluso ed è già stato inoltrato alla competente struttura regionale ai fini dell'acquisizione del parere vincolante, necessaria per accedere all'iter di adozione e approvazione in Consiglio Comunale.

## 5. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La Valutazione Ambientale Strategica - VAS - si configura come fondamentale strumento di supporto nel processo decisionale che caratterizza il Documento di Piano, che è parte integrante del PGT (Piano di Governo del Territorio).

La Valutazione Ambientale Strategica - VAS - è un processo finalizzato ad integrare considerazioni di natura ambientale nelle scelte contenute in piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

La VAS consente all'Amministrazione Comunale di effettuare scelte consapevoli e condivise sulle migliori alternative possibili per lo sviluppo della nostra città, attraverso:

- la ricognizione degli aspetti normativi, ambientali, socio-economici e programmatici che definiscono il quadro conoscitivo del nostro territorio;
- il confronto con le autorità ambientali e i soggetti portatori d'interessi.

Il percorso della VAS, che accompagna l'elaborazione del Documento di Piano è scandito da specifiche attività che confluiscono nel Rapporto Ambientale e nella Sintesi non Tecnica:

- definizione dell'ambito di influenza del Documento di Piano (scoping);
- articolazione degli obiettivi generali del Documento di Piano;

- costruzione degli scenari di riferimento;
- verifica della coerenza interna ed esterna degli obiettivi generali del Documento di Piano;
- individuazione delle alternative possibili, definizione degli obiettivi specifici e individuazione delle azioni utili.

### **5.1 Iter procedurale**

L'iter procedurale segue le indicazioni degli indirizzi generali, varati dal Consiglio Regionale con deliberazione n.° VIII/351 del 13 Marzo 2007, nei punti specificati di seguito:

1. avviso di avvio del procedimento;
2. individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione;
3. elaborazione e redazione del Documento di Piano e del Rapporto Ambientale;
4. messa a disposizione;
5. convocazione conferenza di valutazione;
6. formulazione parere ambientale motivato;
7. adozione del Documento di Piano;
8. pubblicazione e raccolta osservazioni;
9. formulazione parere ambientale motivato finale e approvazione finale;
10. gestione e monitoraggio.

### **5.2 Avvio di procedimento**

L'Amministrazione Comunale, con deliberazione di G. C. n. 825 del 21 Dicembre 2007 ha avviato il procedimento di redazione di Variante al PGT vigente; tale atto ha comportato contestualmente l'avvio della procedura di VAS cui sottoporre la variante al Documento di Piano, come previsto

dall'art. 4 della L.R. n.° 12/2005.

In tale procedura viene prevista la raccolta di suggerimenti e proposte da parte di chiunque ne abbia interesse con un esito ad oggi di n.° 426.

### **5.3 Individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione**

L'Amministrazione Comunale (delibera di G. C. n. 389/2008) ha pertanto provveduto ad individuare, all'interno dell'Ente, le figure preposte a svolgere i ruoli di Autorità Procedente e di Autorità Competente, rispettivamente:

- il Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale;
- il Dirigente del Settore Ambiente, Qualità e Riqualificazione Urbana.

Inoltre sono stati individuati:

- i Soggetti competenti in materia ambientale: ASL, ARPA, Consorzio Parco Regionale della Valle del Lambro, Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, Autorità di Bacino del fiume Po.
- gli Enti territorialmente interessati (Regione Lombardia, Provincia di Milano, Comuni confinanti).

### **5.4 Elaborazione e redazione del Documento di Piano e del Rapporto Ambientale**

Elaborazione del Documento di scoping inerente la definizione dell'ambito di influenza, la definizione delle caratteristiche delle informazioni che devono essere fornite nel Rapporto Ambientale e il recepimento delle prime indicazioni strategiche per la variante del PGT contenute nel documento "Linee guida ai fini della procedura di VAS" approvate dalla Giunta Comunale con delibera n.° 538 del 25 luglio 2008.

### **5.5 Convocazione conferenza di valutazione**

La conferenza di valutazione è convocata dall'autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente per la VAS. Tale conferenza deve articolarsi almeno in due sedute, la prima introduttiva e la seconda di valutazione conclusiva.

Il 15 ottobre 2008, si è svolta la 1^ Conferenza di Valutazione con lo scopo di condividere i contenuti del Documento di Scoping, raccogliendo osservazioni, pareri e proposte di modifica e integrazione da parte dei soggetti partecipanti alla conferenza.

La 2^ Conferenza di Valutazione sarà invece convocata una volta pronta la proposta di Documento di Piano (DdP) e di Rapporto Ambientale. Anche in questo caso la conferenza sarà finalizzata a raccogliere pareri e osservazioni relativi ai documenti presentati.

## **6. COMPLETAMENTO DOCUMENTAZIONE VARIANTE GENERALE**

Sono in corso di stesura gli elaborati della variante generale al Pgt sulla base delle linee strategiche precedentemente illustrate. Sono anche in corso, in continuo, verifiche delle linee strategiche stesse. Sono già state avviate le procedure, previste dalla normativa vigente, per la VAS. Per la fine anno 2008 tutti i documenti, previsti per legge, saranno redatti e sarà così possibile dare inizio all'iter di adozione della variante generale di Pgt, a partire da fine Gennaio 2009.

Per quanto concerne specificamente i poli strategici, a seguito di serrati incontri con operatori, tecnici e/o proprietari dei terreni interessati, si è verificata la potenzialità dei contenuti e la loro attuabilità. Ad oggi si procede in una maggiore definizione dei contenuti e delle quote dei diritti edificatori nonché delle opere pubbliche da realizzarsi.

In tutte le operazioni sopra elencate finalizzate alla stesura della variante generale di Pgt i tecnici dell'Amministrazione Comunale sono affiancati dai seguenti specialisti: Dott. Micelli Ezio - Esperto Perequazione, Ing. Uggeri Alessandro - Esperto Geologo, Ing. Pacheco Galindo Ramon Alberto - Esperto

Idraulico, Ing. Pompilio Marco - Esperto VAS, Avv. Antonino Brambilla -  
Legale.

FINE