



ASSESSORATO ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA OPERATIVA

OSSERVAZIONI

PIANO ATTUATIVO
in via Ponchielli

adottato con DGC n. 260 del 12.06.2014

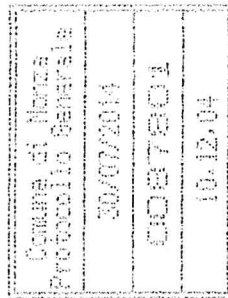
All/A

REGISTRO OSSERVAZIONI

<i>N. OSSERVAZIONE</i>	<i>DATA ARRIVO</i>	<i>MITTENTE</i>	<i>OGGETTO</i>
N.1	30.07.2014	Comitato Basta Cemento	Piano Attuativo in via Ponchielli
N.2	4.08.2014	Strazzeri Marina, Strazzeri Franco Flavio	Piano Attuativo in via Ponchielli

OSSERVAZIONE N. 1

Monza, 30 luglio 2014



Al Sindaco del
Comune di Monza
Roberto Scanagatti

Al Segretario generale
Dott. Mario Spoto

All'Assessore al Territorio
Avv. Claudio Colombo

Al Dirigente del Settore Governo del Territorio
Arch. Giuseppe Maria Riva

Piazza Trento e Trieste
20900 Monza



Oggetto: osservazioni al Piano Attuativo in via Ponchielli, adottato con deliberazione della Giunta comunale n. 260 del 12 giugno 2014.

Il sottoscritto Comitato, con riferimento alla deliberazione della Giunta comunale n. 260 del 12 giugno 2014 con la quale è stato adottato un Piano attuativo in via Ponchielli, poi pubblicato anche nel sito web del Comune, formula le seguenti osservazioni.

Premessa

Con deliberazione n. 260/2014 la Giunta comunale ha adottato un Piano attuativo su un'area verde, prevista come edificabile nel Documento di piano e nel Piano delle regole del PGT vigente dal 2007, strumento urbanistico in corso di revisione generale. Si tratta di un'area di 2186,29 mq adiacente a via Ponchielli, in una zona interessata da flussi di traffico di un certo rilievo per la presenza di alcuni negozi, un bar e una farmacia, che rendono problematiche sia le manovre per la sosta sia il semplice transito, anche perché il calibro stradale risulta insufficiente per le auto che si muovono su entrambi i sensi di marcia, che causa spesso congestioni da traffico.

Il progetto prevede una SIp totale di mq. 1098,16 e dovrà rispettare i seguenti limiti di destinazione: residenziale Mq. 873,54 ; terziaria e direzionale Mq. 164,72 ; altre funzioni compatibili con la residenza mq 59,90. Inoltre come esplicitato all'art. 4 dello schema di Convenzione urbanistica, per l'attuazione della perequazione, i cedenti o loro aventi causa, si obbligano a cedere al Comune le aree nude situate in via Grandi della Vittoria, della superficie totale di mq 1.009,00. Tali aree vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

Il lotto in questione è previsto nel Piano delle regole (tav. C5b) con una destinazione a "Area sistema conformata - zona C", la cui classe di edificabilità (indici mq/mq) ipotizzata come possibilità edificatoria di 0,55 mq/mq, è però stabilita nel Documento di Piano (classe VII), come visibile nella tavola A7 del PGT. Ma tale atto, come ben noto, è scaduto il 19 dicembre 2012 e pertanto anche la classe di edificabilità di tale area. La Giunta comunale non poteva quindi adottare un Piano attuativo su un'area che, sia pur conformata, non risulta avere un indice certo di

edificabilità (classe). Tuttalpiù, solo il consiglio comunale avrebbe potuto adottare uno strumento urbanistico di dettaglio (es. un Pii) per poter edificare su quel lotto. Pertanto si formula la seguente osservazione:

Osservazione 1

Poiché il Documento di piano del PGT, approvato nel 2007, è scaduto il 19 dicembre 2012, si chiede che la Giunta comunale revochi in via di autotutela la propria deliberazione 260 del 12 giugno 2014 relativa all'adozione di un Piano attuativo in via Ponchielli, in quanto la classe di edificabilità di quell'area (zona C - classe VII) risulta specificata solo in quell'atto (DdP) che è ormai privo di cogenza.

Più volte questa amministrazione comunale ha ribadito in pubblico, anche attraverso i progettisti incaricati di redigere la variante generale al PGT vigente, di voler limitare il consumo di suolo libero. Per tale motivo ha cercato (a volte) di indirizzare l'edificazione sul recupero di aree dismesse anche tramite il documento di inquadramento dei Pii. Ma ha adottato e/o approvato una nutrita serie di Piani attuativi, di cui molti non tengono conto della suddetta affermazione, nonché di un'offerta edilizia sovrabbondante, a fronte di una stima di circa 4.000 appartamenti vuoti (dati 2013) e una scarsità di domanda in questo periodo e, molto probabilmente, in un futuro prossimo, col rischio di alimentare così una bolla speculativa. Si faccia conto che l'Osservatorio immobiliare della Camera di commercio parla di oltre 8.800 annunci per la vendita e l'affitto di immobili nella sola Monza (dati luglio 2014), con valori percentuali ben superiori alla media provinciale.

Nonostante la crescita demografica sia praticamente assente almeno dal 2002 e vi sia un aumento limitato del numero delle famiglie, si persevera nel voler approvare piani attuativi, alcuni dei quali da ormai molti anni non vengono neppure avviati. Ricordiamo quelli approvati dalla precedente amministrazione ed in parte neppure iniziati e/o terminati: PL in via della Blandoria (in corso); PL sull'area ex IMA in via Messa - Giordani ; PL sulla ex Diefenbach in via Borgazzi; PL in via Valsugana (in corso); PL in via Bosisio Aguggiari; PP su ex Cotonificio Cederna in via Cederna (avviato); PL Recova in via Europa.

Da questa amministrazione, sono finora stati approvati i seguenti PA: Pii Esselunga di via Lecco e in viale Libertà/Stucchi; PA Aruba in via Sicilia/Adda; PA ex Ugo Forti in via Lissoni - via S. Andrea; PA MonzaCar in viale delle Industrie; PA Cantalupo in via Nievo; PA RED in Piazzale Virgilio; PA su ex Centrale del latte. Sono attualmente con iter in corso: PL in via Cavallotti (adottato); PA in via Bramante da Urbino; Pii in via Foscolo; Pii di via Ghilini; Pii sulla ex Scotti in viale Cesare Battisti e ora anche questo in via Ponchielli. Si tratta di diverse centinaia di migliaia di metri cubi di diversa natura e funzioni che in molti casi peggioreranno la già precaria situazione ambientale e della vivibilità di Monza. La cifra complessiva è ben nota all'Amministrazione comunale.

Non solo: molto spesso anche la documentazione allegata ai Piani attuativi risulta in parte carente e le osservazioni presentate da Comitati di cittadini e da associazioni ambientaliste vengono metodicamente respinte, anche quando mettono in evidenza errori e reali contraddizioni rispetto a quanto sostenuto in campagna elettorale dall'attuale maggioranza di governo cittadino, in merito alla salvaguardia delle aree verdi ed agricole.

Anche in questo caso di via Ponchielli, basterebbe esaminare la scarna Relazione sulla viabilità e mobilità (allegato 8 al PA), di due sole pagine, per verificare che neppure uno schema, un dato sugli attuali flussi di traffico e su quelli indotti dal nuovo insediamento viene riportato, al fine di poter capire quello che succederà in quella zona. Per questo motivo si formula la seguente osservazione:

Osservazione 2.

Si chiede che la Relazione sulla viabilità e mobilità allegata (col n. 8) al Piano attuativo di via Ponchielli venga integrata inserendo schemi e quantificazioni degli attuali flussi di traffico e di quelli previsti col nuovo intervento, considerato che si tratta di una zona che presenta diverse criticità sia per il limitato calibro stradale di quella via sia per le manovre di sosta, causate dalla presenza di negozi di vicinato e servizi di altra natura.

Quanto al progetto edilizio è bene ricordare che si colloca in un' area verde incolta (in parte piantumata), interclusa tra un edificio storico testimoniale a due piani fuori terra e una villetta con un solo piano. L'intervento, sviluppato in "chiave moderna", si presenta con un edificio di 4 piani e 12,50 metri di altezza (15 m con i volumi tecnici), slegato dal quel contesto urbanistico e quei due valori architettonici, collocato a pochi metri di distanza da quegli edifici. Se è pur vero che sul lato est di via Ponchielli vi sono costruzioni ben più alte, queste risalgono agli anni '70/80 e al vetusto PRG del 1971. Pertanto si formula la seguente osservazione:

Osservazione 3

Poiché il progetto del PA di via Ponchielli prevede la costruzione di edificio posto in un' area verde interclusa, posto tra un edificio storico testimoniale di due piani e una villetta monofamiliare di un piano, sviluppandosi con un'altezza di 12,50 metri (oltre ai volumi tecnici), si chiede che vengano eliminati due piani, onde creare un minor impatto ambientale e visivo sul tale via e per un miglior inserimento architettonico in quel contesto urbanistico. La volumetria risultante da tale operazione potrebbe essere traslata su altra area edificata e/o ceduta a terzi.

Si fa notare che la deliberazione della Giunta comunale n. 260 del 12 giugno 2014, relativa all'oggetto, è stata depositata e pubblicata con la relativa documentazione a corredo del Piano attuativo in data 8 luglio, con la possibilità di presentare osservazioni entro le ore 12 del 6 agosto 2014. E' ben noto che in quel periodo, diversi cittadini fruiscono delle ferie estive, tanto che la stessa Giustizia e i Tribunali prevedono un periodo interruttivo e sospensivo dei procedimenti. Anche per tale motivo, è opportuno che anche gli atti urbanistici che prescrivono meccanismi di partecipazione (es. le osservazioni), debbano consentire a chiunque di poter intervenire in quel procedimento. Pertanto si formula la seguente osservazione:

Osservazione 4

Poiché il Piano attuativo di via Ponchielli, adottato dalla Giunta comunale in data 12 giugno 2014, è stato depositato e pubblicato in data 8 luglio, affinché chiunque possa presentare osservazioni entro il 6 agosto, considerato che tale data cade nel periodo di interruzione feriale dei termini e che certo non si agevola in tale modo la partecipazione dei cittadini per la presentazione delle osservazioni, si chiede che tale termine (6 agosto) venga prorogato ad altra data del mese di settembre.

Confidando che le nostre osservazioni verranno accolte, si porgono distinti saluti.

Comitato Basta Cemento

Elisabetta Bardone, nata a Pavia il 06/10/1974

Documento di identità: C.I.E. n. 3766167AA

Simone Bassani, nato a Giussano (MB) il 10/08/1974

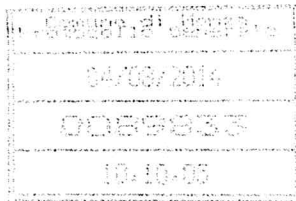
Documento di identità: C.I. n. AR9443741

Elisabetta Bardone

Simone Bassani

OSSERVAZIONE N. 2

ILL.MO SIGNOR SINDACO
ROBERTO SCANAGATTI
COMUNE DI MONZA



ASSESSORE ALLA POLITICHE
DEL TERRITORIO
AVV. CLAUDIO COLOMBO

e p.c. DIRIGENTE DEL SETTORE
GOVERNO DEL TERRITORIO
ARCH. GIUSEPPE MARIA RIVA

Oggetto: Osservazione al Piano Attuativo di via Ponchielli
Delibera G.C. n. 260 del 12/06/2014.

I sottoscritti Signori:

- **Strazzeri Marina**, nata a Monza il 23 maggio 1957, residente a Monza in Via Giovanni Sibelius 5, c.f. STR MRN 57E63 F704P;
- **Strazzeri Franco Flavio**, nato a Monza il 17 settembre 1949, residente a Monza in Via Vincenzo Bellini 38, c.f. STR FNC 49P17 F704G;

nella loro qualità di **Procuratori generali**, in via tra loro congiunta, della mamma Emilia Caprotti vedova Strazzeri, nata a Monza il 22 aprile 1918 ed ivi residente in via Bellini 36, c.f. CPR MDL 18D62 F704L, proprietaria dell'area ubicata a Monza in fregio alla via Ponchielli catastalmente identificata ai mappali 135(p) e 136 del foglio 17

PREMESSO

- che con delibera di G.C. n. 260 del 12/06/2014 e' stato adottato il Piano Attuativo sull'area sistema conformata di proprietà della Sig.ra Caprotti ved. Strazzeri in fregio alla via Ponchielli;
- che lo schema di Convenzione allegato al Piano Attuativo adottato prevede come validità della stessa il termine di 10 anni dalla esecutività della Delibera di approvazione del Piano Attuativo;
- che il PGT vigente nel Piano dei Servizi per l'area sistema conformata di via Ponchielli individua, planimetricamente una cessione obbligatoria di un'area a servizi di mq. 403,38;
- che quanto previsto come edificazione nel P.A adottato prevede un fabbisogno di aree a servizi per una superficie di mq. 932,18;



- che il P.A. adottato prevede, in loco, la totale cessione/asservimento di aree per mq 932,18;
- che in una prima versione il progetto di P.A. prevedeva la cessione di un'area di mq. 421,86 per la formazione di parcheggi in fregio alla via Ponchielli, nel rispetto del Piano dei Servizi, e la monetizzando della residua area di mq. 510,32 (mq. 932,18 - mq.421,86) per un importo di € 77.415,54 (mq. 510,32 x €/mq 151,70) in conformità alla normativa vigente;

CIÒ PREMESSO OSSERVANO

- che in considerazione della contenuta capacità edificatoria dell'area sistema sarebbe opportuno limitare la validità della Convenzione ad un periodo di 5 anni dall'esecutività della Delibera di approvazione del Piano Attuativo;
- che la zona a verde di mq. 510,32 prevista ora in asservimento ad uso pubblico, in aggiunta ai mq. 421,86 a parcheggio, per il totale soddisfacimento in loco delle aree a standard, andrebbe a costituire solamente un filtro a verde ambientale tra il parcheggio e la futura edificazione;
- che tale filtro potrebbe essere sostituito dal verde piantumato che ci si impegna convenzionalmente a realizzare qualora la stessa area fosse ricompresa fra le aree private recintate;
- che si ritiene più utile per la Comunità avere a disposizione, in sostituzione della citata area a verde di via Ponchielli, un'area di maggior dimensione da poter attrezzare per un più opportuno uso pubblico qualora questa fosse reperita a confine con aree già di proprietà comunali;
- che a tal fine si è disponibili a versare al Comune di Monza, a titolo monetizzazione, un importo tale da consentire l'acquisto di un area di maggiori dimensioni per un eventuale ampliamento di aree già nella disponibilità del Comune stesso;
- che il Progettista del Piano Attuativo ci ha riferito della possibilità di acquisto di un lotto di circa mq 1.000 in zona Cantalupo (mappale 211/212 foglio 65) adiacente ad un area già acquisita dal Comune;
- che l'eventuale acquisto di tale area prevede una spesa di circa € 110.000,00 (euro centodiecimila/00), il che corrisponderebbe ad una monetizzazione dell'area a verde di via Ponchielli (mq 510,32) con un parametro di circa € 215,55 / mq anziché € 151,70 / mq;

PER QUANTO SOPRA PROPONGONO

1. di modificare l'art. 3 punto 3 della Convenzione, relativo alla sua validità, sostituendo il termine di 10 anni con 5 anni;
2. di confermare la cessione al Comune dell'area a parcheggio in fregio alla via Ponchielli di mq. 421,86 in conformità alle previsioni cartografiche del Piano dei Servizi;
3. di consentire, in sostituzione dell'asservimento ad uso pubblico dell'area a verde di via Ponchielli (mq 510,32), la sua monetizzazione utilizzando il parametro di € 215,55 /mq, per un importo pari ad € 110.000,00 (euro centodiecimila/00) e di conseguenza inserire in Convenzione l'obbligo di sistemare l'area a verde di via Ponchielli, divenuta privata, in conformità al progetto di impianto arboreo previsto nel P.A. adottato;

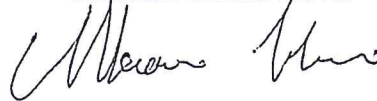
Fiduciosi in un favorevole accoglimento della presente osservazione l'occasione e' gradita per porgere deferenti ossequi.

Monza, li 04 agosto 2014

Strazzeri Marina



Strazzeri Franco Flavio



Per Presa Visione Progettista
del Piano Attuativo

