



**ASSESSORATO AL GOVERNO DEL TERRITORIO, EDILIZIA PRIVATA, LAVORI PUBBLICI**

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO, SUAP, SUE, PATRIMONIO  
UFFICIO URBANISTICA OPERATIVA

## **OSSERVAZIONI**

---

**PIANO ATTUATIVO "ELESA"**

in via Pompei

adottato con DGC n. 221 del 27.09.2022

COMUNE DI MONZA

Protocollo N. 0199867/2022 del 11/11/2022  
Class.: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

**All/A**

---

## REGISTRO OSSERVAZIONI

<i>N. OSSERVAZIONE</i>	<i>PROTOCOLLO</i>	<i>MITTENTE</i>	<i>OGGETTO</i>
<b>N.1</b>	P.G. 189363 del 25.10.2022	Cittadini del quartiere Sant'Albino	PA Elesa via Pompei
<b>N.2</b>	P.G. 191653 del 28.10.2022	Associazioni e Comitati di Monza	PA Elesa via Pompei

OSSERVAZIONE N. 1

---

Gentile Sindaco Pilotto, Assessore Lamperti, Dirigente Gnoni,  
si allega quanto in oggetto.

Cordiali Saluti.

Michela Martinengo

**E**

COMUNE DI MONZA

Protocollo N. 0189363/2022 del 25/10/2022  
Class.: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

Al Sindaco di Monza  
Paolo Pilotto

All'Assessore al Territorio  
Marco Lamperti

Al Dirigente del Settore  
Arch. Alberto Gnoni

Palazzo comunale  
Piazza Trento e Trieste  
20900 Monza

Trasmessa via Pec a:  
[monza@pec.comune.monza.it](mailto:monza@pec.comune.monza.it)

**Oggetto: Osservazioni al Piano attuativo Elesa in via Pompei, adottato con deliberazione della Giunta comunale n. 221 del 27/09/2022.**

Monza, 25 ottobre 2022

Le/i sottoscritte/i cittadine/i attive/i del quartiere Sant'Albino, vista la deliberazione in oggetto e la relativa documentazione pubblicata nel sito web del Comune, formulano le seguenti osservazioni.

**Premessa**

Le aree verdi rimaste libere nel nostro quartiere si vedono minacciate di anno in anno da interventi a carattere commerciale/industriale che portano con sé una crescente impermeabilizzazione del terreno, un incremento del traffico veicolare nell'area con conseguente incremento dei livelli di inquinamento dell'aria e tasso di rumorosità ormai intollerabili e la conseguente limitazione progressiva del livello di socialità della popolazione.

Lo abbiamo registrato con la costruzione dell'Eurospin e della RoadHouse a ridosso della piscina "Pia Grande", con la costruzione dei capannoni di proprietà di APA a ridosso del parco giochi, che ci hanno anche precluso la vista verso le Grigne e sono rimasti in buona parte inutilizzati, trasformandosi in area di degrado.

Il programma di governo della nuova Giunta prevede uno sviluppo sostenibile dei quartieri attuando quella finalità tanto attesa di "consumo di suolo negativo", sostenuta nella recente campagna elettorale.

Per farlo però è necessario che questo risultato sia ottenuto in ciascun quartiere e non derivi dalla mera sommatoria delle operazioni che si svolgeranno sull'intero territorio comunale.

Se prevarrà quest'ultima ipotesi, continueranno ad esserci quartieri dormitorio, sempre più isolati e quartieri sempre più oggetto di attenzioni e quindi più vivibili, allargando inevitabilmente la forbice sociale, incrementando il disagio che conduce spesso all'inattività e, nei casi estremi, alla criminalità.

Per evitare questo scenario, vorremmo che, a fronte di qualsiasi intervento sul territorio, venisse fatta una **valutazione complessiva**, per misurarne l'impatto sulla qualità della vita dei cittadini che vivono in quell'area.

L'intervento per l'ampliamento della ditta **Elesa** va a sommarsi a tutti gli interventi a consumo di suolo già citati. Ben **15.000 mq saranno cementati** cancellando una grande porzione di campagna che si interponeva tra quartiere e zona industriale, avvicinando altri capannoni alle abitazioni.

E' anche previsto il collegamento di via Walter Fontana con via Pompei attraverso la **costruzione di una nuova strada** che avvicinerà ulteriormente il traffico pesante al quartiere completando così l'accerchiamento con via Stucchi a ovest, via Adda a est, e questa nuova arteria a nord, trasformandolo definitivamente in una **camera a gas**.

A fronte di queste criticità evidenti, preso atto che non vi è la disponibilità a ridimensionare o localizzare diversamente il nuovo insediamento in quanto "conforme" alle previsioni di Pgt, le/i sottoscritte/i cittadine/i attive/i della Consulta Sant'Albino sottopongono all'Amministrazione comunale le seguenti **osservazioni**, certe/i del loro accoglimento.



*Estratto dalla tav. PS\_02c del Pgt vigente*

#### OSSERVAZIONE N.1

Chiediamo che la nuova strada venga realizzata solo per la parte interna al perimetro del Piano attuativo, lasciando invece il restante tracciato (di proprietà comunale) come **area verde, nella quale far realizzare a Elesa solo la pista ciclopedonale**, fra due filari di alberi d'alto fusto, per essere ricongiunta, come previsto dal PdS, alle altre aree verdi che fanno parte del progetto "Parco Sant'Albino".

In subordine chiediamo che la parte di carreggiata carrabile venga ridotta a senso unico, per realizzare, nel tratto costeggiante l'area agricola a sud, un ampio spartitraffico alberato tra corsia carrabile e pista ciclopedonale, la cui pavimentazione chiediamo sia realizzata in materiale permeabile.

## OSSERVAZIONE N.2

All'art. 8 - CONGUAGLIO OPERE/ONERI della convenzione adottata, risulta che gli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria assommano ad Euro 899.250,00 mentre l'importo delle opere eseguite a scomputo oneri risulta essere di Euro 758.958,54, pertanto minore dell'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione. La differenza è di Euro **140.291,46**.

All'art. 9 - COMPENSAZIONE AMBIENTALE / OPERE A VERDE, la convenzione adottata prevede che il percorso ciclopedonale e relative sistemazioni del verde in progetto sia attuato, per la parte ricadente nel perimetro del PA, attraverso lo strumento della compensazione ambientale, per un importo di Euro **120.018,84**.

Si chiede che tali opere siano inserite nell'art. 6 - opere di urbanizzazione e che l'importo sia coperto dalla differenza risultante all'art. 8 (euro 140.291,46), in quanto **opere di urbanizzazione a tutti gli effetti**, liberando il corrispondente importo per mantenere integre le compensazioni ambientali da realizzare nel quartiere, per l'intero importo di Euro **989.874,00**.

## OSSERVAZIONE N.3

L'Art. 9 - COMPENSAZIONE AMBIENTALE/OPERE A VERDE delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole prevede:

2. La compensazione ambientale si realizza **tramite la cessione gratuita al Comune** (i) di aree aventi destinazione agricola (E) nel PdR anche comprese in PLIS o proposte di PLIS, (ii) **di aree aventi destinazioni a verde (V) nel PdS**, (iii) di aree comprese nella RVRP Comunale.  
3. In alternativa, quando la cessione non risulti possibile o opportuna per l'amministrazione comunale, è ammessa la realizzazione di **attrezzature qualitative ambientali** o di opere pubbliche o d'interesse collettivo ambientale da realizzare su altre aree, già pubbliche, di uso pubblico o cedute/asservite all'uso pubblico - quali rimboschimenti, messa a dimora di vegetazione d'alto fusto, filari, siepi, realizzazione di percorsi ciclopedonali, nonché, in generale, opere di riqualificazione del verde esistente - il tutto con riferimento agli indirizzi previsti nel PdS per la Rete Ecologica Comunale, ovvero di opere eventualmente previste dall'Elenco "Le città nella Città" di carattere ambientale (...)

Inoltre all'Art. 20 - AREE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE (AREE D) delle NA del PdR è previsto che "per i PA delle D1 perimetrare tra viale Stucchi e via Adda, le aree a servizi dovranno essere prioritariamente reperite al fine di realizzare la fascia verde a nord dell'abitato di Sant'Albino, prevista dalla tavola DP.02.c del Documento di Piano".

Ai sensi dei suddetti articoli, chiediamo che la compensazione ambientale per l'espansione dell'impianto **Elesa**, avvenga in primo luogo attraverso la cessione gratuita al Comune delle aree aventi destinazione a verde (V) nel PdS poste a nord dell'abitato di Sant'Albino (art. 9 punto 2); in secondo luogo attraverso "la realizzazione di attrezzature qualitative ambientali da realizzare su altre aree già pubbliche, di uso pubblico o cedute/asservite all'uso pubblico, nonché opere di riqualificazione del verde esistente" (art. 9 punto 3), per le quali il quartiere ha fornito un elenco di priorità, contenuto anche nel documento "Le Città nella Città". Chiediamo di ricorrere alla monetizzazione solo se finalizzata all'eventuale esproprio delle aree da noi indicate al punto 2, quale alternativa alla cessione gratuita da parte di Elesa.

Proponiamo quindi che l'art. 9 della convenzione sia, indicativamente, così riformulato:

#### **ART. 9 - COMPENSAZIONE AMBIENTALE / OPERE A VERDE**

1. L'intervento previsto dal Piano Attuativo, secondo il P.G.T. vigente, è da considerarsi a consumo di suolo. In particolare nella Tav. CS.01 – Usi del suolo comunale del P.G.T., il comparto di intervento è individuato nelle "Aree agricole – campi coltivati" e "Territori boscati e ambienti seminaturali – Aree boscate e Filari e siepi" e quindi il progetto, come nuova edificazione a consumo di suolo del Piano delle Regole vigente (art. 9 NA), è soggetto a compensazione ambientale.

2. Come specificato nell'art. 9 (comma 6) delle NA del Piano delle Regole vigente, la compensazione ambientale è dovuta limitatamente alla parte di Superficie fondiaria che viene trasformata da suolo "non urbanizzato" a "suolo urbanizzato". Quindi, in relazione al Piano Attuativo, la Superficie fondiaria al netto delle aree "non urbanizzate" che determina la misura delle aree da compensare è pari a 15.940,00 mq, come meglio indicato nella tav. PA-012.

3. Le Parti concordano che l'assolvimento della compensazione ambientale, viene attuata mediante gli interventi riportati nei successivi commi del presente articolo.

4. Il Comune di Monza, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 66 del 13.03.2018, ha individuato, per la corresponsione economica della compensazione ambientale, per l'intero territorio comunale, nel caso in cui il Soggetto Attuatore non ceda gratuitamente al Comune le aree individuate per tale funzione dal P.G.T., il valore di 62,10 €/mq. Pertanto nel caso del presente Piano Attuativo l'importo totale dovuto per la 'monetizzazione' della compensazione ambientale è pari a: mq 15.940 x 62,10 €/mq = 989.874,00 €.

L'assolvimento della corresponsione economica per la compensazione ambientale avviene, da parte del Soggetto Attuatore, con le modalità di seguito indicate:

a) verifica entro sei mesi da parte del Soggetto Attuatore della fattibilità ad acquisire direttamente aree come indicato all'art.9 (comma 2) delle NA del Piano delle Regole. Tali aree sono individuate tra quelle indicate nel Piano dei servizi come **Aree V – aree a verde destinate alla conservazione e rigenerazione del suolo**, poste a nord dell'abitato di Sant'Albino, come stabilito dall'art. 20 delle NA che recita: "per i PA delle D1 perimetrare tra viale Stucchi e via Adda, le aree a servizi dovranno essere prioritariamente reperite al fine di realizzare la fascia verde a nord dell'abitato di Sant'Albino, prevista dalla tavola DP.02.c del Documento di Piano".

Resta inteso che tali aree, prima dell'eventuale cessione al Comune, dovranno essere sottoposte a Indagine Ambientale preliminare per la verifica della qualità del suolo e del sottosuolo e dovranno essere libere da pesi, passività ambientali, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura.

Nel caso in cui il Soggetto Attuatore non sia in grado di cedere gratuitamente al Comune le suddette aree, parte dell'importo di 989.874.00 € verrà monetizzato per la loro acquisizione diretta da parte del Comune.

b) individuazione, entro un anno dalla sottoscrizione della presente Convenzione, di attrezzature qualitative ambientali o di opere pubbliche o d'interesse collettivo ambientale, come indicato all'art.9 (comma 3) delle NA del PdR, da realizzare nel quartiere sant'Albino nei due anni successivi per un importo corrispondente alla residua parte del precedente punto a) non inferiore comunque a € (150.000), tra quelle di seguito elencate, con riferimento anche al documento "Le Città nella Città":

- completamento del tratto di percorso ciclopedonale (come previsto dal PdS) tra il centro natatorio e via Adda, non attuato per mezzo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6, con integrazione della fascia verde alberata;

- messa a dimora di vegetazione d'alto fusto e siepi quale barriera antismog/antirumore dal traffico su via Stucchi;

- riqualificazione di aree verdi in via Sardegna, via Botticelli, via Offelera;

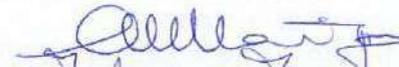
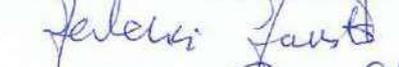
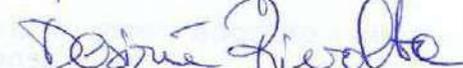
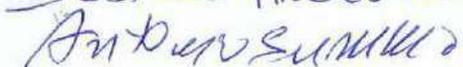
- [sistemazione zona Villorosi al piede della passerella ciclopedonale di via Stucchi (piantumazioni, panchine, protezione sul canale)]

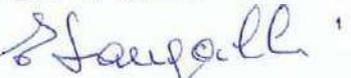
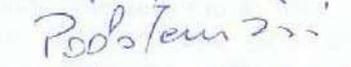
oppure

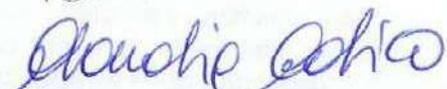
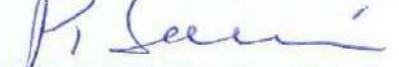
...tra quelle indicate dalla Consulta di quartiere entro due mesi dalla stipula della convenzione.

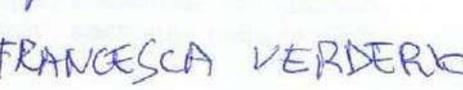
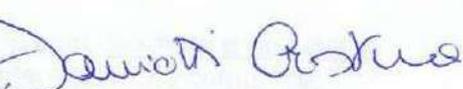
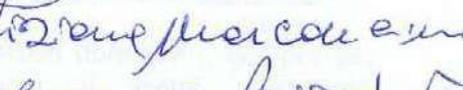
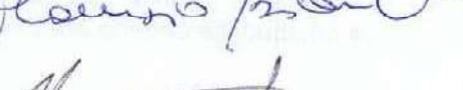
I sottoscritti cittadini attivi del quartiere Sant'Albino e della Consulta di quartiere:

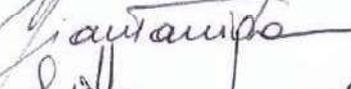
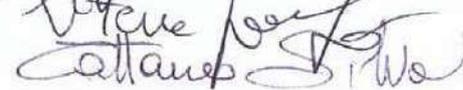
Nome Cognome	Carta Identità	Firma
--------------	----------------	-------

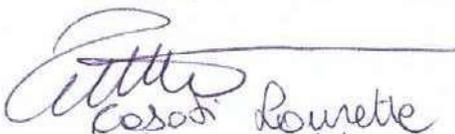
Midela Martinengo	AT 9916351	
Fausto Federici	AU 6002216	
Desirée Rivata	AU 9735583	
Antonio Sommo	AU 6002241	

Brambilla Giovanni	AX 8219403	
Enrico Sangalli v. S. Albino		
EMANUELA MARTINENGO	CA 92334KI	
PAOLO TERZIZI	AT 5716076	

GAUDIA COCCO	UN 35894U	
JESSICA BIONDI	AV 0966888	
GAUDINO MARIA		
PAOLA SACCONI	V. Adole 52	

FRANCESCA VERDERO	V. Mameli 5	
DANIELA CRISTINI	CA 09318HZ	
TIZIANA MARCONCINI	PAT. UM 16E8329X	
MAURIZIO BIANCHI	C.I. AZ 1369419	

ANTONELLA PIANTANIDA	C.I. AY 1955530	
CITERIO LORENZO	AU 5927380	
CATTANEO SILVANO	CA 965911E	

NOME COGNOME	CARTA IDENTIFICATIVA	FIRMA
IVANO ZANETTE	CA27118KG	
CASATI LAURETTA	CA46157H9	Cosodi Lauretta
ANTEMUREI VITTORIA	CA 101851R	Antemurei Vittoria
Oggioni Mary Adeleli	CA 73925 H	Oggioni Mary Adeleli
MONTRASIO UMBERTINA	C 3786139AA	Montrasio Umberto
DEVIZZI LAURA VIA CAPRERA 7 MONZA		Laura Devizzi
STRUSI PIETRO VIA Caprera 7 MONZA		Strusi Pietro
TERUZZI MARY LOVELY VIA E. Fieramosca 23	CA56498CV	Mary lovely Teruzzi
PONTIGGIA STEFANO	AV3504675	Stefano Pontiggia
CAZZA-VA RIANCINO VIA H. D'Agate 6		
ANITA RADAELLI	CA32086MD	Anita Radelli
ROLDANO MAURIGO MASCU	CA 62669 CB	Roldano Maurigo Mascu
GIUSEPPE SIGNORELLI	V. Adde 52	Giuseppe Signorelli
GIULIA SIGNORELLI	V. ADDA 52	Giulia Signorelli

## OSSERVAZIONE N. 2

---

Con riferimento all'oggetto, trasmettiamo in allegato il file pdf delle osservazioni.  
Disponibili per eventuali chiarimenti, porgiamo cordiali saluti.

Il Coordinamento di comitati e associazioni di Monza

Il portavoce

Giorgio Majoli

**E**

COMUNE DI MONZA

Protocollo N.0191653/2022 del 28/10/2022  
Class.: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

Monza, 28 ottobre 2022

Al Sindaco di Monza  
Paolo Pilotto

All'Assessore al Governo del Territorio  
Marco Lamperti

Al Dirigente del Settore  
Arch. Alberto Gnoni

Palazzo comunale  
Piazza Trento e Trieste  
20900 Monza

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

**Oggetto: Osservazioni al Piano attuativo Elesà in via Pompei, adottato con deliberazione della Giunta comunale n. 221 del 27/09/2022.**

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

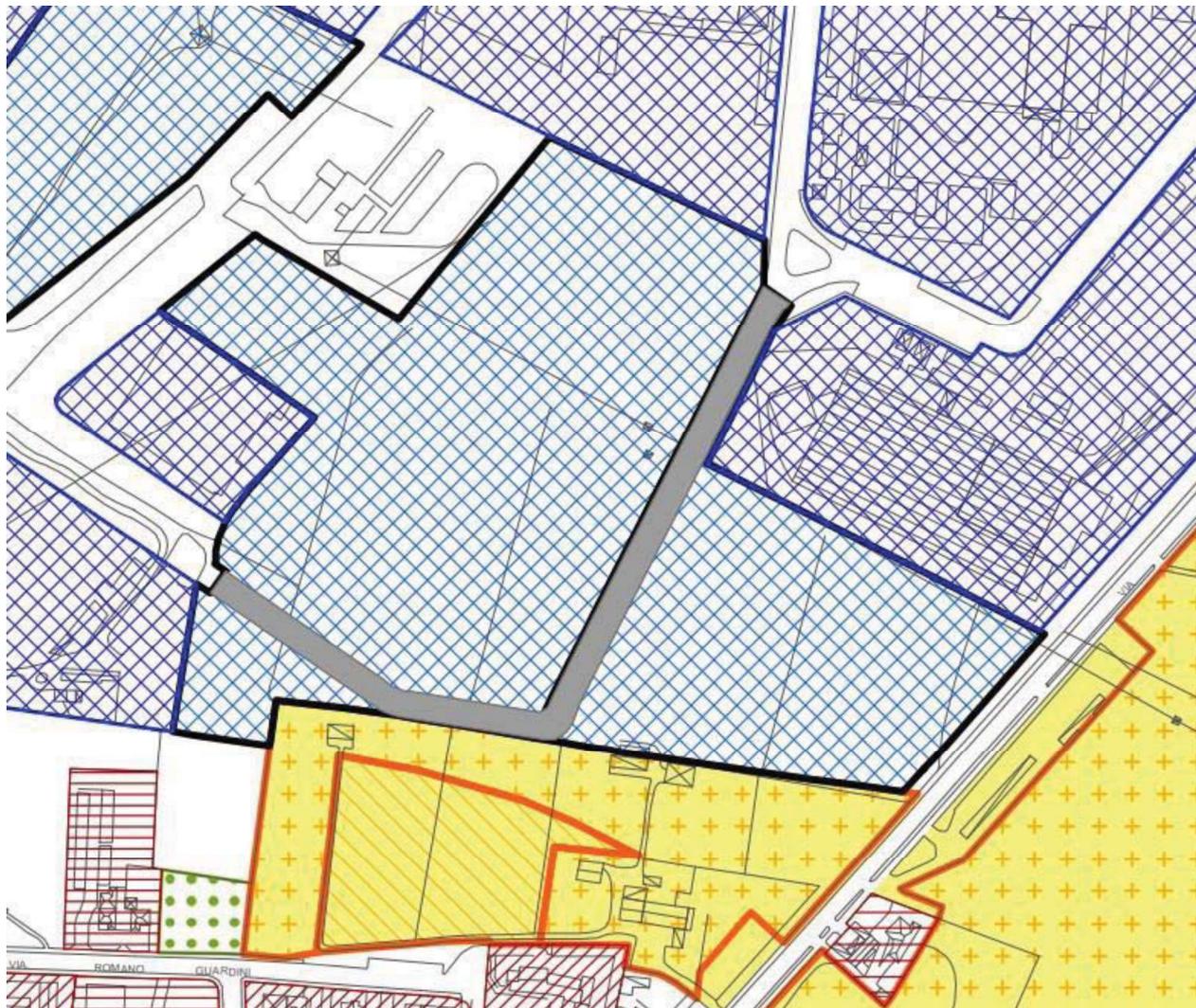
### **Premesse**

Come noto si tratta di un ampliamento industriale della ditta Elesà di via Pompei su un'area di 22.712 mq (ST) di cui 21.591 mq (Superficie territoriale edificabile) di area libera da edificazioni corrispondente alla ST da attuare (vedasi Tav. PA-012). In particolare il Soggetto Attuatore prevede di realizzare una prima fase d'intervento che svilupperà una SL pari a 12.865 mq ("Prima Fase") a cui potranno poi succedere ulteriori fasi ("Ulteriori Fasi") di completamento in occasione delle quali potrà essere realizzata la rimanente SL (pari a 2.135 mq) fino a mq 15.000 (art.3 comma 1 dello schema di convenzione).

A tale proposito ricordiamo che il suolo urbanizzato a Monza, secondo il PGT 2017 (allegato C al DdP) ha raggiunto nel 2017 la soglia del 56% (escluso le aree di autodromo e golf del Parco di Monza). Ogni nuovo consumo di suolo risulta quindi inaccettabile, soprattutto da parte dell'attuale Amministrazione Comunale che dovrebbe invece perseguire "l'obiettivo di un bilancio con consumo di suolo negativo" contenuto nel documento "Linee Programmatiche del Sindaco Pilotto".

## Osservazioni

L'area del PA in oggetto è prevista, in massima parte, con la classificazione "Aree per attività economiche - Aree D (art. 20 del PdR)" - D1 perimetrata, così come visibile nella tavola PR.01c del Piano delle Regole del PGT vigente. Peraltro tale tavola grafica risulta assai poco chiara nel distinguere i diversi comparti edificatori.



(Tav. PR.01c del PdR del PGT vigente)

Come si evince da quell'elaborato (sopra riportato) l'area ora interessata dal PA per l'espansione della ditta Elesà comprende le aree libere poste a sud del capannone esistente oltre a un peduncolo stradale verso nord, attualmente occupato dai parcheggi posti di fronte agli uffici della ditta. Ma non solo quelle.

Infatti, come riportato nel par.2.3 dell'allegato PA-02 (Relazione tecnica) il piano attuativo prevede opere esterne all'ambito su aree di proprietà del Comune di Monza o oggetto di Atto di impegno vigente per la cessione al comune nell'ambito di altro procedimento per le quali dovrà essere perfezionata la cessione, individuate come segue: area per il completamento della viabilità tra via Pompei e via Walter Fontana; area per il collegamento ciclopedonale tra via Walter Fontana e il percorso già in parte attuato a nord della Piscina comunale.

Con tale scelta però, il perimetro del PA previsto dal PdR, viene nei fatti modificato per includere quel collegamento stradale, peraltro considerato come esterno al PA.

Tale interpretazione non risulta condivisibile in quanto si tratta di una vera e propria modifica del perimetro del PdR del PGT anche perché quella previsione stradale, dall'azonamento del PdR (Tav. PR01.c), ricade in un altro comparto, a ovest di quello attuale, in aree non tutte di proprietà comunale (campite in rosso nella planimetria sotto riportata).

Ricordiamo poi, a puro titolo di esempio, che l'art. 2, comma 2, lettera f) della LR 23 del 1997 prescriveva giustamente, come principio generale, che la modifica del perimetro di un PA costituiva variante allo strumento urbanistico.



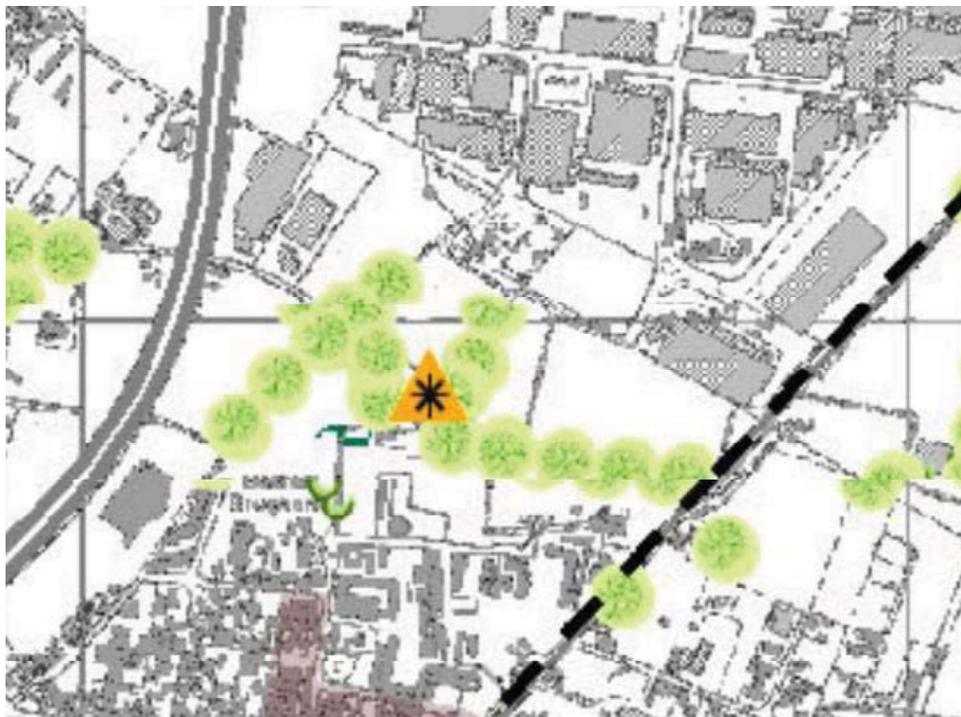
(Tav. PA-003)

In ogni caso, quel peduncolo stradale est – ovest (collegamento di via Pompei con via Walter Fontana) ricadrebbe su aree attualmente verdi e agricole, risulta del tutto inutile al nuovo insediamento e consuma suolo libero e agricolo.



(Google Earth)

Non solo: ricordiamo che anche il PTCP di MB nella tavola 3a del PTCP - Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica - individua un filare alberato esistente che verrebbe eliminato dalla realizzazione di quella nuova strada.



Anche la tavola 7a del PTCP di MB - Rilevanze del sistema rurale - individua le aree interessate ora dal PA in oggetto come "Aree coltivate".



*Panoramica lotto area D1 perimetrata*

Alla luce di quanto sopra evidenziato, si formula la seguente osservazione:

***Osservazione 1***

***Considerato che il PA in oggetto prevede di realizzare un collegamento stradale est - ovest fuori dal perimetro del PA stesso; considerato che questa strada risulta del tutto inutile e dannosa in quanto comprometterebbe suolo verde e agricolo; si chiede di non realizzarla restando così nel perimetro del comparto edificatorio previsto dal PdR del PGT vigente, eventualmente prevedendo nelle aree a strada e parcheggi del PA una rotatoria per consentire l'inversione di marcia.***



Come riportato nella Relazione tecnica (par.3.2) il nuovo stabilimento svilupperà circa 9.800 mq di nuova superficie industriale mono piano ed ulteriori 3.050 mq di uffici connessi, in una nuova palazzina su tre livelli fuori terra ed uno interrato, fronte via Pompei (fase 1); inoltre il PA contempla una fase 2 prolungata nel tempo per tutta la durata di vigenza della Convenzione Attuativa e rivolta a soddisfare esigenze di ampliamento e modifiche oggi non prevedibili (par.3.1).

Con il PA adottato vengono compromessi da nuove edificazioni oltre 2 ettari (21.591 mq) di suolo agricolo e libero e confinante esiste un altro comparto D1 (sul quale peraltro ricade la strada di prevista attuazione) sul quale insiste una palazzina uffici mai utilizzata posta di fronte alla ditta Elessa (via Pompei n.29).

L'intervento a consumo di suolo previsto nel PA in oggetto, peraltro: contraddice "l'obiettivo di un bilancio con consumo di suolo negativo che sappia porre Monza in un contesto di capoluogo europeo" contenuto negli obiettivi del capitolo "LA CITTA' DI TUTTI È CAPOLUOGO EUROPEO" all'interno del documento "Linee Programmatiche del Sindaco Pilotto". Tale intervento è poi incongruente con l'obiettivo del punto 7 (fermare il consumo di suolo) del manifesto «Green City Network» a cui Monza ha aderito a luglio 2019 (DGC n.210 del 30/07/2019).

Riteniamo che, al fine di non consumare altre aree verdi e agricole e per non aumentare il suolo urbanizzato di Monza, risulta opportuno utilizzare prioritariamente il patrimonio edilizio dismesso (principio generale sulla rigenerazione urbana, consolidato anche in Provincia MB).

Pertanto si formula la seguente osservazione:

## **Osservazione 2**

***Visto che con il PA adottato vengono compromessi da nuove edificazioni oltre 2 ettari (21.591 mq) di suolo agricolo e libero e che nelle immediate vicinanze esiste in via Pompei un edificio ad uso uffici (nuovo e non ancora utilizzato) posto di fronte alla ditta Elesà; visto che l'intervento a consumo di suolo previsto nel PA in oggetto: contraddice "l'obiettivo di un bilancio con consumo di suolo negativo che sappia porre Monza in un contesto di capoluogo europeo" contenuto negli obiettivi del capitolo "LA CITTA' DI TUTTI È CAPOLUOGO EUROPEO" all'interno del documento "Linee Programmatiche del Sindaco Pilotto"; che il PA è incongruente con l'obiettivo del punto 7 (fermare il consumo di suolo) del manifesto «Green City Network» a cui Monza ha aderito a luglio 2019 (DGC n.210 del 30/07/2019); ritenuto che, onde non consumare altre aree verdi e agricole libere da edificazioni e per non aumentare il suolo urbanizzato di Monza, risulta opportuno utilizzare prioritariamente il patrimonio edilizio dismesso (rigenerazione urbana) nella zona di via Pompei; che confinante al PA esiste un comparto D1 con una palazzina ad uso uffici mai occupata; che risulta opportuno utilizzare prioritariamente il patrimonio edilizio dismesso in quella zona onde non impegnare altre aree attualmente verdi e libere da edificazioni, aumentando così il suolo urbanizzato di Monza; si chiede di ristudiare il PA alla luce di quanto sopra espresso per realizzare l'ampliamento della ditta Elesà nell'area su cui ricade la suddetta palazzina, lasciando libere tutte le aree coltivate a sud del capannone esistente di Elesà.***

Qualora le precedenti osservazioni non venissero accolte, se ne formulano altre nel merito del PA in oggetto.

L'art. 9 della convenzione (Compensazione ambientale / opere a verde) dice "che l'intervento previsto dal Piano Attuativo, secondo il P.G.T. vigente, è da considerarsi a consumo di suolo. In particolare nella Tav. CS.01 – Usi del suolo comunale del PGT il comparto di intervento è individuato nelle "Aree agricole – campi coltivati" e "Territori boscati e ambienti seminaturali – Aree boscate e Filari e siepi" e quindi il progetto, come nuova edificazione a consumo di suolo del Piano delle Regole vigente (art. 9 NA), è soggetto a compensazione ambientale.

Come specificato nell'art. 9 (comma 6) delle NA del Piano delle Regole vigente, la compensazione ambientale è dovuta limitatamente alla parte di Superficie fondiaria che viene trasformata da suolo "non urbanizzato" a "suolo urbanizzato". Quindi, in relazione al Piano Attuativo, la Superficie fondiaria al netto delle aree "non urbanizzate" che determina la misura delle aree da compensare è pari a 15.940,00 mq, come meglio indicato nella tav. PA-012."

Viene calcolato, secondo la deliberazione della GC 66/2018, il valore per le aree da cedere come compensazione è di 62,10 euro/mq l'importo totale per la eventuale monetizzazione è di 989.874 euro (15.940 mq x 62,10 euro). Di questi, vengano previste opere per euro 120.018,84, interne al perimetro del PA.

Peraltro, la convenzione all'art. 9 dice che il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere al Comune, il rimanente importo di 869.855,16 euro, secondo le modalità indicate al successivo comma 5 (dell'articolo 9) previa verifica da parte del Soggetto Attuatore della fattibilità ad acquisire direttamente aree come indicato all'art.9 (comma 2) delle NdA del Piano delle Regole.

Rammentiamo poi che l'art. 20 (comma 5), delle Norme di Attuazione del PdR del PGT vigente stabilisce che: "Per i PA delle D1 perimetrare tra via Stucchi e via Adda, le aree a servizi dovranno essere prioritariamente reperite al fine di realizzare la fascia verde a nord dell'abitato di Sant'Albino, prevista dalla tavola DP.02.c del Documento di Piano."



Nulla vieta quindi che le aree monetizzate per le compensazioni ambientali vengano invece cedute a tutti gli effetti, così come prevede la convenzione solo come possibilità e rispettato quindi l'art. 20 della NA del PdR, sopra riportato. Pertanto si formula la seguente osservazione:

### **Osservazione 3**

***Si chiede che nella convenzione del PA in oggetto tutta la cifra (989.874,00 euro) prevista come monetizzazione delle compensazioni ambientali venga prioritariamente trasformata nella cessione effettiva delle aree a verde (V) inserite nel PdS poste a nord dell'abitato di Sant'Albino al fine di realizzare una fascia filtro e cuscinetto tra la zona industriale e quella residenziale del quartiere. Si chiede altresì che la valutazione del valore delle aree cedute venga richiesta a Tecnici dell'Agenzia delle Entrate onde evitare loro sopravvalutazioni.***

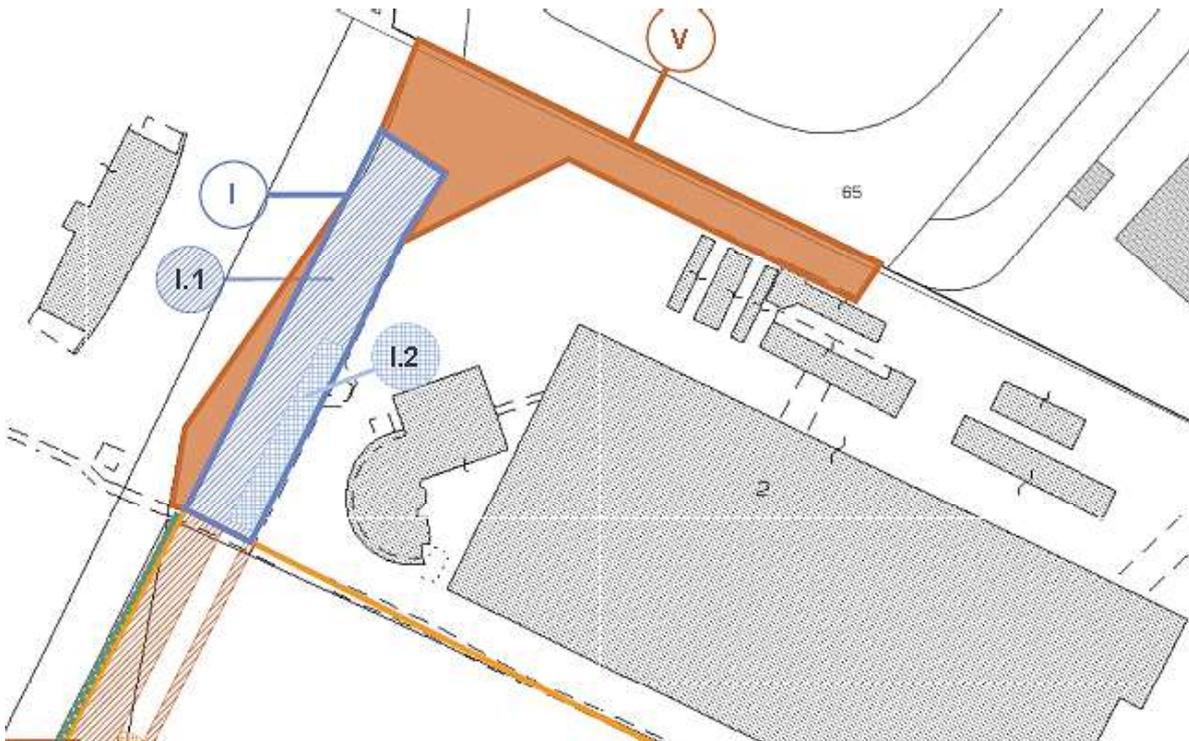
Nel PA ora adottato dalla Giunta, viene prevista la realizzazione di una pista ciclabile adiacente al nuovo collegamento stradale tra la via Pompei e via Walter Fontana. Tale tracciato non risulta condiviso dagli abitanti di Sant'Albino che in un incontro pubblico hanno giustamente chiesto che tale pista venga invece realizzata come previsto dalla tavola PS.02c (in tratteggio rosso nella planimetria sotto riportata) e del Biciplan, per un collegamento diretto di via Adda con la Piscina Pia Grande.



#### **Osservazione 4**

***Si chiede che la pista ciclabile prevista nel PA rispetti il tracciato indicato nella Tavola PS.02c del PGT vigente e del Biciplan approvato con deliberazione GC 267 del 30/07/2015 in quanto più diretta e rispettosa dei Piani, utilizzando per la sua realizzazione la quota parte eventualmente rimanente della cessione delle aree V di cui all'osservazione precedente.***

Nelle premesse dello schema di Convenzione (Allegato PA-06 del PA), si dice al punto f): "si precisa inoltre che parte delle aree di cui alla Sigla I e Sigla V della tavola PA 007 citata sono state asservite all'uso pubblico, con Atto a rogito Notaio Antonio Mascheroni del 7 agosto 1974 (rep. n. 25736/5345) e la Società Elessa Real Estate s.r.l. con la presente Convenzione si impegna a cederle come meglio indicato al successivo art. 4 (comma 1.2b); in particolare le aree di cui alla Sigla V sono gravate da servitù in sottosuolo per elettrodotto, oleodotto e metanodotto come da atti allegati PA-01. Si dà inoltre atto che su parte di tali aree di proprietà del Soggetto Attuatore, già asservite all'uso pubblico e proposte in cessione al successivo art. 4, risulta una locazione alla Società Elessa S.p.A.;



L'art. 4 della Convenzione, in particolare dice:

“1.2b - la Società Elea Real Estate s.r.l. o sue aventi causa a cedere gratuitamente al Comune extra dotazioni a standard:

- l'area di mq 983 a parte del mappale 2 del foglio 76, indicata dalla sigla I.1 e retino blu rigato nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. PA-007, destinata a viabilità pubblica interna al comparto perimetrato della D1 del presente Piano Attuativo già asservita all'uso pubblico con atto citato al punto f) delle premesse a questa Convenzione;
- l'area di mq 209 a parte del mappale 2 del foglio 76, indicata dalla sigla I.2 e retino blu quadrettato nella planimetria allegata alla presente Convenzione come tav. PA-007, già utilizzata a parcheggi e già asservita all'uso pubblico con atto citato al punto f) delle premesse a questa Convenzione.
- l'area di 1.654 mq a parte del mappale 2 di cui alla sigla V e retino arancio pieno nella stessa tavola PA-007 esterna al comparto perimetrato D1 del presente Piano Attuativo, già utilizzata a viabilità e già asservita all'uso pubblico con atto citato al punto f) delle premesse a questa Convenzione.”.

In sostanza vengono cedute al Comune e definite come “extra dotazione a standard”, delle aree stradali esistenti già asservite a uso pubblico, peraltro gravate da servitù in sottosuolo di elettrodotto, oleodotto o metanodotto. Non si capiscono i motivi di tale cessione che non comporta alcun vantaggio pubblico per l'Amministrazione comunale, se non il contrario. Pertanto, per tutti i motivi sopra esposti, si formula la seguente osservazione:



Pertanto si formula la seguente osservazione:

#### **Osservazione 5**

***Poiché nello schema di convenzione e in altri elaborati del PA adottato si parla della cessione di alcune aree (sopra illustrate con planimetria, fotografie e descrizione) come fossero una “extra dotazione di standard” (mq 2.864); poiché tali aree sono di fatto già asservite ad uso pubblico e gravate da altre servitù in sottosuolo***

***(elettrodotto interrato, oleodotto, metanodotto); si chiede di cassare tali parti del PA in quanto quella cessione non comporta alcun beneficio pubblico per l'amministrazione comunale, eventualmente perfezionando tale atto di asservimento ad uso pubblico. Si rammenta inoltre che le strade (peraltro esistenti) non possono essere considerate standard bensì "opere di urbanizzazione primaria" (Legge 847/1964, DPR 380/2001 e LR 12/2005).***

Come detto sopra, l'area interessata dal presente P.A. attualmente risulta un'area agricola di oltre 2 ettari, verde e completamente permeabile alle acque meteoriche. A questa andrebbe aggiunta l'area libera da utilizzare per il nuovo collegamento stradale e ciclopeditonale tra via Pompei e via W. Fontana. Il Regolamento Regionale n° 7 del 2017 sull'Invarianza idraulica, Idrologica e sul Drenaggio urbano sostenibile, prescrive che tutte le nuove urbanizzazioni attuino strutture per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche che prima permeavano il terreno impermeabilizzato dalle nuove costruzioni. Ciò al fine di non sovraccaricare ulteriormente le reti fognarie e di rimpinguare le falde acquifere. Dalla Tav. 5c - Caratteri geologico-tecnici del PGT in vigore, si evince che l'area, oggetto del P.A., non è compresa tra quelle "con possibile presenza di cavità nel sottosuolo (occhi pollini)" e quindi le opere sono dovute.

Pertanto si formula la seguente osservazione:

#### ***Osservazione 6***

***Le opere da realizzare per il rispetto del Regolamento Regionale n. 7 del 23 novembre 2017 sono varie: trincee drenanti, vasche di espansione e/o di bio - depurazione. Tutte opere che possono avere un peso urbanistico ed ambientale che sarebbe opportuno valutare in dettaglio prima dell'approvazione di un PA. Tali opere possono anche essere delocalizzate in limitrofe aree libere che abbiano una idoneità all'infiltrazione. Pertanto non è accettabile l'indicazione del PA in oggetto di rimandare alla fase progettuale successiva, a supporto del Permesso di Costruire, la predisposizione di un sistema idraulico di compensazione basato su un preciso calcolo di invarianza idraulica (Relazione geologica PA-10, pag.11). Per tali motivi, si chiede di completare la documentazione del PA come sopra richiesto prima della sua eventuale approvazione finale.***

L'adozione di questo Piano attuativo necessita di chiedere chiarimenti all'amministrazione comunale relativamente ad alcune aree e immobili presenti in quella zona posta a nord di Sant'Albino. In particolare:

- 1) Edificio ad uso uffici della ex TPM (ora NET) in via Pompei (n.22 e 24) posto di fronte alla ditta Elesà (via Pompei n.29). Quel manufatto nuovo non è mai stato utilizzato. Non se ne comprendono i motivi;



- 2) Aree a verde del capannone dismesso in via Fontana che avrebbero dovute essere cedute in esecuzione del PP (Piano Particolareggiato) a suo tempo vigente (sotto la foto area da Google Earth)



- 3) Area che ci risulta facesse parte delle aree da cedere come standard del Piano di zona 167 di Sant'Albino, prevista a verde dal PdS del PGT vigente.



### **Osservazione 7**

***Per un necessario e opportuno inquadramento territoriale del PA adottato e una migliore pianificazione degli interventi nel quartiere, si chiede di chiarire la cronologia degli atti e il destino delle seguenti aree e immobili, sopra illustrati: 1)***

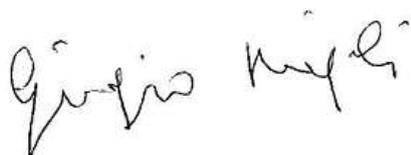
***Edificio ex TPM (ora Net) in via Pompei e relative aree di pertinenza; 2) Aree in cessione del capannone dismesso in via Walter Fontana; 3) Aree da cedere nel Piano di zona ex lege 167 (anche qualora scaduto) posto a ovest del parco giochi di Sant'Albino.***

Auspicando che le nostre motivate e puntuali osservazioni vengano attentamente valutate e quindi accolte, si porgono distinti saluti.

## **Il Coordinamento di Comitati e Associazioni di Monza**

Il portavoce

Giorgio Majoli



**Aderiscono al Coordinamento e sottoscrivono la presente osservazione:** Circolo Legambiente Alexander Langer Monza - CCR: Gruppo Ambiente e territorio - Comitato Aria Pulita Monza - Comitato via Blandoria - Comitato per il Parco A. Cederna - Comitato quartiere Sant'Albino - Comitato quartiere San Donato Regina Pacis - Comitato via Boito Monteverdi - Comitato Ospedale Umberto 1° - Comitato Triante - Comitato Pro Buon Pastore - Comitato Bastacimento - Presidio ex Macello - Comitato San Fruttuoso Bene Comune.