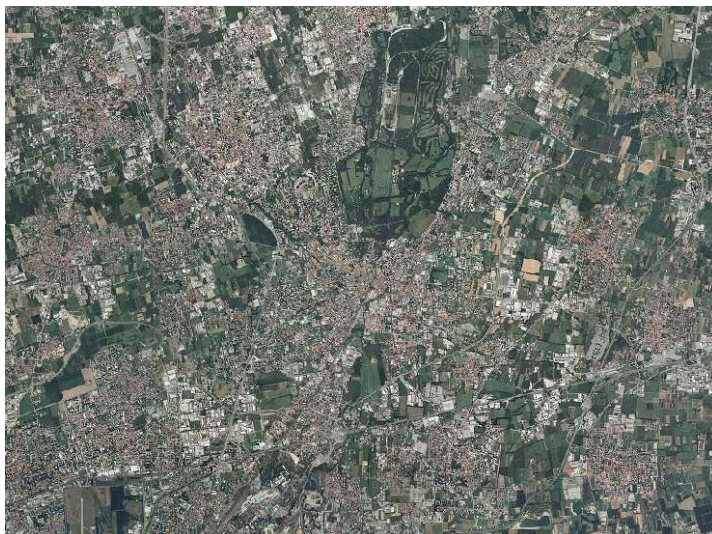


# PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO DI MONZA

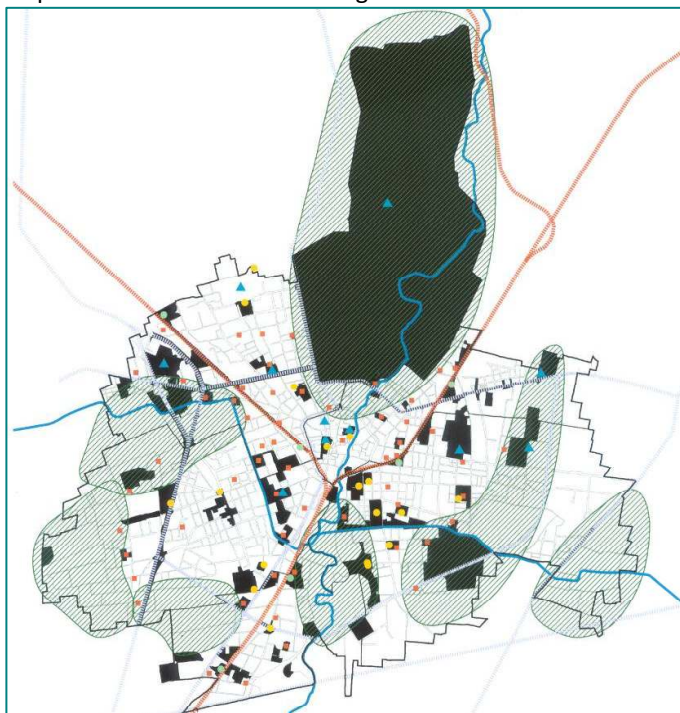
## Territorio

Monza è il capoluogo della neo provincia di Monza e Brianza ed ha una popolazione residente al 2004 di 122.263 abitanti (120.104 ab. al censimento 2001). Il territorio comunale è di Km<sup>2</sup> 32,9 dei quali oltre 6 sono occupati dal Parco reale di Monza (con l'Autodromo e il Golf) il principale elemento di un insieme di aree verdi e parchi, anche di rilievo sovracomunale, che circondano il comune caratterizzando un sistema ambientale e paesistico di "cornice". Il buon livello di accessibilità ferroviaria (due linee FS) e stradale con la presenza di grandi funzioni socio-economiche (tribunale, università, centro espositivo fieristico, ospedale) al servizio dell'intero sistema urbano del nord Milano, hanno rafforzato nel tempo il ruolo di centralità urbana del Comune di Monza nella Brianza, densa area del settore nord-est della conurbazione milanese.



## Temi di interesse/rilevanza disciplinare

Perequazione come modalità di gestione delle trasformazioni urbane e di realizzazione dei servizi; meccanismo competitivo come strumento per accrescere la qualità degli interventi; integrazione tra politiche settoriali (politiche agricole e qualità urbana /territoriale) e uso degli incentivi a sostegno di processi di riqualificazione ambientale, aumento dei livelli di fruibilità delle aree verdi, condivisione e sostenibilità economica nella realizzazione degli obiettivi di piano.



### **La gestione dei processi di trasformazione**

*Individuazione di 7 Sistemi e delle 2 categorie di aree di trasformazione "ambiti strategici" e "aree sistema". L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un piano attuativo (tranne che per le aree già conformate) e all'espletamento dei seguenti passaggi: 1) individuazione dell'ammontare massimo di aree trasformabili nel corso dei 5 anni di validità del DdP; 2) individuazione della quota annua di aree di trasformazione; 3) attuazione del valore, fino a questo momento potenziale, di area di trasformazione.*

**Incarico conferito** all'Arch. Massimo Giuliani dal Comune di Monza con determinazione dirigenziale n. 5 del 16 maggio 2006

**Stato dei lavori:** PGT adottato con delibera CC n. 18 del 9 marzo 2007 e approvato con delibera CC n. 71 del 29 novembre 2007

## Non conformazione dei suoli, concorsualità e premialità nel Pgt di Monza

Il Pgt di Monza ha tra i suoi fondamenti il riuso delle aree già edificate, la riqualificazione e rivitalizzazione di comparti urbani degradati, l'occupazione contenuta di suolo libero, il contenimento della congestione ed è sulla base di tali principi che sono state individuate le aree da trasformare distinguendo tra aree di rilievo strategico, «ambiti strategici», ed aree di dimensioni più ridotte, non concentrate, e che partecipano in maniera diffusa alla riqualificazione della città di Monza, «aree sistema».

Tale individuazione, tuttavia, non comporta conformazione dei suoli e rappresenta piuttosto l'indicazione delle aree che hanno caratteristiche e peculiarità che le rendono adatte alla trasformazione e al perseguimento degli obiettivi di piano. Di questo quantum nei cinque anni di validità del Documento di piano solo una parte potrà essere soggetta ad intervento edilizio: ci sono, da un lato, dei limiti quantitativi che il piano pone in 310.000 mq di superficie lorda pavimento e, dall'altro, una procedura concorsuale, la "competizione" quale strumento per incentivare proposte qualitative e capaci di incidere sul processo di riqualificazione dell'intera città.

Le ripercussioni di questo meccanismo, cui si associa quello della perequazione, vanno oltre l'impatto in termini di miglioramento della qualità dello spazio per andare ad investire la sfera economica grazie al fatto che così facendo si svincola il costo degli interventi dal costo delle aree.

**Tab. 1 - Pgt di Monza: Superficie complessiva soggetta a trasformazione e distribuzione delle quantità tra le aree sistema e gli ambiti strategici**

	Slp residenziale (mq)	Slp non residenziale (mq)			Totale (mq)
		produttivo	terziario commerciale	commerciale (GSV)	
Ambiti strategici	397.835	56.368	322.986	13.860	791.049
Aree sistema	196.002	421.735	145.709	0	763.446
<b>Totale</b>	<b>593.837</b>	<b>478.103</b>	<b>468.695</b>	<b>13.860</b>	<b>1.554.495</b>

*Fonte: Pgt di Monza*

**Tab. 2 - Pgt di Monza. Quantità di aree soggette a trasformazione nei 5 anni di validità del Documento di piano e annualmente**

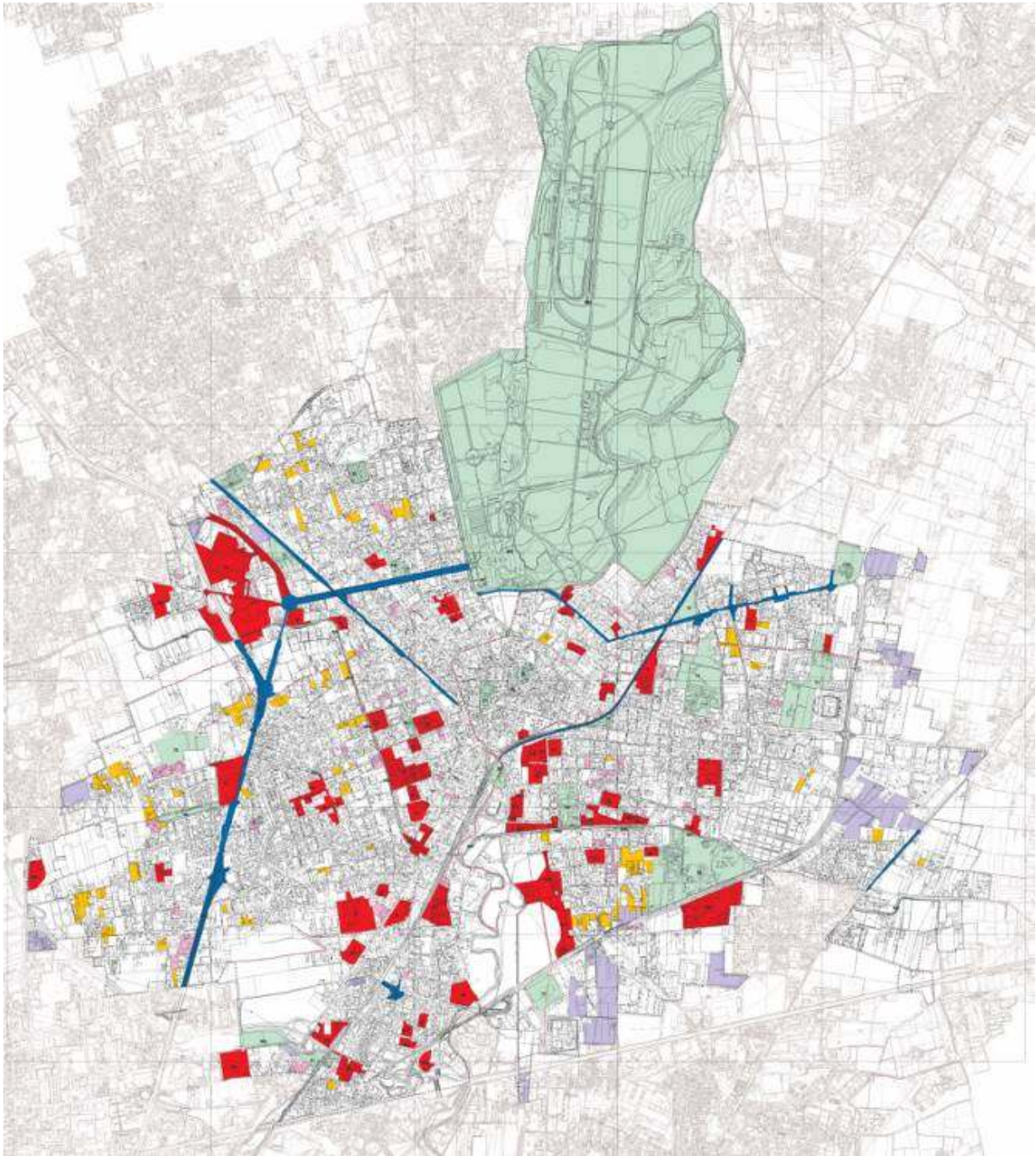
Superfici residenziali	mq slp	200.000
Superfici terziarie commerciali	mq slp	50.000
Superfici produttive	mq slp	60.000
Totale nei 5 anni	mq slp	310.000
Totale annuo (310.000/5)	mq slp	62.000

*Fonte: Pgt di Monza*

Per quanto attiene alle quantità si ricorda che esse si riferiscono all'effettiva attuazione degli interventi e non alla conformazione dei suoli, inoltre, oltre ai 310mila metri quadrati il piano prevede una quota aggiuntiva da usare per gli incentivi volumetrici stabilendo una soglia massima pari a 30.000 metri quadrati di slp complessivi per i cinque anni di validità del Documento di piano, da assegnare come premio nella fase concorsuale.

**Incarico conferito all'Arch. Massimo Giuliani dal Comune di Monza con determinazione dirigenziale n. 5 del 16 maggio 2006**

**Stato dei lavori: PGT adottato con delibera CC n. 18 del 9 marzo 2007 e approvato con delibera CC n. 71 del 29 novembre 2007**



*Fig. 1 – Pgt di Monza Tavola A5 Classificazione delle zone di trasformazione.*

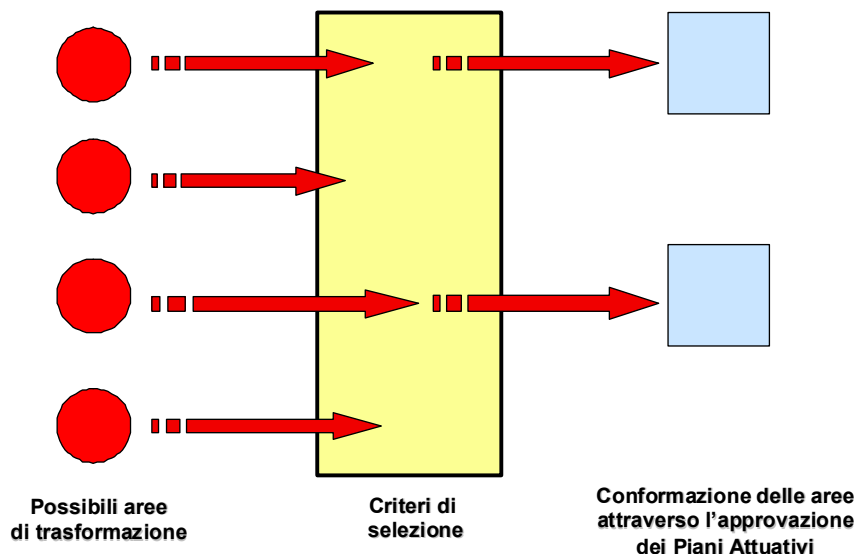
Gli ambiti strategici sono le campiture in rosso (edilizia polifunzionale), in verde (servizi ad uso pubblico) ed in blu (viabilità e infrastrutture). Le aree sistema sono le aree di dimensioni più ridotte campite in giallo (edificazione residenziale), in rosa (edificazione polifunzionale) ed in violetto (edificazione produttiva)

---

**Incarico conferito** all'Arch. Massimo Giuliani dal Comune di Monza con determinazione dirigenziale n. 5 del 16 maggio 2006

**Stato dei lavori:** PGT adottato con delibera CC n. 18 del 9 marzo 2007 e approvato con delibera CC n. 71 del 29 novembre 2007

**La non conformazione dei suoli permette di istituire una concorsualità tra le possibili aree di trasformazione selezionando gli interventi che meglio corrispondono agli obiettivi dell'amministrazione comunale**



1

*Fig. 2 - - Schema esemplificativo del rapporto tra non conformazione dei suoli e concorsualità. Nel PGT di Monza la selezione avviene sulla base di due filtri: la tipologia delle aree da sottoporre ad intervento e la qualità dell'intervento*

Il procedimento in base al quale scegliere gli interventi da attuare si basa su due filtri: la tipologia delle aree soggette a trasformazione e la qualità dell'intervento.

Il primo considera la tipologia di aree (aree già edificate, libere, ecc., vedi tabella 3) da utilizzare fino al raggiungimento dei 62.000<sup>1</sup> metri quadrati di superficie lorda pavimento. Il criterio si basa sui principi fondativi del Pgt e premia, pertanto, le aree già edificate e da ristrutturare o riqualificare come si può vedere dalla Tab.3 che mostra l'incidenza delle diverse tipologie di aree ai fini del raggiungimento dei 62.000 metri quadrati di slp.

**Tab. 3 - Pgt di Monza. Primo criterio di scelta delle area da trasformare**

Tipologie di aree	incidenza	mq slp
a) aree già edificate da ristrutturare o riqualificare	45%	27.900
b) aree libere con destinazioni residenziali	15%	9.300
c) aree libere con destinazioni non residenziali	20%	12.400
d) aree già conformate nel Piano delle Regole	20%	12.400
Totale	100%	62.000

Fonte: Pgt di Monza

Il secondo entra nel merito delle caratteristiche progettuali della proposta di trasformazione al fine di verificarne l'effettiva capacità nel contribuire al miglioramento complessivo della qualità della vita e del contesto urbano.

<sup>1</sup> Tale cifra rappresenta la quota di superficie trasformabile annualmente ( $310.000/5=62.000$ )

**Incarico conferito all'Arch. Massimo Giuliani dal Comune di Monza con determinazione dirigenziale n. 5 del 16 maggio 2006**

**Stato dei lavori:** PGT adottato con delibera CC n. 18 del 9 marzo 2007 e approvato con delibera CC n. 71 del 29 novembre 2007

Le proposte sono valutate attraverso un meccanismo di attribuzione di punteggi (vedi anche tabella) che porta a privilegiare interventi attenti a:

- sostenibilità ambientale (introduzione ed uso di sistemi atti a ridurre l'emissione di sostanze inquinanti, a ridurre i consumi energetici, ad usare fonti di energia rinnovabili, ecc.);
- miglioramento del contesto urbano (contributo alla riduzione della congestione urbana, realizzazione di servizi pubblici, attenzione all'organizzazione degli spazi comuni, ecc.);
- miglioramento della risposta della città ai fabbisogni abitativi e sociali in genere (previsione di quote di alloggi in affitto, di edilizia convenzionata, realizzazione di servizi per la collettività, ecc.).

La condizione di ammissibilità ai fini della successiva fase di approvazione del piano attuativo, o dell'intervento, è il raggiungimento del punteggio minimo di :

- 18 punti per i piani attuativi,
- 24 punti nel caso delle aree già conformate (individuate dal Piano delle regole).

La proposta di intervento potrà essere ammessa alla fase di approvazione (approvazione del piano attuativo e solo a questo punto conformazione dei suoli<sup>2</sup>) se supera il punteggio minimo di ammissibilità. E' in questa fase che il Pgt usa il sistema degli incentivi volumetrici per premiare le proposte che vanno oltre le condizioni di ammissibilità.

Sopra la soglia minima il punteggio totalizzato costituisce titolo preferenziale per la conformazione del piano attuativo e per la realizzazione dell'intervento.

I Piani attuativi che hanno un punteggio di almeno 45 punti sono considerati ammissibili indipendentemente dalla quota annuale fissata e vengono valutati al 50% della volumetria insediata ai fini del conteggio complessivo del Piano. Se il punteggio è superiore a 55 punti usufruiscono di un bonus volumetrico pari al 4% della slp derivante dalle norme di zona; sopra il punteggio di 65 il bonus volumetrico è dell'8%.

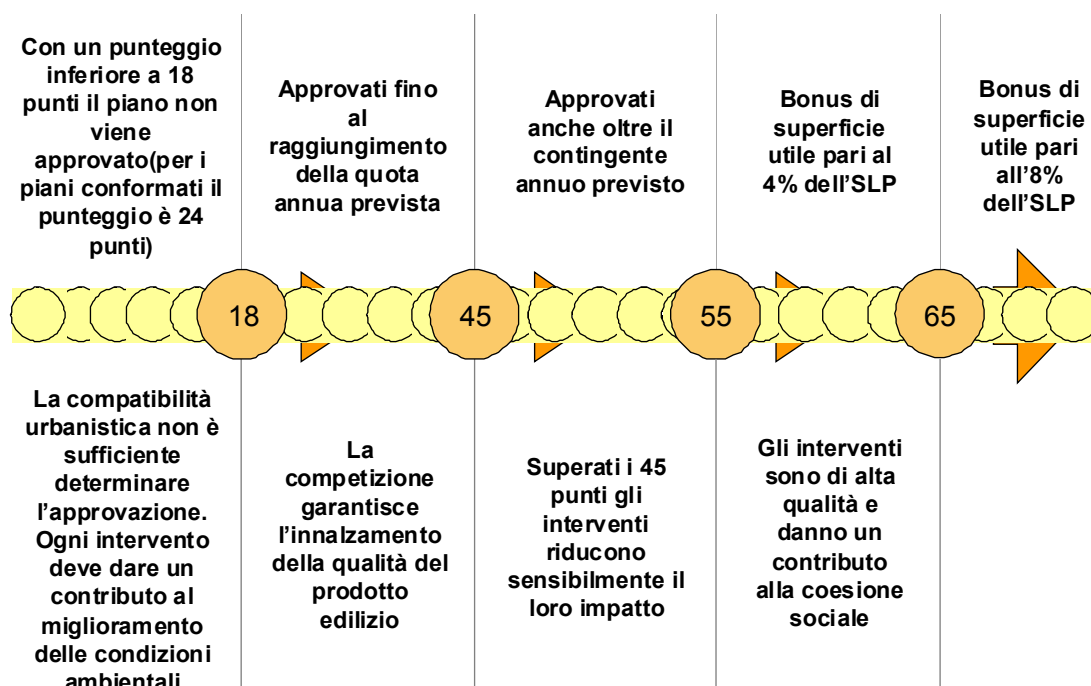


Fig. 3 - Schema esemplificativo del sistema di valutazione e degli impatti per la qualità dell'abitare

<sup>2</sup>Tranne che per le aree già conformate ed individuate dal piano delle regole

Incarico conferito all'Arch. Massimo Giuliani dal Comune di Monza con determinazione dirigenziale n. 5 del 16 maggio 2006

Stato dei lavori: PGT adottato con delibera CC n. 18 del 9 marzo 2007 e approvato con delibera CC n. 71 del 29 novembre 2007

**Tab. 4 - Pgt di Monza. Secondo criterio di scelta delle area da trasformare**

<i>Qualità dell'intervento</i>		<i>Punteggio attribuibile</i>		
energia e diminuzione di emissioni	almeno il 5%	3 punti		
	aumento dell'isolamento termico dell'edificio oltre a quanto previsto dalle leggi di riferimento:	almeno il 10% almeno il 15% almeno il 20%	9 punti 15 punti 21 punti	
	imp. di riscaldamento centralizzato idoneo all'allacciamento alla rete di teleriscaldamento:	predisposizione allacciamento	3 punti 18 punti	
	realizzazione di impianto di cogenerazione e teleriscaldamento:		60 punti	
	realizzazione di impianto di riscaldamento e condizionamento mediante pompa di calore:		28 punti	
	utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento di acqua calda per usi sanitari di almeno il 40% del fabbricato:		9 punti	
	utilizzo di fonti energetiche alternative per l'illuminazione degli spazi comuni per almeno l' 80% del fabbisogno:		6 punti	
	comfort degli edifici	Aumento della quota di illuminazione degli edifici con luce solare oltre alle previsioni dei regolamenti vigenti:	almeno il 10% almeno il 20%	3 punti 6 punti
		realizzazione di tetti verdi per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura:		9 punti
		organizzazione morfologica dell'insediamento in accordo con gli aspetti bioclimatici per massimizzare l'apporto dell'energia solare:		variabile 12÷24 in base alla funzionalità raggiunta
realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche:		per irrigazione	6 punti	
		per impianti	15 punti	
realizzazione negli spazi condominiali di spazi attrezzati per il gioco dei bambini per almeno il 50% della superficie a verde prevista:			4 punti	
realizzazione rete duale di acquedotto fino all'allacciamento			15 punti	
realizzazione rete duale di fognatura fino all'allacciamento			6 punti	
coesione sociale	previsione di una quota da assegnare in locazione per almeno 10 anni rispetto agli alloggi previsti:	almeno il 10%	8 punti	
		almeno il 20%	18 punti	
	previsione di una quota da destinare ad alloggi per l'edilizia convenzionata rispetto alla superficie residenziale realizzata:	almeno il 10%	15 punti	
		almeno il 20%	30 punti	
	contributo alla diminuzione della congestione urbana attraverso la realizzazione di una quota di posti auto maggiore almeno del 30% di quanto previsto dai regolamenti vigenti al momento dell'intervento:		9 punti	
realizzazione di servizi per la collettività tra quelli individuati come strategici nel Piano dei Servizi:		variabile 9÷30 in base ai costi dell'intervento		

*Fonte: Pgt di Monza*

**Incarico conferito all'Arch. Massimo Giuliani dal Comune di Monza con determinazione dirigenziale n. 5 del 16 maggio 2006**

**Stato dei lavori: PGT adottato con delibera CC n. 18 del 9 marzo 2007 e approvato con delibera CC n. 71 del 29 novembre 2007**