



ALFREDO VIGANO'
ASSESSORE AL TERRITORIO

Al Presidente della Circoscrizione 2
Sua S e d e
e p.c.
SINDACO
All'Ufficio Decentramento

Monza, 9 febbraio 2006
OGGETTO: Cotonificio Cederna.

Egr. Presidente,

Ho guardato con attenzione il Vostro parere di Consiglio di Circoscrizione relativo al Piano Particolareggiato dell'ex Cotonificio Cederna. Sottolineo che mi ero reso disponibile, come altre volte anche ad un confronto in Sede di Circoscrizione ma che non avete ritenuto opportuno e necessario l'incontro preventivo al parere, con me o gli uffici competenti. L'incontro avrebbe posto in luce anche le precisazioni e aggiustamenti intervenuti dopo la prima bozza.

Devo rilevare che non sembra essere stato ben colto il dato tecnico dell'intervento oltre a quello inerente la qualità della operazione di una riqualificazione "complessa" che riveste grande importanza sociale ed economica oltre che urbanistica ed ambientale. Fatto questo che Le è ben presente come in altri incontri mi ha sottolineato.

Anche l'aver prospettato un Piano Particolareggiato invece che un Piano di Lottizzazione ritengo debba essere preso in opportuna attenzione.

Infatti non va sottovalutata la scelta di aver prodotto, pur in continuazione con le scelte proprie del Programma Integrato di Intervento e valutate con lo stesso privato,

uno strumento attuativo di "iniziativa pubblica" in ragione della importanza urbanistica della riqualificazione e degli stessi interessi pubblici e del quartiere.

Questa scelta, come sapete, è conseguente agli "impedimenti" introdotti dalla Regione con l'approvazione della legge 12/05 e che impediscono solo a Monza e a Campione d'Italia di procedere a varianti, atti di negoziazione e PII nonché lo stesso sportello unico per le imprese.

Credo sia opportuno segnalavi che l'attenzione emersa per le densità edilizie è più che opportuna e andrebbe sempre considerata.

Infatti in anni anche recenti si sono realizzati in zona Piani di Lottizzazione di "diritto" e di "fatto" dove, nel primo caso, la densità è massima e quella territoriale idem e in genere superiore a quella utilizzata per la proposta dell'Ex Cederna che non è certo di 4mc/mq (come da Voi segnalato) ma invece poco più della metà, come sotto precisato.

In particolare spesso il reperimento di aree a standard o anche solo la dotazione minima di zona non è avvenuta e tanto meno la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria importanti a carico del privato, come nel caso prospettato dal Piano Particolareggiato in oggetto .

Infatti gli interventi del passato, non sempre valutati “urbanisticamente”, hanno generato una forte densità edilizia “diffusa” in tutta la zona, col risultato di assenza di adeguate aree verdi e isole pedonali, parcheggi, percorsi ciclabili, o anche un riferimento urbano di “centralità” e servizi per il quartiere..

La previsione di Piano Particolareggiato, che invece definisce una proposta “urbanistica” e non solo edilizia, è inoltre conforme non solo al Piano Piccinato ma anche in salvaguardia di quello adottato dalla precedente Amministrazione nel 2002.

Nel merito più specifico della vostra nota:

Primo punto, o come dichiarazione introduttiva, del Vostro parere (la densità edilizia eccessiva)

Nel Vostro parere non esiste alcuna distinzione tra densità Territoriale (propria di Piani Attuativi) e densità Fondiaria (propria degli interventi edilizi diretti) facendo ritenere che l'indice di $4mc/mq$ sia quello generalizzato per la proposta presentata.

Non è così dato che l'indice territoriale utilizzato è pari a poco più della metà di quello che avete segnalato e cioè $2,5 mc/mq$., calcolato col Piccinato (PRG vigente) e $1,96 mc/mq$, calcolato col Benevolo (PRG adottato nel 2002)

Il Parere rileva come primo punto questo della densità fondiaria senza evidenziare che la cosa importante, al fine della qualità dell'intervento è la densità territoriale. Si tratta di una imprecisione concettuale e tecnico che va chiarita.

Infatti la densità territoriale, qui utilizzata, è in modo significativo inferiore anche al limite minimo posto dal Piano Vigente, in assenza di Piani Attuativi convenzionati ($3mc/mq$).

Non è poi comprensibile il riferimento al “lucro” ed alla scelta che si ritiene non condivisibile dal punto di vista “politico” dato che, come sopra detto, la volumetria territoriale è minore di quanto si era uso fare in passato.

Inoltre si tratta di attuazione conforme alla strumentazione vigente e adottata e non di una variante. Non ritengo del tutto accettabile, proprio per quanto sopra segnalato, che si adombri una operazione edilizia estranea alla normalità del

mercato, proprio in questo caso dove appaiono del tutto evidenti i benefici pubblici dell'intervento convenzionato.

Che il privato realizzi badando alla propria convenienza economica mi pare cosa non certo disdicevole anzi utile altrimenti non vi sarebbe possibilità di attuazione (si veda sia la legge regionale 12/06 che la proposta di legge nazionale licenziata dalla Camera nei mesi scorsi) nel nostro paese e secondo diritto, la valutazione deve essere data, nel confronto con operazioni edilizie in zona , per valutare se la restituzione sociale, ambientale e di riqualificazione di servizi comporti un bilancio positivo anche per il Comune e per il Quartiere.

In questo senso non posso che sottolineare l'opportunità amministrativa della scelta in corso, proprio in questo confronto del tutto evidente per chi passeggia nel quartiere ed in riferimento ad interventi di anni passati.

Nella valutazione poi del progetto e stesura del parere è sfuggita la differenza del calcolo volumetrico fatto con la normativa di Piccinato e quello fatto con la normativa del Benevolo.

Infatti come spesso ho sottolineato in realtà lo stesso progetto, con le stesse misure, nel sistema Piccinato assomma ad una densità pari a $2,5$ (comprendendo anche la casa esistente e ristrutturata) mentre nel Benevolo del 2002 assomma a $1,96 mc/mq$. Comunque la si veda siamo molto distanti da $4 mc/mq$ come citato nella nota.

Siccome il calcolo del Piano Benevolo è valutato sulla superficie utile e quindi “reale” dal punto di vista del peso urbanistico si può dire che la densità reale è inferiore a $2mc/mq$.

E' questa relativamente medio-bassa densità, per Monza, che consente di recuperare nell'area di intervento una forte quantità di standard al servizio del Quartiere.

Il Punto n° 1) del Vostro parere: Si richiede di “aumentare sensibilmente”la percentuale di residenza convenzionata oltre il 20% previsto dalla proposta.

Devo dire che è opportuno che si ponga in evidenza la situazione e necessità di edilizia convenzionata che, dopo le scelte individuate col Piano Casa Comunale del 2003, si sono avviate.

Diverso però è il caso di edilizia convenzionata in Piani Attuativi ed a carico della proprietà in riferimento ad interventi di edilizia economico e popolare in Piani di Zona dove il Comune espropria o acquisisce le aree e poi assegna a Cooperative, Imprese o per l'edilizia sociale.

Tra diverse forme di intervento, nel Piano Casa si è attivata la presenza di edilizia convenzionata in acquisto a prezzi calmierati o in affitto a canone moderato a carico dei privati.

Infatti in quel piano si è data una indicazione di programmazione che si sta perseguendo pur nelle difficoltà indotte dalla legge regionale sopra citata e che ci impedirebbe persino l'uso dei benefici della legge Borghini della Regione stessa.

Il dato del 20% in questo caso (che non è certo quantità ininfluenza dato che non vi è alcuna variante di Piano), tra l'altro si accompagna a forti benefici di realizzazione di opere pubbliche e quindi si è tenuto conto dell'insieme del bilancio delle utilità sociali derivanti dal Piano ed a carico del privato (vedi documento delle politiche urbanistiche del 2003, Piano casa e proposta per i Programmi Integrati di Intervento).

Già altri interventi sono partiti con la stessa percentuale, che non è fissa ma valutata nel bilancio economico dell'intervento e quindi "sostenibile" (si veda ad esempio l'intervento in corso per il complesso ex-Franzi e lo stesso PL Mazzucotelli che è superiore al 20% di convenzionata con alloggi in proprietà e in affitto, in ragione del finanziamento regionale).

Non può che apparire chiaro che se nell'ultimo decennio, pur in presenza di una forte realizzazione edilizia del tutto privata, si fosse applicato in qualche caso anche percentuali minori ma diffuse, la emergenza casa a Monza oggi avrebbe peso diverso.

Non in tutti i casi vi è presenza di edilizia convenzionata e ciò in ragione della presenza di altri benefici pubblici.

In questo caso, data la dimensione dell'area, si è ritenuto di avere contemporaneamente le due cose (edilizia convenzionata del 20%, museo etnologico, centro civico con servizi sociali in particolare per la popolazione anziana ed i giovani, parco pubblico, piazza e pedonalità e verde diffuso, parcheggi pubblici interrati, servizi commerciali), oltre che ovviamente interventi di mercato.

In sostanza si sta seguendo un Piano e Programma Casa, lo stesso che vi è stato consegnato nel 2003. Si segnala anche che il CIMEP ha già deliberato per due primi Piani di Zona di edilizia economico popolare a Monza dopo una "sosta " di più di dieci anni e che è in corso l'avvio di un apposito Accordo di Programma (dati gli impedimenti regionali) col CIMEP e con la Provincia per meglio rispondere alle necessità.

Si assicura pertanto che questo non sarà il solo intervento e che coi Piani di Zona la percentuale descritta potrà ovviamente aumentare (come dato complessivo) come previsto dal PGT tramite una apposita politica di incentivi.

E' sicuramente valida la richiesta di massima attenzione per l'edilizia popolare e convenzionata, segnalando che purtroppo la Circoscrizione 5, dove ricade uno di questi interventi, ha espresso parere complesso ma positivo in Commissione e negativo in Consiglio.

Sarà nostra cura comunque mandarvi le scelte inerenti la localizzazione di Piani di Zona nella Vostra Circoscrizione per meglio rispondere alla richiesta da Voi segnalata, sicuri, nel Vs. caso, della sensibilità per interventi di Edilizia Economico Popolare.

Punto n° 2) : Si chiede giustamente di prevedere finalità sociali negli immobili pubblici (penso in particolare al Centro Civico, per anziani, giovani, portatori di handicap. La richiesta è più che condivisibile. Informo che queste stesse problematiche sono state poste alla attenzione della Giunta per valutare il tutto.

Infatti lo schema predisposto per il Concorso di progettazione delle opere (con l'ausilio del Collegio e Ordine degli architetti e ingegneri) prevede anche le destinazioni richieste e che comunque saranno ulteriormente evidenziate.

Vi sarà presto inoltrato anche questa proposta più puntuale e che concerne, come avete visto, un "complesso pubblico" notevole e pari a una Slp (Superficie lorda di pavimento) di mq 2.500 (per confronto evidenzio che l'intero palazzo municipale di Piazza Trento e Trieste è di circa 5.200 mq.

E' opportuno segnalare anche in questo caso la forte ricaduta pubblica determinata dal Piano Particolareggiato e che fa giustizia di alcune superficiali ipotesi relative al prevalente interesse privato dell'intervento. Infatti il complesso degli oneri a carico del privato che normalmente si applicano in questi anni (il rinnovo degli oneri è del 2003 dopo un fermo di molti anni) è pari a Euri 4.156.154 (oneri primari e secondari). A parte verrà comunque versato il Costo di costruzione stimato in Euri 2.100.000 che non partecipa di scomputi per le opere realizzate dal privato.. Di contro , il costo preventivato per le opere previste a carico del privato nel PP è di Euri 5.660.000 .Ciò configura un forte standard qualitativo.

Inoltre a questo va aggiunto il risanamento del complesso della Chiesetta di San Francesco, Ex Asilo e Teatrino ,che configura un ulteriore standard qualitativo. Si deve poi considerare ulteriormente che il parcheggio pubblico interrato è valutato solo come superficie di standard e non come valore delle opere cedute al Comune.

Si configura una situazione non solo di rispetto della quantità di standard ma anche di ulteriori standard qualitativi in aree e opere (l'area aggiuntiva allo standard del complesso di San Francesco è di circa 2476 mq. Oltre i 26.764 mq. previsti.

Anche in questo caso la valutazione dello standard è fatta sul valore del PRG Vigente e risulterebbe ulteriormente superiore al dettato di legge se calcolata sul volume reale del Benevolo.

Si precisa inoltre che non si è voluto ridurre lo standard al dato della nuova legge regionale che consente i 18 mq/ab mentre la nostra verifica è stata fatta sul 26,5 mq/ab. e a 100 mq. abitante.

Punto n°3): Per quanto attiene il Commercio si è provveduto ad una ragionevole dimensionamento derivato dal Piano Commerciale già licenziato dalla Giunta nel 2004.

I dati della prima proposta o ventilati da più parti non sono quelli definitivi ne esatti. Infatti nella proposta definitiva di PP sono presenti solo medie strutture di vendita (una alimentare di 400 mq ed una non alimentare di 800 mq.) e negozi di vicinato (circa 1085 mq) e servizi generali alla persona (mq 1254 , come ristorante, bar e simili) e altre ancora di destinazioni terziario-direzionali (ufficio e simili).

Il Sistema commerciale in zona è stato particolarmente valutato e certamente questa "grande isola pedonale" contribuirà a rafforzare la presenza commerciale in zona senza eccessivo traffico e a beneficio anche della vitalità del commercio locale di vicinato.

Si tratta pertanto di un servizio alla popolazione , di vitalità e qualificazione non solo residenziale ma di costituzione di un "polo" di quartiere che unitamente al rinnovo del complesso di San Francesco e del vicino Oratorio determina una Centralità "storica" dove vi siano funzioni urbane diffuse e differenziate e non periferiche.

Non è da sottovalutare che gli stessi servizi pubblici e del complesso di San Francesco partecipano di questa nuova "centralità" che recupera anche le ragioni di un'area un tempo attiva e centrale alla vita del quartiere.

Si configura così, per analogia, un Centro simile a quello Storico della Città, pedonale e centrale al Quartiere.

Il Presidente sa che gli ho formulato già da tempo la volontà che la Circoscrizione partecipi di diritto alla Commissione per il Concorso e la proposta da deliberare contiene anche questa volontà.

Punto 4) : Apertura della Piazza con demolizione del corpo esistente invece del mantenimento dell'edificio, in confronto di una prima proposta che appunto ne prevedeva l'apertura.

A questo proposito sottolineo che il Piano adottato dalla precedente Amministrazione segnala tale edificio come significativo e da mantenere. Mentre col PII si poteva soprassedere con verifica più puntuale a tale determinazione, a seguito della legge regionale che ci impedisce ogni e qualsiasi tipo di variante anche minimale ed esecutiva, allo stato attuale ciò non è possibile.

Devo anche dire che il suo risanamento, con l'apertura di androni e percorsi verso la Piazza, ne configura quasi una ideale "quinta " di protezione dalla strada.

Dello stesso parere sono stati gli esperti ambientali della Commissione Edilizia che hanno formulato un parere complesso ed articolato che evidenzia i vari aspetti di riqualificazione della zona.

Ciò non toglie che nel percorso di progettazione questa osservazione di una maggior apertura non possa essere valutata e in quella sede si vedrà di operare ulteriori valutazioni di compatibilità per migliorare il cannocchiale visivo come richiesto, ciò ovviamente compatibilmente con la strumentazione urbanistica generale.

Punto 5) Fruizione degli spazi verdi: la Tav 7 pone in evidenza le aree pubbliche e di uso pubblico previste e che determinano una generale permeabilità dei percorsi verdi di tutto il complesso. In particolare sia nel raccordo del sistema di Piazze (quella verso San Francesco e quella centrale, che delle stesse col Giardino Pubblico e l'insieme dei servizi museali, civici., culturali e religiosi.

Le aree non percorribili sono solo quelle di pertinenza degli edifici ed in particolare di quelli residenziali dove i giardini privati si affacciano sui percorsi pubblici pedonali e ciclabili dato che le autorimesse pubbliche (sotto la Piazza) e quelle private sono quasi interamente interrato.

Punto 6): IL Piano Particolareggiato è accompagnato da una valutazione della Viabilità. La previsione è inserita nel PGT . In particolare le definizioni dell'area si prestano all'inserimento di una forte pedonalità e ciclabilità ed in tal senso bisognerà operare, compresa l'organizzazione del trasporto pubblico in luogo. In particolare la valutazione allegata al PP individua una accessibilità veicolare equilibrata rispetto alla viabilità che delimita l'isolato stesso. A questo allegato al PP rimando per una valutazione più puntuale rimarcando comunque che l'intervento comporta , per sua natura un rafforzamento della pedonalità, ciclabilità e trasporto pubblico data la "Polarità" e importanza dei servizi pubblici previsti.

Al termine di questa lunga nota, che ritengo comunque necessaria, mi preme sottolineare la presenza degli ulteriori aspetti di " bonifica delle aree" , di attenzione al "risparmio e attivazione di fonti alternative energetiche", che il PP affronta nella normativa. Di quasi importanti aspetti, penso avremo ulteriori occasioni di precisazione e intervento.

Resto a disposizione per un eventuale incontro di chiarimento ,ritenendo dopo questa nota , di aver sottolineato comunque l'importanza dell'intervento negli interessi pubblici oltre che per la economia privata le cui risorse sono indispensabili, nella nostra legislazione, per la riqualificazione della Città, come precisato sia nel Documento del 2003, che nel Piano del 2004 e ovviamente nel PGT recentemente licenziato dalla Giunta per la Consultazione e già illustrato nella Vostra Circoscrizione.

Cordiali saluti, sempre disponibile per eventuali chiarimenti.

P.S.: con preghiera di distribuzione ai Capi Gruppo del Vs. Consiglio.

L'Assessore al Territorio
Arch. Alfredo Viganò