



**Settore Governo del Territorio**  
Servizio Urbanistica, Pianificazione Territoriale

**Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole  
del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT)  
relative alle aree già incluse nell'Accordo di Programma  
'Polo Istituzionale' e provvedimenti conseguenti**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

dicembre 2024

VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE DEL VIGENTE PGT  
RELATIVA ALLE AREE GIÀ INCLUSE NELL'ACCORDO DI PROGRAMMA 'POLO ISTITUZIONALE'

Allegato A - Relazione Illustrativa

---

**SOMMARIO**

<b>PREMESSE .....</b>	<b>2</b>
<b>OGGETTO E CONTENUTI DELLA VARIANTE .....</b>	<b>3</b>

## PREMESSE

In seguito alla dichiarata conclusione dell'Accordo di Programma (AdP) "Polo Istituzionale e Centro Servizi Polifunzionale Privato" (in breve, Polo Istituzionale) - approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale (DPGR) 06.06.2007 n.6005, avente effetti di Variante urbanistica al Piano Regolatore Generale (PRG) allora vigente e costituente modifica dell'AdP originario approvato con DPGR 12.11.2001, n.26862, altresì comportante Variante allo strumento urbanistico generale vigente a tale data -, avvenuta nella seduta del Collegio di Vigilanza del 05.12.2022, per le motivazioni di interesse pubblico riportate nel relativo verbale (PG n. 104898/2023) - *"... variazioni intervenute durante gli oltre vent'anni trascorsi dalla sottoscrizione, negli obiettivi e negli aspetti economici, infrastrutturali ed urbanistici e ... numerose criticità sorte per la realizzazione di alcuni interventi"* - con Deliberazione n.157 del 01.06.2023, la Giunta Comunale ha avviato il procedimento di Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), relativa alle aree già incluse nel perimetro di detto AdP.

L'atto conclusivo dell'AdP non ha comportato l'inefficacia delle previsioni urbanistiche conseguenti all'approvazione, nel 2007, della modifica dell'AdP originariamente approvato nel 2001, sia perché le stesse sono state prevalentemente attuate sia perché nel provvedimento conclusivo sopraccitato non ne è stata dichiarata la relativa inefficacia da parte del Collegio di Vigilanza, come disposto ai sensi dell'art.7, comma 17, della L.R. n.19/2019.

Inoltre, nel Piano delle Regole del vigente PGT, le aree incluse nel perimetro dell'AdP Polo Istituzionale sono state individuate con apposita grafia tra quelle costituenti le AREE INTERESSATE DA ACCORDI DI PROGRAMMA (ADP) VIGENTI E PA (PA)/PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII) APPROVATI E/O ADOTTATI, disciplinate all'art.21 delle relative Norme di Attuazione che, al comma 1, recitano *"...è mantenuta la disciplina dei predetti Piani ed atti sino alla scadenza legale delle rispettive convenzioni urbanistiche o nel caso di completo assolvimento degli impegni convenzionali stipulati"*.

La presente Variante si è resa comunque necessaria per attualizzare nel PGT il regime giuridico delle aree dell'ex AdP, attribuendo ad esse un nuovo assetto, che, da un lato, prenda atto delle funzioni e degli interventi attuati e, dall'altro, indichi le destinazioni funzionali e i parametri urbanistici, edilizi e procedurali per le restanti porzioni.

Le mutate esigenze pubbliche degli enti coinvolti, proprietari delle aree inattuate, ha implicato anche l'avvio di una fase interlocutoria con gli stessi, prodromica alla definizione delle scelte pianificatorie della Variante, conclusasi con la sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa (PG n.137944/2024) tra Comune di Monza, Agenzia del Demanio, Regione Lombardia e Università degli Studi Milano Bicocca, al fine della realizzazione sulle aree di proprietà pubblica demaniale di una residenza universitaria da mettere a disposizione a studenti universitari anche provenienti da altri atenei, nonché per la realizzazione su altre aree di ulteriori servizi di competenza regionale.

L'aggiornamento delle scelte pianificatorie tiene conto della realizzazione, su queste aree, della stazione di capolinea della linea metropolitana M5, per la cui attuazione, in prolungamento dall'attuale capolinea di Bignami, si è concluso positivamente il procedimento del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) nello scorso mese di giugno, ipotizzando anche la realizzazione di una fermata di interscambio ferro/gomma con il Trasporto Pubblico Locale.

In ragione degli impegni assunti tra Comune di Monza e Immobiliareuropea S.p.A. con l'Accordo stipulato il 19.12.2008, per effetto delle modifiche introdotte nel 2007 all'AdP originario del 2001 integrativo dell'equivalente Accordo stipulato in tale data, sono state avviate attività interlocutorie anche con questo soggetto privato, in qualità di soggetto attuatore privato di alcune opere pubbliche previste, proprietario di aree non attuate nel periodo di vigenza dell'AdP. In esito a tali interlocuzioni, con Deliberazione di Giunta Comunale è stato approvato lo schema di *Accordo procedimentale, ex art.11 legge n.241/1990, tra il Comune di Monza e la società Immobiliareuropea S.p.A. finalizzato alla riconfigurazione urbanistica delle aree ed immobili, anche di proprietà privata, già ricompresi nell'ambito dell'Accordo di Programma ("AdP") "Polo Istituzionale e Centro Servizi Polifunzionale Privato", ed oggetto di variante urbanistica - attualmente in itinere - al Piano delle Regole ("PdR") e al Piano dei Servizi ("PdS") del vigente Piano di Governo del Territorio ("PGT"), avviata conseguentemente alla chiusura dell'Accordo di Programma di cui al DPGR 6 giugno 2007, n.6005.*

L'Accordo mantiene invariate le capacità edificatorie e le altezze previste dall'AdP, prevedendo una polifunzionalità che includa anche la destinazione residenziale.

## **OGGETTO E CONTENUTI DELLA VARIANTE**

Le aree già incluse nel perimetro dell'AdP 'Polo Istituzionale', come risultanti dall'ultima relativa modifica approvata nel 2007 ed oggetto della presente Variante, interessano una superficie territoriale complessiva pari a circa mq 260.000, posta in una porzione a Nord-Ovest del territorio comunale compresa tra viale Elvezia e la SS36, estesa in parte a Nord e in parte a Sud di via Lario.

Rispetto alla totalità di questa superficie territoriale, la Variante urbanistica conseguente all'approvazione, nel 2007, della modifica dell'AdP originario del 2001 ha introdotto la previsione edificatoria di circa mq 56.000 di Slp per la parte pubblica e circa mq 56.000 (esattamente mq 56.392) per la parte privata.

Nel periodo di vigenza del AdP 'Polo Istituzionale' sono state attuate gran parte delle sopracitate previsioni edificatorie:

- relativamente agli interventi previsti per la parte pubblica, sono state realizzate le seguenti opere:
  - la sede della Provincia di Monza e della Brianza (al cui interno è stata collocata anche la Sede territoriale di Regione Lombardia - UTR - in una porzione dell'immobile acquistata da ARPA,

nonché l'Ufficio Scolastico Provinciale), di cui è stata realizzata una Slp di mq 11.287, a fronte di mq 15.000 di Slp prevista;

- la sede della Questura, Polizia di Stato e Prefettura, di cui è stata realizzata una Slp di mq 11.464 a fronte di mq 14.000 di Slp prevista;
  - le opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione del Polo Istituzionale (demolizione e bonifica dell'area ex Caserma IV Novembre, opere di viabilità di interesse generale, riqualificazione svincoli SS36, riqualificazione piazzale Virgilio, parcheggi).
- relativamente agli interventi previsti per la parte privata, sono state realizzate le seguenti opere:
- il centro commerciale e l'edificio a destinazione terziaria e ricettiva entrambi a Sud di via Lario, per una Slp complessiva di circa mq 48.000.

Rispetto alle sopraccitate previsioni urbanistiche, attualmente vigenti, la capacità edificatoria che residua è pari a circa mq 41.600 di Slp, di cui mq 33.250 di Slp per la parte pubblica e di mq 8.389 di Slp per la parte privata, peraltro comprensiva di mq 500 di Slp da destinare a centro civico comunale.

Le aree interessate da tali previsioni edificatorie non attuate sono situate tutte a Nord di via Lario, in corrispondenza dell'ambito dell'ex Caserma IV Novembre per le previsioni pubbliche e nell'area posta ad Est di via Valle del Curone, parzialmente interessata da una rampa di accesso al centro commerciale.

L'estensione territoriale delle aree di proprietà pubblica su cui realizzare le relative capacità edificatorie residue è pari a circa mq 42.340, di cui circa mq 39.650 di proprietà di Agenzia del Demanio e circa mq 2.690 di proprietà di Regione Lombardia; invece, l'area di proprietà privata su cui realizzare la relativa capacità edificatoria residua è pari a circa mq 3.000.

I presupposti dei contenuti della presente Variante per le aree di proprietà pubblica sono stati definiti nel Protocollo d'Intesa sottoscritto tra Comune di Monza, Agenzia del Demanio, Regione Lombardia e Università degli Studi Milano Bicocca lo scorso 24.07.2024, con cui si è prospettata:

- la rifunzionalizzazione del lotto di proprietà demaniale (corrispondente alle aree identificate catastalmente ai mappali 243 e 244 del foglio 14) per realizzare residenze universitarie destinate agli studenti fuori sede, in primo luogo all'Università degli Studi di Milano - Bicocca;
- la realizzazione di un parcheggio pubblico di interscambio a servizio dell'intera area;
- la possibilità di acquisire al patrimonio comunale il lotto di proprietà regionale (corrispondente all'area identificata catastalmente al mappale 246 del foglio 14), a fronte della realizzazione di parcheggi a servizio ospedaliero in via Pergolesi, su aree di proprietà della Fondazione IRCCS San Gerardo.

Tali prospettive si coniugano con le strategie urbanistiche del Comune di Monza, in particolar modo nell'ambito del contenimento del consumo di suolo, della riqualificazione degli ambiti dismessi e

della creazione di nuove centralità mediante il rafforzamento di relazioni tra spazi aperti e attrezzature pubbliche.

Inoltre, ad esito delle interlocuzioni con gli enti pubblici proprietari delle aree non attuate si è convenuto di ritenere soddisfacente la realizzazione di una quantità di capacità edificatoria inferiore a quella residua (pari a mq 33.250), attestando la SL max a mq 27.000, così articolata:

- mq 16.000, incrementabili fino a mq 19.000, per residenze universitarie e relative destinazioni pertinenziali e complementari (mense, attrezzature sportive, sala riunioni, sale studio, attività commerciali/artigianali di vicinato, ristorazione);
- mq 5.000 per la sede della Guardia di Finanza;
- mq 3.000 attribuiti all'area di proprietà della Regione ma destinati alla realizzazione di parcheggi nell'area di pertinenza della struttura ospedaliera di via Pergolesi per le relative funzioni, poiché tale area è prevalentemente interessata dall'intervento della linea M5.

Trattandosi di aree individuate tra le superfici urbanizzate del PTR vigente, già prevalentemente interessate dalla preesistenza di un'estesa area dismessa ed attualmente interessate da previsioni urbanizzative vigenti - introdotte in ultimo con la variante urbanistica conseguita nel 2007 all'approvazione della modifica all'originario AdP del 2001 e recepite nel PGT vigente all'art.21 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole -, la presente Variante non determina nuovo consumo di suolo, come definito ai sensi delle disposizioni regionali vigenti.