

dott. arch.
DARIO MORLINI

20900 MONZA (MB) via Monte Bianco n° 16/1
tel. 039 731292
E-MAIL: studiotecnico@dariomorlini.191.it
c.f. MRLDRA58H16H223V p.iva 00378660963



RELAZIONE TECNICA

PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO AT_04, PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVA
PALAZZINA AD USO RESIDENZIALE E DI NUOVA AREA VERDE PUBBLICA, IN
MONZA, VIA TAZZOLI N. 19/A-MONTANARI

Monza, 20.01.2026

IL CONTESTO

L'intervento risulta localizzato in un contesto residenziale, ove la fabbrica dismessa (ex panettoni Motta), costituisce oggi l'elemento di degrado del quartiere.

L'intervento permette la bonifica dell'area da materiali inquinanti (cemento-amianto) e la bonifica del sottosuolo; la corrispondente procedura risulta iniziata e, il Comune di Monza, in data 25.07.2025 ha indetto e convocato la relativa conferenza dei servizi.

Intervenendo in un complesso immobiliare esistente, evita, o meglio riduce ai minimi termini, il consumo di suolo, in attuazione alla rigenerazione urbana.

Risultano esistenti nelle immediate adiacenze, il giardinetto pubblico di via San Fruttuoso e la vasta area verde, con il Parco del Collegio della Guastalla.

In via Montanari risultano altresì presenti i campi di calcio del San Fruttuoso, squadra storica del quartiere.

È il centro di San fruttuoso, è il cuore della frazione; una frazione che, con esclusione del giardinetto pubblico di via San fruttuoso (centinaia di bambini sono presenti tutti i pomeriggi), non presenta uno spazio pubblico "più largo di una strada". Nessuno spazio pubblico, nel cuore della frazione, che non risulti attraversato da una strada.

È un'area **nevralgica per San Fruttuoso**, che può diventare il cuore di San Fruttuoso e, senza usare troppa enfasi, contribuire con il polmone di verde, sport e servizi, a restituire un corretto equilibrio al quartiere. Un verde alberato esistente, che diventerà fruibile dalla Comunità. Un luogo di aggregazione sociale e sportiva per la frazione, con la realizzazione di un chiosco (da cedere al Comune di Monza) nell'area a verde, con nuovi parcheggi vicino alle Scuole ed al Centro Sportivo.

IL P.G.T., L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_04

Dalla scheda tecnica del P.G.T., si desume che:

- l'area risulta occupata da edifici dismessi di scarso interesse architettonico;
- l'indirizzo progettuale preveda il giardino di quartiere, in continuità a quello esistente in via San Fruttuoso (angolo via Tazzoli);
- debbano risultare tutelate le alberature presenti all'interno dell'isolato;
- risultino previsti nuovi parcheggi in via Montanari;

- il nuovo edificio debba risultare allineato alla nuova area a verde, a sud del Piano.

LE LINEE GUIDA DEL PIANO ATTUATIVO

La progettazione nella pianificazione attuativa prevede:

- il mantenimento, la **riqualificazione e la valorizzazione del verde alberato esistente** in lato sud;
- la formazione di una nuova area a verde attrezzato, che collega, tramite un **attraversamento pedonale protetto**, il verde alberato esistente e da valorizzare, con il parchetto pubblico di via San fruttuoso;
- il percorso pedonale di collegamento con il verde alberato esistente e la nuova area verde, **dalla via Montanari**;
- la prosecuzione dei **parcheggi esistenti in via Tazzoli**;
- i nuovi **parcheggi pubblici in via Montanari**, distinti tra quelli organizzati a pettine lungo la via stessa, e quelli "rientranti" e con unico accesso dalla stessa via; questa destinazione evita il "piazzale modello aeroporto", oltre ad una migliore integrazione col verde di contorno. Permette altresì un unico accesso carraio, con indubbi benefici alla sicurezza, sia per l'accesso ai parcheggi che alle autorimesse del condominio stesso, con un unico accesso carraio previsto per tutto il Condominio;
- che il fabbricato in progetto, si sviluppi da via Tazzoli sino a via Montanari;
- un disegno del verde pubblico con la previsione di un percorso pedonale, un chiosco pubblico con funzione di servizio, presidio ed aggregazione sociale, dei pergolati con delle sedute, il tutto per la **parte a verde**. È altresì prevista una **parte per lo sport**, con un campo da Padel e uno da Pickleball. Tutta l'area pubblica, in analogia agli altri giardini pubblici di Monza, sarà delimitata da una recinzione, da "aprire" nelle ore diurne, protetta da un impianto di videosorveglianza.

ALTRI DATI DELLA PARTE PUBBLICA

Risultano previsti:

- i parcheggi, nel numero di 48, per complessivi mq 1.860,00, comprensivi del verde di pertinenza;
- la nuova area verde, comprensiva del verde alberato esistente, per mq 4.300,00;
- il nuovo chiosco pubblico;

- una cessione, ovvero un convenzionamento ad uso pubblico del soprasuolo, complessiva di aree pubbliche, pari a mq 6.209,31, corrispondente ai mq 6.209 previsti dal PGT;
- su mq 10.321,00 di sup. territoriale (allo stato tutta di proprietà privata); il 60,69% è prevista in cessione;
- un consumo di suolo di mq. 796, così come previsti dal PGT, compensata da ben mq 6209,31 in cessione, ovvero convenzionati ad uso pubblico.

LA PARTE PRIVATA

Gli accessi pedonali risultano previsti sia da via Tazzoli che da via Montanari; l'accesso carraio, come già precisato, risulta previsto dalla via Montanari, così come indicato dal P.G.T..

L'edificio risulta articolato da via Tazzoli a via Montanari, mantenendo il fronte principale allineato lungo la nuova area verde, così come disposto dalla scheda dell'AT 04 del P.G.T.. Tutti gli appartamenti, risultano dotati di ampi terrazzi, generalmente coperti. I "tagli" degli appartamenti comprendono dalla soluzione "bilocale" sino al "cinque locali con tripli servizi", le unità al piano terreno risultano dotate di giardini privati mentre gli attici, al piano quinto (sesto fuori terra), risultano dotati di terrazzi di ancor maggiore dimensione. L'intervento, conformemente ai disposti del P.G.T. vigente, prevede la realizzazione di Edilizia Convenzionata riguardante 19 appartamenti, per una superficie lorda di pavimento pari a mq. 1.312,96, di poco superiore alla superficie minima prevista dal P.G.T. (20% del complessivo, quindi pari ad almeno mq. 1.310,53). Al piano terra, è prevista una ulteriore unità immobiliare (per complessive, quindi 78 unità immobiliari tra appartamenti e destinazione diversa dalla residenza), destinata a "kids area", dotata di un ampio spazio porticato ed una considerevole area a verde. Al piano interrato risultano previste le corrispondenti cantine private, gli spazi accessori di carattere condominiale, oltre alle autorimesse per complessivi 102 posti auto.

LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Il P.G.T. ammette una Superficie lorda di pavimento (S.L.) pari a mq 6.650; un complesso certamente considerevole, motivato appunto dalle importanti previsioni di cessione delle aree destinate all'utilizzo pubblico, (ben 6.209 previste dal P.G.T.). Il progetto prevede la realizzazione di una S.L. complessiva pari a

mq. 6.636,45 (di poco inferiore ai mq. 6.650,00 previsti), con un'altezza complessiva pari a sei piani fuori terra.

arch. Dario Morlini