

Città di Cologno Monzese  
Provincia di Milano



## *Piano di Governo del Territorio*

*Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 24.01.2013*

*Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale di correzione di errori materiali n. 70 del 20 Settembre 2016*

# PIANO DELLE REGOLE

## RELAZIONE



POLITECNICO DI MILANO  
Dipartimento di Architettura e Pianificazione  
Responsabile Scientifico / Maria Cristina Treu



CITTÀ DI COLOGNO MONZESE  
Ufficio di Piano  
Responsabile tecnico / Paola Perego

## Ufficio di Piano

Sindaco e assessore alla Programmazione del territorio: Mario Soldano

Responsabile del Procedimento: Paola Perego

### Redazione Piano di Governo del territorio:

- POLITECNICO DI MILANO - Dipartimento di Architettura e Pianificazione  
Responsabile Scientifico e Tecnico/ Arch. Prof. Maria Cristina Treu
- COMUNE DI COLOGNO M.SE – Ufficio di piano  
Responsabile Tecnico / Arch. Paola Perego
- Studio Legale VIVIANI  
Responsabile Giuridico / Avv. Mario Viviani

### POLITECNICO DI MILANO -Dipartimento di Architettura e Pianificazione

Maria Cristina Treu con:

Silvia Pezzoli, Valeria Romagnoli, Laura Boi, Alessandro Trapani, Alessandra Di Marco,  
Daniele Bignami e Alessio Campi

### COMUNE DI COLOGNO M.SE – Ufficio di piano

Paola Perego con:

Mauro Mandelli, Walter Corrado, Alessandro Cipolla, Viviana Borgese, Mirella Pasquini

### STUDIO LEGALE VIVIANI

Mario Viviani, Andrea Bagnasco

### Redazione Studio della componente geologica idrogeologica e sismica:

#### REA - Ricerche Ecologiche Applicate soc. srl

Domenico D'Alessio, Anna M. Gentilini

### hanno collaborato:

#### COOPERATE srl

#### COMUNE DI COLOGNO M.SE

Contabilità Ragioneria - Angelo Pavanello

Demanio Patrimonio Esproprio - Michele Liotta, Silvana Seghezzi, Rosalba Calò

Cultura Sport Tempo Libero e Biblioteca e Servizi Multimediali Agostino Colombo, Marilena Cortesini

Segreteria Sindaco - Elena Pappalardo

Servizi Demografici Elena Zamponi

Settore Edilizia - Marilena Bergamo, Giuseppina Bianchi, Stefania Camata, Viviana Coltra, Salvatore Giunta, Rosanna Pignataro,  
Graziella Scavone, Stefano Sironi, Gianpiero Vergata

Settore Pubblica Istruzione - Angela D'Onofrio

Settore Servizi Sociali e Politiche della Casa - Lino Volpato

Settore Urbanizzazioni Primarie e Secondarie - Danilo Bettoni, Lorenzo Iachelini, Daniele Menegatti, Vincenzo Cirelli

SIC – Reti Informatiche - Roberta Nicolis

### Redazione Controdeduzioni

#### Ufficio di piano:

Paola Perego con: Mauro Mandelli, Walter Corrado, Alessandro Cipolla, Viviana Borgese, Mirella Pasquini, Marilena Bergamo,  
Stefania Camata

#### Collaborazione scientifica POLITECNICO DI MILANO - Dipartimento di Architettura e Pianificazione

Maria Cristina Treu

#### Assistenza legale

Mario Viviani, Andrea Bagnasco

#### Contenuti geologici Rea srl

## Indice

### 1. PREMESSA

#### 1.1 Obiettivi generali del Piano delle Regole

#### 1.2 Obiettivi specifici

1.2.1 Migliorare l'integrazione funzionale e territoriale e ridefinire l'identità di Cologno Monzese nell'area metropolitana (Obiettivo 1)

1.2.2 Migliorare la qualità dell'abitare (Obiettivo 2)

1.2.3 Migliorare la qualità dell'ambiente e ridurre il livello di rischio territoriale (Obiettivo 3)

1.2.4 Tutelare il suolo e gli spazi aperti, la qualità e la sicurezza degli spazi pubblici (Obiettivo 4)

1.2.5 Aumentare la competitività del sistema economico (Obiettivo 5)

1.2.6 Conseguire una condizione di sostenibilità del sistema degli interventi (Obiettivo 6)

#### 1.3 Il sistema delle cartografie del Piano delle Regole

### 2. AMBITI DI TUTELA

2.1 Aree ed edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante

2.2 La componente geologica, idrogeologica e sismica

2.3 Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico

2.3.1. I Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.)

2.3.2. La Fascia di rispetto fluviale

2.3.3. Le Bellezze di Insieme: il Naviglio Martesana

2.3.4. Il corridoio ecologico della rete regionale, provinciale e comunale

2.3.5. Le aree boscate

2.3.6. Gli alberi monumentali

2.4 Le aree non soggette a trasformazione urbanistica

2.5 Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.) e immobili da assoggettare a tutela

2.5.1 Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.)

2.5.2 Immobili vincolati ai sensi del Codice dei Beni Ambientali

2.5.3 Immobili da sottoporre a tutela

### 3. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (T.U.C.)

3.1 Il tessuto a prevalente vocazione residenziale

3.1.1 Tessuto residenziale consolidato con valore storico e tipologico – R1

3.1.2 Tessuto residenziale con verde privato – R2

3.1.3 Tessuto residenziale consolidato – R3

3.1.4 Tessuto residenziale con assetto modificabile – R4

**3.2 Il tessuto a prevalente vocazione diversa dalla residenziale**

3.2.1 Tessuto produttivo consolidato – P1

3.2.2 Tessuto agroproduttivo – P2

3.2.3 Tessuto produttivo a localizzazione impropria – P3

3.2.4 Tessuto a prevalente destinazione commerciale – C1 e C2

3.2.5 Tessuto direzionale e ricettivo – D

3.2.6 Centri di distribuzione carburante – CC

**4. LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E I P.C.C.**

4.1 Gli Ambiti di Trasformazione Urbana (A.T.U.)

4.2 Gli Ambiti di Completamento (A.C.)

4.3 Gli Ambiti di Completamento in corso di attuazione (A.C.A)

4.4 I Permessi di Costruire Convenzionati (P.C.C.)

**5. STRUTTURA DELLE NORME**

5.1 Relazione tra le diverse disposizioni

5.2 Disposizioni particolari

## 1. PREMESSA

La legge regionale 12/2005 all'articolo 10 detta le norme per la redazione del piano delle regole.

Il piano delle regole è lo strumento che: definisce il Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C., individua i Nuclei di Antica Formazione (NAF) ed identifica gli immobili assoggettati o da assoggettare a tutela sulla base della normativa statale o regionale e i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137).

Il piano delle regole deve altresì individuare le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante; le aree destinate all'agricoltura; le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

### 1.1 Obiettivi Generali del Piano delle Regole

Il piano delle regole come detto si occupa della pianificazione e regolamentazione degli interventi all'interno del tessuto urbano consolidato ed in particolare si preoccupa:

- **del contenimento dell'edificazione favorendo la qualità negli interventi** introducendo la previsione sia di un contenimento della capacità insediativa nei tessuti a prevalente destinazione residenziale e produttiva, sia di meccanismi premiali per gli interventi di ristrutturazione urbanistico/edilizia soggetti a pianificazione attuativa obbligatoria.

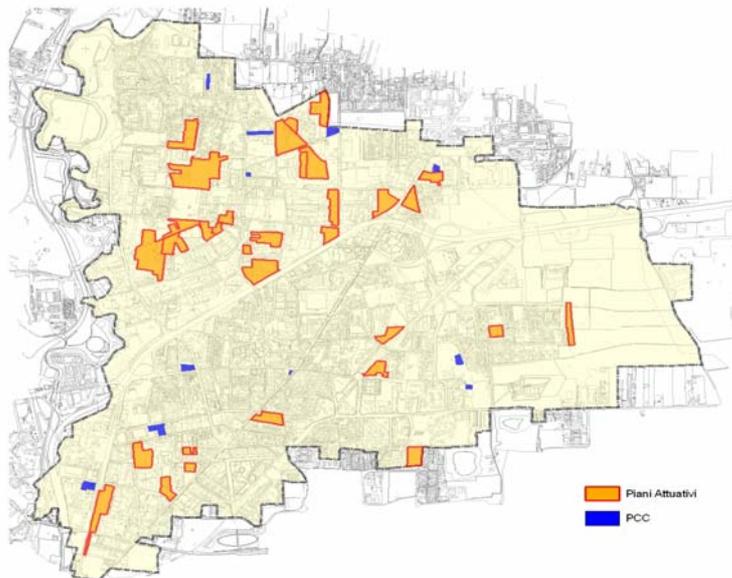
- **della salvaguardia dei beni da tutelare** per i quali il piano delle regole individua gli ambiti di tutela, le eventuali fasce di rispetto e/o salvaguardia, definendo nel contempo un sistema di norme per la salvaguardia sia dei beni che delle relative pertinenze valorizzandone la funzione ambientale e storico culturale.



- **dell'incremento dell'offerta di aree destinate alle attività produttive** mediante due diversi tipi di azioni che vedono da un lato l'individuazione di

tessuti omogenei che per vocazione funzionale possono accogliere l'inserimento di un sistema di funzioni compatibili che garantisca flessibilità e adattabilità alle diverse esigenze sociali ed economiche del tessuto produttivo, dall'altro è prevista l'individuazione di aree di espansione, con vocazione produttiva, per l'ubicazione di nuovi insediamenti che possano incrementare l'offerta di manufatti dall'elevato standard qualitativo.

- **della riqualificazione dei tessuti urbani non finiti e/o deteriorati** individuati nel tessuto urbanistico



consolidato in trentacinque ambiti assoggettati a piano attuativo, di cui dieci ambiti realizzabili con permesso di costruire convenzionato. In tali contesti si interviene per una ricucitura dei tessuti frammentati attraverso l'individuazione di interventi di media e, in alcuni casi, di piccola estensione che per caratteristiche, ubicazione e obiettivi di Piano garantiranno un elevato contenuto

per la riqualificazione urbana;

- **della messa in rete dei servizi urbani con iniziative multiple** da perseguire mediante il sistema dei piani attuativi che garantiscono uno sviluppo con maggiore uniformità, attraverso un equilibrato rapporto tra edificato e nuove aree a servizi, con l'incremento e/o la riqualificazione della dotazione di servizi e delle infrastrutture. In tali ambiti si persegue anche l'obiettivo della realizzazione di un sistema integrato volto al potenziamento e allo sviluppo di una rete ciclopedonale dei sistemi delle aree verdi per i quali si rimanda al piano dei servizi;

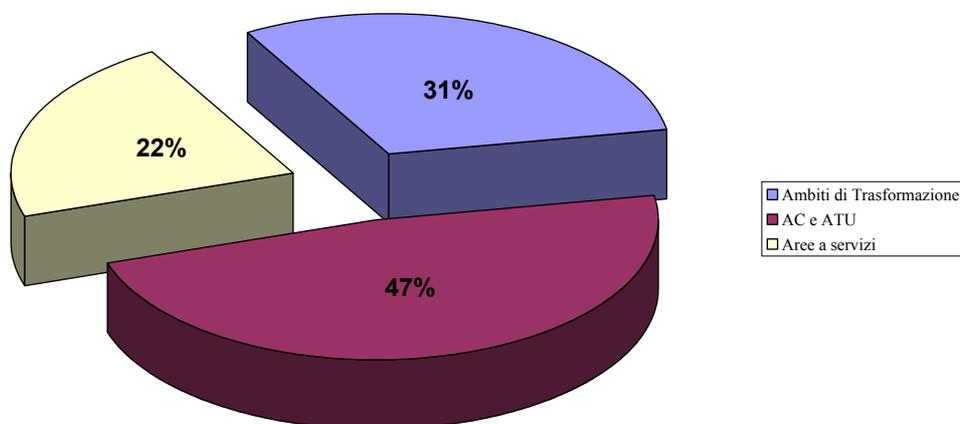
- **dell'incremento dell'offerta abitativa per le categorie più deboli** per la quale il piano delle regole, unitamente al piano dei servizi e al documento di piano prevede la programmazione di interventi che aumentino l'offerta di edilizia sociale. Nella quasi totalità degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa (AT, ATU e AC) è previsto il reperimento di una quota di slp destinata ad *housing sociale* corrispondente a circa il 20% medio della Slp destinata a edilizia residenziale



libera con la sola esclusione degli ambiti per i quali non è previsto l'insediamento di funzioni residenziali o per quelli per i quali è già previsto un trasferimento di capacità edificatoria a compensazione da aree esterne all'ambito che verranno cedute per aumentare l'offerta di aree a servizi per un totale di 403 abitanti. Il resto dell'offerta è garantita anche mediante la realizzazione di interventi da destinare ad *Housing Sociale* e previsti all'interno degli ambiti di trasformazione (257 abitanti) e nelle aree del piano

dei servizi (182 abitanti) così per un totale di 842 abitanti, stimando così una capacità insediativa, destinata a edilizia residenziale libera, pari a 3.321 abitanti, pari al 25% delle quantità insediabili.

#### nuovi alloggi ad housing sociale



## 1.2 Obiettivi specifici

Gli obiettivi individuati dal documento di piano sono qui riassunti:

- **Ob.1** - *Migliorare l'integrazione funzionale e territoriale e ridefinire l'identità di Cologno Monzese nell'area metropolitana;*
- **Ob.2** - *Migliorare la qualità dell'abitare;*
- **Ob.3** - *Migliorare la qualità dell'ambiente urbano e ridurre il livello di rischio territoriale;*
- **Ob.4** - *Tutelare il suolo e gli spazi aperti, la qualità e la sicurezza degli spazi pubblici;*
- **Ob.5** - *Aumentare la competitività del sistema economico;*
- **Ob.6** - *Conseguire una condizione di sostenibilità del sistema degli interventi.*

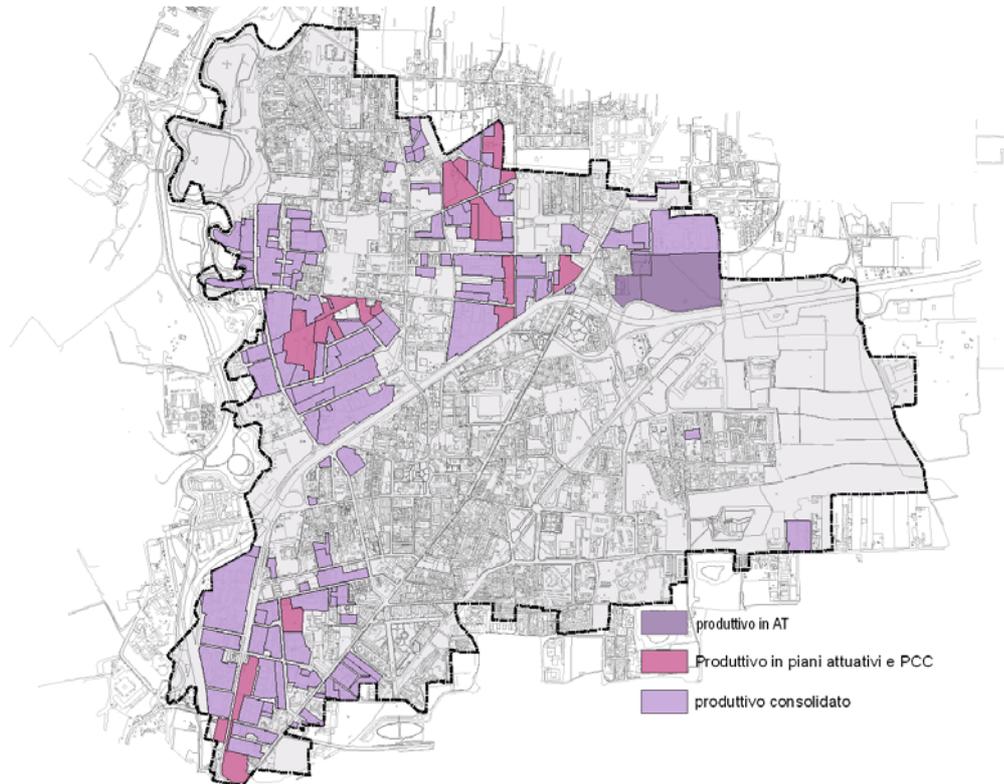
Per l'approfondimento dei contenuti si rimanda alla relazione del documento di piano mentre per quanto concerne il sistema degli interventi pubblici si rimanda al piano dei servizi.

Nella seguente sezione viene analizzato il sistema delle azioni con cui il piano delle regole concorre al raggiungimento degli obiettivi fissati dal documento di piano attraverso l'individuazione di modalità e obiettivi specifici.

### 1.2.1. Migliorare l'integrazione funzionale e territoriale e ridefinire l'identità di Cologno Monzese nell'area metropolitana (Obiettivo 1).

Gli elementi principali che caratterizzano le azioni contenute nel piano delle regole, finalizzate al raggiungimento di tale obiettivo sono:

- **implementazione dell'offerta di aree da destinare alle attività industriali e artigianali** per favorire lo sviluppo del sistema produttivo, affiancato da una semplificazione delle norme per l'insediamento di nuove strutture e da uno sviluppo dei servizi con particolare riferimento al sistema infrastrutturale;



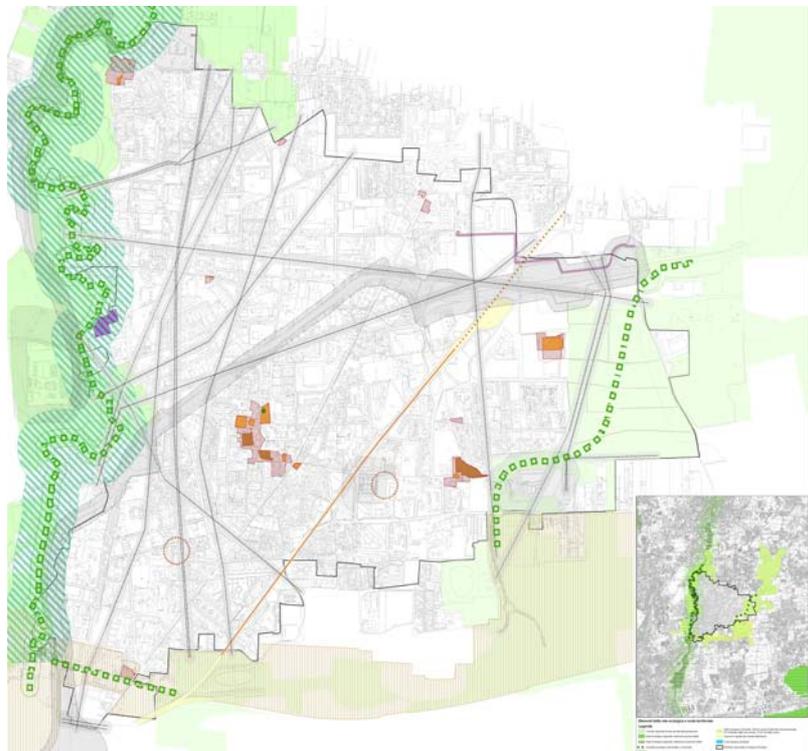
- **definizione di un sistema normativo di tutela e sviluppo delle aree e degli edifici di valore paesaggistico** mediante un sistema di cartografie e di norme aggiornate, che prevedono la salvaguardia dell'ambiente e dei beni ambientali tutelati e di seguito elencati:

- 2 Parchi Locali di Interesse

Sovracomunale - PLIS riconosciuti con atti provinciali;

- 3 edifici storici vincolati con Decreto Ministeriale, e 12 per i quali si propone l'assoggettamento a vincolo;

- l'individuazione di due siti a rischio archeologico da salvaguardare;



- la tutela ambientale del fiume Lambro, del naviglio Martesana, delle aree boscate, degli alberi monumentali e dei corridoi ecologici;

- **sviluppo di politiche rivolte a favorire l'efficienza energetica degli edifici** per migliorare la qualità dell'ambiente abitato prevedendo l'obbligo della realizzazione di nuovi edifici a basso impatto energetico (classe A o superiore) negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

E' infine garantito il rispetto delle previsioni sovraordinate contenute nei piani territoriali provinciale e regionale con particolare riferimento alla salvaguardia delle aree protette e tutelate quali bellezze di insieme e interessanti i territori compresi all'interno delle fasce di rispetto del fiume Lambro e del canale Martesana.

### **1.2.2. Migliorare la qualità dell'abitare (Obiettivo 2)**

Il piano delle regole prevede di sviluppare la sua azione mediante tre strumenti che hanno una differente applicazione e percorso di sviluppo. Il primo riguarda la pianificazione attuativa che realizza il sistema perequativo promuovendo l'accordo di soggetti, anche diversi tra loro, che possono sviluppare la vocazione edificatoria delle proprie aree attraverso la presentazione di piani attuativi di iniziativa privata che devono rispettare gli obiettivi fissati dal PGT sia a livello generale che a livello specifico di ogni singola area. Il secondo riguarda i tessuti consolidati per i quali il sistema delle regole promuove uno sviluppo qualitativo, il contenimento del consumo di suolo e il mantenimento e l'ampliamento dell'offerta produttiva integrata da un complesso di funzioni compatibili integrative della funzione principale. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato è previsto negli ambiti soggetti a piano attuativo e a permesso di costruire convenzionato un incremento della Slp per *funzioni produttive* di 121.195 mq, per *funzioni terziario/commerciali* di 64.920 mq e per *funzioni ricettive* di 45.200 mq, per un totale di 231.215 mq.

### **1.2.3. Migliorare la qualità dell'ambiente e ridurre il livello di rischio territoriale (Obiettivo 3)**

Il miglioramento della qualità dell'ambiente urbano tiene conto di alcuni interventi infrastrutturali di livello sovra comunale già programmati e/o da definire quali ad esempio: *le opere di mitigazione acustica della tangenziale est, le opere di risistemazione idraulica delle sponde del fiume Lambro e gli interventi di interrimento degli elettrodotti* per i quali si rimanda agli approfondimenti contenuti nel piano dei servizi.

Le strategie individuate riguardano:

- la riqualificazione delle aree produttive esistenti a partire dalla realizzazione di interventi di miglioramento dei fattori igienico-sanitari ed energetici (cfr. l'esperienza delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate – APEA);
- il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici ;
- contenimento del rischio idrogeologico al fine di ridurre sistematicamente il livello, a partire da un'analisi approfondita sulla pericolosità e sulla vulnerabilità territoriale strutturata, che sia di supporto per le decisioni e le scelte per il governo del territorio. Il perseguimento di una corretta gestione del rischio territoriale richiede innanzitutto di non consentire nuove localizzazioni di aree industriali, residenziali e di servizi in zone soggette a rischio idrogeologico.

Il Piano, in tali contesti non prevede l'edificazione, conformemente a quanto disposto dalla normativa regionale in materia.

#### **1.2.4. Tutelare il suolo e gli spazi aperti, la qualità e la sicurezza degli spazi pubblici (Obiettivo 4)**

Per la qualità e la sicurezza degli spazi pubblici, si rimanda a quanto indicato nel piano dei servizi, per quanto attiene alla *tutela del suolo e degli spazi aperti*. Il piano delle regole promuove lo sviluppo di tre linee di indirizzo orientate alla tutela delle aree di rischio idrogeologico ad alta vulnerabilità, al contenimento del consumo di suolo e all'incremento della capacità drenante dei suoli.

Lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica è aggiornato e allegato come parte integrante del PGT, introducendo un sistema di regole volte alla tutela e al rispetto della vulnerabilità dei suoli da rispettarsi nel sistema costruttivo. Il piano delle regole inoltre individua le aree non soggette a trasformazione tra le aree di fattibilità 4, limitando gli interventi ammessi alla sola manutenzione dell'esistente vietando ogni nuova costruzione o ampliamento. In merito al consumo di suolo si è rilevato che circa il sessanta per cento degli ambiti, soggetti a pianificazione attuativa obbligatoria, previsti all'interno del T.U.C., sono relativi ad aree edificate o già assoggettate all'edificazione dal P.R.G. vigente. Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione urbana, si fa osservare che l'edificazione avviene in ambiti già densamente edificati o da riqualificare, per i quali si promuove un'edificazione in altezza al fine di ridurre quanto più possibile il consumo del suolo al piede dell'edificio. Tali ambiti, seppur non interessati nel conteggio di consumo di suolo nell'ambito della VAS, saranno orientati a una progettazione di qualità con insediamento di funzioni aggregative, ludico-creative e sportive, ecc., tali da garantire la formazione di ampi spazi pubblici connessi alle aree libere circostanti. In ogni caso il rapporto di copertura ammesso, non supera il 60% della superficie fondiaria che equivale mediamente a meno del 30% della territoriale. Se da un lato il sistema rappresentato dall'insieme delle disposizioni relative al tessuto R1; dai nuclei di antica formazione (NAF); dai percorsi storici e ai beni culturali tutelati o da tutelare, che spesso si intersecano e sovrappongono, garantisce la tutela del patrimonio storico; dall'altro l'introduzione dei tessuti R2 e P2 è diretta alla salvaguardia dell'ambiente costruito come risorsa diffusa da non compromettere bensì da valorizzare.

#### **1.2.5. Aumentare la competitività del sistema economico (Obiettivo 5)**

Dei complessivi 231.215 mq di nuove SIp destinate alle funzioni produttive e previste dal documento di piano, più della metà (pari a circa 123.565 mq), sono insediabili nel tessuto urbano consolidato di questi ultimi 65.515 mq. sono destinati ad implementare il comparto delle funzioni artigianali e industriali (28,34 % della SIp complessiva per funzioni produttive).

Se si ipotizzasse per ogni nuovo edificio una superficie minima di circa trecento metri quadrati, l'insediamento sul territorio sarebbe di circa duecento piccole e medie imprese, incrementando da un lato l'offerta per l'insediamento di nuove aziende e dall'altro favorendo il trasferimento di quelle già esistenti sul territorio.

La realizzazione dei nuovi edifici industriali prevederà un elevato livello qualitativo di efficienza energetica con il contenimento delle emissioni inquinanti.

Il piano delle regole promuove invece nel tessuto produttivo consolidato, un sistema di incentivazione teso ad avviare un processo virtuoso che favorisca la riqualificazione degli edifici esistenti, e il trasferimento di

quelli ubicati nelle aree NT, attraverso un meccanismo premiale che riconosce un indice di edificabilità con il trasferimento della SIp esistente negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa (AC – ATU).

### **1.2.6. Conseguire una condizione di sostenibilità del sistema degli interventi (Obiettivo 6)**

Tutto l'impianto normativo ed in particolare il sistema delle disposizioni relative agli ambiti di trasformazione e di completamento è stato improntato sul delicato equilibrio tra la necessità di individuare obiettivi chiari e definiti, fissando come inderogabili, sia gli aspetti qualitativi, quantitativi che funzionali, mediante un sistema di regole che consenta una certa flessibilità e adattabilità operativa mantenendo un rapporto equilibrato, tra l'esigenza di governare i processi di trasformazione e la necessità di variare le funzioni in relazione alle reali necessità socio-economiche rilevabili al momento dell'attuazione degli interventi.

In ogni caso l'efficacia di questo rapporto dovrà essere valutato nell'ambito del sistema di monitoraggio delle azioni di Piano introducendo, là dove si rivelasse necessario, gli opportuni correttivi.

## **1.3 Il sistema delle cartografie del Piano delle Regole**

Il piano delle regole è costituito da 8 elaborati grafici. Le tavole da 1 a 6 disciplinano l'edificazione nel tessuto urbano consolidato, previste dal Decreto Ministeriale 1444/68, mentre le tavole 7 e 8 dettano i principi per l'applicazione delle disposizioni normative che fanno riferimento rispettivamente alla valutazione dell'impatto paesistico dei progetti e alle zone territoriali omogenee.

Segue elenco delle tavole:

- Tavola PR01 - Disciplina del tessuto urbano consolidato delle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche nonché delle aree non soggette a trasformazione - Scala 1:5000 (p).
- Tavola PR02a – Disciplina del tessuto urbano consolidato delle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche nonché delle aree non soggette a trasformazione - Scala 1:2000 (p).
- Tavola PR02b – Disciplina del tessuto urbano consolidato delle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche nonché delle aree non soggette a trasformazione - Scala 1:2000 (p).
- Tavola PR02c – Disciplina del tessuto urbano consolidato delle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche nonché delle aree non soggette a trasformazione - Scala 1:2000 (p).
- Tavola PR02d – Disciplina del tessuto urbano consolidato delle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche nonché delle aree non soggette a trasformazione - Scala 1:2000 (p).
- Tavola PR02e – Disciplina del tessuto urbano consolidato delle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche nonché delle aree non soggette a trasformazione - Scala 1:2000 (p).

- Tavola PR03 – Elementi per la valutazione della sensibilità paesistica dei siti- Scala 1:5000 (p).
- Tavola PR04 – Zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/68 - Scala 1:5000 (p).

Anche se non materialmente allegate al PdR ne costituiscono ugualmente parte integrante anche le tavole: 7 – Vincoli di natura ambientale, 8 – Sintesi, 9 - Fattibilità Geologica, tutte allegate allo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al documento di piano del PGT. Ogni intervento edilizio è pertanto subordinato alla verifica di compatibilità con le relative prescrizioni (cfr. artt. 7.7, 7.8 e 7.9 delle Disposizioni Comuni).

## 2. AMBITI DI TUTELA

Il piano di governo del territorio individua nel suo complesso di atti e documenti, cinque ambiti di tutela di seguito specificati.

### 2.1 Aree ed edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante

Nel territorio comunale è presente un'unica azienda a Rischio di Incidente Rilevante (RIR). Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 334/99, è stato redatto l'Elaborato del Rischio (ERIR allegato al documento di piano). Il PGT prevede il mantenimento dell'attività esistente senza possibilità alcuna di un suo ampliamento o dell'insediamento di nuove attività ad alto rischio.



### 2.2 La componente geologica, idrogeologica e sismica

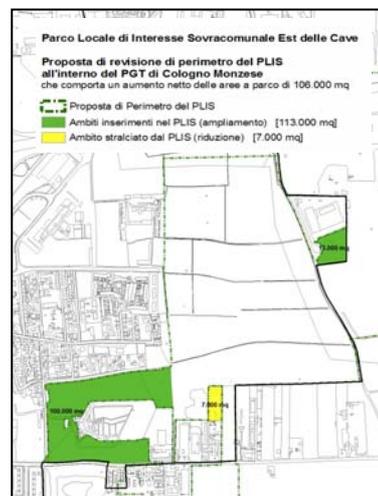
Per ogni chiarimento di dettaglio si rimanda ai contenuti dello studio della componente geologica, idrogeologica e sismica, allegato al documento di piano. Va ricordato che il comune di Cologno Monzese rientra tra quelli a rischio alluvionale per esondazione del fiume Lambro, pertanto il territorio è interessato dalle fasce di rispetto del Piano di Assetto idrogeologico (PAI) per il quale sono state riportate specifiche prescrizioni nello studio geologico. Il PGT oltre a subordinare, come detto, ogni intervento alla verifica di compatibilità con le prescrizioni derivanti dallo studio geologico, ha individuato le aree non soggette a trasformazione (NT) per le quali si precisa meglio in seguito al comma 2.4.

## 2.3 Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico

### 2.3.1. I Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.)

Si tratta di due ambiti soggetti a Parco Locale di Interesse Sovracomunale che interessano anche il territorio dei comuni confinanti e precisamente: i comuni di Brugherio, Sesto San Giovanni, Carugate, Cernusco sul Naviglio e Vimodrone. I parchi sono denominati rispettivamente parco della “media valle del Lambro” - PMVL e parco est delle cave.

La previsione di aree a parco è in linea con le previsioni sia del PTCP vigente sia con le specifiche disposizioni regionali, riconfermando le medesime aree per quanto riguarda il parco della media valle del Lambro, mentre è previsto un incremento di aree per il parco est delle cave, rispetto a quanto oggi previsto nel PRG, con un aumento netto delle aree a parco di 106.000 mq come evidenziato nell'immagine.



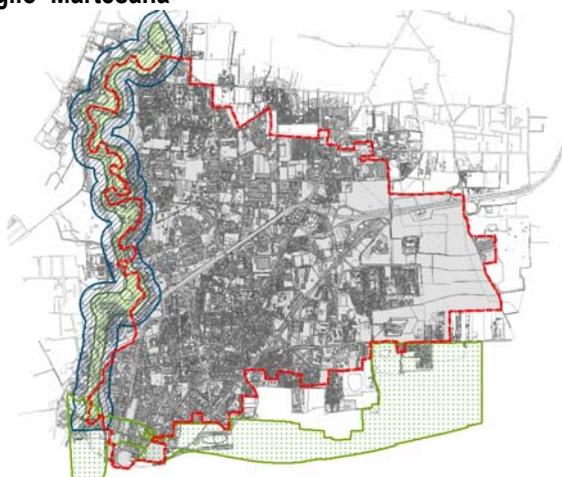
### 2.3.2. La fascia di rispetto fluviale

Sono le aree soggette a vincolo ai sensi dell'art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/04). Le tavole PR01 e PR02 riportano indicativamente la fascia adiacente al Lambro soggetta al vincolo paesaggistico di legge. Tale individuazione è come detto indicativa in quanto l'esatta individuazione della fascia dei 150 metri del vincolo dovrà essere determinata in sede esecutiva misurandola dalle sponde del fiume. Per ogni intervento edilizio su aree ricadenti in tale fascia, è prescritto il preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, da parte degli enti competenti.

### 2.3.3. Le bellezze di insieme: il naviglio Martesana

Il vincolo relativo al naviglio Martesana ex legge 1497/39, ora articolo 136 del Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, è stato istituito con delibera della commissione provinciale per le bellezze naturali di Milano n. 2 del 2/12/1999.

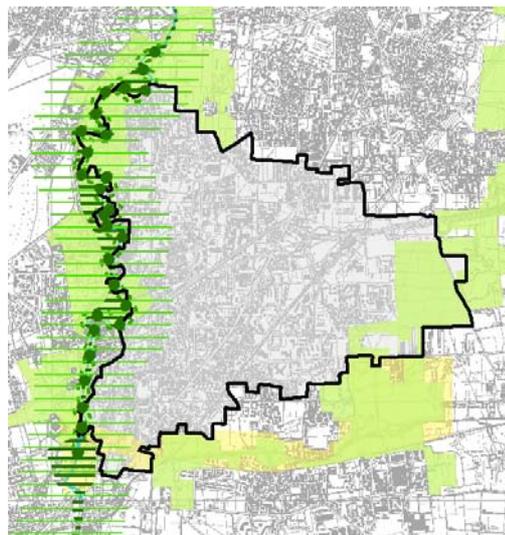
Per tutti gli interventi edilizi relativi agli immobili interessati da detto vincolo, è necessario ottenere la preventiva



autorizzazione paesaggistica. Gli interventi edilizi sono altresì subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel Piano Territoriale Regionale d'Area (PTR) dei navigli lombardi.

#### 2.3.4. Il corridoio ecologico della rete regionale, provinciale e comunale.

Il progetto della rete ecologica del Comune di Cologno Monzese recepisce le indicazioni di livello regionale e provinciale e ne rappresenta l'adattamento e lo sviluppo alla scala comunale, riconoscendo e mettendo in connessione il sistema ecologico del Lambro e del PLIS Media valle del Lambro (di valenza regionale) con il corridoio lungo la Martesana e il sistema dei Navigli (di valenza provinciale) e, ricomprendendo anche l'ambito del PLIS Est delle Cave di Cologno Monzese mediante un collegamento a nord (tra Brugherio e Carugate) attraverso la riqualificazione degli spazi aperti verso Brugherio.



Il PGT individua lungo il fiume Lambro, già oggetto di interventi di messa in sicurezza delle sponde e interessato anche dalle previsioni dell'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale denominato "contratto di fiume Lambro settentrionale", del 20 marzo 2012, sottoscritto dalle Amministrazioni interessate, una fascia di tutela di almeno 50 mt da destinare alla rinaturalizzazione dei luoghi.

Il piano delle regole definisce le norme di salvaguardia, tutela e valorizzazione di detto ambito auspicando e favorendo un processo di rinaturalizzazione, da valutarsi nell'ambito dei processi di sviluppo del PLIS della media valle del Lambro.

Per l'edificato esistente alla data del 30/12/2011, nelle aree del PLIS della Media Valle Lambro, il PGT promuove il trasferimento delle volumetrie esistenti in aree edificabili soggette a piano attuativo. (cfr. art. 2.4 disposizioni del PdR).

#### 2.3.5. Le aree boscate

Il piano delle regole individua, a livello di maggior dettaglio, le aree e le fasce boscate per le quali sono ammessi solo gli interventi diretti alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio vegetale.



#### 2.3.6. Gli alberi monumentali

E' individuato un solo esemplare di Bagolaro ubicato nel giardino pubblico adiacente alla villa Citterio, nell'ambito che si propone di sottoporre a tutela.

### 2.4 Le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica ha individuato aree di vulnerabilità del territorio in particolare, per quanto concerne il rischio idrogeologico relativo alle fasce di rispetto fluviale

del piano di assetto idrogeologico (PAI). Lo studio geologico ha individuato la presenza di aree soggette a classe di fattibilità 4, per le quali non è ammessa alcuna nuova edificazione. Il piano delle regole individua le aree comprese nella classe di fattibilità 4, lettere a), b), c) e d), della tavola 9 dello studio geologico allegato al documento di piano e le destina ad aree Non Soggette a Trasformazione (NT), nelle quali è vietata ogni nuova edificazione che comporti incremento della Slp od aumento del carico insediativo. E' altresì prevista la possibilità di trasferimento della Slp insediata o attribuita in aree a piano attuativo (cfr. art. 3 disposizioni del PdR).

## 2.5 Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.) e immobili da assoggettare a tutela

### 2.5.1. Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.) e percorsi storici.

Il comma 2 dell'articolo 10 della LR 12/2005, stabilisce che il piano delle regole definisce i nuclei di antica formazione. Per la definizione dei NAF si è provveduto ad effettuare un'analisi specifica per



l'identificazione e la perimetrazione dei centri, ed i nuclei degli insediamenti storici, anche di carattere rurale, individuati con riferimento alla prima levata delle tavolette I.G.M. al 1888 in scala 1/25.000 (cfr. art. 25 del PTPR), utilizzando anche le carte relative allo stato di fatto del territorio comunale precedenti al 1950 e/o in scala di maggior dettaglio. Per ogni nucleo si è provveduto, con l'ausilio delle cartografie storiche a disposizione, ad

analizzare l'evoluzione storica del costruito, applicando le disposizioni del PTCP. Per quanto riguarda i nuclei di antica formazione individuati nel PTCP si segnala che si sono rese necessarie alcune modifiche. In particolare sono state tolte alcune parti del tessuto edilizio che da un'attenta analisi non risultano coerenti con l'impianto storico perché comprendono in tutto o per la quasi totalità edifici di recente costruzione. In particolare si è operato un attento confronto tra la soglia IGM 1888 e quella del 1935. Per l'analisi puntuale di ogni singolo nucleo si rimanda alle singole schede di analisi allegate alla presente relazione. La struttura storica di Cologno Monzese è rilevabile dall'insieme di diversi borghi e cascinali che hanno portato all'individuazione di **nove nuclei di antica formazione** così denominati:

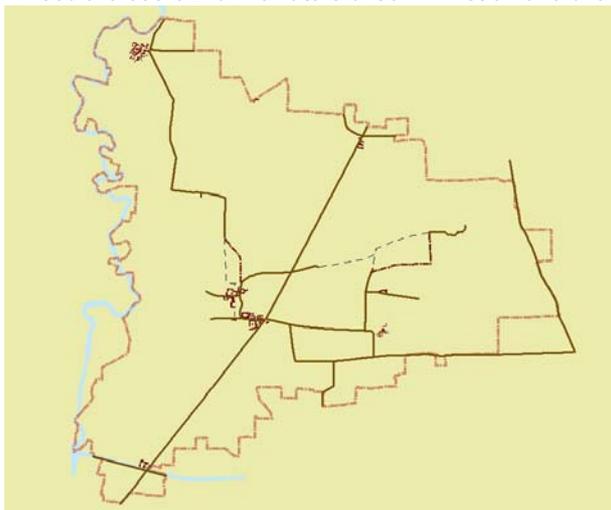
1. nucleo di Cologno Centro;
2. nucleo di San Giuliano;
3. nucleo di San Maurizio;
4. nucleo di Bettolino Freddo;
5. nucleo di Cascina Cava Rossa;
6. nucleo di Cascina Campagnazza;
7. nucleo di Santa Maria;
8. nucleo di Ginestrino;
9. nucleo di Cascina Metallino.



Le tavole PR01, PR02 e l'allegato C delle disposizioni del PdR individuano con l'articolo 6.1, che ne disciplina i processi edificatori e costruttivi, le misure e le azioni più idonee per salvaguardare e promuovere il recupero dei centri e nuclei di antica formazione e degli insediamenti rurali tradizionali, nel rispetto delle specifiche connotazioni identitarie legate agli aspetti storico-architettonici e ai consolidati sistemi ed elementi di relazione con il contesto. La disciplina dei NAF ha inoltre valutato gli indirizzi del PTCP di seguito specificati:

- a) Ammettere modalità d'intervento che rispettino i valori tipologico-funzionali e architettonico espressivi del nucleo, anche mediante l'impiego di tecniche costruttive tradizionali;
- b) Consentire destinazioni d'uso compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio.

In particolare, per questi ultimi, non è consentito al piano terra degli edifici insediare nuove attività di tipo direzionale per il credito, assicurazioni e/o servizi finanziari, in quanto negli ultimi anni si è accertato un fenomeno di desertificazione del centro dovuto soprattutto alla eccessiva presenza di tali funzioni che, come noto, sono chiuse il sabato e la domenica non costituendo così elementi di attrattività e aggregazione per la socialità cittadina. E' invece consentito sempre al piano terra di insediare esercizi di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande.



Il PdR ha anche provveduto a valutare la permanenza dei **percorsi stradali storici** che hanno determinato l'impianto originario dei nuclei di antica formazione. Nella tavola di analisi in allegato alla presente relazione, sono stati individuati i percorsi storici, desumibili alla prima levata delle tavolette I.G.M. del 1888 in scala 1/25.000,

distinguendoli tra quelli ancora esistenti e quelli non più ricostruibili e individuando le possibili connessioni viarie tra essi. Le disposizioni del PdR prescrivono la conservazione dei percorsi stradali storici e delle relative connessioni viarie che sono individuate nelle tavole PR01 e PR02 del piano delle regole (cfr. art. 5 disposizioni del PdR).



### 2.5.2. Immobili vincolati ai sensi del Codice dei Beni Ambientali

Il territorio comunale è interessato dalla presenza di tre edifici storici e relative pertinenze vincolati mediante decreto ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 Protezione delle bellezze naturali ora decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". In particolare si tratta della Villa Casati: ora sede municipale principale, della Filanda: edificio manifatturiero per la lavorazione della seta ora di proprietà privata e adibito a

residenza e attività commerciali e terziarie, e infine la Villa Cacherano d'Osasco presso il borgo di San Giuliano, per la quale sono in corso interventi di ristrutturazione e restauro e destinata ad ospitare residenze private oltre a edifici pubblici. In allegato si riporta il dettaglio di ogni immobile oggetto di tutela, con l'indicazione del decreto di apposizione del vincolo. Le disposizioni del piano delle regole definiscono le prescrizioni a cui sottoporre gli interventi edilizi al fine di salvaguardare il patrimonio storico/architettonico che essi costituiscono (cfr. art. 5 disposizioni del PdR).

### 2.5.3. Immobili da sottoporre a tutela

L'articolo 10 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., consente di individuare nel Piano delle regole i beni ambientali e storico- artistico, e i beni monumentali per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo, da sottoporre a normativa di tutela e salvaguardia sino all'espressione della soprintendenza che potrà apporre il vincolo in via definitiva a seguito di adeguata istruttoria.

Pertanto mediante l'analisi di dettaglio di ogni singolo bene, riportata in allegato, si è provveduto a individuare i seguenti beni culturali da sottoporre a tutela:

1. Villa Citterio
2. Villa Sormani
3. Villa Arosio
4. Chiesa della Pieve di San Giuliano
5. ex Chiesa dei SS. Marco e Gregorio
6. Chiesa di San Maurizio
7. Oratorio Santa Maria
8. ex Chiesetta di Cavarossa
9. Chiesetta Santa Maria della Rosa al Metallino
10. ex Chiesetta in Malnido
11. Torre municipale
12. edificio municipale di via Milano
13. Cascina Cava Rossa

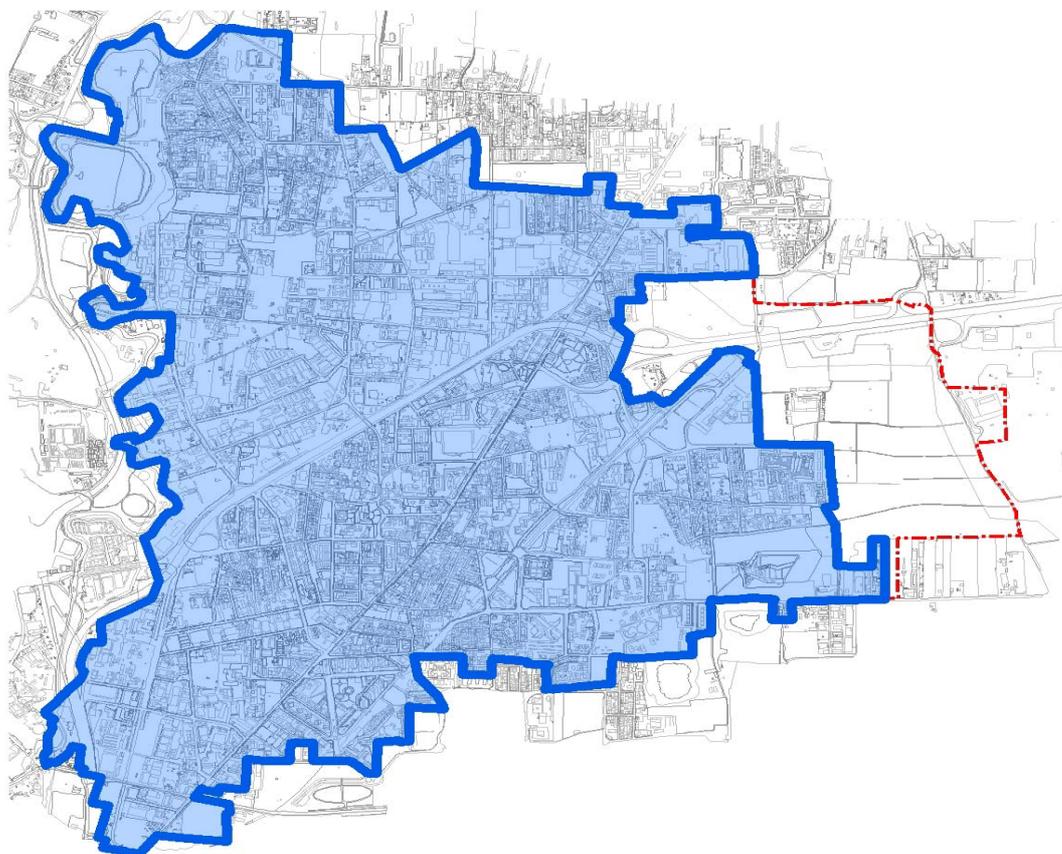
Per tutti i beni meglio individuati nelle cartografie del PdR (vedi in particolare allegato D alle disposizioni del PdR) sarà formulata, alla competente soprintendenza, idonea proposta di vincolo e fino all'espressione della medesima verranno le disposizioni di tutela di cui all'articolo 4 delle disposizioni del PdR.



### 3. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (T.U.C.)

Il tessuto urbano consolidato è l'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento. Sostanzialmente per il territorio comunale di Cologno Monzese si tratta della quasi totalità delle aree ad esclusione della vasta area ineditata ubicata ad Est del territorio attorno al nucleo agricolo della cascina Cavarossa e limitrofe alla tangenziale in prossimità dello svincolo di Cologno nord.

La legge regionale di governo del territorio stabilisce che il piano delle regole debba definire le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.



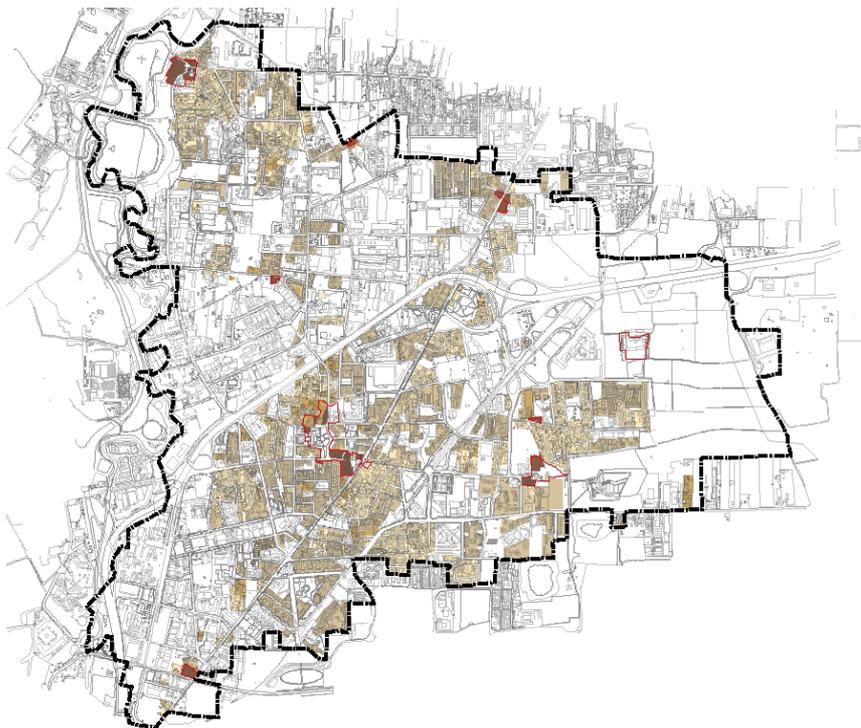
All'interno del tessuto urbano consolidato sono definiti i diversi tessuti edilizi sulla base delle caratteristiche morfologiche e della vocazione funzionale prevalente.

All'interno del T.U.C. vengono altresì definite le modalità di attuazione degli interventi che comprendono: *il permesso di costruire (P.d.C.) o in alternativa la denuncia di inizio attività (D.I.A.), il permesso di costruire convenzionato (P.C.C.) o il Piano Attuativo.*

La tavola PR01 individua gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, per i quali è fatto obbligo procedere con la preventiva approvazione di un piano attuativo che regoli le modalità di attuazione dell'ambito e definisca a una scala di maggior dettaglio, tutti i contenuti pianificatori necessari per il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

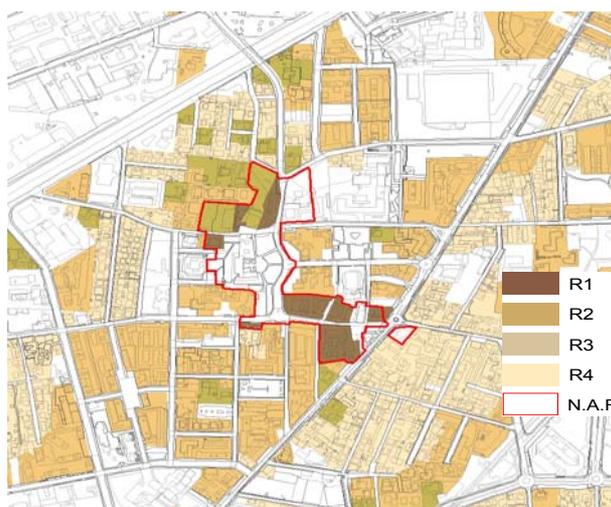
Essi comprendono, oltre agli ambiti di trasformazione (A.T.) esterni al T.U.C. e regolati dalle norme del documento di piano e dalle relative schede operative, gli ambiti di trasformazione urbana (A.T.U), gli ambiti di completamento (A.C.) e gli ambiti di completamento in corso di attuazione (A.C.A.).

### 3.1 Il tessuto a prevalente vocazione residenziale.



Nel piano di governo del territorio della città di Cologno Monzese, in particolare nel piano delle regole, si sono valutate tre diverse esigenze, espresse dalle linee guida per la pianificazione urbanistica del comune in particolare: 1) la necessità di determinare regole

che favoriscano un miglioramento della qualità delle nuove costruzioni e degli interventi sul patrimonio edilizio esistente con il contenimento della densità edilizia, già elevata in alcuni tessuti, favorendo interventi che riducano il consumo di suolo e aumentino la capacità drenante dei terreni liberi; 2) la salvaguardia del patrimonio vegetazionale pubblico e privato promosso come risorsa ed elemento qualificante. Sulla base di questi elementi si sono individuati quattro diversi tessuti omogenei per caratteristiche e obiettivi.



### Tessuto residenziale consolidato con valore storico e tipologico - R1

Comprende la maggior parte delle aree comprese nei nuclei di antica formazione, e non destinate a servizi. Il PdR prescrive il mantenimento delle tipologie edilizie e materiche tipiche di questi contesti storici. Le disposizioni di attuazione del PdR contengono le prescrizioni relative agli interventi ammessi ai materiali e alle tipologie edilizie consentite, per il mantenimento e la valorizzazione del carattere storico di tali insediamenti, indicando gli interventi vietati. Gli edifici residenziali



localizzati all'interno dei NAF, possono comprendere anche i fabbricati e relative pertinenze, oggetto di tutela o da tutelare per i quali, come detto in precedenza le disposizioni del PdR definiscono ulteriori prescrizioni per gli interventi edilizi volti al restauro degli edifici in luogo della ristrutturazione.

### Tessuto residenziale con verde privato – R2

E' il tessuto residenziale caratterizzato dalla presenza di immobili a bassa densità con aree libere destinate o da destinare a parco o a giardino. Si tratta di immobili che pur non avendo una connotazione storica hanno la peculiarità di avere un ottimo rapporto tra il costruito e le aree libere. Si tratta infatti di aree in cui il rapporto di copertura esistente è in genere inferiore al 20-25%. Il PdR prevede il mantenimento di



detto rapporto con incrementi che possono giungere sino al massimo del 40% promuovendo la valorizzazione e la fruizione delle aree a verde privato. In detti edifici ed aree è consentito l'insediamento di diverse destinazioni d'uso principali. Oltre al mantenimento della destinazione residenziale è consentito l'insediamento anche delle destinazioni principali: commerciale limitatamente alla funzione di somministrazione di alimenti e bevande; ricettiva e per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.



### Tessuto residenziale consolidato- R3

Comprende le aree edificate a prevalente destinazione residenziale e caratterizzate dalla presenza di immobili ad alta densità o da complessi edilizi omogenei per i quali è prevista la conservazione dell'assetto tipologico e



morfologico. Sono promossi interventi di valorizzazione degli edifici esistenti anche con contenuti incrementi della SIp, limitatamente a quella derivante dalla chiusura di logge e porticati esistenti a condizioni che sia esteso all'intero edificio o all'intera facciata oggetto di intervento.



### Tessuto residenziale con assetto modificabile- R4

E' generalmente caratterizzato da una struttura disomogenea connotata dalla presenza di case con diversa morfologia, altezza e dimensioni, inframmezzati da vuoti urbani casuali e di modeste dimensioni. Compatibilmente con la struttura edilizia di questo tessuto, che spesso si presenta con edifici di oltre trent'anni e costruiti in maniera ravvicinata, creando non poche difficoltà operative al rispetto delle



disposizioni normative sulle distanze affermatesi, anche recentemente con sentenze della corte costituzionale, che irrigidiscono l'impianto operativo. Sono promossi interventi volti a migliorare l'assetto tipo/morfologico. E' pertanto sempre consentita la presentazione di

proposte di piano attuativo relative a due o più lotti di intervento con possibilità di incrementare l'indice di fabbricabilità territoriale da  $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$  a  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  è altresì consentita l'applicazione della deroga alle distanze tra gli edifici ricompresi all'interno del medesimo lotto di cui all'articolo 5 delle disposizioni comuni. E' altresì valutabile la possibilità di realizzare edifici aventi un'altezza superiore alla  $H_{\text{max}}$  di zona se necessaria a garantire una continuità o omogeneità con la cortina edilizia esistente. E' altresì consentito là dove le disposizioni legislative sulle distanze lo consentono operare il recupero dei sottotetti a fini abitativi.



## 3.2 Il tessuto a prevalente vocazione diversa dalla residenza.

### Tessuto a prevalente destinazione produttiva

Il PGT persegue la valorizzazione del distretto della comunicazione e il potenziamento delle eccellenze produttive: a tale scopo sono stati individuati ambiti di completamento soggetti a piano attuativo con vocazione produttiva e localizzati prevalentemente nei lotti liberi interclusi delle aree produttive esistenti.

Il potenziamento del “distretto della comunicazione” è un obiettivo di rilevanza sovra comunale unitamente alla crescita controllata delle aree produttive e alla loro riqualificazione e razionalizzazione mediante la dotazione di soddisfacenti servizi alla produzione e di sufficienti standard urbanistici, a partire dal miglioramento della manutenzione delle strade di ingresso, spesso in condizioni insoddisfacenti.

Il PGT introduce elevati standard di qualità, tende a evitare situazioni ambientali critiche mediante l'adozione dei criteri APEA per l'area industriale su cui insiste la proprietà comunale vietando nel contempo l'insediamento di industrie insalubri di prima classe. Accanto al potenziamento dell'offerta di aree, per il settore produttivo, si è effettuata l'analisi del tessuto produttivo esistente individuando tre diversi tessuti produttivi così connotati:

### Tessuto produttivo consolidato (P1)



Fortemente caratterizzato dalla presenza di immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) destinati alla produzione o per il quale si promuove il consolidamento della vocazione produttiva. Al fine di favorire il mantenimento e il rinnovamento delle attività produttive viene

introdotto un meccanismo di flessibilità rispetto alle funzioni insediabili. E' infatti consentito l'insediamento di attività industriali ed artigianali volte alla produzione, alla trasformazione ed alla conservazione di beni, alla produzione di servizi, ivi compresa la ricerca, nonché le attività di logistica e di autotrasporto. Rispetto alla destinazione del settore industriale ed artigianale sono compatibili le attività del settore commerciale, limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed agli esercizi di vicinato, le attività ludico ricreative con esclusione di quelle connesse ai giochi d'azzardo, le attività scolastiche e assistenziali. La funzione residenziale è consentita limitatamente a un alloggio per il custode per i soli insediamenti con Slp maggiore di 1.000 mq.

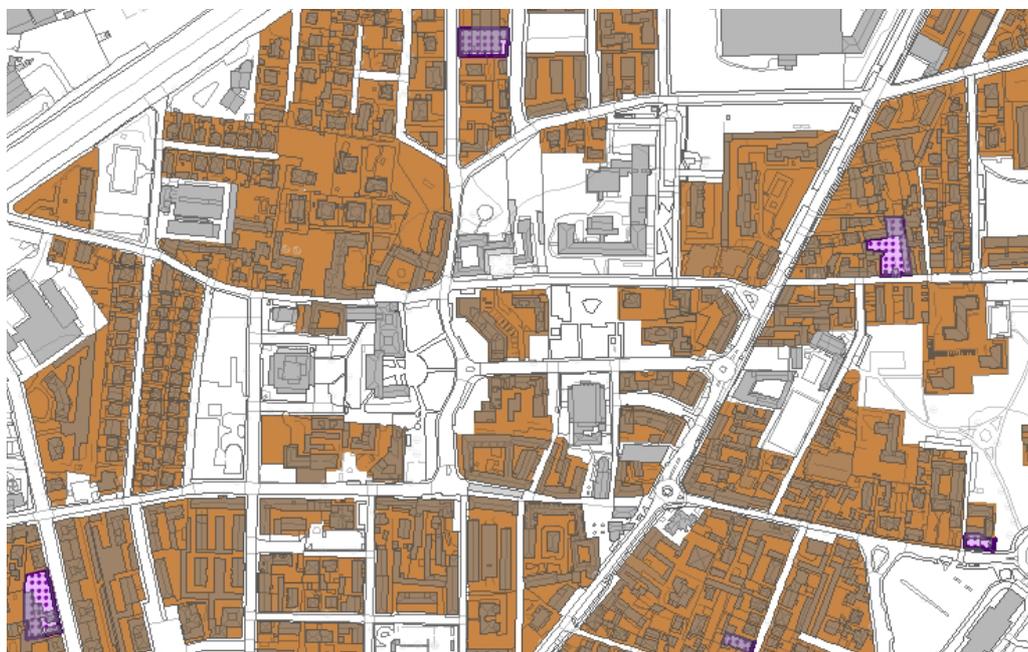
### Tessuto agroproduttivo (P2)

Sono le aree destinate alla produzione limitatamente connessa alle attività per la coltivazione e commercializzazione di piante, fiori, prodotti ortofrutticoli, prodotti e attrezzature connesse a tali attività. E' previsto l'insediamento di attività florovivaistiche o il consolidamento di quelle esistenti.



### Tessuto produttivo a localizzazione impropria (P3)

Sono aree e/o immobili a prevalente destinazione produttiva, inseriti nel tessuto prevalentemente residenziale e per i quali è consentito il mantenimento delle attività produttive esistenti, ma non il loro consolidamento. Nel caso di interventi diversi dalla manutenzione, è prevista la trasformazione a residenziale, previa demolizione dei fabbricati esistenti e realizzazione di altri compatibili con il contesto in cui si inseriscono .



### Tessuto produttivo tecnologico (PT)



In parziale accoglimento delle diverse osservazioni presentate dalle aziende del settore multimediale o del settore produttivo avanzato, si è ritenuto opportuno prevedere un nuovo tessuto a qualificazione produttiva denominato "Tessuto produttivo tecnologico - PT", costituito da immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) destinati alla produzione e all'innovazione tecnologica, per i quali il piano promuove il consolidamento della vocazione produttiva multimediale e lo sviluppo di attività innovative di tipo tecnologico, scientifico e direzionale. In tal senso sono insediabili come destinazioni principali attività del settore industriale ed artigianale e attività del settore terziario corredate dalle diverse funzioni compatibili ammesse per ognuna delle principali.

### **Tessuto a prevalente destinazione commerciale (C1 e C2)**

Si tratta di tessuto caratterizzato dalla presenza di edifici destinati prevalentemente alla vendita e alle funzioni del settore commerciale in genere nei quali la destinazione principale è quella per le attività del settore commerciale che comprendono le attività di distribuzione al dettaglio, all'ingrosso e la somministrazione di alimenti e bevande. In tali tessuti è consentito rispettivamente l'insediamento di medie strutture di vendita di tipo 1 (tra 250 e 600 mq di superficie di vendita Sv) e di tipo 2 (tra 600 e 2500 mq di Sv). Sono altresì insediabili le attività per il tempo libero (palestre e centri sportivi, centri fitness, attività ludico ricreative, ecc) e le attività sociosanitarie (centri benessere, poliambulatori, centri diagnostica, ecc).

### **Tessuto direzionale e ricettivo (D)**

Tessuto caratterizzato dalla presenza di edifici e strutture idonee allo svolgimento di attività per la produzione di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, finanziari, di intermediazione, di ricerca, ecc.), professionale, amministrativo, assistenziale, scolastico, ricettive alberghiere e non alberghiere.



Sono altresì, compatibili le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed agli esercizi di vicinato, le attività per il tempo libero e ludico ricreative con esclusione di quelle connesse ai giochi d'azzardo, oltre all'alloggio di servizio (max 100 mq di SIp) per gli insediamenti con una SIp complessiva maggiore di 1.000 mq.

## **4. LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E I P.C.C.**

La perequazione urbanistica è lo strumento di gestione adottato dal piano per conseguire un'equa e uniforme distribuzione di diritti edificatori indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del Comune.

Nei piani attuativi degli Ambiti di Trasformazione (AT) previsti dal documento di piano, e negli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) e di Completamento (AC), previsti nel piano delle regole, sono utilizzati gli strumenti della perequazione urbanistica, con trasferimento delle volumetrie e la compensazione.

La perequazione urbanistica interessa più proprietari di uno stesso ambito di trasformazione e/o di completamento, le cui previsioni sono sempre assoggettate alla preventiva approvazione di un piano attuativo esteso all'intero ambito e regolato con convenzione da sottoscrivere tra i proprietari che definiscono i rispettivi costi e benefici anche considerando gli oneri nei confronti del comune. Per alcuni piani attuativi è previsto il trasferimento della SIp proveniente da aree comprese nel corridoio ecologico,

da aree non soggette a trasformazione (NT) o da aree a servizi per le quali è previsto trasferimento compensativo.

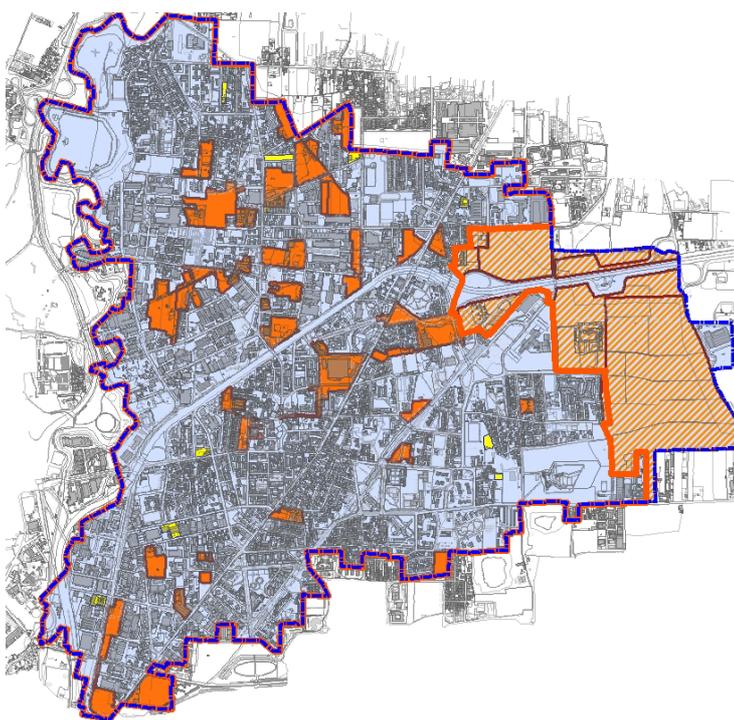
Nel caso di trasferimento della Slp i diversi proprietari devono indicare e rendere esplicite, attraverso specifico atto convenzionale, le quantità trasferite che possono essere realizzate direttamente o da terzi e il titolo di godimento dell'area su cui tali volumetrie sono trasferite. I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun ambito di trasformazione e di completamento competono proporzionalmente ai proprietari delle aree ricomprese nei relativi piani attuativi, fatto salvo uno specifico diverso accordo per la ripartizione della medesima proprietà.

Identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita o costituzione di servitù ad uso pubblico), di realizzare le relative opere e di rendere le ulteriori prestazioni convenute.

I piani attuativi dovranno prevedere: l'individuazione e la cessione di aree per servizi pubblici, determinate secondo quanto specificato nel Piano dei servizi e tali da garantire in via prioritaria la connessione con le altre aree vicine, destinate ad attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico o generale, già esistenti, e fatta salva la monetizzazione così come regolata dalle disposizioni del piano dei servizi. I progetti relativi ad insediamenti residenziali posti in prossimità di tratti della viabilità stradale principale o di insediamenti produttivi industriali od artigianali debbono prevedere fasce alberate per l'adeguata mitigazione delle polveri e delle emissioni sonore. Il progetto dovrà garantire, inoltre, idonee soluzioni piano altimetriche volte a valorizzare il contesto urbanizzato in cui l'intervento si inserisce garantendo un'elevata qualità tipologica e morfologica. Gli edifici di nuova costruzione realizzati nell'ambito di piani attuativi ( ATU., A.C. e A.C.A.) dovranno conseguire le prestazioni energetiche per essere classificati edificio di tipo A o superiore.

La convenzione di attuazione dei singoli piani attuativi dovrà prevedere, a carico dell'operatore, anche la sistemazione delle aree a verde pubblico o di uso pubblico, nonché la messa a dimora, su dette aree, di alberi (con essenza definita convenzionalmente) in numero pari a uno ogni 50 mq di Slp. oltre alla manutenzione delle aree a verde pubblico, realizzate nell'ambito del piano attuativo, per un periodo da definirsi mediante la stipula della convenzione comunque mai inferiore a cinque anni.

L'approvazione del piano attuativo esteso all'intero ambito, potrà



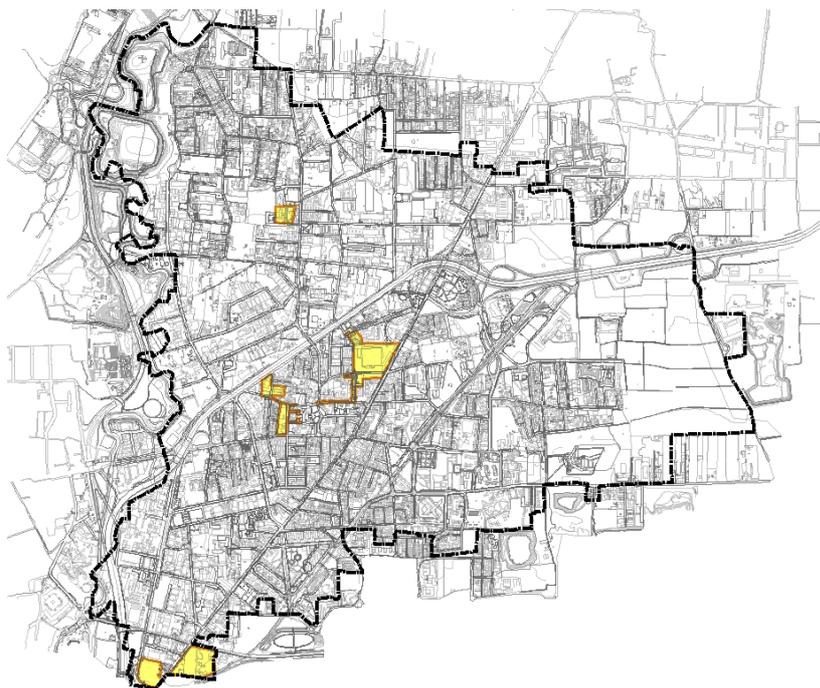
definire l'attuazione dello stesso, mediante sub comparti autonomi e funzionali per i quali, mediante la convenzione attuativa, saranno definiti i diversi obblighi da assumere, da parte dei diversi soggetti attuatori nei confronti del comune, in solido o separatamente, in relazione alle opere di urbanizzazione, alla cessione delle aree, agli interventi da realizzare, ecc.

Per ognuno dei trentacinque ambiti di trasformazione urbana (4 ATU) o di completamento (31 AC) sono stati analizzati i contesti e le peculiarità, valutando le caratteristiche morfologiche dello stato di fatto del contesto, la presenza di eventuali vincoli, fissando gli obiettivi quantitativi e soprattutto qualitativi che si esprimono attraverso l'individuazione di specifiche prescrizioni negli indirizzi per l'orientamento della negoziazione. Per ogni ambito d'intervento sono di seguito riportate in allegato, le singole tavole di analisi.

#### 4.1 Gli Ambiti di Trasformazione Urbana (A.T.U.)

Il Piano delle regole in coerenza con le indicazioni del Documento di Piano ha individuato quattro ambiti di trasformazione urbana (ATU) caratterizzati dall'obiettivo di operare una trasformazione che migliori sia il contesto in cui è ubicato sia quello che lo circonda. Gli ambiti di trasformazione urbana si distinguono per la loro ubicazione strategica e per i connotati eccezionali dovuti al mutamento radicale degli ambienti in cui si inseriscono e vanno ad operare, dall'alto livello simbolico che tali interventi contengono e devono contenere, da cui si è derivata la necessità di consentire lo sviluppo in altezza, favorendo altresì l'obiettivo

del contenimento dell'uso del suolo ed infine per la significativa ristrutturazione urbana che operano a seguito della realizzazione. Gli ATU 01 e 04 a sono posti nell'ingresso sud della città in prossimità dello snodo tangenziale della Cascina Gobba in un contesto che necessita la programmazione di interventi di elevata qualità. Gli ATU 02 , 04 b e 03,



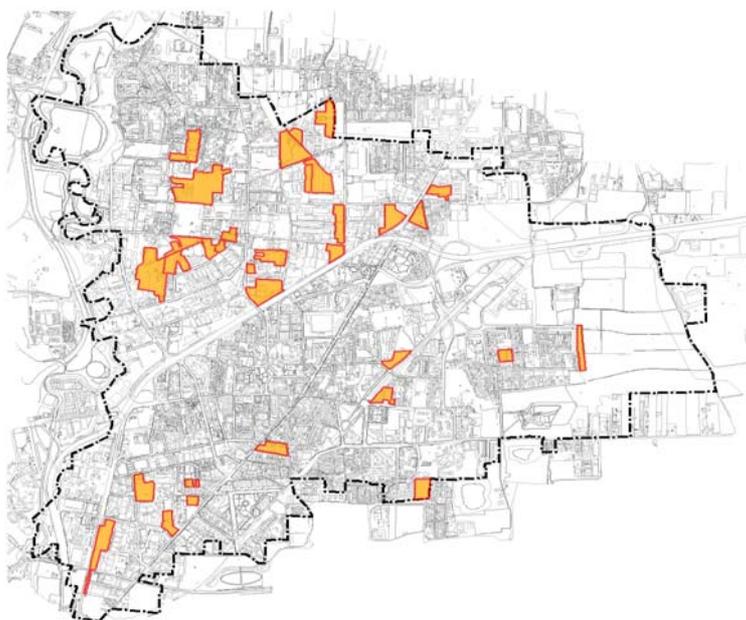
sono ubicati in un tessuto prevalentemente residenziale (in centro i primi due e nelle immediate vicinanze della chiesa di Santa Maria il terzo) per i quali non sarebbe coerente confermare la destinazione funzionale degli edifici esistenti è, invece necessario promuovere un processo di trasformazione urbana che preveda la riqualificazione dell'area del centro storico con interventi che risultino coerenti con le programmazioni del piano urbano del traffico in fase di aggiornamento, e con l'ampliamento della ZTL. Per l'ATU 03 è prevista la realizzazione dell'interramento dell'elettrodotto di via don Sturzo. Con l'attuazione di tale previsione ne beneficerebbe tutto il contesto urbanizzato circostante.

## 4.2 Gli Ambiti di Completamento (A.C.)

Il Piano delle regole ha analizzato il tessuto urbano consolidato e ha individuato 31 ambiti da assoggettare a pianificazione attuativa obbligatoria.

Le aree sono caratterizzate sostanzialmente da una frammentazione o da un degrado riconducibile a un lungo periodo di inattività. Si tratta per lo più di aree inserite in un contesto urbanizzato o di frangia che nella maggior parte dei casi sono rappresentate da terreni inedificati o con la presenza di piccoli edifici, mentre in altri casi le aree edificate, di tipo produttivo, sono solo parzialmente utilizzate pertanto è opportuno un mutamento del tessuto urbanistico insediato.

L'attuazione degli interventi in queste aree è subordinata alla preventiva approvazione di un piano attuativo nel rispetto delle prescrizioni generali contenute nelle norme del piano delle regole e valide per tutti gli A.C., nonché di quelle specifiche per ogni singolo ambito e riportate nelle apposite *schede operative* allegate alle medesime disposizioni del piano delle regole.



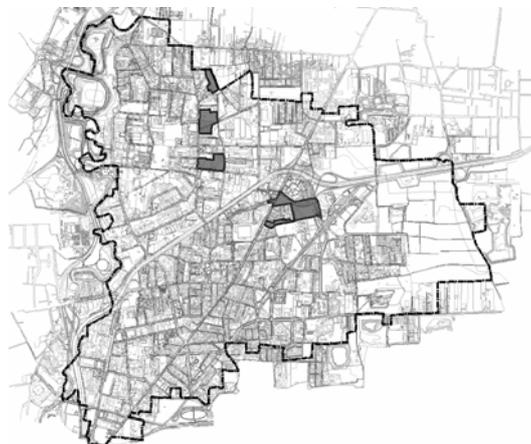
Per ogni ambito si è provveduto a valutare il contesto insediativo e il suo intorno sia in relazione all'ubicazione e alle caratteristiche intrinseche dell'area sia in relazione alla sussistenza di vincoli che potessero condizionarne l'utilizzo per scopi edificatori sia pubblici che per privati. Per ogni area, sono stati indicati gli obiettivi che si intendono raggiungere con la

pianificazione attuativa. Tale scelta ha comportato la predisposizione di schede operative a cui riferirsi per l'attuazione, e allegate alle disposizioni del piano delle regole che rivestono carattere prescrittivo per l'approvazione dei successivi piani attuativi. Ogni scheda, sulla base dell'analisi effettuata individua i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, i servizi e le prescrizioni e dove ritenuto necessario gli orientamenti per la negoziazione. Il disegno riportato nella scheda ha carattere indicativo e l'eventuale obbligatorietà di alcune ubicazioni con particolare riferimento alle aree a servizi è riportata nelle prescrizioni specifiche. I parametri urbanistici indicano la capacità edificatoria massima realizzabile oltre che alla superficie drenante minima, mentre per la definizione dell'altezza si rimanda alla definizione del piano attuativo. Sono indicate le destinazioni d'uso principali e compatibili che vengono ammesse intendendosi vietate tutte le altre. E' indicata la dotazione di servizi prescritta e gli interventi che dovranno essere obbligatoriamente assunti nell'ambito del piano attuativo e regolati con specifica convenzione di attuazione. Le prescrizioni come detto sono specifiche per ogni singolo ambito, obbligatorie e inderogabili, mentre le indicazioni per l'orientamento della negoziazione costituiscono gli indirizzi che l'amministrazione

comunale ritiene di dover perseguire nella negoziazione in sede di definizione del piano attuativo con particolare riferimento agli aspetti pubblici o con valenza pubblica.

### 4.3 Gli Ambiti di Completamento in corso di attuazione (A.C.A.)

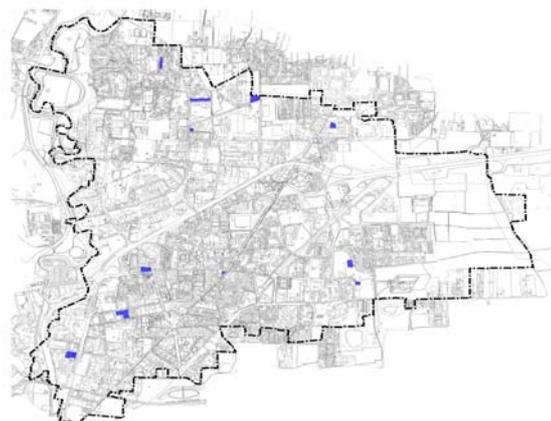
La pianificazione urbanistica deve necessariamente tenere conto della fase attuativa degli interventi in corso, in particolare degli ambiti per i quali il piano regolatore ha definito l'approvazione di piani attuativi tutt'ora vigenti ed efficaci. Nello specifico sono in corso di realizzazione, a stadi di avanzamento differente, otto piani attuativi per i quali la disciplina del PdR prevede all'art. 6.8, un periodo transitorio in cui le previsioni dei piani



attuativi stessi prevalgono su quelle del piano delle regole. Considerato il differente stato di avanzamento di ciascun piano attuativo, si è provveduto ad individuare cinque ambiti di completamento (ACA) che si differenziano da quelli già trattati (AC) proprio perché in fase di attuazione. Tale previsione consente nel caso in cui gli interventi non siano completati in tutto o in parte, di procedere con una nuova approvazione di piano attuativo, da redigersi nel rispetto di: contenuti; obiettivi e prescrizioni fissati nelle schede operative, che riprendono gli indirizzi già approvati nei piani attuativi stipulati, adeguandoli però alla struttura e alle strategie del PGT con particolare riferimento al piano delle regole.

### 4.4 I Permessi di Costruire Convenzionati (P.C.C.)

Sono aree caratterizzate da una specificità e singolarità, per le quali il raggiungimento degli obiettivi fissati dal piano, non poteva essere perseguito mediante l'inserimento nel tessuto del T.U.C. Diversamente l'assoggettamento a piano attuativo avrebbe comportato un eccessivo "appesantimento" procedurale. Il piano delle regole individua dieci ambiti per i quali l'edificazione è subordinata alla presentazione di un permesso di



costruire convenzionato, i cui interventi sono disciplinati dalle disposizioni del PdR e dalle prescrizioni contenute nelle schede operative ad esse allegate, che fissano, per ogni PCC gli obiettivi e le caratteristiche a cui riferire la progettazione anche in relazione ai servizi pubblici. La proposta di permesso di costruire convenzionato dovrà essere accompagnata da un elaborato planimetrico che individui: gli ingombri volumetrici, le prescrizioni progettuali (allineamenti obbligatori, elementi vincolanti, ecc.) ed eventuali localizzazioni di aree a servizi da cedere, nel caso non sia prevista la monetizzazione a norma di

quanto stabilito dal piano dei servizi. E' altresì consentito presentare un piano attuativo che modifichi, anche solo parzialmente, le prescrizioni specifiche contenute nelle schede operative dei PCC.

## 5 Struttura delle norme

Va precisato che la struttura normativa del PGT di Cologno Monzese prevede l'elaborazione di quattro fascicoli contenenti le diverse disposizioni. Il primo contiene le disposizioni comuni in quanto "comuni" a tutti gli atti del PGT oppure relative a parti ed elementi trasversali del territorio comunale, mentre gli altri tre contengono le disposizioni attuative del documento di piano, del piano delle regole e del piano dei servizi. Tale scelta è altresì supportata dal fatto che i tre strumenti hanno differenti termini di durata (5 anni per il documento di piano e illimitata per PdR e PdS) e pertanto sarebbe stato incoerente replicare le diverse definizioni e regole comuni a tutti e tre gli strumenti

L'articolo 1 delle disposizioni comuni definisce il campo di applicazione precisando che la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi.

Tale struttura ha consentito di evitare ripetizioni limitando il rischio di incongruenze e rendendo più snello l'impianto normativo al fine di favorirne una maggiore efficacia

### 5.1 Relazione tra le diverse disposizioni

Per una corretta applicazione del dispositivo normativo del PGT è pertanto necessaria una lettura coordinata delle norme ed in particolare ogni diversa disposizione di attuazione va letta in relazione alle **disposizioni comuni** che contengono la definizione di indici e parametri urbanistici, delle destinazioni d'uso, delle modalità di intervento, della dotazione di parcheggi pertinenziali, delle aree e fasce di rispetto e dell'edilizia residenziale sociale.

In particolare per quanto riguarda le *destinazioni d'uso*, nelle disposizioni comuni, sono definite le diverse destinazioni principali e le rispettive destinazioni compatibili; sono inoltre definiti i criteri per la valutazione delle destinazioni connesse. Nei tessuti del PdR sono definite le diverse destinazioni principali ammesse escludendo tutte le altre.

Il piano si propone inoltre di assoggettare a permesso di costruire convenzionato (PCC) o a piano attuativo, ai sensi dell'art. 6.7 delle disposizioni del PdR, obbligatoriamente anche tutti gli interventi edilizi che all'atto della presentazione del titolo autorizzativo (D.I.A., PdC, ecc.) presentino una Slp di progetto, compresa nelle seguenti soglie:

tipologia	Slp residenziale	Slp produttiva	Slp commerciale	Slp direzionale/ricettiva
Soglia per preventivo PCC	tra 15 e 25 unità immobiliari. Nel caso di un numero inferiore è comunque prescritto per una Slp compresa tra <b>700</b> e <b>1.000</b> mq	tra <b>1.000</b> e <b>2.000</b> mq	tra <b>750</b> e <b>1.500</b> mq	tra <b>700</b> e <b>1.200</b> mq
Soglia per preventivo PA	oltre le 25 unità immobiliari. Nel caso di un numero inferiore superiore a <b>1.000</b> mq	oltre <b>2000</b> mq	oltre <b>1.500</b> mq	oltre <b>1.200</b> mq

Tale principio consentirà un maggior controllo del contesto e delle previsioni insediative.

Infine il Piano delle regole individua le aree destinate a servizi per le quali si rimanda al rispetto delle disposizioni del piano dei servizi che prevede per ciascuna tipologia di servizio una specifica regolamentazione.

## 5.2 Disposizioni particolari

Le disposizioni comuni unitamente al piano delle regole, contengono alcune norme specifiche relative a temi particolari con contenuto speciale che qui sono brevemente riassunte:

### - Edilizia residenziale sociale

Gli atti di PGT prevedono che nella quasi totalità degli ambiti assoggettati a preventivo piano attuativo (AT, ATU, AC e ACA) a prevalente destinazione residenziale (vengono esclusi quelli in cui è previsto un trasferimento obbligatorio di volumetria proveniente da aree esterne), sia realizzata una quota di Slp da destinare ad housing sociale, pari a circa il 20% della Slp libera. L'articolo 9 delle disposizioni comuni stabilisce che la convenzione per l'attuazione di detti piani attuativi dovrà prevedere che la SLP, da destinare ad housing sociale, sia così ripartita: almeno l'80% delle unità immobiliari sia destinata a edilizia convenzionata (affitto a canone calmierato, concordato o sociale per almeno 18 anni o vendita a prezzi convenzionati le cui quote saranno stabilite al momento della definizione della convenzione del piano attuativo sulla base delle reali e dimostrate esigenze), mentre, il rimanente 20% dovrà essere realizzato da parte dell'operatore con costi a suo totale carico, e ceduto gratuitamente al comune che le destinerà a residenza sociale, sulla base dei programmi dell'amministrazione comunale per far fronte al tema dell'emergenza abitativa.

### Centri di distribuzione carburante (CC)



Il PdR e le disposizioni comuni disciplinano l'attività edilizia definendone i parametri e gli indici oltre alle destinazioni d'uso principali e compatibili ammesse.

Nelle tavole PR01 e PR02 sono individuate con apposita simbologia le stazioni di servizio per la distribuzione di carburante da delocalizzare, per le quali è consentito il

trasferimento in ambiti soggetti a piano attuativo aventi destinazione principale commerciale o industriale ed artigianale.

### Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Per conservare l'equilibrio fra gli insediamenti realizzati e la dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, sono individuati i tessuti nei quali non è consentita l'applicazione delle disposizioni



regionali mentre è consentito nei tessuti residenziali R2, R3 ed R4. Per i fabbricati residenziali realizzati previa approvazione di piani attuativi con convenzione trascritta nei registri immobiliari successivamente all'entrata in vigore del PRG (31.12.1999), l'applicazione delle disposizioni relative al recupero dei sottotetti a fini abitativi non è consentita se non previa variante di piano attuativo che ne adegui il suddetto equilibrio.

#### **Edificazione nei lotti liberi**

Le disposizioni di attuazione del PdR prevedono che nel caso di eventuali lotti liberi, riconosciuti tali da frazionamenti effettuati antecedentemente al 30 dicembre 2011 e, che non appartengano ad aree di pertinenza di fabbricati esistenti, come risultanti dagli atti comunali e riferiti ai tessuti a prevalente destinazione residenziale R1, R2 e R3, sia consentita un'edificazione contenuta nel rispetto degli indici e parametri fissati dal piano.

#### **Sopralzi e ampliamenti all'interno della sagoma**

Nei tessuti a prevalente destinazione residenziale R2, R3 e R4 sono altresì consentiti eventuali ampliamenti, all'interno della sagoma del fabbricato esistente senza verifica delle distanze prescritte dal piano, nonché la realizzazione di sopralzi a distanza dal confine, diversa da quella prescritta dalle disposizioni comuni del PGT, a condizione che il sopralzo sia realizzato a filo del fabbricato esistente.

#### **Disposizioni specifiche delle attività commerciali**

Vengono definite alcune disposizioni particolari relative alle attività commerciali comprese quelle di servizio su aree pubbliche e private di uso pubblico.

#### **Zone Territoriali omogenee ai sensi del D.M. 1444/68**

sono definite al solo fine di consentire l'applicazione di tutte le disposizioni legislative o regolamentari che facciano specifico riferimento a dette zone.

#### **Disposizioni specifiche per l'abbattimento delle barriere architettoniche**

Con l'accoglimento delle osservazioni e con l'approvazione delle controdeduzioni da parte del Consiglio Comunale, è stato introdotto un nuovo articolo delle disposizioni di attuazione del PdR, volto a favorire l'abbattimento delle barriere architettoniche e l'accessibilità ai fabbricati, negli edifici esistenti alla data del 30.12.2011. In tali fabbricati è consentita la realizzazione e/o l'installazione di montascale, ascensori e rampe, anche in deroga al Rapporto di copertura (Rc) e al Rapporto di permeabilità (Rp), al solo scopo di consentire la realizzazione dei predetti interventi.