

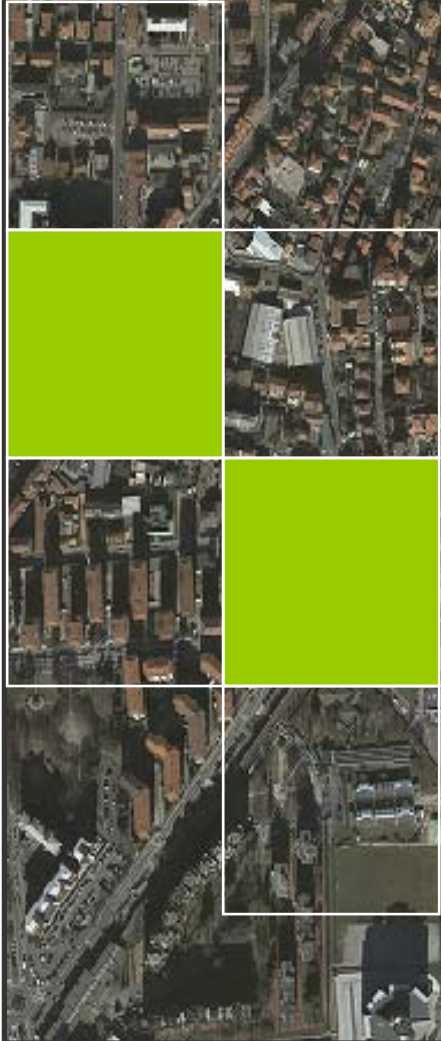
Città di Cologno Monzese
Provincia di Milano



Piano di Governo del Territorio

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 24.01.2013

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI



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

Contenuti ed elaborati costitutivi.-

DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI REGOLE

Art. 1.- Tipologie di destinazione specifica e disposizioni complementari.-

Art. 1.1. - Destinazioni specifiche

Art. 1.2. - Disposizioni complementari

Art. 2.- Modifica delle destinazioni specifiche.-

Art. 3.- Attuazione del Piano dei Servizi.-

Art. 3.1. – Attrezzature e servizi diversi dal parcheggio

Art. 3.2. – Parcheggi pubblici o privati di uso pubblico

Art. 3.3. – Aree per la viabilità

Art. 3.4. – Servizi in ambiti soggetti a piano attuativo

Art. 4.- Indici e parametri.-

Art. 5.- Dotazione di aree a servizi.-

Art. 6.- Monetizzazione della dotazione di aree a servizi.-

Art. 7.- Servizi privati.-

Art. 8.- Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa.-

Contenuti ed elaborati costitutivi.-

Il Piano dei Servizi (PdS) determina il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, costituito dalla popolazione stabilmente residente, da quella che il Documento di Piano prevede sarà insediata e da quella gravitante sul territorio comunale anche in relazione alla funzione di polo attrattore riconosciuta al Comune dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Per soddisfare le relative esigenze, conferma le attrezzature ed i servizi esistenti eventualmente prevedendone la trasformazione, l'integrazione od il potenziamento ed individua le nuove attrezzature da realizzare ed i nuovi servizi da rendere definendo, tra l'altro, la dotazione da assicurare nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata e quella eventualmente fungibile a mezzo dello strumento della monetizzazione.

Il Piano dei Servizi è costituito, oltre che dalle seguenti disposizioni di attuazione, anche dai seguenti elaborati aventi carattere, rispettivamente, ricognitivo/illustrativo o prescrittivo (p):

- Relazione e relativi allegati
- Tavola PS1 - Servizi esistenti
- Tavola PS2 – Previsione dei servizi e degli spazi pubblici (p)
- Tavola PS3 – Scenario di attuazione del sistema dei servizi

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano dei Servizi prevalgono, sugli altri, quelli di carattere prescrittivo e, tra questi: fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio; fra le tavole e le presenti norme, queste ultime.

DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 1.- Tipologie di destinazione specifica e disposizioni complementari.-

Art. 1.1.- Destinazioni specifiche.-

Le tavole PS1 e PS2 indicano le diverse *destinazioni specifiche* ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale con le seguenti sigle:

- **servizi amministrativi e strutture comunali (A):** sedi municipali, sedi decentrate di enti sovra comunali, strutture per sedi amministrative, culturali, teatri, centri convegni, auditorium, strutture ricreative e sedi di associazioni, ecc.
- **servizi per l'istruzione (I):** aree e attrezzature per l'istruzione e assistenza alla prima infanzia: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole professionali, scuole secondarie inferiori, scuole secondarie superiori, universitarie ecc.
- **servizi sociali e sociosanitari (SS):** sedi di strutture sanitarie, ambulatori, centri di assistenza ospedaliera, diagnostica, case di cura per l'assistenza degli anziani, strutture socio-sanitarie, servizi sociali e di assistenza alla persona, centri veterinari, canili, ecc.
- **servizi per la sicurezza (S):** caserme, sedi di polizia, carabinieri, guardia di finanza, vigilanza urbana,

- vigili del fuoco, della protezione civile, strutture per la sicurezza e militari, ecc.
- **housing sociale (HS):** aree per la localizzazione di strutture di edilizia residenziale pubblica, sociale e convenzionata destinata all'affitto e alla vendita a prezzi convenzionati, ecc.
 - **servizi per lo sport (SP):** impianti sportivi, palestre, stadi e palazzetti, centri fitness, aree attrezzate per lo sport, aree di sosta dei percorsi ciclopedonali, centri per l'equitazione, ecc.
 - **aree a verde pubblico (V):** giardini pubblici e parchi urbani, verde pubblico fruibile, e/o di servizio alla viabilità/mobilità, aree verdi non attrezzate, impianti arborei, verde connettivo naturalistico, verde delle fasce fluviali, aree dei parchi di interesse sovra comunale PLIS
 - **orti sociali (OS):** strutture per la coltivazione di prodotti ortofrutticoli su aree pubbliche da assegnare mediante bando
 - **attrezzature per servizi religiosi (R):** chiese con il rispettivo sagrato ed altri luoghi di culto, oratori ed in genere immobili per attività sportive, ricreative, educative, sociali, formative e culturali connesse all'attività religiosa, immobili destinati alla residenza dei Ministri di culto e del personale di servizio, centri religiosi e per la formazione
 - **attrezzature cimiteriali (CM):** cimiteri, strutture cimiteriali, camere mortuarie, obitori, forni crematori; ecc.
 - **aree a parcheggio pubblico (P):** parcheggi pubblici e privati di uso pubblico
 - **servizi per la mobilità (M)** deposito treni, parcheggi di interscambio, strutture connesse a metropolitana e tangenziale
 - **impianti tecnologici (IT),** centrali energetiche, impianti per lo stoccaggio e la lavorazione dei rifiuti, impianti di depurazione delle acque, impianti per la telefonia e per la audio trasmissione, ecc.

Art. 1.2.- Disposizioni complementari.-

1.2.1.- Per i servizi esistenti è consentito il mantenimento e l'ampliamento degli stessi nelle aree e negli edifici ove sono ubicati. L'uso specifico di singole aree o beni eventualmente non indicati nella tavola PS01 s'intende quello in essere alla data del 30 dicembre 2011 o, comunque, quello a verde pubblico od a parcheggio pubblico.

La tavola PS2 individua, per ogni area, una o più destinazioni specifiche di progetto.

La tavola PS3 individua il possibile scenario in caso di attuazione complessiva delle previsioni di piano con riferimento in caso di più destinazioni specifiche a quella ritenuta principale.

1.2.2.- Tutti gli interventi relativi ad aree destinate a servizi dovranno rispettare anche le disposizioni contenute nello **studio geologico** allegato al documento di piano. Nelle aree a servizi ricadenti in **ambiti assoggettati a vincolo** (come riportati nelle tavole DP01 e PR01 e PR02) dovranno essere altresì rispettate tutte le prescrizioni ad essi riferite e contenute nelle disposizioni comuni e nelle disposizioni del piano delle regole. Per i servizi esistenti localizzati in **aree non soggette a trasformazione (NT)** si applicano le disposizioni dell'articolo 3 delle disposizioni del Piano delle Regole.

1.2.3.- La realizzazione di nuove strade e nuovi percorsi ciclopedonali, compresi gli interventi di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, nonché le opere di interrimento degli elettrodotti e i relativi interventi di ripristino stradale dovranno essere conformi alle previsioni e indicazioni del **piano urbano del traffico (PUT)** e della tavola PS02 del presente PdS.

1.2.4.- Tutti gli interventi edilizi, specialmente quelli relativi alla viabilità compresa la realizzazione di nuove strade o l'ampliamento di quelle esistenti, che prevedano interventi anche di potenziamento dei servizi del sottosuolo e in generale gli interventi che interessano il sottosuolo dovranno essere conformi a tutte le prescrizioni derivanti dal **piano urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS)** e dal relativo regolamento del sottosuolo che integrano le presenti disposizioni.

1.2.5.- La tavola PS2 individua con apposito retino le aree a servizi e a verde, da confermare, da trasformare e/o riqualificare, di nuova previsione, nonché i servizi di nuova previsione su aree interessate da trasferimento di Slp. Per queste ultime l'attribuzione dei diritti edificatori e le modalità di trasferimento sono regolate dall'articolo 3.2 delle disposizioni del DP.

Art. 2.- Modifica delle destinazioni specifiche.-

Le destinazioni specifiche a sede principale del Comune "Villa Casati", ad attrezzature cimiteriali, impianto di compostaggio, a chiese ed altri servizi religiosi sono considerate non modificabili se non previa approvazione di variante del PdS. Le altre destinazioni specifiche possono essere sostituite con diversa destinazione a servizi mediante motivata deliberazione del Consiglio comunale che dia conto della coerenza della nuova destinazione con l'assetto del territorio circostante e della compatibilità della nuova previsione con l'insieme dei programmi e degli obiettivi del PdS. In caso di interventi relativi a nuove viabilità o percorsi ciclopedonali che risultino conformi alle previsioni del PUT ma in contrasto con quelle del presente PdS si potrà procedere all'approvazione del relativo progetto di opera pubblica con valenza di variante agli atti del PdS, fatto salvo quanto specificato al successivo articolo 3.3

Art. 3 - Attuazione del Piano dei Servizi.-

Art. 3.1.- Attrezzature e servizi diversi dal parcheggio.-

La tavola PS02 individua le aree da utilizzare per nuove attrezzature e servizi diversi dal parcheggio. L'attuazione del PdS può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o dell'ente pubblico competente sia mediante l'attuazione diretta ad opera del proprietario e l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento è assicurato a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione- s'impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal PdS ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia salva l'applicazione di specifiche penali o di decadenze. La servitù è fissata a tempo

indeterminato: essa permane almeno con il permanere della destinazione ad attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale.

Art. 3.2.- Parcheggi pubblici o privati di uso pubblico.-

Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici anche, l'attuazione può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione- si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito) sul suolo e -ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità- nel sottosuolo un parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate convenzionalmente. Il suddetto assoggettamento può prevedere anche, ove si tratti di aree a tal fine individuate dal programma urbano dei parcheggi, la costruzione, nel sottosuolo, di uno o due piani di parcheggi privati (con l'obbligo di darli in locazione o di venderli -ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali- con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze) e della sistemazione a parcheggio d'uso pubblico del suolo; lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non deve comportare riduzione della superficie a parcheggio pubblico prevista dal PdS ed il proprietario deve assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico, così da mantenere quest'ultimo in stato adeguato per il suo pieno e permanente utilizzo e per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati. Comunque: le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia, salva l'applicazione di specifiche penali o di decadenze. Le servitù permangono con il permanere della destinazione di PdS.

Art. 3.3.- Aree per la viabilità.-

Nelle aree da utilizzare per nuove sedi stradali comunali o, comunque, per nuovi impianti da destinare alla circolazione pedonale e/o ciclistica, l'attuazione del PdS avviene mediante l'acquisizione delle proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o dell'ente pubblico competente, fatti salvi i casi in cui le opere sono poste a carico dell'operatore privato.

Per gli interventi relativi alla realizzazione di nuove strade o di nuovi percorsi ciclopedonali, su aree di proprietà pubblica e comunque destinate a servizi, e per i quali il progetto esecutivo preveda, per ragioni costruttive e normative, la necessità di operare lievi modifiche dell'assetto e dell'ubicazione dell'opera, che non comportino una significativa riduzione della dotazione di aree a servizi, si potrà procedere, senza procedura di variante al piano dei servizi, mediante motivata deliberazione del consiglio comunale che dia conto della coerenza del nuovo assetto con le previsioni del PdS.

Per gli interventi di manutenzione, rifacimento e risistemazione delle strade esistenti il Comune potrà definire, mediante approvazione del progetto da parte dell'organo competente, una diversa distribuzione della

carreggiata stradale comprendente la sede viaria, il verde a servizio della viabilità e mobilità e i parcheggi pubblici adiacenti alla strada con accesso diretto dalla stessa, senza che ciò comporti modifica delle previsioni del piano dei servizi. Nei casi di strade appartenenti ai percorsi storici, come individuati nelle tavole PR01 e PR02 del piano delle regole e DP03 del documento di piano, dovranno essere rispettate le disposizioni dell'articolo 5 del PdR.

I corridoi destinati alle future infrastrutture stradali d'interesse nazionale o regionale sono definiti con l'approvazione dei relativi progetti ad opera degli enti e degli organi individuati dalle disposizioni speciali vigenti in materia.

Art. 3.4.- Servizi in ambiti soggetti a piano attuativo.-

Le disposizioni di cui ai precedenti commi 3.1, 3.2 e 3.3 non si applicano alle aree comprese negli ambiti di trasformazione e nelle aree di completamento soggette a piano attuativo per i quali le modalità di attuazione saranno definite dal piano attuativo stesso.

Art. 4.- Indici e parametri.-

La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali delle attrezzature pubbliche sono quelle risultanti dal rispettivo progetto.

Nel caso di realizzazione diretta, ad opera del proprietario diverso dal Comune o da altri enti pubblici, di nuove strutture per servizi o di ampliamento di quelli esistenti, gli interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

- **per le aree destinate ad interventi di housing sociale (HS)**
Uf = 0,3 m²/m² - Rc 50% - Rp 30% - dotazione minima di parcheggi pubblici od asserviti all'uso pubblico = 6 mq/ab
- **per le aree destinate a per l'istruzione (I)**
Uf = 0,3 m²/m² - Rc 50% - Rp 30% - dotazione minima di parcheggi pubblici od asserviti all'uso pubblico = 1 mq/8 mq di Slp
- **per le aree destinate a attrezzature di interesse collettivo (A, S, SS) e ad attrezzature per servizi religiosi (R)**
Uf = 0,5 m²/m² - Rc 50% - Rp 30% - dotazione minima di parcheggi pubblici od asserviti all'uso pubblico = 1 mq/8 mq di Slp
- **per le aree destinate a verde (V), attrezzature sportive e ricreative (SP) e orti sociali (OS)**
Uf = 0,1 m²/m² - Rc 20% - Rp 50% - dotazione minima di parcheggi pubblici od asserviti all'uso pubblico = 1 mq/8 mq di Sf destinata ad attrezzature sportive e ricreative, comunque non meno di 1 posto auto ogni 3 utenti previsti
- **per le aree destinate a parcheggio pubblico (P)**
Uf = 0,05 m²/m² - Rc 10% - Rp 50%

Per le distanze minime, si applica l'art. 5 delle Disposizioni Comuni. L'altezza viene verificata in sede di approvazione del progetto esecutivo tenendo conto della necessità di garantire un coerente rapporto col contesto edilizio, paesaggistico ed ambientale. In relazione alle caratteristiche degli impianti ed alla

prevedibile utenza, possono essere prescritti parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura superiore rispetto a quella sopra prescritta.

Ai fini del calcolo della superficie drenante, nei casi in cui vengono realizzati impianti di recupero delle acque di seconda pioggia provenienti dalle coperture dei fabbricati, con immissione delle stesse in appositi pozzi perdenti, la superficie di dette coperture è considerata nel computo della Sd nella misura non superiore al 50% di quella dovuta, previa verifica dell'idoneità degli impianti di raccolta e di smaltimento e del sistema di monitoraggio. L'Amministrazione può definire schemi tipo concordati con l'autorità competente in materia igienico-sanitaria.

Art. 5.- Dotazione di aree a servizi.-

I piani attuativi ed i permessi di costruire convenzionati debbono prevedere una dotazione complessiva di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale tale da risultare idonea a supportare le funzioni previste così come indicato nelle specifiche disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

La dotazione di aree a servizi negli ambiti di trasformazione AT è regolata dall'articolo 5.2 delle disposizioni del Documento di Piano, mentre per gli ambiti soggetti a preventivo Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato previsti dal Piano delle Regole è specificata in ogni singola scheda operativa e comunque non può essere inferiore alle concrete esigenze rilevate con riferimento al progetto e, ad ogni modo, a:

- **18 m²/abitante** per la destinazione residenziale
- **100 m²/100 m² di Slp** per le destinazioni commerciali terziarie e ricettive
- **200 m²/100 m² di Slp** per grandi strutture di vendita, ove mai previste da specifico atto
- **20 m² /100 m² di Slp** per le destinazioni industriali e/o artigianali

La dotazione minima dei parcheggi pubblici nei piani attuativi e nei PCC residenziali è stabilita nella misura di 6 mq/ab e del 50% della superficie complessiva di aree per servizi nei piani attuativi e nei PCC con destinazione principale diversa da quella residenziale, salve diverse disposizioni delle schede operative.

Art. 6.- Monetizzazione della dotazione di aree a servizi.-

Nelle aree e negli ambiti soggetti a piano attuativo od a permesso di costruire convenzionato, il Comune ha la facoltà, nei limiti consentiti dalle specifiche disposizioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole, di consentire, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche.

La quota di aree a servizi destinata ad ospitare parcheggi pubblici o di uso pubblico non è monetizzabile salvo che per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 7.- Servizi privati.-

Nelle aree a servizi privati individuate con specifica campitura nella tavola PS2 possono essere realizzati servizi od attrezzature privati aperti al pubblico destinati a attrezzature sportive e per il tempo libero (tennis,

calcetto, pattinaggio ecc) a parcheggio e a centri per la cura o attività degli animali (maneggio, canile, centro veterinario, ecc), In caso di edificazione di strutture al servizio di queste attività l'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri: $U_f = 0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ - $R_c = . 20\%$ - $R_p = 50\%$ e per i parcheggi = 30% - $H_{max} = 4,5 \text{ m}$.

Art. 8.- Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa.-

Si intende per centro di telefonia in sede fissa qualsiasi struttura ove sia svolta, in via prevalente, l'attività di cessione al pubblico di servizi telefonici. L'insediamento di nuovi centri di telefonia in sede fissa è ammesso solo nell'ambito di trasformazione n. 1.