

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 DOCUMENTO DI PIANO



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

Elaborati costitutivi.-

### PARTE I.-

#### OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO

Art. 1.- Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo.-

Art. 2.- Monitoraggio.-

### PARTE II.-

#### CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA, LA COMPENSAZIONE URBANISTICA E L'INCENTIVAZIONE

Art. 3.- Perequazione urbanistica, compensazione  
urbanistica ed incentivazione.-

Art. 3.1.- Perequazione urbanistica.-

Art. 3.2.- Compensazione urbanistica.-

Art. 3.3.- Incentivazione

### PARTE III.-

#### GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E I RELATIVI CRITERI D'INTERVENTO

Art. 4.- Individuazione degli ambiti di trasformazione  
(AT).-

Art. 5.- Disciplina degli ambiti di trasformazione (AT).-

Art. 6.- Condizione di preventiva infrastrutturazione.-

Art. 7.- Gli ambiti di trasformazione (AT).-

#### Allegati:

Schede relative ai cinque Ambiti di trasformazione (AT)

Scheda AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 01 a-b-c-d

Scheda AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 02

Scheda AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 03

Scheda AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 04

Scheda AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 05

La scheda dell'AT 01 è stata adeguata a seguito delle sentenze nn. 1972 – 1973 – 1974 e 1975 del 22 luglio 2014

Elaborati costitutivi.-

Il Documento di Piano (DP) è costituito, oltre che dalle norme di cui appresso, dai seguenti elaborati aventi carattere, rispettivamente, ricognitivo/illustrativo o prescrittivo (p):

Documento di Piano - Relazione

Quadro Conoscitivo - Relazione

Tavola DP01 Quadro delle iniziative di rilevanza sovra locale

Tavola DP02 Mosaico degli strumenti urbanistici comunali e delle progettualità d'ambito

Tavola DP03 Vincoli paesaggistici e territoriali

Tavola DP04 Suggerimenti e proposte (pervenuti all'avvio del procedimento entro il 17/09/2010)

Tavola DP05 Rilievo del tessuto urbano

Tavola DP06 Dotazioni e caratterizzazioni urbane

Tavola DP07 Stato di attuazione delle previsioni insediative del PRG vigente

Tavola DP08 Stato di attuazione del sistema degli standard del PRG vigente

Tavola DP09 Sistema degli spazi aperti e dei valori paesistici diffusi

Tavola DP10 Classi di sensibilità paesaggistica

Tavola DP11 Tavola delle previsioni di piano (p)

Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico

Elaborato Rischi da Incidente Rilevante

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano 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.

Le prescrizioni conseguenti alle risultanze dello studio geologico, idrogeologico e sismico e dell'ERIR sono contenute nel Piano delle Regole.

Eventuali rettifiche della Tavola delle previsioni di piano aventi modesta consistenza e volte ad adeguare il perimetro degli Ambiti di Trasformazione (AT) all'esito di puntuali rilievi topografici e/o catastali senza incidere sulla consistenza e sulle caratteristiche funzionali degli insediamenti previsti costituiscono correzione di errori materiali da apportare, con la procedura di legge, ad opera del Consiglio Comunale.

## PARTE I.- OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO

### Art. 1.- Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo.-

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo per la comunità e per il territorio di Cologno Monzese, obiettivi da conseguire, nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano, mediante operazioni di nuova urbanizzazione, di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono espressi, in relazione agli elementi di conoscenza acquisiti ed alle conseguenti valutazioni, in: a) 4.199 abitanti, di cui 1.285 da insediare negli Ambiti di Trasformazione (AT) 2.732 da insediare negli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole e 182 da insediare negli ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi; b) 45.200 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp) in strutture ricettive, di cui 16.500 mq da insediare negli Ambiti di Trasformazione (AT) e 28.700 mq negli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole; c) 121.195 mq di Slp di attività produttive, di cui 55.680 mq da insediare negli Ambiti di Trasformazione (AT) e 65.515 mq negli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole; d) 64.920 mq di Slp di attività terziarie o commerciali, di cui 35.570 mq da insediare negli Ambiti di Trasformazione (AT) e 29.350 mq negli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole; e) 22.800 mq di Slp di attrezzature di interesse pubblico, di cui 21.000 mq da insediare negli Ambiti di Trasformazione (AT) e 1.800 mq negli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole. Nelle previsioni insediative sono compresi 113 abitanti, 590 mq di Slp di attività produttive, 2.365 mq di Slp di attività terziarie o commerciali, 1.200 mq di Slp ricettive e 300 mq di Slp di attrezzature di interesse pubblico afferenti dagli ambiti soggetti a PCC. I suddetti obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo si intendono al netto degli insediamenti previsti da piani attuativi approvati nonché di quelli per i quali sia stato già rilasciato o comunque si sia già formato il titolo abilitativo alla data del 30 dicembre 2011.

I nuovi insediamenti e l'ampliamento di quelli esistenti non possono comportare, senza previa valutazione ambientale strategica, incrementi eccedenti, rispetto alle quantità massime complessive sopra indicate, il cinque per cento per la residenza, l'otto per cento per le strutture ricettive, il dieci per cento per le attività produttive, il cinque per cento per le attività terziarie o commerciali e il trenta per cento per le attrezzature di interesse pubblico.

### Art. 2.- Monitoraggio.-

Ogni quindici mesi, a partire dalla data di approvazione del Documento di Piano, l'Amministrazione Comunale provvede ad accertare, con riferimento al tempo trascorso, il conseguimento degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo di cui al precedente art.1 e ad adottare le necessarie o comunque opportune misure correttive.

Dette misure consisteranno nella modificazione dei menzionati obiettivi ove risulti che lo sviluppo già realizzato abbia determinato o stia determinando effetti non valutati e non previsti in sede di valutazione ambientale strategica; tale modificazione riguarderà le previsioni relative, anzitutto, agli ambiti di trasformazione e, poi, alla nuova edificazione nel tessuto urbano consolidato disciplinato dal Piano delle Regole. Altrettanto vale in caso di insufficiente previsione o di mancata attuazione degli interventi disciplinati dal Piano dei Servizi. Ove il monitoraggio evidenziasse il sovradimensionamento degli obiettivi di cui al precedente art.1 in relazione alla domanda ed alla capacità effettive di sviluppo, le misure correttive consisteranno nella riduzione degli obiettivi medesimi.

Per ogni operazione di accertamento viene prodotta apposita relazione da indirizzare al Sindaco, al Presidente del Consiglio Comunale ed ai capigruppo e da diffondere a mezzo del sito WEB del Comune.

## PARTE II.- CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA, LA COMPENSAZIONE URBANISTICA E L'INCENTIVAZIONE

Art. 3.- Perequazione urbanistica, compensazione urbanistica ed incentivazione.-

Art. 3.1.- Perequazione urbanistica.- I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun ambito di trasformazione competono ai proprietari dei terreni inclusi nei relativi piani attuativi in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di: a) dotare l'insediamento di aree per servizi mediante cessione gratuita e/o costituzione gratuita di servitù ad uso pubblico con manutenzione del relativo impianto a carico dei proprietari; b) realizzare le relative opere e rendere le ulteriori prestazioni convenute. I piani attuativi sono corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori e, a fronte degli stessi, dei relativi oneri -comunque in via solidale- per la dotazione di aree e la realizzazione di opere e, in genere, per le prestazioni convenute a carico degli operatori. Nel calcolo della SIp spettante ai singoli lotti non si tiene conto della SIp relativa ai fabbricati esistenti da demolire, mentre per i fabbricati esistenti da conservare, anche mediante ricostruzione, la relativa SIp viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di piano attuativo.

Il medesimo principio si applica anche nelle aree del Piano delle Regole soggette a pianificazione attuativa.

Non è invece prevista la perequazione diffusa di cui al secondo comma dell'art.11 l.r.12/2005.

Art. 3.2.- Compensazione urbanistica.- La tavola n. 2 del piano dei Servizi individua, con apposita simbologia, le aree per servizi pubblici o infrastrutture pubbliche, non incluse negli ambiti o nelle aree soggetti a piano attuativo e necessarie per la realizzazione di opere di competenza comunale, la cui cessione al Comune può essere compensata, in sostituzione dell'indennità di espropriazione e -perciò- senza corrispettivo in denaro, con l'attribuzione di diritti edificatori nella quantità definita applicando, salvo quanto diversamente previsto dalle schede specifiche, sulla superficie ceduta l'indice di:

- 0,10 mq di SIp per ogni mq ceduto, ove il titolare intenda utilizzare i diritti edificatori con destinazione residenziale e terziaria o commerciale e/o con destinazione compatibile rispetto a quelle residenziale, terziaria o commerciale;
- 0,20 mq di SIp per ogni mq ceduto, ove il titolare intenda utilizzare i diritti edificatori con destinazione produttiva e/o con destinazione compatibile rispetto a quella produttiva e/o per servizi di interesse generale.

I diritti edificatori possono essere utilizzati, salvo diverse indicazioni del successivo art.7, nei diversi ambiti di trasformazione del Documento di Piano e/o negli ambiti del Piano delle Regole soggetti a pianificazione attuativa, incrementando la capacità insediativa attribuita al singolo ambito ricettore sino alla concorrenza della percentuale aggiuntiva massima indicata nella relativa Scheda; tale percentuale aggiuntiva viene determinata con riferimento alla SIp attribuita all'ambito al netto di ogni eventuale incremento derivante dall'applicazione di incentivi. Il Comune tiene ed aggiorna permanentemente apposito registro pubblico a disposizione presso l'ufficio tecnico comunale, registro sul

quale vengono annotati anche gli eventuali trasferimenti della titolarità dei diritti edificatori nonché l'ambito ricettore.

La cessione volontaria di aree a servizi a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori è convenuta per atto pubblico al quale intervengono anche, oltre al Comune ed al cedente, i proprietari dei terreni su cui, previa approvazione di specifico piano attuativo, saranno realizzati i diritti medesimi; a tal fine i suddetti proprietari assumono impegno a trasferire la proprietà od a costituire diritto di superficie sulla quota di area fondiaria necessaria per consentire al cedente di realizzare i diritti edificatori, definendo i termini essenziali di tale trasferimento. L'atto deve essere trascritto nei confronti dei proprietari ed a favore del titolare dei diritti edificatori trasferiti. Ove però la cessione medesima avvenga in occasione dell'approvazione del piano attuativo nel quale è disciplinata anche la realizzazione dei relativi diritti edificatori, cessione ed attribuzione dei diritti saranno oggetto della medesima convenzione volta a regolare l'attuazione del piano. I piani attuativi in cui è prevista la realizzazione pure di diritti edificatori da compensazione urbanistica debbono essere presentati anche dai titolari dei diritti medesimi.

Art. 3.3.- Incentivazione.- A richiesta dell'interessato, gli indici di fabbricabilità territoriale previsti per gli Ambiti di Trasformazione (AT), calcolati tenendo conto anche dei diritti edificatori provenienti da compensazione urbanistica eventualmente previsti, ma al netto degli incentivi eventualmente derivanti dall'applicazione della disciplina in materia di contenimento energetico o di altre discipline di legge, possono essere -negli ambiti a prevalente destinazione residenziale- incrementati fino ad un massimo del 10% per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana, a condizione che la SIp incrementale sia convenzionalmente destinata ad alloggi in locazione (a canone concordato e calmierato, da riservare a particolari categorie sociali, per almeno 18 anni).

I suddetti incrementi di capacità edificatoria debbono essere oggetto di specifica clausola della convenzione che:

- A) definisca e motivi la percentuale in concreto, discrezionalmente, applicata, tenendo conto anche degli eventuali precedenti
- B) descriva puntualmente le prestazioni oggetto delle obbligazioni prevedendo, a conclusione dell'intervento, il collaudo delle opere e/o delle sistemazioni
- C) contenga gli elementi essenziali del contratto di locazione o, meglio, lo schema del contratto con indicazione delle particolari categorie sociali cui gli alloggi sono riservati e dei criteri di selezione delle richieste

La convenzione deve prevedere anche che, in caso di mancata locazione di tutta o di parte della superficie incrementale entro sei mesi dal rilascio dell'abitabilità, la relativa SIp sia demolita a cura e spese del proprietario o ceduta gratuitamente in proprietà al Comune con vincolo di destinazione ad attrezzature o servizi pubblici; nel caso di mancato rispetto delle condizioni locative, la suddetta sanzione sarà applicata se l'inadempimento perduri nonostante diffida.

### PARTE III.- GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E I RELATIVI CRITERI D'INTERVENTO

#### Art. 4.- Individuazione degli ambiti di trasformazione (AT).-

Sulla tavola DP11, sono individuati gli ambiti di trasformazione entro i quali vanno realizzati, previa approvazione di piano attuativo, gli insediamenti indicati, ambito per ambito, nelle relative Schede di cui al successivo art.7. Gli indici e parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle Schede sono definiti in linea di massima nel senso che gli stessi possono subire, in sede di pianificazione attuativa, motivate modifiche, in aumento od in riduzione, non eccedenti il 2%, fermo comunque restando il rispetto -nel complesso- degli obiettivi quantitativi fissati dal precedente art.1, il tutto senza comportare variante del Documento di Piano.

#### Art. 5.- Disciplina degli ambiti di trasformazione (AT).-

Art. 5.1.- Gli ambiti di trasformazione sono disciplinati dalle disposizioni che seguono e dalle Schede di cui all'art.7. Le previsioni delle Schede sono vincolanti quanto a:

- a) principio insediativo e, con i limiti di cui al precedente art.4, indici e parametri urbanistici
- b) dimensione e collocazione della dotazione minime dei servizi e delle aree a servizio individuate come a carattere strategico (il Parco sull'area del PLIS Est delle Cave in comune di Cologno Monzese)
- c) destinazioni insediabili e loro consistenza

A fronte di proposte di soluzioni urbanistiche che, senza incrementare il peso insediativo, realizzino (ferma la destinazione qualificante) un mix funzionale diverso, ma più appropriato in relazione al contesto ed al sistema urbano adiacente, è possibile modificare il mix funzionale senza variare la relativa Scheda. In relazione al nuovo assetto, il piano attuativo dovrà ridefinire le dotazioni urbanizzative ed a servizi.

Gli interventi debbono essere attuati previa approvazione di piano attuativo unitario e stipulazione e trascrizione della relativa convenzione.

I piani attuativi debbono essere costituiti dagli elaborati ricognitivi e di rilievo dello stato di fatto nonché dagli elaborati progettuali prescritti dalle vigenti disposizioni e, comunque, da tutti gli elaborati necessari a dare nozione integrale e facilmente accessibile di tutti gli elementi progettuali e di tutti gli effetti degli insediamenti previsti e della loro qualità morfologica ed ambientale. La convenzione deve individuare gli elementi progettuali ed i profili morfologici ed ambientali che non incidano sulle caratteristiche di impostazione dello strumento attuativo.

Art. 5.2.- I piani attuativi debbono prevedere la cessione gratuita al Comune di aree a servizi nella seguente misura o, comunque, nella eventuale maggiore misura convenuta dalle parti in funzione della dimensione e della dislocazione degli insediamenti, delle loro caratteristiche funzionali e dei relativi fabbisogni urbanizzativi nonché del rapporto degli insediamenti con i caratteri ambientali e paesaggistici e con le strategie di valorizzazione ecologica:

- a) 1 mq di St ogni 3 mq di Slp per destinazioni residenziali
- b) 1 mq di St ogni mq di Slp per destinazioni terziarie e commerciali
- c) 0,1 mq di St ogni mq di Slp per destinazioni produttive

d) per le altre tipologie di destinazioni la cessione non potrà essere inferiore a quanto previsto dal Piano dei Servizi in relazione alle funzioni insediate

La Slp da considerare per definire le suddette dotazioni è calcolata al lordo delle eventuali detrazioni premiali stabilite da disposizioni speciali, quali quelle in materia di contenimento energetico.

Per la parte di aree a servizi non destinata a parcheggi pubblici può essere motivatamente consentita, in luogo della cessione in sito, la corresponsione al Comune - all'atto della stipulazione della convenzione - di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al corrispettivo per l'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche. Le somme corrisposte a quest'ultimo titolo sono soggette a conguaglio in caso di maggior importo speso dal Comune per l'acquisizione altrove delle aree a servizi; per consentire tale conguaglio la convenzione individua le aree esterne a servizi da acquisire con le suddette somme.

I piani attuativi debbono inoltre prevedere la cessione gratuita al Comune delle ulteriori aree a servizi eventualmente individuate e definite di carattere strategico (Ds – Dotazione strategica) dalla rispettiva Scheda, aree per le quali non è consentita la monetizzazione né una dislocazione diversa da quella prevista dalla Scheda medesima.

I piani attuativi debbono altresì prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree eventualmente destinate a strada (con i relativi marciapiedi e spazi accessori) di connessione con il sistema viario comunale; eventuali strade interne sono assoggettate, con la convenzione, a servitù perpetua di passaggio pubblico, sempre che ne sussista la necessità.

Per conservare l'equilibrio tra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, la disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi non si applica agli edifici previsti o, comunque, realizzati negli ambiti di trasformazione.

#### Art. 6.- Condizione di preventiva infrastrutturazione.-

La realizzazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione è soggetta, con la sola eccezione degli interventi nell'AT 02 e nell'AT 03, alla condizione sospensiva della previa approvazione del progetto esecutivo e della cantierizzazione (intesa come occupazione delle aree ed avvio dei lavori in termini continuativi) da parte degli enti competenti o dei soggetti privati promotori delle infrastrutture viarie, dei sottoservizi tecnologici e delle reti di rispettiva pertinenza di cui appresso:

- per gli AT 01a, 01b, 01c dell'interramento di almeno un km di elettrodotto, il cui costo determinato in sede di Piano Attuativo sarà versato al Comune per la realizzazione dell'intervento sul territorio comunale, e della connessione viaria con la Strada Provinciale verso Cernusco sul Naviglio
- per l'AT 04 e l'AT 05 della realizzazione della connessione viaria tra i tessuti a nord e a sud della tangenziale Est indicata nella relativa scheda.

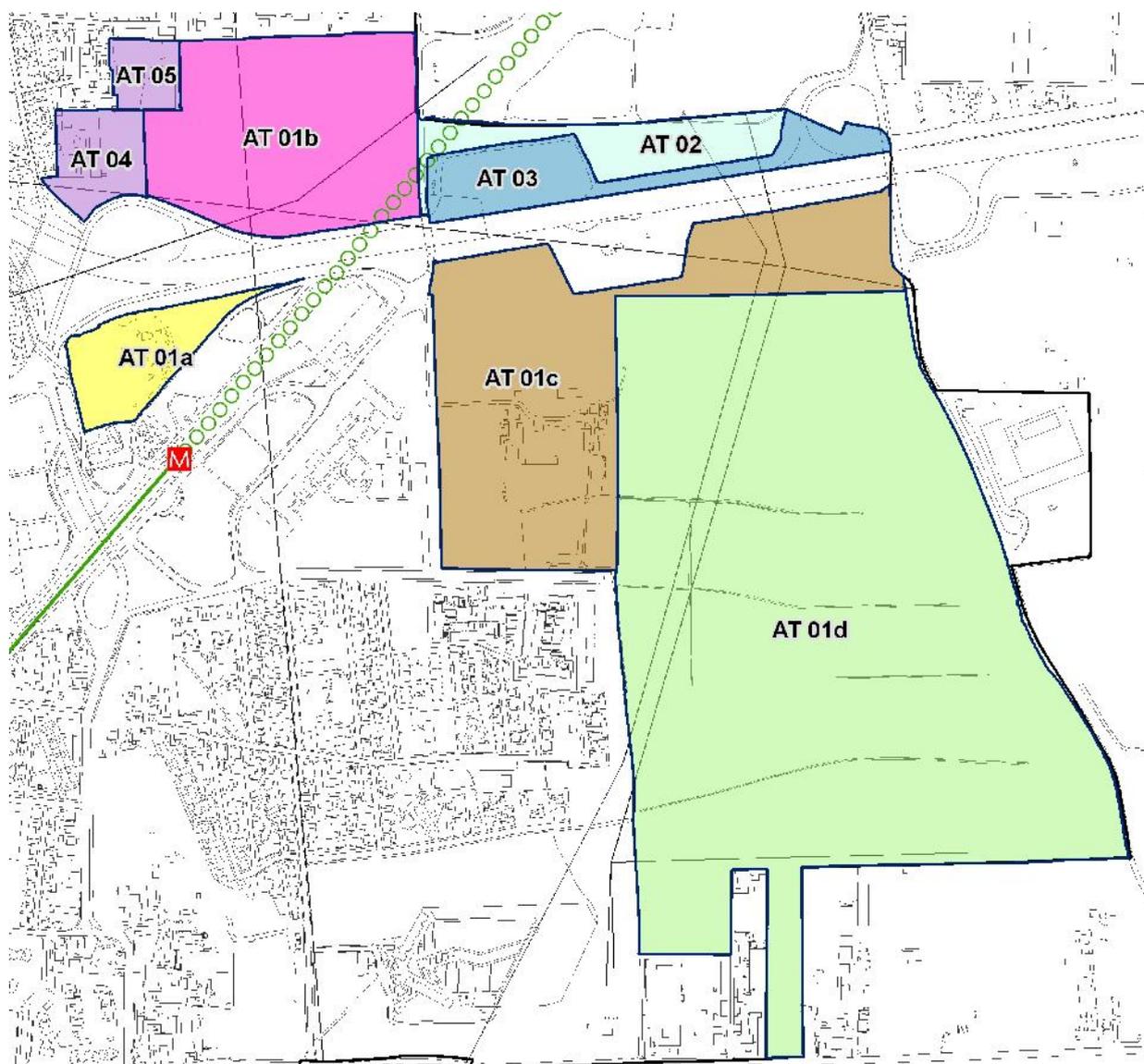
Art. 7.- Gli ambiti di trasformazione (AT).-

Sono individuati cinque ambiti di trasformazione che nell'insieme costituiscono un intervento di carattere strategico per la riqualificazione del margine est del Comune, collocate in parte a nord della tangenziale e in parte in adiacenza alla fermata di testa della linea della metropolitana MM2.

Gli ambiti di trasformazione sono :

- AMBITO AT 01, composto dai sub-ambiti
  - a) SUB-AMBITO AT 01a
  - b) SUB-AMBITO AT 01b
  - c) SUB-AMBITO AT 01c
  - d) SUB-AMBITO AT 01d (ex PLIS Est delle Cave)
- AMBITO AT 02
- AMBITO AT 03
- AMBITO AT 04
- AMBITO AT 05

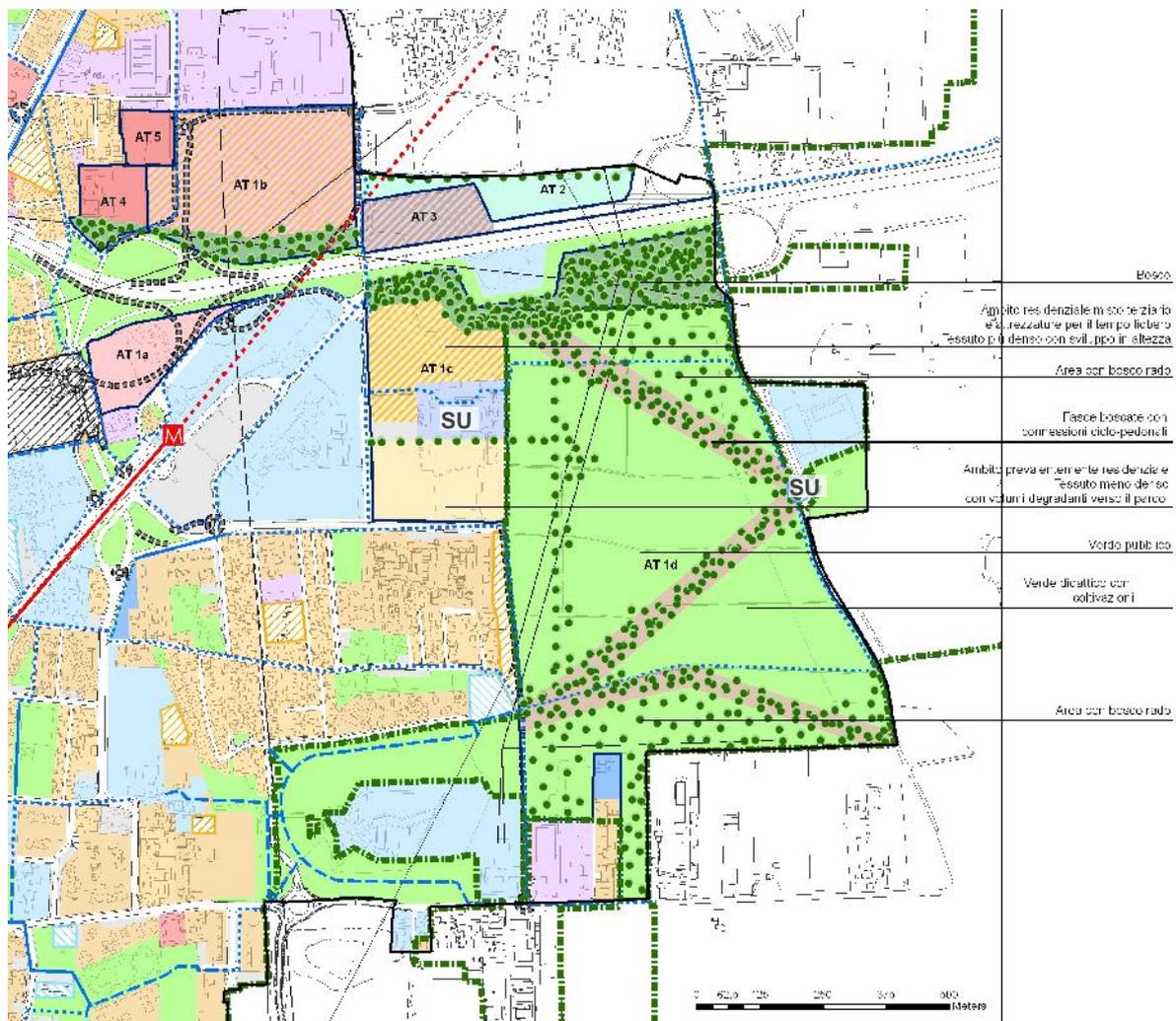
Gli ambiti di trasformazione sono rappresentati nel seguente stralcio cartografico.



**Destinazioni d'uso prevalenti (c.fr. anche singole schede)**

-  Attività del settore commerciale e ricettivo
-  Attività del settore artigianale industriale e terziario
-  Residenza e tempo libero
-  Aree a parco
-  Servizi di interesse generale
-  Attrezzature per la mobilità
-  Attività del settore artigianale ed industriale

Qui di seguito è riportato uno schema di orientamento per le trasformazioni negli ambiti di trasformazione.



**Indicazioni di destinazioni d'uso per gli Ambiti di Trasformazione**

- Ambiti di Trasformazione (AT)
- Ambito di completamento insediativo
- Ambito produttivo e terziario
- Residenza misto terziario e attrezzature per il tempo libero
- Residenza
- Attività del settore commerciale e ricettivo
- Parcheggio attrezzato per autotrasportatori con strutture di accoglienza
- Area a parcheggio
- Servizi di interesse generale
- SU Servizi urbani
- Bosco
- Area con bosco rado
- Area verde
- Fascia boscata con connessioni ciclo-pedonali
- Ambito stradale

**Indicazioni di contesto (Azzonamento DP)**

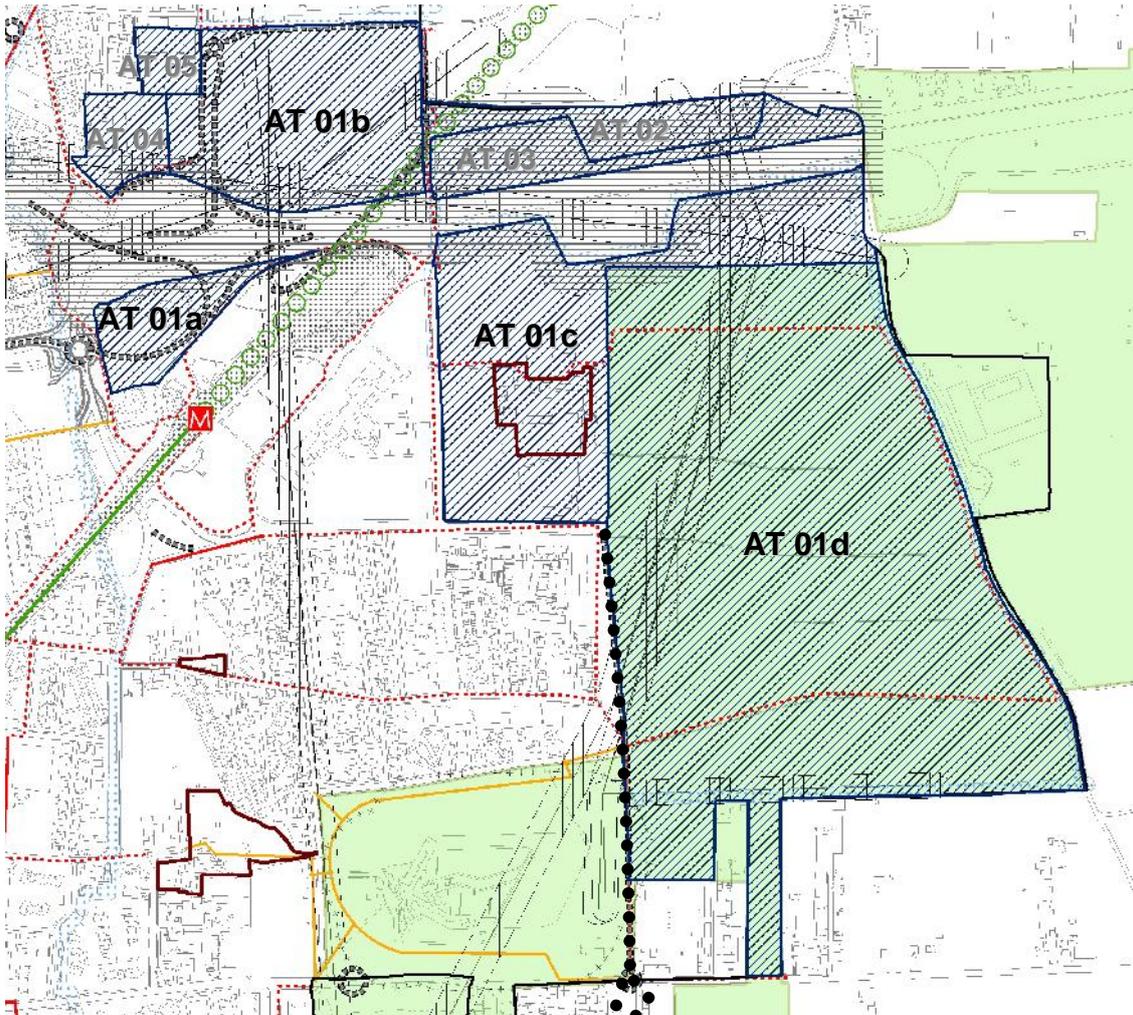
- Ambiti di completamento in fase di attuazione
- Ambiti di completamento e di riqualificazione urbana
- C1, C2, D1
- CC
- P1, P2, P3
- R1, R2, R3, R4
- P
- S\_PRIV
- S
- S1
- V
- Parco Locale di interesse Sovracomunale
- Previsioni infrastrutturali
- Percorsi ciclo-pedonali esistenti e in progetto
- Linea della metropolitana esistente e in progetto
- Stazioni della metropolitana
- Linee degli elettrodotti
- Confine comunale

Seguono le Schede relative ai cinque Ambiti di trasformazione (AT).

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 01 a-b-c-d**

Superficie territoriale (St) TOTALE	circa	mq	855.300
di cui			
SUB-AMBITO AT 01a	circa	mq	29.000
SUB-AMBITO AT 01b	circa	mq	110.300
SUB-AMBITO AT 01c	circa	mq	173.000
SUB-AMBITO AT 01d	circa	mq	543.000 (Dotazione strategica)

Stralcio cartografico



**Vincoli e classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di piano**

- Nucleo di Antica Formazione
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto della metropolitana
- Fascia di rispetto della tangenziale
- Fascia di prossimità delle linee di Alta Tensione (35 m)
- Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore (4 m - 10 m)

**Sistema infrastrutturale e delle relazioni**

- Percorsi ciclopedonali esistenti o in corso di realizzazione
- Percorsi ciclopedonali previsti
- Percorsi ciclopedonali esistenti da adeguare o riqualificare
- Viabilità di progetto
- Previsione di prolungamento della metropolitana
- Viabilità per la quale è richiesto il contributo degli operatori
- PLIS Est delle Cave

scala 1:6.000

## 1. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

### 1.1.- Superficie lorda di pavimento (Slp) massima

Sub ambiti AT 01a, AT 01b, AT 01c: mq 108.000 ripartita in proporzione alla rispettiva St. Nella Slp massima è inclusa quella degli edifici esistenti nella parte dell'AT01c inclusa nel NAF e da conservare con le destinazioni ammesse; la parte di tale Slp non recuperata in sito potrà essere utilizzata nell'AT 01c od in altro sub ambito.

Sub ambito AT 01d: mq 55.000

Rapporto di copertura massimo rispetto alla Superficie fondiaria di ciascun intervento: 50 %

Abitanti teorici insediabili (massimi): 1.285 di cui in housing sociale (regime di locazione convenzionata) 257 (minimi)

1.2.- Le suddette capacità edificatorie attribuite ai sub ambiti AT01a, AT01b, AT01c, AT01d sono ridotte del 20%, ove il relativo piano attuativo non sia proposto entro due anni dall'intervenuta efficacia del PGT; del 25%, ove il relativo piano attuativo non sia proposto entro tre anni dall'intervenuta efficacia del PGT; del 30%, ove il relativo piano attuativo non sia proposto entro quattro anni dall'intervenuta efficacia del PGT.

## 2. DESTINAZIONI D'USO ED UTILIZZAZIONE DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA

2.1.- Per garantire -nell'insieme dell'AT 01- un appropriato ed ordinato mix funzionale, la Slp complessiva è così ripartita:

-40.000 mq (min) per la residenza

-11.000 mq (min) per le attività di tempo libero

-40.000 mq (max) per l'attività produttiva e terziaria

-17.000 mq (max) per l'attività commerciale (di cui 2.500 mq max di Slp di vendita) ed alberghiera.

Sono vietate le Grandi strutture di vendita e le Medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

2.2.- Ciascun sub ambito deve però essere connotato dalla prevalenza delle seguenti rispettive funzioni specifiche: nell'AT 01a attività commerciale e alberghiera; nell'AT 01b attività produttiva e terziaria; nell'AT 01c funzione residenziale ed attività per il tempo libero; negli edifici esistenti compresi nel NAF, funzioni di interesse generale connesse all'attuazione ed alla gestione del parco.

2.3.- La capacità edificatoria di 55.000 mq di Slp attribuita al sub ambito AT01d andrà realizzata integralmente, nei sub ambiti AT 01a, 01b e 01c, applicando i seguenti criteri:

-per ogni mq di Slp assegnata ai sub ambiti AT 01a, 01b e 01c, andrà prevista la cessione gratuita al Comune di aree a parco dell'AT 01d nella misura di almeno 5 mq. La capacità edificatoria relativa alle aree così cedute dovrà essere utilizzata negli altri sub ambiti nel rispettivo limite massimo di: - 9.900 mq nell'AT 01a; -20.850 mq nell'AT 01b; -24.250 mq nell'AT 01c. Detta capacità edificatoria assumerà la destinazione prevalente propria di ciascuno di detti sub ambiti.<sup>(1)</sup>

-il posizionamento dell'area a parco da cedere dovrà essere concordata con il Comune.

2.4.- Gli operatori di ciascun sub ambito dovranno contribuire alla realizzazione anche del PLIS e della viabilità verso Cernusco sul Naviglio riportata nella scheda. I servizi minimi di base troveranno sede, in ciascun sub ambito, con riferimento alle specifiche quantità e funzioni insediate.

2.5.- annullato con sentenze nn. 1972/2014; 1974/2014 e 1975/2014 del T.A.R. Lombardia.

2.6.- annullato con sentenze nn. 1972/2014; 1973/2014; 1974/2014 e 1975/2014 del T.A.R. Lombardia.

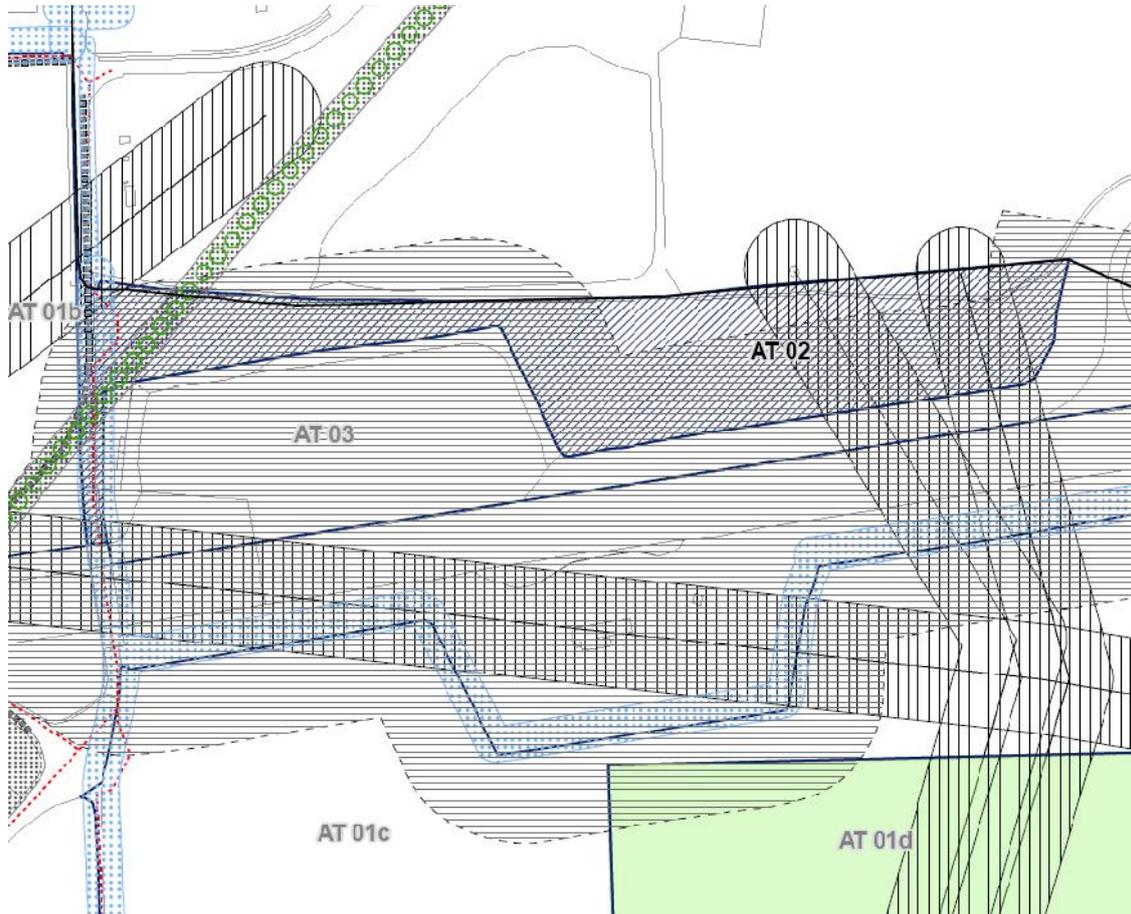
2.7.- Il Comune potrà, con specifica e congrua motivazione, adottare eventuali soluzioni diverse da quelle proposte con i pareri resi dagli enti coinvolti.

**Note:** <sup>(1)</sup> : *La sentenza 1973/2014 del T.A.R. Lombardia ha stabilito che si applica l'interpretazione letterale secondo le regole dettate dall'articolo 1362 e ss. del C.C. e pertanto l'obbligo di cessione gratuita al Comune di aree a parco dell'ambito AT 01 d) è correlato alla quota di Slp assegnata ai sub ambiti nel riparto dei 55.000 mq di Slp virtualmente attribuita al sub ambito AT 01 d) (Cfr. punti 11 e 11.3 delle motivazioni della sentenza).*

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 02

Superficie territoriale (St) TOTALE                      circa    mq    32.300

Stralcio cartografico



**Vincoli e classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di piano**

- Fascia di rispetto della metropolitana
- Fascia di rispetto della tangenziale
- Fascia di prossimità delle linee di Alta Tensione (35 m)
- Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore (4 m - 10 m)

**Sistema infrastrutturale e delle relazioni**

- Percorsi ciclopedonali previsti
- Viabilità di progetto
- Previsione di prolungamento della metropolitana
- PLIS Est delle Cave

scala 1:2.000

**1. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie lorda di pavimento (Slp) massima	mq	10.000
Rapporto di copertura massimo rispetto alla Superficie fondiaria	50 %	

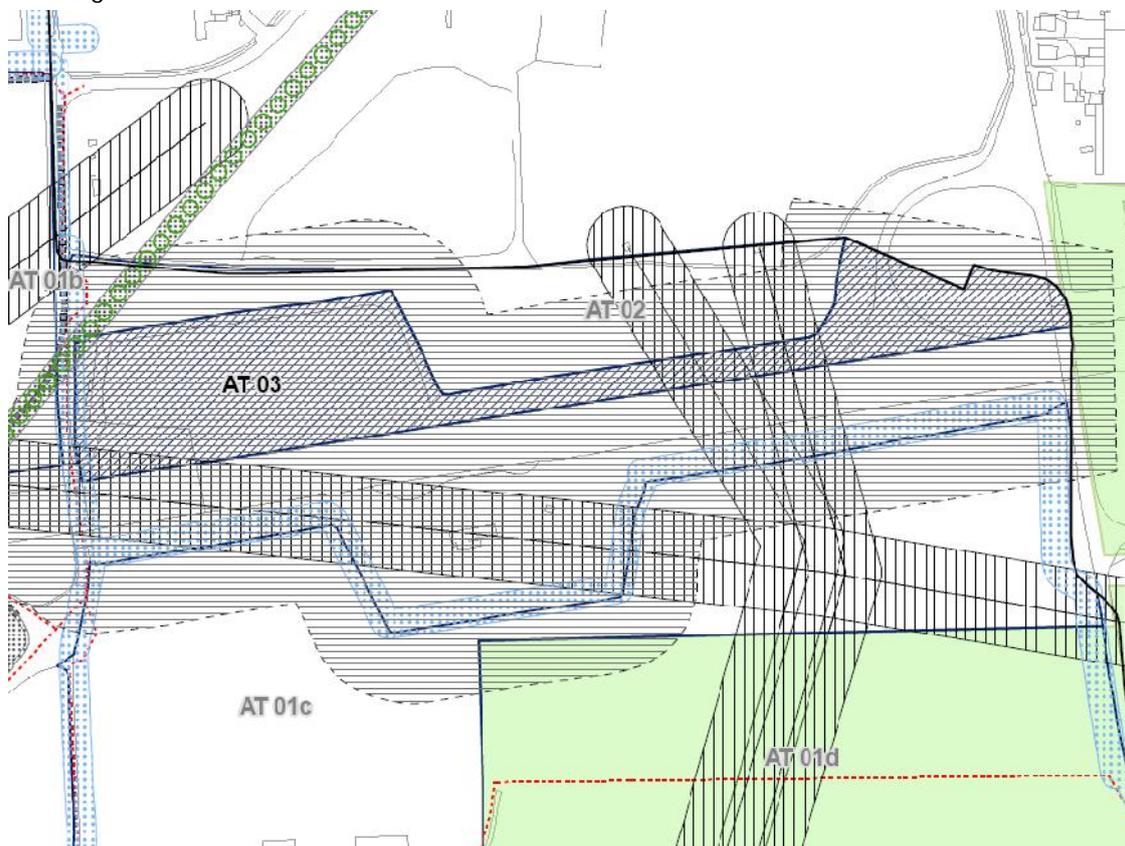
**2. DESTINAZIONI D'USO ED UTILIZZAZIONE DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA**

L'AT 02 è destinato a servizi di interesse generale.  
 La compensazione per la cessione gratuita al Comune dell'area prevede una capacità edificatoria max trasferibile pari a 10.000 mq di Slp e/o la realizzazione di un servizio di interesse generale da concordare per la tipologia e per la gestione con il Comune.

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 03**

Superficie territoriale (St) TOTALE                      circa    mq    39.600

Stralcio cartografico



- |   |   |
|---|---|
| <p><b>Vincoli e classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di piano</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Fascia di rispetto della metropolitana</li> <li> Fascia di rispetto della tangenziale</li> <li> Fascia di prossimità delle linee di Alta Tensione (35 m)</li> <li> Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore (4 m - 10 m)</li> </ul> | <p><b>Sistema infrastrutturale e delle relazioni</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Percorsi ciclopedonali previsti</li> <li> Viabilità di progetto</li> <li> Previsione di prolungamento della metropolitana</li> <li> PLIS Est delle Cave</li> </ul> |
|---|---|

scala 1:2.500

**1. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie lorda di pavimento (Slp) massima	mq	10.000
Rapporto di copertura massimo rispetto alla Superficie fondiaria	50 %	

**2. DESTINAZIONI D'USO ED UTILIZZAZIONE DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA**

L'ambito dispone di una capacità insediativa pari a 10.000 mq (5.000 mq per insediamenti produttivi e 5.000 mq per ricettivo).

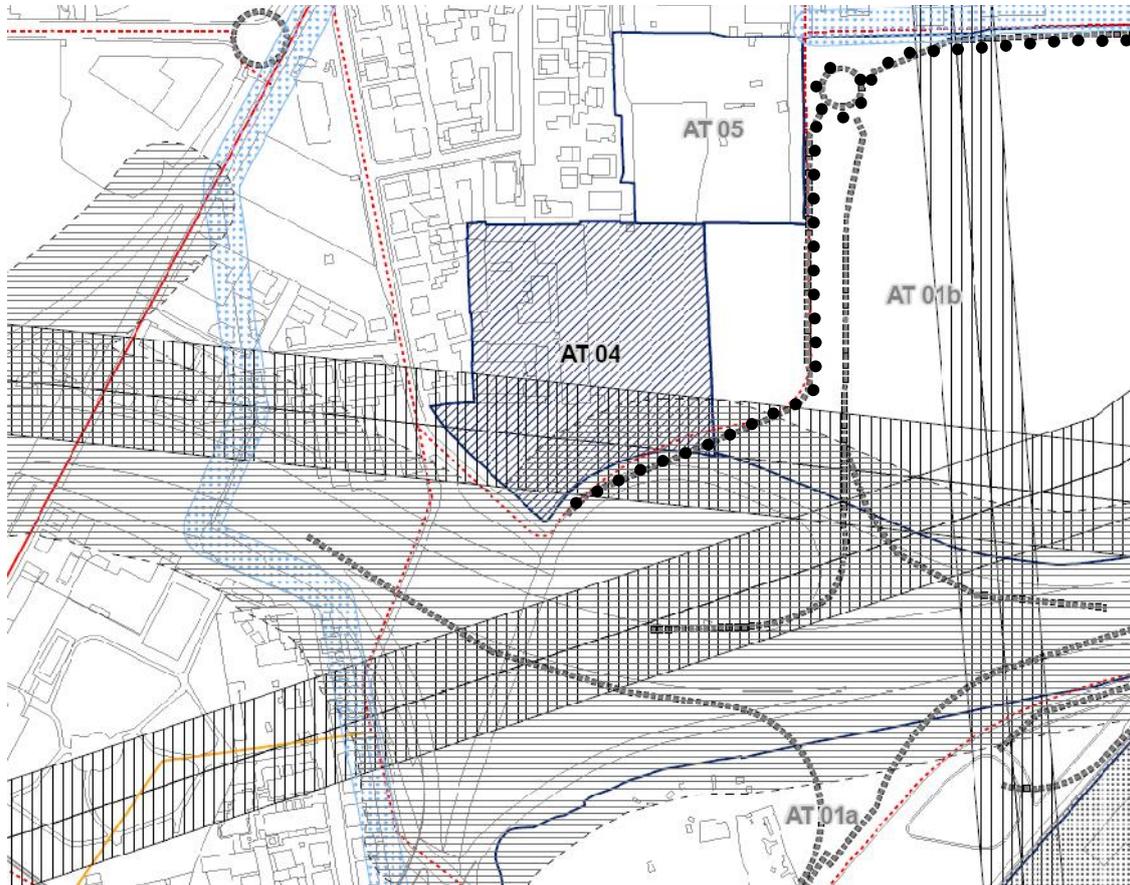
Una porzione della stazione di servizio per i TIR dovrà essere destinata a parcheggio per i mezzi di trasporto pesanti di operatori residenti e/o aventi l'attività nel comune di Cologno.

Inoltre è previsto l'obbligo per gli operatori di realizzazione dello svincolo 'Cologno Sud' della Tangenziale in conformità con quanto indicato nel Piano Urbano del Traffico (PUT).

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 04**

Superficie territoriale (St) TOTALE                      circa    mq    19.200

Stralcio cartografico



**Vincoli e classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di piano**

- Fascia di rispetto della metropolitana
- Fascia di rispetto della tangenziale
- Fascia di prossimità delle linee di Alta Tensione (35 m)
- Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore (4 m - 10 m)

**Sistema infrastrutturale e delle relazioni**

- Percorsi ciclopedonali esistenti o in corso di realizzazione
- Percorsi ciclopedonali previsti
- Percorsi ciclopedonali esistenti da adeguare o riqualificare
- Viabilità di progetto
- Viabilità per la quale è richiesto il contributo degli operatori

scala 1:2.000

**1. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie lorda di pavimento (Slp) massima	mq	5.800
Rapporto di copertura massimo rispetto alla Superficie fondiaria	60 %	

**2. DESTINAZIONI D'USO ED UTILIZZAZIONE DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA**

L'ambito dispone di una capacità insediativa pari a 5.800 mq; tale capacità è destinata a insediamenti produttivi in sostituzione e/o in aggiunta a manufatti già presenti.

Ogni intervento è subordinato alla presentazione di un Piano Attuativo.

Inoltre è previsto l'obbligo per gli operatori di farsi carico, in quota parte con l'ambito AT 05, dei costi della realizzazione della viabilità di connessione indicata nello stralcio cartografico.

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 05**

Superficie territoriale (St) TOTALE                      circa    mq    10.900

Stralcio cartografico



**Vincoli e classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di piano**

- Fascia di rispetto della metropolitana
- Fascia di rispetto della tangenziale
- Fascia di prossimità delle linee di Alta Tensione (35 m)
- Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore (4 m - 10 m)

**Sistema infrastrutturale e delle relazioni**

- Percorsi ciclopedonali esistenti o in corso di realizzazione
- Percorsi ciclopedonali previsti
- Viabilità di progetto
- Viabilità per la quale è richiesto il contributo degli operatori

scala 1:2.000

**1. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie lorda di pavimento (Slp) massima	mq	4.200
Rapporto di copertura massimo rispetto alla Superficie fondiaria	60 %	

**2. DESTINAZIONI D'USO ED UTILIZZAZIONE DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA**

L'ambito dispone di una capacità insediativa pari a 4.200 mq; tale capacità è destinata a insediamenti produttivi in sostituzione e/o in aggiunta a manufatti già presenti.

Ogni intervento è subordinato alla presentazione di un Piano Attuativo.

Inoltre è previsto l'obbligo per gli operatori di farsi carico, in quota parte con l'ambito AT 04, dei costi della realizzazione della viabilità di connessione indicata nello stralcio cartografico.