



Comune di  
**COLOGNO MONZESE**



**Cologno Monzese**  
Tanti luoghi, un'unica identità

# RP.01

VARIANTE GENERALE AL PGT

DOCUMENTO DI PIANO, PIANO REGOLE E SERVIZI  
**RELAZIONE**





## **UFFICIO DI PIANO**

Arch. P. Perego [Dirigente]

Geom. M. Mandelli [Referente P.O.]

Arch. R. Pignataro, Arch. M. Porta, dott.re F. Pezzoli  
Bianchi, La Mattina [Servizi amministrativi]

## **CENTRO STUDI PIM**

F. Sacchi [Direttore responsabile]

## **GRUPPO DI LAVORO**

### **PGT**

Arch. C. Alinovi [capo progetto], Arch. F. Bianchini [Staff PIM]  
Arch. C. Solarino [consulente esterno], P.T. R. Rinaldi [consulente esterno]

### **VAS/PUGSS**

Ing. F. Boeri [staff PIM]  
Dott. Xavier Ceconello [Consulente esterno]

## **CONSULENZA LEGALE**

Avv. Antonio Ditto

**Si ringraziano l'Area Tecnica** per il loro contributo

# INDICE

<b>01</b>	<b>PERCHÈ LA VARIANTE</b>	
1.1	MOTIVAZIONI	1
1.2	LINEE GUIDA: OBIETTIVI	2
1.3	ELEMENTI DI CONTESTO [QC]: UNA SINTESI	5
<b>02</b>	<b>METODOLOGIA</b>	
2.1	CRITERI: QUALI?	7
2.2	TRASPARENZA	9
2.3	INTERESSI GENERALI	12
2.4	ADEGUAMENTO NORMATIVO	13
2.5	SOSTENIBILITÀ	15
<b>03</b>	<b>VISIONE STRATEGICA DELLA VARIANTE</b>	
3.1	RICOMPORRE LA CITTÀ	19
3.2	AMBITI DI TRASFORMAZIONE   AT [DP]	25
3.3	AMBITI DI RICOMPOSIZIONE AMBIENTALE STRATEGICA   ARAS [PR]	26
3.4	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA STRATEGICI   ARUS [PR]	27
3.5	AMBITI DI RICOMPOSIZIONE   AR [PR]	29
<b>04</b>	<b>RIDURRE E RAZIONALIZZARE: DIFFERENZE</b>	
4.1	SUPERFICI NEL COSTRUITO	31
4.2	QUANTITÀ	33
4.3	AREE VERDI E PAESAGGIO	35
4.4	MOBILITÀ, CICLABILITÀ, SOSTA	35
4.5	CONSUMO DI SUOLO	36

## 05

### SEMPLIFICAZIONE

5.1	TESSUTI E RIDUZIONE [PR]	41
5.2	PIANIFICAZIONE ATTUATIVA [PR]	41
5.3	FLESSIBILITÀ E SERVIZI	43
5.4	QUANTITÀ COMPLESSIVE DI PIANO	45

## 06

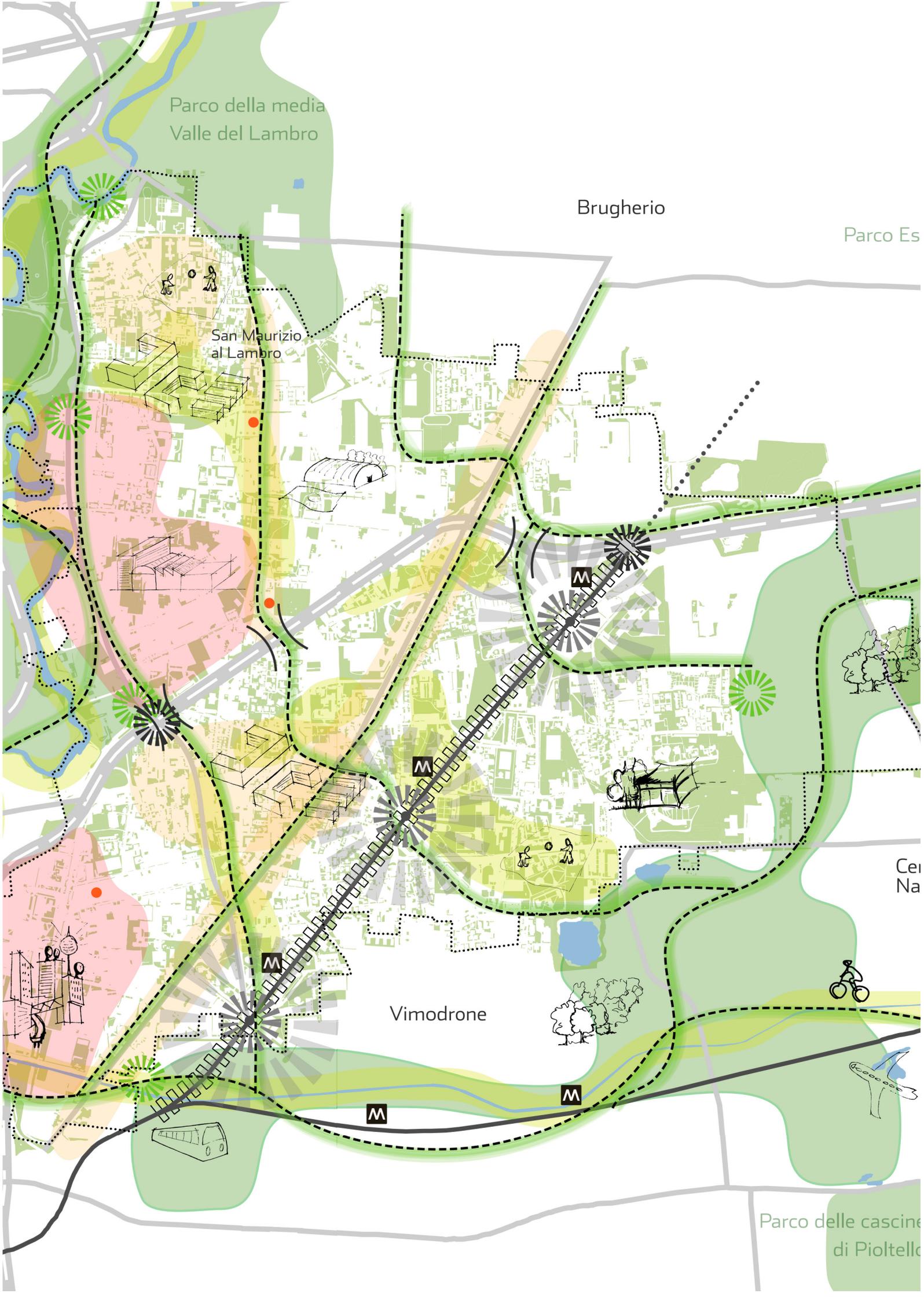
### INCENTIVAZIONI E MONETIZZAZIONE

6.1	GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA   ARU [DP, PR]	47
6.2	OBIETTIVI PER LA CITTÀ PUBBLICA	49
6.3	MONETIZZAZIONE	50
6.4	QUALITÀ URBANA NELLA CITTÀ CONSOLIDATA [PR]	51

## 07

### CITTÀ PUBBLICA [PS, DP]

7.1	LE PREVISIONI [PS]	53
7.2	I SERVIZI QUALITATIVI	57
7.3	AMBITI DI COMPENSAZIONE	57
7.4	RETE ECOLOGICA   REC	59
7.5	EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE   HS	60
7.6	IL PROGETTO DI CITTÀ PUBBLICA NEGLI AT/AR	61
7.7	LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI   PLACEMAKING	63
7.8	SERVIZI SPECIFICI: PIANO REGOLATORE CIMITERIALE	63



Parco della media  
Valle del Lambro

Brugherio

Parco Es

San Maurizio  
al Lambro

Vimodrone

Parco delle cascine  
di Pioltello

Cent  
Na

## 01

## PERCHÈ LA VARIANTE

### 1.1

### MOTIVAZIONI

L'Amministrazione Comunale di Cologno Monzese ha scelto di intraprendere il lungo e non facile percorso di redazione della Variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente e dei suoi principali Piani di settore, con l'obiettivo molto ambizioso di rispondere in maniera efficace a una serie di questioni ormai non più rinviabili per la città visto il perdurare della crisi economica.

L'obiettivo principale della Variante è di individuare un'idea condivisa di città: **ricomporre la città in un'unica identità di luoghi diversi.**

Questa scelta comporta pertanto la predisposizione della Variante, poiché le previsioni e la formulazione attuale del Piano non rispondono totalmente ai rinnovati obiettivi. In particolare, risulta necessario **intervenire** da un lato **a scala generale**, dall'altro **andando ad individuare interventi mirati** la cui risoluzione possa produrre effetti positivi su parti di città, se non sull'intero Comune. La Variante generale, inoltre, non ha potuto prescindere da questioni importanti, quali:

- l'**adeguamento** della pianificazione locale **alla normativa e programmazione sovraordinata** che in questi ultimi anni ha registrato e sta registrando una serie considerevole di cambiamenti su questioni ambientali (consumo di suolo), sulla riqualificazione e rigenerazione delle numerose aree dismesse, sul sostegno alle attività produttive, ecc.;
- individuate le motivazioni della mancata attuazione del Piano precedente, **identificare politiche e azioni** per dare una risposta corretta ed efficace ai mutamenti socio-economici.

Il Documento di Piano, che rappresenta la componente strategica e strutturale del PGT, deve valutare una **riconfigurazione** che contempli i nuovi rapporti di competenze con la neo-nata Città Metropolitana, che significa porsi come promotori di una visione strategica alla scala sovracomunale a partire dalle necessità del proprio territorio.

Infine, l'**ipotesi di uscita da una fase di dura crisi economica**, che ha fortemente condizionato il mercato negli ultimi anni, deve essere valutata con la giusta prudenza e le dovute avvertenze. Per questo si prospettano **scenari variabili** in tal senso, garantendo **flessibilità** al piano. Le implicazioni sono infatti innumerevoli: sul settore edilizio, sulla programmazione dei servizi e delle opere pubbliche, sul mercato della casa (housing sociale), sulla domanda di mobilità ecc.

## 1.2 LINEE GUIDA: OBIETTIVI

Obiettivo della proposta di Variante generale al PGT è un'operazione di **ricucitura e ricomposizione urbana** che consideri la città esistente nel suo insieme come un tessuto prezioso ma in cattive condizioni, e pertanto oggetto di ricostruzione e valorizzazione. Un progetto che mira ad **armonizzare** la complessità e l'eterogeneità della città esistente, consapevole delle condizioni socio-economiche di oggi e della mancata attuazione del precedente PGT.

Pertanto, si è scelto di mantenere il tessuto produttivo esistente e di rilanciarlo attraverso la definizione di regole e procedure di **semplificazione** di procedimenti che introducono al tempo stesso una maggior flessibilità funzionale.

La Variante definisce una visione capace di integrare trasversalmente politiche, azioni e strumenti a disposizione per promuovere processi virtuosi nei prossimi anni. L'obiettivo principale della Variante è dunque di individuare un'**idea condivisa di città**: ricomporre la città come unica identità di luoghi diversi.

A partire dagli elementi di sfondo anticipati e dai mutati scenari di riferimento, la visione futura che la Variante intende delineare parte dai principali elementi di valore già presenti e da sviluppare in questo territorio. In particolare, le **opportunità** per attivare le trasformazioni sono rappresentate dal migliore utilizzo delle porzioni già edificate e dalla riqualificazione delle aree dismesse, così da **contenere il consumo di nuovo suolo**.

Pur tuttavia, Cologno Monzese deve essere considerato come un tassello fondamentale del "**fare rete**" a **livello territoriale**, in prima istanza per il suo **alto livello di accessibilità infrastrutturale** sia viabilistico (due ingressi della tangenziale est) che del trasporto pubblico (tre fermate della MM2) nonché la sua vicinanza all'aeroporto di Linate e in seconda istanza rispetto al mutato assetto istituzionale (Città Metropolitana di Milano) che contempla nuovi rapporti di competenze. Ciò significa anzitutto porsi attivamente come **promotori di una visione** strategica alla scala sovracomunale, a partire dalle necessità del proprio territorio.

È dalla città costruita e dalle sue porosità che la Variante dovrà operare, non per grandi progetti di rigenerazione urbana, ma attraverso un approccio rigoroso e "sobrio" che punti a "rammendare" le diverse parti di città **evitando consumo di suolo** e mirando a uno **sviluppo** equilibrato e **sostenibile**.

I recenti mutamenti della società urbana impongono motivi di riflessione generale verso la pratica del risiedere, che va oltre il concetto tradizionale dell'abitare e del lavorare.

**O1. Semplificazione e flessibilità funzionale** | Norme, procedure e atti amministrativi assumono un ruolo fondamentale se sviluppati unitamente alla dimensione fisica e funzionale dei luoghi. In termini generali si dovrà ricorrere a strumenti che consentano regole operative non rigide, caratterizzate da **efficienza ed efficacia**, finalizzati alla **semplificazione** e alla **flessibilità**, così da poter calibrare azioni e scelte adeguate alle nuove esigenze. Diventa dunque essenziale favorire una maggiore **flessibilità delle destinazioni funzionali** per rispondere con più efficacia e rapidità alle reali necessità di trasformazione del territorio.

**O2. Favorire interventi di rigenerazione e ricucitura degli spazi urbani** | Il rilancio dello sviluppo urbano e territoriale dovrà partire dalla **riqualificazione e ricomposizione della città esistente**. La rigenerazione dovrà essere considerata come **occasione** non solo per trasformare e in parte **rinaturalizzare** aree e quartieri irrisolti, degradati e dismessi, ma anche per riverberare le ricadute anche dal punto di vista **sociale**, delle **pratiche d'uso** e **infrastrutturali**.

**O3. Rilancio delle attività lavorative e commerciali** | Un obiettivo fondamentale della Variante è quello di garantire le **migliori condizioni per lo sviluppo** e il rilancio del tessuto economico esistente, favorendo non solo l'insediamento di nuove imprese ma anche il mantenimento di quelle esistenti; garantire **maggiore flessibilità** e rinnovare **forme di incentivazione** per l'insediamento e la trasformazione di attività economiche, valutando le possibilità di utilizzare innovativi modelli sullo schema di **nuove modalità lavorative**.

**O4. Rilancio delle politiche abitative** | Di fronte a profondi **mutamenti socio-economici** dell'ultimo decennio devono essere previste nuove condizioni e risposte diversificate che favoriscano la disponibilità di alloggi per le famiglie, **sostenendo** la realizzazione di interventi con l'**incremento dell'offerta** abitativa, ampliando e rimodulando le categorie dei soggetti aventi diritto e **ridefinendo le procedure** connesse.

**O5. Qualità dei servizi e realizzazione di una rete verde di livello metropolitano** | Ricomporre la **città come insieme di diverse identità** significa anche **limitare i disequilibri** tra le sue diverse parti, dando **risalto alla qualità dei servizi**, delle **reti verdi** e della **mobilità sostenibile**. Risulta fondamentale, pertanto, lavorare per **implementare l'attrattività** della città attraverso la **valorizzazione e messa a sistema degli spazi pubblici urbani** e dei servizi, con il potenziamento e l'individuazione di una **rete della mobilità lenta** di scala territoriale integrata anche con la linea metropolitana, tentando la risoluzione della questione della sosta.

# ANALISI SWOT [QC]

L'analisi SWOT è un procedimento di tipo logico che consente di rendere **sistematiche** le informazioni raccolte e fornisce indicazioni fondamentali per la **definizione di politiche e linee di intervento**. È così possibile evidenziare **punti di forza e debolezza** al fine di far emergere quelli che vengono ritenuti capaci di favorire, ostacolare o ritardare il perseguimento degli obiettivi. L'analisi SWOT è la definizione del **posizionamento competitivo**, in questo caso della città di Cologno Monzese, rispetto ai suoi concorrenti. L'obiettivo è di analizzare l'**impatto** dei principali fattori interni ed esterni che definiscono il posizionamento per poter elaborare una **strategia competitiva**.

	Qualità utili al raggiungimento dell'obiettivo	Qualità dannose al raggiungimento dell'obiettivo
Origine interna (caratteristiche intrinseche)	<p><b>PUNTI DI FORZA</b></p> <p>Grandi aree centrali dismesse, Dotazione servizi esistenti, Rete ciclabile sviluppata, Patrimonio edilizio esistente in buono stato, Specializzazione in città dei servizi, del lavoro e dell'abitare</p> <p>Strengths</p>	<p><b>DEBOLEZZE</b></p> <p>Passaggio di elettrodotti, Aree industriali dismesse, Qualità delle aree produttive, Frammentazione tessuto, Usi impropri, Qualità dello spazio pubblico, Rete ciclabile sconnessa</p> <p>Weaknesses</p>
Origine esterna (caratteristiche estrinseche)	<p><b>OPPORTUNITÀ</b></p> <p>PLIS Media Valle Lambro, PLIS Est delle Cave, Canale Martesana, Grandi Trasformazioni in corso (Nodo di Bettola e di Cascina Gobba, Città della Salute, prolungamento MM2)</p> <p>Opportunities</p>	<p><b>MINACCE</b></p> <p>Fiume Lambro (rischio Idraulico), Infrastrutture (Tang. Est), GSV, Scarso dialogo/concertazione con previsioni di trasformazione limitrofe, Sosta e nodi interscambio</p> <p>Threats</p>

### 1.3 ELEMENTI DI CONTESTO [QC]: UNA SINTESI

Inserita nel contesto del Nord Milano, Cologno Monzese si presenta come un **ambito densamente abitato e infrastrutturato**, inferiore solo a Milano e Sesto San Giovanni. Come molte altre città post-industriali sta vivendo una **seconda fase di riconversione economica**, seppur lenta, con un intensificarsi del processo di **terziarizzazione dei tessuti** orientato in particolare verso l'industria dei media e il suo indotto. Pertanto la sua naturale **vocazione futura potrà svilupparsi come quella di una città dei nuovi lavori, dei servizi e dell'abitare**.

A tale risultato si potrebbe giungere, in particolar modo, attraverso la **riqualificazione delle aree produttive dismesse** (anche di dimensioni minori) per ricomporre le diverse parti di città, parti distinte e separate nonchè caratterizzate da **frammentazione e commistione dei tessuti**. In questo modo si potrebbe aumentare ulteriormente la dotazione di aree a servizi e a verde, prevedendo una maglia di connessioni verdi che dia continuità con il sistema dei PLIS Media Valle Lambro ed Est delle Cave.

L'**eterogeneità** e la **scarsa coerenza** dell'edificato, la **moltitudine** di tipologie edilizie variamente accostate tra loro, la **tendenza a saldare i margini edificati** con i comuni limitrofi, la **presenza di lotti liberi interclusi e non risolti (anche di dimensioni significative)** e di infrastrutture per la mobilità di attraversamento della città sono tutti **elementi che concorrono alla percezione di Cologno Monzese come un ambito urbano disordinato, frammentato** e con un'**identità non univoca**.

Da un punto di vista demografico la società di Cologno Monzese presenta un numero sempre maggiore di **individui non autonomi** in condizioni di fragilità, come si deduce dagli indici di dipendenza strutturale e di vecchiaia (+38% nel decennio); gli abitanti con età superiore ai 69 anni rappresentano infatti il 17% della popolazione, percentuale che sale al **29%** se vi si aggiungono gli appartenenti alla fascia d'età 60-69.

L'età media del comune si attesta dunque nella fascia 30-59 (42%); malgrado questo, è in aumento l'indice di ricambio della popolazione attiva, dato che mostra lo squilibrio nel rapporto tra la popolazione potenzialmente in uscita dal mercato del lavoro e quella in entrata.

Infine, la città verrà in futuro interessata dalle **grandi trasformazioni** previste e in corso nei vicini comuni di Milano, Sesto San Giovanni e Cinisello Balsamo, sebbene in modo marginale; la risonanza dei grandi progetti ("Città della Salute e della Ricerca" nelle ex aree Falck, l' "Hub intermodale del Nord Milano" previsto a Bettola) verrà infatti smorzata dalla storica cesura operata dalle barriere del Lambro e della Tangenziale Est, come già successo per le riqualificazioni della nuova sede della Campari, del quartiere Bicocca, dell'ospedale San Raffaele e dell'istituzione del Parco Nord.

11.111,6

[mq]  
Superficie a servizi  
esistente al 2011

5.683

[ab. per kmq]  
Densità abitativa

157,6

[+ 38,96 dal 2001]  
Indice di vecchiaia  
al 2011



## 02

## METODOLOGIA

### 2.1

### CRITERI: QUALI?

La Variante al PGT da un lato **deve delineare una visione strategica di sviluppo** della città a lungo termine, dall'altro deve costruire una struttura normativa e programmatica all'interno della quale rispondere alle diverse tensioni trasformative del territorio nonché alle richieste, esigenze emerse dall'attuazione del PGT vigente in un approccio sistemico e a breve termine.

In attuazione degli obiettivi approvati dall'Amministrazione Comunale si è proceduto a riconoscere i diversi ruoli all'interno del progetto dei tre atti:

- il **Documento di Piano [DP]**, unico atto di pianificazione con una scadenza relativamente breve (5 anni), che non produce effetti sul regime dei suoli, qualificandosi come la sede per definire le diverse vocazioni del territorio e di parti di città;
- il **Piano delle Regole [PR]**, strumento di pianificazione non soggetto a scadenza, regolativo del costruito e dell'agricolo;
- il **Piano dei Servizi [PS]**, anch'esso senza termine e cogente, con carattere previsionale e regolatorio, nonché di programmazione della città pubblica.

A partire da queste sintetiche affermazioni, la Variante affida al **DP** la visione strategica in un'ottica di riduzione e contenimento di consumo di suolo, di cui una componente essenziale sono gli Ambiti di Trasformazione.

Il **PR**, invece, è lo **strumento di pianificazione principale di governo delle trasformazioni** sul consolidato e sull'agricolo. Da un lato il Piano, riconoscendo la dinamicità della realtà e definendo le gerarchie degli impatti della diversa tipologia di interventi edilizi, deve **tendere alla semplicità e flessibilità** nella normativa inerente le trasformazioni ordinarie e non significative dal punto di vista dell'incremento del peso insediativo; dall'altro, per gli interventi edilizi rilevanti, deve avere la capacità di individuare pochi elementi ma necessari e invariati per **regolare le trasformazioni e compensare il loro impatto sulla città**.

Il **PS** è lo strumento che non solo deve occuparsi dei servizi esistenti, ma al tempo stesso è dove viene **sviluppata ed evidenziata la componente di progetto delle attrezzature pubbliche e dello spazio aperto urbano**. Spazio aperto urbano, pubblico o di uso pubblico, inteso come "elemento connettivo della città" dove si ritrova la **qualità urbana**, che accoglie in sé sia gli aspetti di socialità e senso di appartenenza al luogo sia le questioni ecologiche, ambientali e di sicurezza. Ritrovare una dimensione progettuale del Piano dei Servizi, anche se di scala urbana,

vuol dire realizzare una sorta di **catalogo gerarchizzato di opere utile per la programmazione dei lavori pubblici** e per possibili richieste di finanziamenti. Oltre alle centralità pubbliche confermate o introdotte intorno alle quali la città si rigenera, la Variante prevede una serie di interventi, considerati all'interno di una visione complessiva della città, che possono costituire un indirizzo per la successiva **programmazione di dettaglio**.

Il metodo utilizzato per redigere la Variante definisce alcune criteri guida trasversali ai tre documenti:

- **trasparenza** relativa al processo di costruzione della Variante;
- **perseguimento dell'interesse generale**, così da evitare possibili sperequazioni all'interno delle scelte operate;
- **adeguamento normativo** rispetto alle novità legislative approvate;
- **sostenibilità intesa nel suo senso più ampio**, andando ad abbracciare scelte ambientali, economiche e sociali.

**Trasparenza:** è l'approccio che si intende utilizzare durante la formazione della Variante nella fase partecipativa, per informare rispetto alle scelte proposte dall'Amministrazione Comunale, e per condividere **processi di rigenerazione**. La **rigenerazione di parti di città** richiede diversi decenni per giungere al completamento, pertanto è un processo che deve essere costruito e condiviso con la cittadinanza per avere una sua continuità e stabilità nello sviluppo. Stabilità che include in sé però **monitoraggio** e individuazione di **opere di mitigazione** degli effetti.

**Perseguimento dell'interesse generale:** è il criterio utilizzato per operare scelte importanti di **ridimensionamento delle trasformazioni e completamenti**, con l'obiettivo di rendere più sostenibile il piano rispetto alla città e alla dotazione di servizi in un quadro di pianificazione generale.

**Adeguamento normativo:** si è colta la Variante per adeguare la pianificazione alle sopraggiunte modifiche normative, con particolare attenzione ai temi di **semplificazione** (regolamento edilizio tipo), sicurezza (ad esempio: piano di generale di rischio alluvioni), e **invarianza idraulica** con ricadute sugli aspetti climatici.

**Sostenibilità:** criterio utilizzato nell'accezione più ampia del termine, andando a considerare scelte ambientali, economiche e sociali.

## 2.2

## TRASPARENZA

In questo quadro diviene centrale il processo di costruzione della Variante, a partire dall'individuazione della **platea di attori** e dalla definizione delle **modalità operative** relative al loro coinvolgimento.

La **raccolta delle istanze** conseguente all'avvio del procedimento, la pubblicazione di **questionari tematici on-line** sul sito dedicato, il lavoro di **raccordo** condotto **con vari settori** dall'Amministrazione Comunale nonché dai tecnici specialistici, l'organizzazione di un primo laboratorio (**workshop**) **aperto alla cittadinanza**, rappresentanti delle istituzioni e terzo settore svolti in Villa Casati; l'interlocuzione con operatori; oltre ai momenti partecipativi previsti entro la procedura VAS. Tutte queste operazioni delineano un percorso complesso, caratterizzato da una **continua attività di informazione**.

Il Piano di Governo del Territorio è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 24/1/2013 ed è divenuto efficace il 5 giugno 2013 con la pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 23.

Con deliberazione di Giunta comunale n. 24 del 21/11/2014, a seguito di della presentazione di alcune segnalazioni di errore materiale, da parte di cittadini interessati, fu dato avvio formale al procedimento per la raccolta di segnalazioni di errori materiali del PGT vigente da parte di chiunque ne avesse interesse.

Successivamente con deliberazione di Giunta comunale n. 108 del 30/07/2015, sono stati riaperti i termini per la presentazione di segnalazioni di errori materiali e con deliberazione di Giunta comunale n. 144 del 3/11/2015 è stato dato di **avvio al procedimento di variante urbanistica**, approvando contestualmente il documento degli Indirizzi politici per la presentazione di suggerimenti e proposte della variante.

Da ultimo, con deliberazione di Giunta comunale n. 109 del 21/06/2017 **sono stati riaperti i termini**, perché l'Amministrazione comunale ha ritenuto di procedere con una **Variante generale**, per meglio affrontare non solo le problematiche puntuali e della mancata attuazione del PGT vigente, ma anche tutte le questioni emerse rispetto alle modifiche normative sopraggiunte.

Facendo seguito al riavvio dei termini, la Giunta comunale in data 20/12/2017 ha approvato le Linee guida con deliberazione n. 234.

Nel complesso **sono giunte circa un centinaio di richieste**, suggerimenti e proposte di cui:

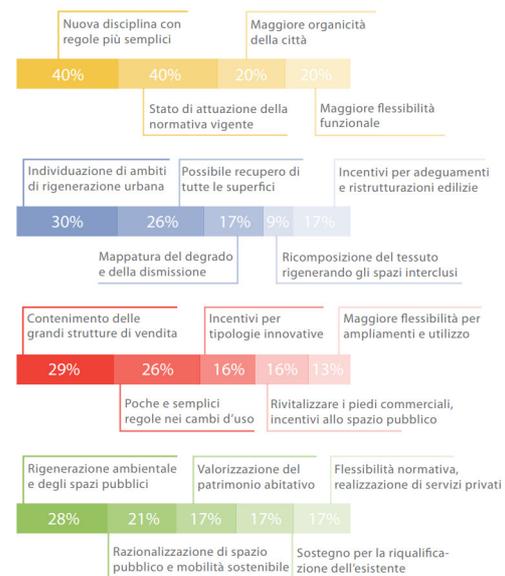
- n. 2 nel 2015;
- n. 66 nel 2016;
- n. 25 del 2017;
- n. 7 del 2018.

# WORKSHOP [10|11|18]

## TEMATICHE



## AZIONI SPECIFICHE



## SUGGERIMENTI

- Interventi di riqualificazione per limitare il degrado urbano creato da graffiti e tag: 1) piano di ripulitura da parte dell'Amministrazione Comunale; 2) incentivi per i privati che intervengono autonomamente; 3) installazione di telecamere di sorveglianza.
- Utilizzo di materiali eco-foto-catalizzatori per la realizzazione delle pavimentazioni, per garantire l'emissione di ossigeno.
- Ampliare l'isola pedonale.
- Integrare le piste ciclabili.
- Integrare i posteggi della fermata Cologno Sud della M2.
- Incentivi per la ristrutturazione con risparmio energetico.
- Incentivi ai condomini per la riqualificazione energetica.



In linea generale le **proposte hanno evidenziato criticità** in particolar modo rispetto alla **pianificazione attuativa, agli ambiti di trasformazione** e alcuni aspetti della **normativa**, quest'ultima ritenuta **rigida**, con scarsa flessibilità funzionale e difficoltà nei cambi d'uso, **nonché eccessiva** nella richiesta di cessione di servizi. Sono state evidenziate, altresì, le **problematiche legate agli ambiti di non trasformazione** lungo il fiume Lambro.

Di seguito si elencano gli elementi emersi dalla ricognizione delle proposte pervenute riguardanti la pianificazione attuativa:

- Il **frazionamento fondiario** delle aree rende complicata la conformazione dei diversi interessi sottesi dalle schede operative;
- il perdurare della attuale **situazione del mercato immobiliare** direttamente correlata alle criticità economiche del mercato nazionale;
- la **difficoltà nel reperimento delle risorse** finanziarie e nella programmazione degli investimenti nel settore immobiliare che, unite ad un oggettivo crollo dei prezzi del mercato non è ancora stata affiancata da una significativa riduzione dei costi di costruzione;
- **squilibrio economico di alcuni ambiti** attuativi, correlato agli aspetti tecnico-operativi, acuito anche dal perdurare dai precedenti fattori;
- **eccessiva dotazione di servizi** richiesta in cessione;
- generalizzata **complessità procedurale** nell'iter per l'attuazione degli ambiti necessari all'ottenimento dei titoli abilitativi e, conseguentemente, per il reperimento delle necessarie risorse.

Il **10 novembre 2018** si è tenuta un workshop all'interno del quale, una volta presentate le Linee Guida e l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo, è stato chiesto di condividere e ordinare gli obiettivi della Variante rispetto alle aspettative e necessità della cittadinanza presente. Al contempo, si è colta l'occasione per raccogliere ulteriori suggerimenti e proposte.

Il risultato di questo laboratorio è stato sintetizzato negli schemi riportati, che evidenziano come le tematiche legate al commercio, al verde e ai servizi siano emerse come le più rilevanti con una diversità numerica poco sensibile. Inoltre, è stato posto l'accento sul contenere l'insediamento di Grandi Strutture di vendita e sull'importanza della rigenerazione ambientale e degli spazi pubblici. Risultati confermati anche dai questionari tematici (servizi, commercio, mobilità) pubblicati e compilati on-line dalla cittadinanza.

Dalla raccolta dei suggerimenti si evidenzia un'attenzione maggiore verso gli interventi di riqualificazione degli spazi urbani, di mobilità lenta e di realizzazione di piste ciclabili, nonché della sosta integrata con le fermate della metropolitana.

Ulteriori contributi sono pervenuti, anche, nella fase di pubblicazione per la raccolta dei pareri delle parti sociali. Suggerimenti che hanno permesso di svolgere un perfezionamento della documentazione propedeutico alla adozione da parte del Consiglio Comunale.

## 2.3 INTERESSI GENERALI

In attuazione all'obiettivo dell'Amministrazione Comunale di ridurre il consumo di suolo e ridimensionare la capacità insediativa prevista dal PGT, rispetto anche a quanto evidenziato dal quadro conoscitivo nell'analisi della mancata attuazione delle previsioni, si è proceduto con un **approccio generale che non producesse dei disequilibri di trattamento**.

Pertanto è stata condotta un'attenta analisi sulle cause della mancata attuazione della pianificazione attuativa: la presenza di vincoli consistenti all'edificazione, la pluralità di proprietari inclusi in un unico ambito, le prescrizioni e la richiesta di opere obbligatorie da realizzare per l'attuazione dei Piani Attuativi, l'eccessivo volume non realizzabile nonché le proposte dei cittadini.

È stato poi individuato un approccio generale e uniforme per selezionare e regolare le trasformazioni urbanistiche.

Il **principio di interesse generale** utilizzato è stato quello di ricomposizione delle diverse parti del costruito su un **disegno di città pubblica**, con riferimento ad elementi verdi di mitigazione ambientale e fruizione, spazi per la sosta, connessioni di mobilità lenta nonché spazi aperti urbani.

Si è applicata, pertanto, una logica generale consistente nel:

- utilizzare **indici di fabbricabilità territoriale** uguali per classi di Ambiti diversamente da una volumetria assegnata specifica per ogni ambito, oggetto di pianificazione, come nel PGT Vigente;
- richiedere la **stessa dotazione di servizi** per gli ambiti oggetto di pianificazione attuativa;
- **ridefinire i perimetri** degli Ambiti con riferimento alla presenza di vincoli e, per quanto possibile, alla semplificazione attuativa;
- **applicare soglie dimensionali** per riclassificare le modalità di attuazione degli Ambiti di ricomposizione.

## 2.4 ADEGUAMENTO NORMATIVO

Negli ultimi anni molte sono state le modifiche alla normativa edilizia e urbanistica a livello nazionale e regionale a cui il PGT ha l'occasione e l'obbligo di adeguarsi. Molte sono anche le tematiche trattate: **nuove definizioni** in materia edilizia e urbanistica di livello nazionale, la **revisione delle procedure edilizie** (PdCC e SCIA), la **prevenzione dal dissesto idrogeologico**, i principi di **invarianza idraulica**, il recupero dei locali posti nei piani interrati, ecc.

Di sicuro impatto per i comuni e i relativi territori è il **recepimento del Regolamento Edilizio Tipo (RET)**, definito dall'intesa tra il governo e le regioni. L'adozione del RET rappresenta una delle tessere del mosaico delle azioni di semplificazione e unificazione in materie edilizia. Il regolamento si basa su **tre documenti approvati**:

- **lo schema del RET**, formato da due parti: una che presenta i principi generali su cui basare l'attività edilizia, l'altra che raccoglie le specifiche disposizioni regolamentari locali definite da ogni Comune secondo le peculiarità del proprio territorio;
- l'insieme di **42 definizioni edilizie-urbanistiche uniformi** che rappresentano il glossario comune;
- **la raccolta della normativa sovraordinata statale in materia edilizia** che costituisce il riferimento per i regolamenti comunali, e che non deve essere riportata al loro interno.

Per tale motivo già in questa variante, seppure il procedimento sia stato avviato prima del 31/10/2018 (data della pubblicazione della delibera regionale di recepimento del RET) e dunque **non sia obbligatorio l'adeguamento, l'Amministrazione Comunale ha manifestato la facoltà di voler procedere all'adeguamento**, riconoscendo così il vantaggio di semplificazione della normativa, la certezza dei riferimenti e delle interpretazioni, nonché l'uniformità che il RET permette.

Un altro strumento in continua evoluzione risulta essere il **Piano Territoriale Regionale (PTR)**. Approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n. 8/951 del 19/01/2010 e successivamente aggiornato con cadenza annuale, costituisce lo strumento di supporto all'attività di governance territoriale della Regione, al fine di rendere coerente la visione strategica della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale. Il PTR rappresenta il punto di riferimento rispetto al quale le azioni sul territorio possano trovare un efficace **coordinamento**, ponendosi non solo come strumento "ordinatore", ovvero con il fine di regolare le funzioni sul territorio, ma anche come strumento che consenta di incidere su una nuova **qualità complessiva del territorio**, orientando e indirizzando le condizioni di trasformazione in termini di compatibilità e di migliore valorizzazione delle risorse. Il PTR assume duplice valenza: da un lato è lo strumento

RET

PTR

di conoscenza di caratteristiche, potenzialità e dinamiche regionali e, dall'altro, è il mezzo di orientamento e cooperazione per realizzare la coesione delle proposte maturate ai diversi livelli territoriali e tra i molteplici interessi in gioco.

I **tre macro-obiettivi** individuati quali basi delle politiche territoriali regionali per il perseguimento dello sviluppo sostenibile sono:

- **rafforzare la competitività**, cioè la capacità di migliorare la produttività incrementando anche gli standard di qualità di vita dei cittadini;
- **riequilibrare il territorio** cercando di valorizzare i punti di forza di ogni sistema territoriale, favorire il superamento delle debolezze e mirare a un "equilibrio" inteso come sviluppo di un sistema policentrico;
- **proteggere e valorizzare le risorse regionali**, siano esse risorse primarie (naturali, ambientali, capitale umano) o prodotte dalle trasformazioni avvenute nel tempo (paesaggistiche, culturali, d'impresa).

I tre macro-obiettivi sono poi articolati in **24 obiettivi specifici**, declinati più dettagliatamente secondo due punti di vista: per tematiche (ambiente, assetto territoriale, assetto economico-produttivo, paesaggio e patrimonio culturale, assetto sociale) e per sistemi territoriali, definendo le corrispondenti misure per il loro perseguimento.

Il PTR vigente è sottoposto a revisione così da tenere conto delle nuove esigenze emerse negli ultimi anni; si vuole così aggiornare e meglio specificare i 3 macro-obiettivi, anche in coerenza con i programmi europei e nazionali, così da **concretizzare il tema della sostenibilità ambientale, sociale ed economica** delle trasformazioni e dello sviluppo regionali. Vengono quindi identificati **tre scenari di riferimento per la Lombardia** (multipolare, integrata e resiliente), per ciascuno dei quali viene proposto un set di obiettivi specifici (risparmio di suolo, rigenerazione multidimensionale, riciclo, strutturazione o riorganizzazione insediativa, qualità e sicurezza territoriale, coesione territoriale) **a cui ogni singolo intervento di trasformazione deve conformarsi** per essere considerato sinergico al raggiungimento degli obiettivi.

Da ultimo, ai sensi della L.R. n. 31 del 2014, il PTR è stato oggetto di una specifica integrazione che ha acquistato efficacia il 13/03/2019, per cui i PGT e relative varianti adottati successivamente a tale data devono risultare coerenti con criteri e indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.

**La presente variante sarà quindi coerente** con tali criteri (si rinvia in merito ai paragrafi riguardanti il consumo di suolo), **senza comunque configurarsi come adeguamento al PTR integrato** poiché in attesa della definizione della soglia di riduzione specificatamente attribuita al comune (o all'Ambito Territoriale Omogeneo di riferimento) dal Piano Territoriale Metropolitanamente attualmente in elaborazione.

## 2.5

## SOSTENIBILITÀ

Considerando dunque gli obblighi normativi, la Variante si occupa di **incrementare la sostenibilità in termini ambientali**, di qualità urbana ma anche di attuabilità economica e temporale dei processi di trasformazione previsti. A partire dalle considerazioni legate al contenimento del consumo di suolo (L.R. 31/2014) la Variante **ridisegna e riclassifica** gli ambiti destinati a pianificazione attuativa e a permessi di costruire convenzionati dal previgente piano mediante l'analisi dell'incidenza dei vincoli, della coerenza morfologica, dell'accessibilità, ecc.

Nonostante nel territorio di Cologno Monzese fin dal Programma di Fabbricazione del 1969 non siano state previste destinazioni d'uso agricole e nonostante la Regione Lombardia consideri consumo di suolo la trasformazione, per la prima volta, di una superficie destinata ad attività agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, **l'adempimento della verifica e del calcolo del Bilancio Ecologico del Suolo rimane obbligatorio**, soprattutto dal punto di vista della sostenibilità delle trasformazioni previste, dunque dell'attendibilità e attuabilità del piano stesso.

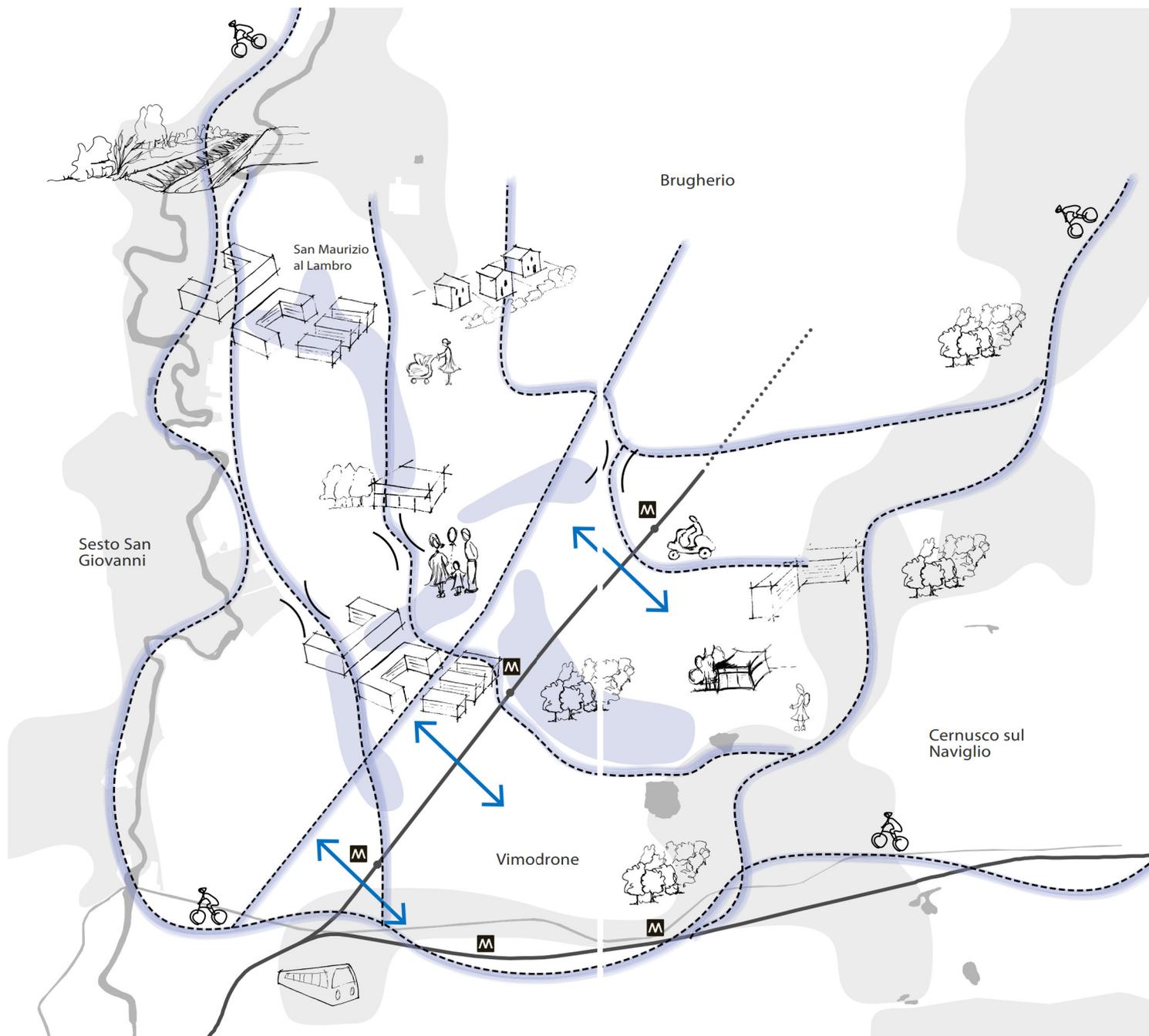
Ciò si rende ancor più indispensabile anche **in considerazione della mancata attuazione** delle molteplici previsioni trasformatrici individuate dal previgente PGT.

Tralasciando qui gli argomenti più tecnici (invarianza idraulica, Piano di Gestione del Rischio Alluvionale) per i quali si rinvia alla Componente geologica, idrogeologica, sismica e allo studio idraulico bidimensionale allegati alla Variante del PGT, è comunque possibile affermare che **la Variante si adopera per definire le riduzioni e il ridimensionamento delle trasformazioni previste** (con particolare riguardo alle superfici territoriali) **secondo criteri di equo trattamento, compensazione, perequazione, in base alla presenza di vincoli all'edificabilità, nonché di tutela paesistico-ambientale**.

Si precisa che, a supporto dell'approccio metodologico utilizzato, sono stati condotti degli approfondimenti rispetto ai temi del **rischio idraulico** legato al fiume Lambro e **all'invarianza idraulica**. Le risultanze emerse da questi Studi hanno permesso la riclassificazione delle classi di fattibilità geologica e proposte di intervento legate al tema del drenaggio urbano. Ad ulteriore integrazione, è stata aggiornata anche la componente dei servizi a reti nel Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS).

**Le maggiori riduzioni** di consumo di suolo **sono applicate ai vigenti Ambiti di Trasformazione (AT)** del Documento di Piano, anche in coerenza con il vincolo del PLIS Est delle Cave che ne riconosce il valore di spazio aperto agricolo a scala territoriale.

BES



All'interno del tessuto urbano consolidato, invece, il puntuale ridisegno e la riclassificazione degli Ambiti a pianificazione attuativa (ARAS, ARUS, AR) derivano non solo dall'applicazione dei criteri sopra evidenziati, ma anche da un'analisi dettagliata svolta sulle possibili motivazioni della mancata attuazione in termini procedurali, pluralità di proprietari, di coerenza con il contesto e di accessibilità.

Ne deriva un quadro progettuale **coerente con gli aspetti vincolistici e di previsioni sovraordinate** che mira ad intervenire, anche nel medio-lungo termine, negli ambiti urbani incoerenti attraverso **la leva del trasferimento di diritti edificatori** tra aree costruite ma vulnerabili e **ambiti adeguati alla densificazione** sia per condizioni attuali che per livelli di accessibilità.

La **sostenibilità delle trasformazioni è garantita** anche dal **mantenimento della dotazione di servizi di interesse generale** richiesti, pari a quella oggi presente a Cologno Monzese. Viene inoltre data la possibilità di utilizzare un incremento volumetrico commisurato all'attuazione di specifici Obiettivi per la città pubblica.

La **sostenibilità** è quindi intesa come **messa a sistema della programmazione dei servizi** dell'Amministrazione comunale, prevedendo come progetto strategico la rete delle **Dorsali verdi** che attraversano la città, collegando attraverso la rete della mobilità lenta le attrezzature pubbliche e i due PLIS.

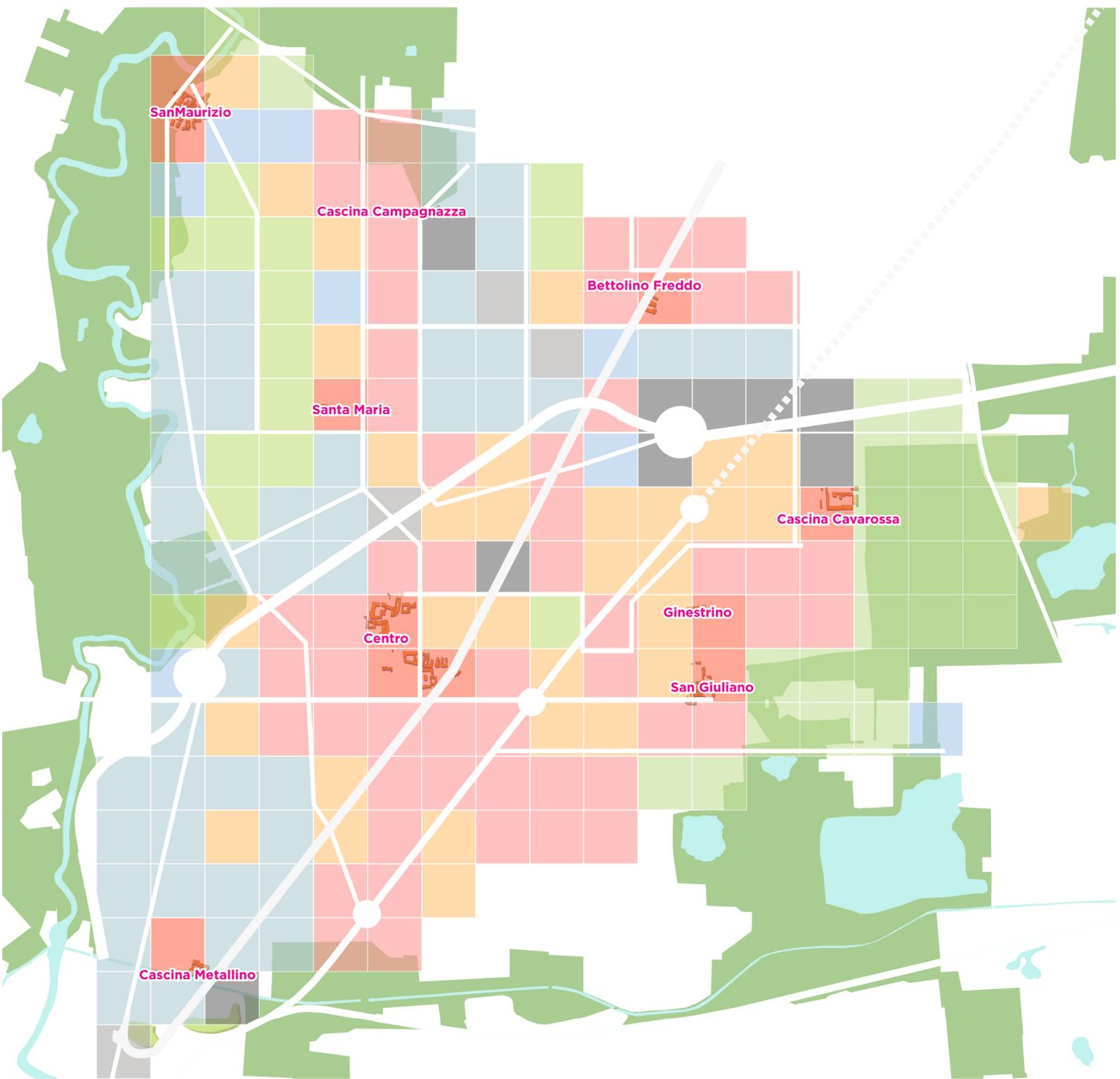
La razionalizzazione e riorganizzazione di alcuni servizi e delle attrezzature pubbliche/private di uso pubblico verranno sviluppati in studi di settore specifici e poi integrati nel Piano dei Servizi, come l'aggiornamento del Piano generale del Traffico Urbano e della sosta per ambiti territoriali specifici (zona centrale, fermate della MM e San Maurizio al Lambro); la redazione del Piano regolatore Cimiteriale per la pianificazione, programmazione e gestione delle attrezzature cimiteriali esistenti.

Va sottolineata anche la sostenibilità delle nuove trasformazioni rispetto all'**esistente**, subordinata ad opere di difesa idraulica esito del **Piano di Rischio Gestione Alluvioni** e aggiornamento (PGRA) della componente geologica.

Non ultimo, la **conservazione di spazi verdi** nonché l'individuazione di ambiti di rigenerazione ambientale-ecologica lungo il fiume Lambro è anche una risposta semplice alle problematiche climatico-ambientali.

VERDE

PGRA



## 03 VISIONE STRATEGICA DELLA VARIANTE

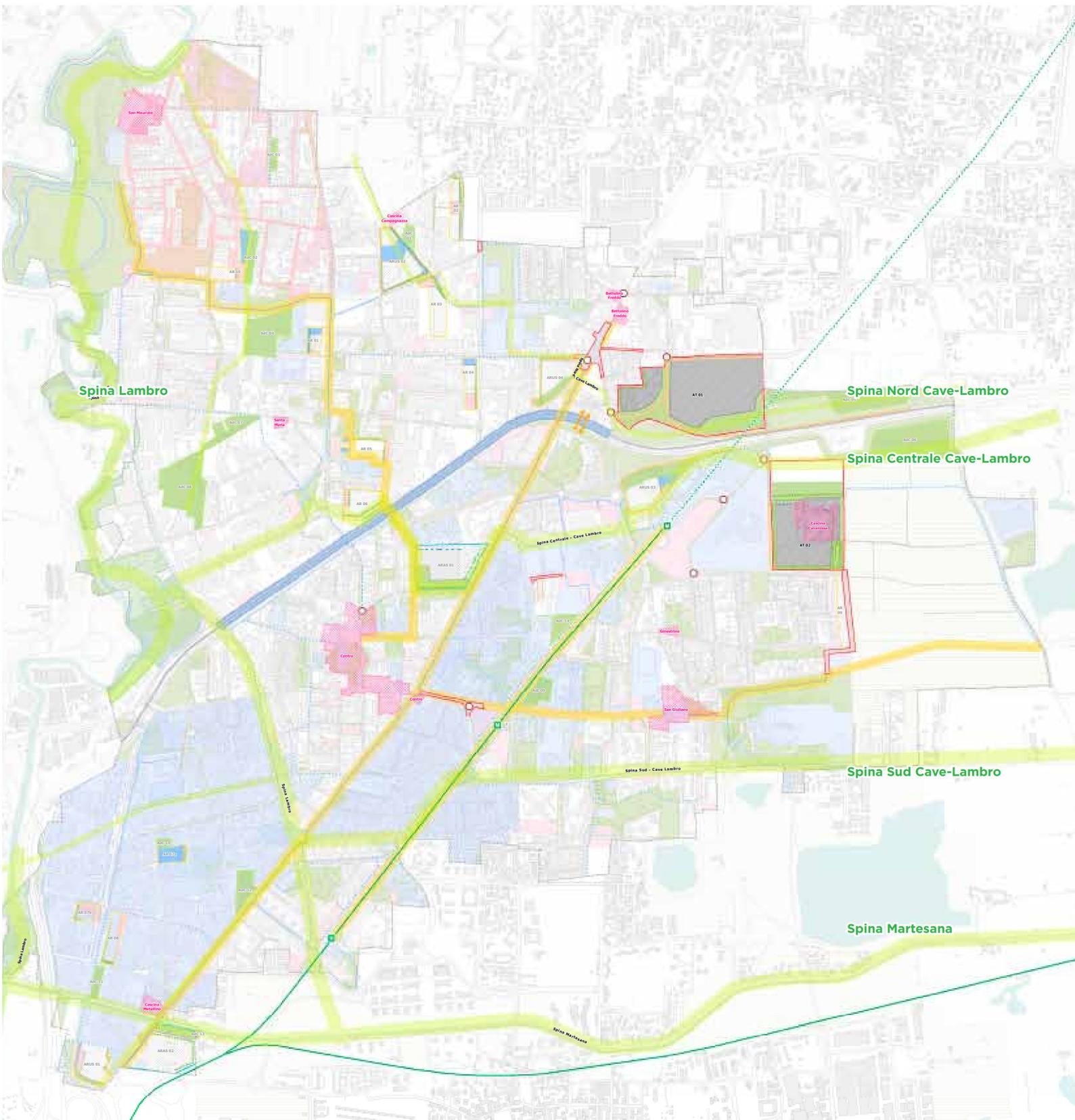
### 3.1 RICOMPORRE LA CITTÀ

Le caratteristiche territoriali, la crisi economica e le conseguenti diverse condizioni sociali ed economiche di Cologno Monzese, come emerse dalla verifica e dall'aggiornamento del quadro conoscitivo, dalle nuove istanze dei cittadini, dal sistema dei vincoli e dello stato di diritto vigente, insieme ai mutati indirizzi dell'Amministrazione Comunale, hanno posto le basi per la definizione della Variante al Piano di Governo del Territorio. La **definizione dello scenario strategico** di sviluppo e della trasformazione della città è stata modificata a partire dal **riconoscimento dei caratteri e della natura della struttura urbana**, oltreché delle invarianti infrastrutturali e territoriali, che rappresentano il punto di partenza.

La Variante ha in tal senso perseguito l'obiettivo generale di **ricomporre le diverse parti di città** attraverso l'utilizzo contestuale di diverse leve che dovrebbero agire sia sugli interventi di edilizia ordinaria che sulle trasformazioni urbanistiche più significative.

L'idea di sviluppo della Variante al Piano è legata, in particolar modo, alla **consapevolezza che il verde** (inteso nell'accezione più ampia del termine) **è una risorsa per il territorio** di Cologno Monzese e quindi vengono definite le politiche e le azioni di tutela, eco-sostenibilità degli interventi e valorizzazione ambientale, nonché le **Dorsali verdi** di connessione dei due sistemi verdi territoriali dei PLIS con la rete urbana verde. Tale sviluppo ha come presupposto, ovviamente, la questione legata al **contenimento del consumo di suolo** inteso, ormai anche nella legislazione regionale, come bene da preservare e tutelare.

Al contempo, la Variante è **legata anche alle aree produttive dismesse** da diversi decenni e degradate, così come a parti di città incoerenti ma strategiche. La Proposta di Variante da un lato individua alcuni ambiti degradati rilevanti e dall'altro definisce porzioni omogenee di territorio come **Ambiti di Rigenerazione Urbana**. Vi è il tentativo di sviluppare il concetto di "Rigenerazione urbana" come strumento adeguato, così che la riqualificazione di una singola area non si limiti al proprio "recinto fisico" ma abbia delle **ricadute sul contesto urbano circostante**. In tal senso, la riqualificazione va colta come **opportunità** dalle implicazioni più estese e deve, dunque, riguardare parti di città da riqualificare sul **lungo periodo**. In questo modo è stato possibile definire l'assetto urbano che configura la città, attribuendo ad ogni parte uno specifico ruolo, in ragione della propria **identità**.



Contestualmente, la Variante vuole essere l'occasione per iniziare ad affrontare anche la risoluzione di alcune questioni sulle **opere pubbliche** con riferimento al tema della **mobilità** e della **sosta**, in continuità con il redigendo aggiornamento del Piano Generale del Traffico Urbano, con il Piano particolareggiato della sosta e con la Programmazione delle opere pubbliche previste per il 2019-2021. In linea generale vengono messe a sistema una serie di progettualità per la razionalizzazione delle attrezzature pubbliche, riconoscendo tuttavia una **multicentralità dei servizi** che si propone di organizzare attraverso il sistema della ciclabilità e tramite indirizzi progettuali per gli spazi pubblici urbani. Quest'insieme di materiali viene considerato come elemento connettivo per l'intera città.

Al tempo stesso la Variante viene utilizzata anche per **perfezionare la documentazione dopo un periodo di applicazione del PGT**. Gli elementi fondanti e le trasformazioni programmate lavorano intorno a questa visione, alimentandola laddove se ne riconoscano i pregi, e tentando di superarla laddove si evidenzino criticità.

Lo scenario strategico poggia dunque su alcune **leve**, che racchiudono gli indirizzi e le conseguenti azioni del Piano. Le leve individuate sono:

1. Dorsali verdi territoriali;
2. Ambiti di Rigenerazione Urbana;
3. Trasformazioni rilevanti: Ambiti di Trasformazione [DP] e di Ricomposizione Urbana [PR];
4. Rete degli spazi pubblici come elemento connettivo della città;
5. Attrezzature pubbliche e loro progetto di razionalizzazione;
6. Tessuto Urbano Consolidato.

### **1. Le dorsali verdi territoriali [DP, PS, PR]**

La Variante propone una serie di **indicazioni su spazi privati e pubblici**, volti ad attivare la ricomposizione e la riorganizzazione diffusa della città esistente, nonché il **ripristino delle connessioni ecologiche** nei punti di interruzione da infrastrutture o insediamenti. Nel dettaglio, individua **cinque dorsali** che attraversano il territorio da est ad ovest allo scopo di connettere i sistemi verdi di scala sovra-locale come il PLIS della Media Valle Lambro e quello Est delle Cave. A partire da sud, la **Spina Martesana** si appoggia lungo il percorso del canale Martesana, mentre la **Spina Sud Cave-Lambro** si pone come elemento di connessione tra l'ARU Cologno Centro e l'ARU Porta Sud, seguendo il viale alberato Piemonte e proseguendo su via Trento, connettendo i due PLIS della Media Valle Lambro ed Est delle Cave. La **Spina Centrale Cave-Lambro** si muove invece per un primo tratto al di sotto della tangenziale, nell'area proposta in ampliamento al PLIS Est delle Cave, per poi attraversare la città passando dalla fermata della M2 "Cologno Nord", passando attraverso l'ARAS 1 "ex Torriani", superando la tangenziale e l'Ambito di Ricomposizione AR06 per terminare nel PLIS Media Valle Lambro in via Portogallo. La **Spina Nord Cave-Lambro** inizia nelle aree libere a nord



della tangenziale per attraversare una serie di Ambiti di Ricomposizione, il centro sportivo di viale Campania e terminare negli spazi aperti verdi del PLIS Media Valle Lambro nei comuni di Brugherio e Monza. Punto di connessione tra la Spina Centra e la Spina Nord è la futura previsione di copertura verde della Tangenziale Est. L'ultima dorsale, la **Spina Lambro**, ha invece un andamento nord sud che va da San Maurizio al Lambro e si arresta sulla Martesana attraverso viale Emilia. La struttura delle dorsali viene garantita attraverso l'individuazione di Ambiti di compensazione, percorsi ciclopedonali in gran parte in programmazione, aree in cessione all'interno degli Ambiti di Trasformazione e di Ricomposizione, e attraverso il sistema di giardini e parchi di quartiere.

## **2. Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU [DP, PR]**

Gli Ambiti di Rigenerazione urbana si declinano all'interno della Variante in tre vaste porzioni di città individuate in base alla loro vulnerabilità ambientale e idraulica (**Ambiti di Rigenerazione Ambientale – Ecologica**), alla loro centralità rispetto al Centro città e alla presenza dei nodi di interscambio verso l'area metropolitana e Milano (**Ambiti di Rigenerazione Urbana**), nonché all'incoerenza del tessuto precedentemente produttivo in parte in fase dismissione a sud della tangenziale verso Milano, ma anche rispetto alla vocazione pedonale degli spazi urbani e alla distanza dai servizi urbani rispetto al resto della città (**Ambiti di Rigenerazione Urbana – San Maurizio al Lambro, Superblock**).

## **3. Rete degli spazi pubblici come tessuto connettivo della città [PS]**

La Variante considera la **rete degli spazi pubblici come un tessuto connettivo** su cui poter individuare progettualità utili all'implementazione della qualità urbana. Pertanto vengono individuati una serie di indirizzi e schemi progettuali che andranno a costituire parte dei "servizi qualitativi" inclusi negli "Obiettivi per la città pubblica", la cui attuazione permette di utilizzare **incrementi volumetrici** per la pianificazione attuativa sia del DP che del PR. Di questi servizi fanno parte la **rete ciclopedonale**, le opere riguardanti la riqualificazione, il potenziamento di tali spazi previsti nel PTOP. Si pensi ad esempio alla **Ciclabile Tarsversale Nord-Est**, l'asse ciclopedonale che attraversa la città e i suoi spazi urbani partendo da San Maurizio al Lambro e attraversando il centro città per giungere a San Giuliano e al PLIS Est delle Cave. Inoltre, sono state definite alcune zone che verranno declinate all'interno delle "**Linee Guida per la progettazione degli spazi pubblici (Placemaking)**". Le **cinque zone** sono il quartiere di San Maurizio al Lambro, il Centro di Cologno, il Lungo Lambro, la Porta Sud-Ovest e il Corridoio Milano-M2. Ognuna di queste aree è stata scelta per la **concentrazione di opportunità** di implementazione dello spazio aperto ricompreso in queste aree, con una **specializzazione degli spazi** rispetto al tipo di utenza che ci si aspetta, in seguito alle ricognizioni effettuate, che abiti lo spazio una volta completato.



#### **4. Attrezzature pubbliche e il loro progetto di razionalizzazione [PS]**

La Variante non poteva prescindere dal considerare la programmazione prevista dall'AC con riferimento al **Piano Triennale delle Opere Pubbliche** (PTOP) e comporla in una visione sistemica che contribuisce alla ricomposizione e qualificazione delle diverse parti di città.

Si pensi al progetto di **razionalizzazione degli Uffici comunali** (anagrafe, tributi, ufficio tecnico, Protocollo, etc.), a quello di **ampliamento e riqualificazione della biblioteca di villa Casati** oppure al recupero di Villa Citterio per edilizia sociale, alla realizzazione del Polo della Sicurezza e alla previsione del nuovo Centro feste nel complesso scolastico-culturale su Largo d'Acquisto. Questo sistema di **razionalizzazione e valorizzazione dei servizi esistenti** concorre e completa la Prima dorsale verde e la nuova centralità urbana prevista nell'ARAS ex **Torriani**. Quest'ultimo ambito di riqualificazione costituisce un nodo di cerniera con la porzione orientale di via Milano per collegare con i nuovi percorsi ciclopedonali recentemente realizzati i nuovi servizi, il complesso sportivo, la RSA e il Centro città, oltre che il PLIS Est delle Cave.

#### **5. Trasformazioni rilevanti: Ambiti di Trasformazione e di Ricomposizione Urbana [DP, PR]**

Un'altra leva utilizzata per ricomporre le diverse parti di città è la pianificazione attuativa da attuarsi sia nel DP che nel PR. Nel Documento di Piano, seppur in adeguamento al consumo di suolo, si individuano **due Ambiti di Trasformazione** che vanno a completare la porzione libera a nord della Tangenziale Est, risolvendo la viabilità di accesso alla città dalla tangenziale stessa e individuando idonee fasce di mitigazione ambientale nonché di connessione verde e della mobilità lenta verso il parco Increa nel limitrofo comune di Brugherio; quest'ultima previsione fa parte delle Dorsali verdi. Il secondo ambito a sud della tangenziale serve da un lato a **recuperare la cascina Cavarossa**, dall'altro a realizzare una **polarità di servizi** alla persona di scala sovracomunale, nonché ad attuare percorsi e spazi verdi urbani di **ingresso al PLIS Est delle Cave**.

Nel Piano delle Regole la pianificazione attuativa confermata, ridimensionata nella capacità insediativa, serve a **completare la rete di spazi pubblici**, verdi attrezzati nonché di sosta e del sistema della ciclabilità che vanno a comporre e completare il tessuto connettivo pubblico che partecipa alla ricomposizione delle diverse parti di città. Si pensi, ad esempio, al sistema di Ambiti di Riqualificazione nel quadrante nord-est che va a realizzare gran parte della terza dorsale verde. Inoltre, la realizzazione degli AR con il loro **sistema di cessioni** contribuisce a tenere insieme e strutturare le parti di tessuto urbano incongruo.

Tessuti  
da 5 a 3  
tipologie

Mix  
funzionale

Edifici  
incongrui

NO  
nuove  
GSV

## 6. Il Tessuto Urbano Consolidato | TUC [PR]

Rispondendo all'obiettivo di semplificare, il PR prevede all'interno del tessuto urbano consolidato una **riduzione**, resa possibile poiché dall'analisi della classificazione vigente è emerso che gli elementi qualificanti per ogni tessuto potevano essere declinati e sviluppati all'interno delle prescrizioni paesaggistiche di cui alla tavola n. 04.PR.

La proposta della Variante, dunque, **implementa la mixité funzionale**, in particolare nelle zone produttive, **attraverso l'accorpamento** dei diversi tessuti del PGT vigente in un unico tessuto che includa al suo interno le diverse attività industriali, artigianali e terziarie. Si è, quindi, provveduto a **ridurre il numero dei tessuti urbani** da 5 a 3 in risposta al dinamismo delle attività produttive, senza trascurare il settore multimediale oggi presente in città. A questa parte di città occorre lasciare un margine di **modificazione nel tempo** pur rimanendo all'interno della famiglia degli usi produttivi. Anche le attività commerciali e paracommerciali potrebbero essere incluse, limitatamente alle medie strutture di vendita di tipo 1 e comunque non alimentari, così come alcune particolari tipologie di servizi alla persona. Al contempo, come in gran parte dell'area metropolitana, dall'analisi è emersa la presenza di alcune porzioni limitate di tessuti costituiti da edifici non riconducibili a tipologie univoche (né condominio, né casa unifamiliare) che occupano piccoli lotti disposti in **sequenze rese non omogenee** dalla presenza di altri materiali come autofficine, capannoni abbandonati o appena rifatti, nuovi condomini, residui di vecchie cascine e altri: è la città edificata nei decenni appena successivi al secondo conflitto mondiale, come alcune zone intorno a San Maurizio al Lambro o alcuni isolati fra Cologno centro e San Giuliano. È la Cologno Monzese sorta quando, come testimoniano le diverse case-capannone ancora presenti, l'abitare e il produrre nello stesso luogo era considerato normale e abituale. Il mix funzionale sarà quindi visto in una **nuova logica di attrazione** delle funzioni economiche e riqualificazione. Non è stata operata un'indifferenza funzionale completa sul territorio perché, sebbene la città presenti caratteristiche simili alla vicina Milano, rimane comunque contraddistinta da un dinamismo inferiore con una serie di problematiche legate alla struttura urbana; è parso perciò più coerente mantenere una **minima**, ma necessaria, **divisione in classi**. In continuità con la normativa vigente, per questi edifici incongrui o piccoli complessi produttivi-artigianali, si propone una classificazione interna al tessuto urbano prevalente, concedendo la possibilità di mantenere l'attività esistente fino alla manutenzione straordinaria.

Un'altra strategia proposta per parti di città più consistenti è quella di **ridurre la frammistione degli usi**, soprattutto fra residenziale e piccola produzione, oggi difficilmente conciliabili, favorendo il rinnovamento del patrimonio edilizio, soprattutto sotto il profilo del risparmio energetico, così da contrastarne la vetustà e le caratteristiche prestazionali non elevate.

Infine, un'attenzione particolare è stata data all'**insediamento delle attività commerciali**, all'interno delle quali è stato vietato l'insediamento

di GSV in tutto il territorio comunale e calibrato quello delle MSV. Si ammettono su tutta la città gli EdV. In seguito ai suggerimenti pervenuti dai cittadini coi questionari on-line, la frazione di San Maurizio al Lambro viene proposta come caso pilota, così da verificare l'attendibilità delle previsioni del commercio di vicinato come servizio di interesse generale.

## 3.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE | AT [DP]

Complessivamente, nella Variante al Documento di Piano sono stati individuati **due Ambiti di Trasformazione (AT)**, che si differenziano per caratteristiche dimensionali, stato del suolo e localizzative, per le trasformazioni previste, per le modalità di intervento, per i caratteri di inserimento ambientale e paesaggistico. Gli ambiti di trasformazione sono stati ricondotti al disegno complessivo della città e al suo complessivo riassetto urbano considerando anche il **riequilibrio ambientale**.

AT  
n. 2

La strategia di Piano, insieme al conseguente sviluppo progettuale degli ambiti, non guarda infatti alle singole trasformazioni come fattori indipendenti, ma le considera nel loro complesso, al fine di poter **coordinare gli interventi** e valutarne i possibili effetti nell'insieme delle trasformazioni programmate. In quest'ottica è concretamente possibile avere una **visione organica dei processi di riorganizzazione urbana**, potendo programmare con maggiore efficacia gli interventi per la città pubblica, entro un quadro maggiormente articolato e completo, facendo lavorare in sinergia le singole trasformazioni.

suolo  
libero  
IT = 0,25  
mq/mq

La realizzazione di entrambi gli AT, pertanto, contribuirà da un lato alla **realizzazione delle dorsali verdi "Spina Nord Cave – Lambro" e "Spina Centrale Cave – Lambro"**, dall'altro la completa attuazione degli stessi dovrebbe permettere la **risoluzione dell'accessibilità veicolare** dall'uscita della tangenziale est e completare la rete stradale di quartiere della porzione sud-est di Cologno Monzese da Cascina Cava Rossa verso via Cascina Crivella.

suolo  
costruito  
IT = 0,35  
mq/mq

Dal punto di vista insediativo gli Ambiti sono stati definiti per andare a completare una porzione di suolo libero con **funzioni coerenti con il contesto** e con un Indice di edificabilità ridotto (IT 0,25 mq/mq) nella zona nord della tangenziale, allo scopo di implementare le attività economiche, mentre per quanto riguarda la porzione sud l'obiettivo è quello di **recuperare il complesso cascinale Cava Rossa** come emergenza storica in un progetto integrato di completamento del tessuto residenziale circostante, **implementando la dotazione di servizi** di livello sovracomunale per la città, riconoscendo un un Indice di edificabilità maggiore (IT 0,35 mq/mq).

### 3.3                    **AMBITI DI RICOMPOSIZIONE AMBIENTALE STRATEGICA | ARAS [PR]**

## **ARAS n. 2**

**IT = 0,55  
mq/mq**

La Variante individua all'interno delle previsioni di completamento e trasformazioni più consistenti due **Ambiti con una vocazione Ambientale di livello strategico**. Questa caratterizzazione specifica deriva dal fatto che sono entrambe aree industriali dismesse e degradate da lungo tempo, collocate in posizioni decisive (la prima su via Milano e la seconda lungo il naviglio Martesana) per una politica complessiva di ricomposizione urbana e di recupero ambientale all'interno del tessuto urbano consolidato. Pertanto, è stato riconosciuto un IT pari a 0,55 mq/mq.

Va evidenziato, infatti, che la previsione di riqualificazione dell'**ARAS 01** ex Torriani è l'elemento più importante rispetto al secondo sistema di riqualificazione, l'Ambito di Ricomposizione Urbana oggetto di rigenerazione del centro città. La riqualificazione del tessuto urbano avviene attraverso l'**insediamento di funzioni** non solo residenziali, ma anche di attività **del settore terziario e del settore commerciale** limitatamente a esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di tipo 1 (da 250 a 600 m<sup>2</sup>). Le previsioni interne di aree per servizi concorrono invece a implementare il sistema del verde e degli spazi urbani di **connessione con la rete delle attrezzature pubbliche** esistenti nel comparto centrale, quest'ultima oggetto di razionalizzazione come progetto strategico all'interno del Piano dei Servizi. È previsto infatti il **miglioramento delle connessioni pubbliche** attraverso la realizzazione di viabilità ciclopedonali di connessione tra corso Roma e via Petrarca e lungo via Petrarca stessa. Infine, sono previsti l'ampliamento, la sistemazione e la piantumazione di via Quattro Strade, in continuità con il grande parco urbano in previsione.

L'**ARAS 02** costituisce una delle Porte di ingresso alla città verso sud da Milano ed è l'elemento puntuale più importante rispetto al terzo sistema di riqualificazione, l'Ambito di Ricomposizione urbana oggetto di rigenerazione del centro città. Qui è previsto il miglioramento delle connessioni pubbliche attraverso la realizzazione di una viabilità ciclopedonale di collegamento est-ovest (lungo il canale Martesana) che consenta ad ovest l'**accesso alle aree del Parco della Media Valle Lambro** e ad est l'**accesso al PLIS delle Cascine di Pioltello**; si svilupperà una fascia verde attrezzata, connessa alla risistemazione dello spazio pubblico su via Milano, con particolare attenzione alla messa in sicurezza dello svincolo di via Doria. L'ingresso all'ambito è previsto sul margine sud, direttamente dallo svincolo della tangenziale est. Anche qui, la riqualificazione avviene attraverso l'insediamento di funzioni non solo residenziali, ma anche del settore ricettivo e terziario che possano fare da volano per eventuali medie strutture di vendita di tipo 1 e 2.

### 3.4

## AMBITI DI RICOMPOSIZIONE URBANA STRATEGICI | ARUS [PR]

La Variante individua all'interno delle previsioni di completamento più consistenti **quattro Ambiti di Ricomposizione Urbana di livello strategico**. Sono **aree libere**, dalle dimensioni significative, incluse all'interno del tessuto consolidato e collocati **in posizioni rilevanti** dal punto di vista dell'accessibilità (ARUS 01, ARUS03 e ARUS04) oppure all'interno di una dorsale verde (ARUS 02).

ARUS  
n. 4

L'ambito **ARUS 01 – Porta Sud viale Europa** è l'elemento singolo più importante rispetto al terzo sistema di riqualificazione, l'Ambito di Ricomposizione urbana. Risulta essere un completamento del tessuto urbano attraverso l'insediamento di funzioni non solo di tipo produttivo ed artigianale, ma anche di attività di commercio come esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di tipo 1. È previsto il miglioramento delle connessioni pubbliche attraverso la realizzazione di una viabilità ciclopedonale di collegamento est-ovest (lungo il confine nord) che consenta il raccordo coi percorsi esistenti in direzione del centro città e, ad ovest, l'accesso alle aree del Parco della Media Valle Lambro. Lungo viale Europa si svilupperà una fascia verde di mitigazione, connessa alla risistemazione dello spazio pubblico del viale stesso.

IT = 0,40  
mq/mq

L'ambito **ARUS 02 – via Mascagni** è l'elemento singolo più importante rispetto al primo sistema di ambiti di ricomposizione, alla dorsale "*Spina Nord Cave–Lambro*". Risulta essere un completamento del tessuto urbano attraverso l'insediamento di funzioni di tipo produttivo ed artigianale, coerente con le funzioni prevalenti insediate nell'intorno sul confine est dell'ambito, ma anche di una quota di funzioni terziarie e residenziali a completamento dell'intorno (a nord). È prevista la realizzazione, lungo via Umberto Giordano, di una fascia verde alberata in continuità con l'esistente riqualificazione operata dall'adiacente ambito residenziale di ristrutturazione urbana. Dovranno essere preservate interamente le masse verdi esistenti nell'ambito. Verrà inoltre realizzato un percorso ciclo-pedonale di connessione ai percorsi esistenti lungo il margine est dell'ambito, collegando via Umberto Giordano con via Piacenza in direzione del PLIS Media Valle Lambro. L'ingresso all'ambito è previsto sul margine sud-est, lungo via Umberto Giordano.

L'ambito **ARUS 03 – Cologno Nord MM** è l'elemento singolo più importante rispetto al quarto sistema di ambiti di ricomposizione, alla dorsale "*Spina centrale Cave – Lambro*". Il completamento del tessuto urbano viene effettuato attraverso l'insediamento di funzioni di tipo prevalentemente ricettivo, con la previsione di una quota complementare

di funzioni direzionale. È prevista la realizzazione, lungo la tangenziale, di una fascia verde di mitigazione. Verrà inoltre realizzato un percorso ciclo-pedonale di connessione ai percorsi esistenti passante tra l'area di concentrazione fondiaria e l'area a verde pubblico previste, collegando i percorsi in direzione del PLIS Media Valle Lambro e del PLIS delle Cascine di Cologno Monzese. L'ingresso all'ambito è previsto sul margine sud-est, lungo via dalla Chiesa. È infine prevista la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico sul fronte della stazione della metropolitana Cologno Nord, unitamente ad uno stallo per biciclette per l'interscambio.

Nell'ambito **ARUS 04 - via Mozart** la previsione di una destinazione d'uso prevalentemente commerciale e terziaria si inserisce, in ingresso alla città su una strada urbana fondamentale per la città di Cologno Monzese, ad integrazione dell'offerta esistente e in fase di attuazione. L'attuazione dell'ARUS04 dovrà prevedere la completa riorganizzazione del lotto con una previsione di spazi per la sosta lungo via Mozart contestuale al percorso ciclopeditonale. L'accessibilità dell'area dovrà essere studiata e messa a coerenza con la previsione di rotatoria posta all'incrocio tra via Mozart e via per Imbersago. L'attuazione dell'Ambito dovrà prevedere, inoltre, la riqualificazione e riorganizzazione dell'intero lotto incluso la parte già edificata su via Mozart che fungerà da ingresso all'intero ambito. L'attuazione dell'ARUS 04 dovrà essere l'opportunità anche per realizzare parte della connessione verde (Spina Nord Cave - Lambro) con percorso ciclopeditonale che a partire dal Parco della Media Valle Lambro, attraverso l'ARUS 4, giunge fino al Parco Increa nel comune di Brugherio.

## 3.5 AMBITI DI RICOMPOSIZIONE | AR [PR]

Nella Variante al Piano delle Regole sono stati individuati **dieci Ambiti di Ricomposizione** oggetto di pianificazione attuativa che sono stati confermati, seppure **in riduzione** rispetto alle previsioni vigenti, attraverso il meccanismo delle soglie dimensionali derivate dalle analisi svolte sui piani attuativi vigenti e su mandato dell'Amministrazione Comunale.

Gli AR sono classificati rispetto a suolo libero e suolo costruito, attribuendo un indice di edificabilità territoriale minore su suolo libero (IT=0,25 mq/mq) e maggiore laddove costruito (0,30 mq/mq).

Queste previsioni, in gran parte di **completamento del tessuto urbano**, hanno evidenziato **quattro sistemi territoriali** di ricomposizione e trasformazione che si appoggiano sulle dorsali verdi e sugli assi portanti delle ciclabili ma funzionano anche come elementi puntuali che **concorrono alla rigenerazione urbana** da attuarsi sul lungo periodo.

A partire da est, **il primo sistema** comprende al suo interno gli Ambiti di Ricomposizione (AR) n. 02, 03, 04, 10 che contribuiscono attraverso le loro previsioni di aree a servizi ad attuare la “*Spina Nord Cave – Lambro*” integrandosi con l’Ambito di Ricomposizione Urbana Strategica n. 2 – via Mascagni (ARUS 02), con gli Ambiti di Compensazione AdC n. 03 e 05 e, non ultimo, con l’AT01.

**Il secondo sistema** di AR (n. 01, 05, 06) si innesta sulla portante ciclabile trasversale Nord Est andando a potenziare le superfici a verde, sosta e della mobilità lenta nonché la riqualificazione dell’attraversamento della Tangenziale Est. Gli AR, infatti, vanno ad integrarsi con l’Ambito di Ricomposizione Ambientale Strategica – ex Torriani (ARAS n. 01), il Centro città – Ambito di Rigenerazione Urbana (ARU) per raccordarsi poi, attraverso San Giuliano, con il PLIS delle Est delle Cave.

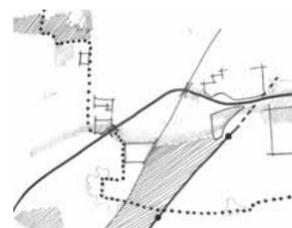
**Il terzo sistema** di AR (n. 07a-b, 08) interseca sia la “*Spina Sud Cave – Lambro*” che la “*Spina Martesana*” costituendo gli elementi puntuali del più ampio Ambito di Ricomposizione Urbana. A completamento di questo insieme di interventi la Variante individua l’ARUS 1 - Porta sud e l’ARAS 2 – Porta sud Martesana lungo il canale Martesana andando ad individuare complessivamente questo ambito urbano come porta sud della città in continuità con Milano.

**Il quarto ed ultimo sistema** di Ambiti di Ricomposizione (n. 09) è stato individuato nella porzione a sud della tangenziale est e, in adiacenza, al PLIS Est delle Cave come un completamento del margine urbano. La previsione dell’AR09 deve essere considerata in una visione più ampia con l’Ambito di Ricomposizione urbana Strategica – Cologno Nord MM (ARUS 03) e l’Ambito di Trasformazione – Cascina Cava Rossa (AT02) nonché con “*Spina Centrale Cave – Lambro*” attraverso la presenza dell’Ambito di Compensazione n. 06.

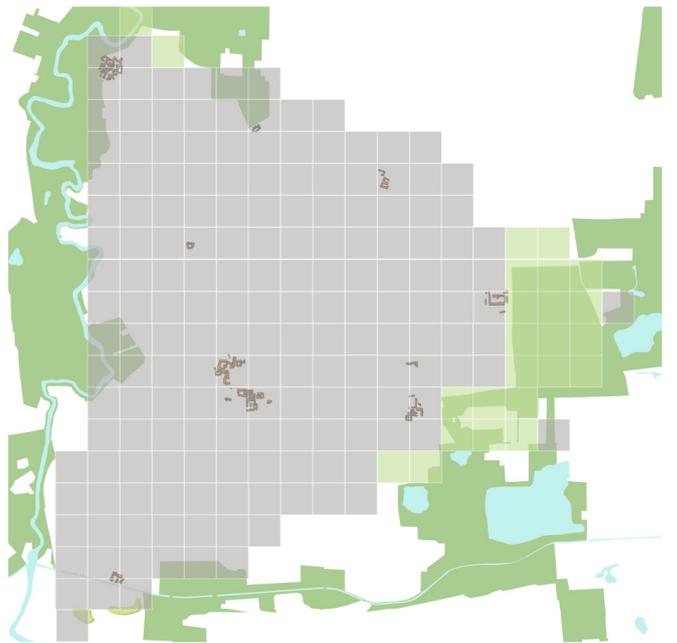
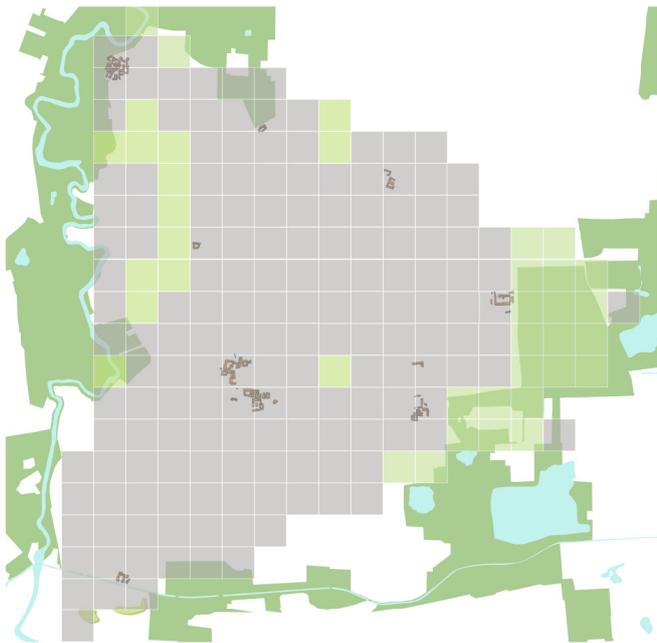
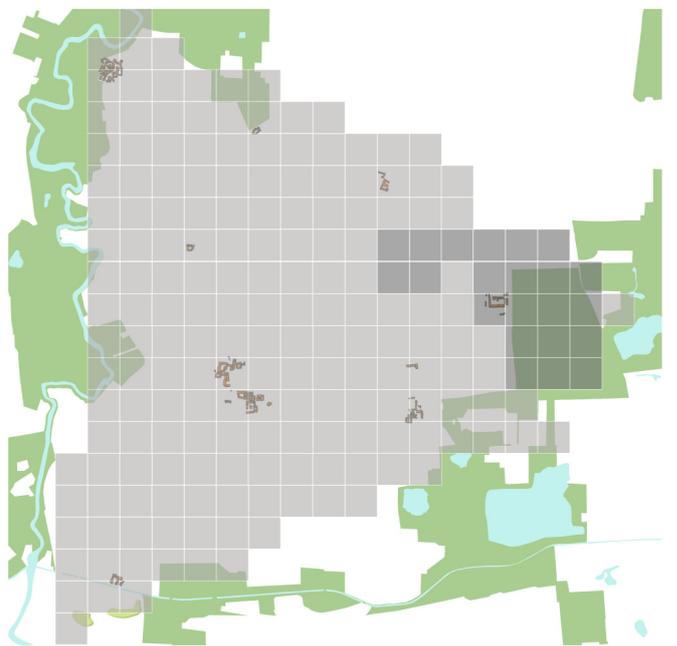
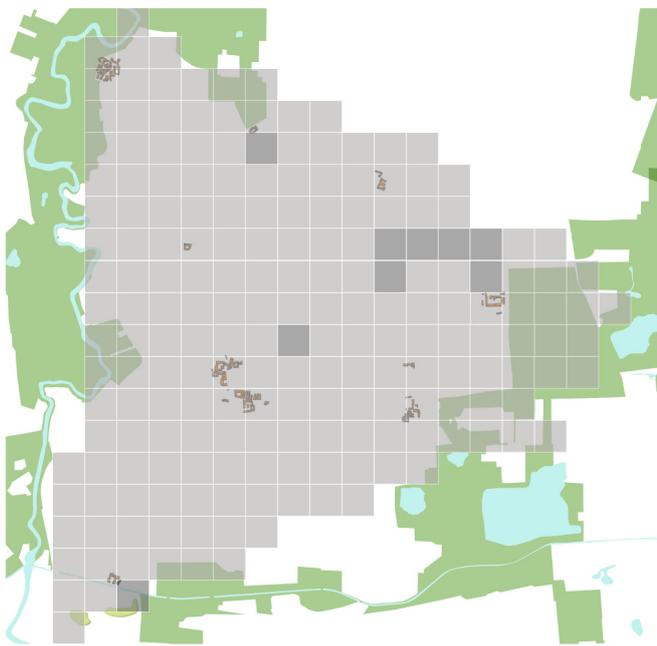
**AR  
n. 10**

**suolo libero  
IT = 0,25  
mq/mq**

**suolo costruito  
IT = 0,30  
mq/mq**



# TROVA LE DIFFERENZE



## RIDURRE E RAZIONALIZZARE: DIFFERENZE

Nella narrazione della Variante è parso importante illustrare come si intende realizzare concretamente questi obiettivi. Sono state quindi selezionate alcune **tematiche** che, convertite in indicatori, consentono un'**immediata comprensione** delle variazioni.

Lo sviluppo del capitolo presente serve a mettere **a confronto** le quantità di ogni indicatore del PGT vigente con quelle della nuova Variante, allo scopo di facilitare il confronto e la valutazione delle "differenze" fra i due Piani: variazioni considerate non solo da un punto di vista **quantitativo**, ma anche **qualitativo**.

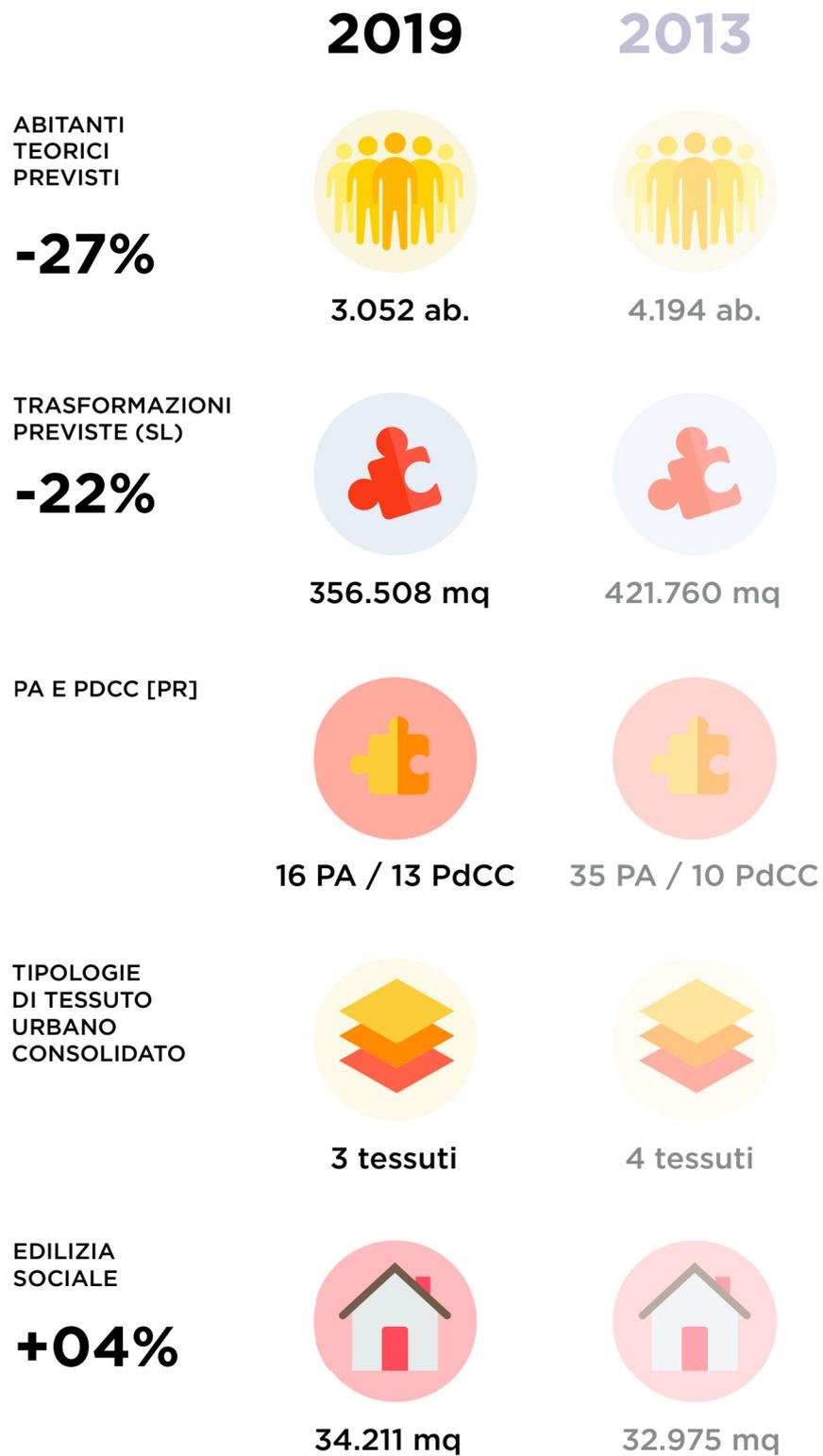
In estrema sintesi, è possibile osservare un ridimensionamento **delle previsioni insediative**, dovuto alla riduzione delle SL in previsione e alla rimodulazione delle stesse, ma anche un **incremento della dotazione di servizi**, di verde ed **Edilizia sociale**.

### 4.1 SUPERFICI NEL COSTRUITO

Una prima grande differenza si evidenzia nel Piano delle Regole dal confronto fra le **Superfici Lorde (SL) in previsione nelle diverse aree in trasformazione e ricomposizione**.

**Se da un lato**, vi è stato un lieve aumento della superficie urbanizzata rispetto al PGT vigente risultato fra il confronto dei due Piani (2014-2019) includendo l'attuazione del PGT, anche, con piani derivanti dal PRG, la variazione di destinazione d'uso nella Variante degli Ambiti di Non Trasformazione, la viabilità, completamenti, cambi di destinazione d'uso; **dall'altro** le Superfici Lorde(SL) in previsione, nella proposta di Variante al PGT, evidenziano una riduzione complessiva pari a circa il 22%.

Un'ulteriore differenza emerge dall'introduzione degli Ambiti agricoli omogenei, in coerenza con lo stato attuale dei suoli, che nella successione temporale dei diversi piani urbanistici di Cologno Monzese era assente fin dal Programma di Fabbricazione del 1969.



## 4.2

## QUANTITÀ

In coerenza con la logica di ridimensionamento della Variante anche **le previsioni insediative diminuiscono sensibilmente**: il carico di nuovi abitanti teorici complessivo e massimo previsto è **diminuito con una variazione pari a poco più del 40%** se non si considera la quantità di incremento per la città pubblica (considerando la stessa modalità di calcolo del PGT vigente pari a 50 mq per ogni abitante insediato). La differenza diminuisce raggiungendo il 27% se viene considerato l'incremento all'interno delle previsioni insediative.

Scorrendo i grafici, nella pagina precedente, emerge anche una **diminuzione** delle Superfici Lorde (**SL**) massime (base + incremento) previste dalla Variante rispetto al PGT vigente poco più del **20%**.

**Altri numeri** che possono restituire la riduzione e semplificazione operata dalla Variante sono da individuare nella **diminuzione complessiva** degli Ambiti oggetto di pianificazione attuativa e permessi di Costruire Convenzionati pari a **poco più del 60%**.

Un'altra significativa differenza è la previsione degli **Ambiti di Compensazione (AdC)** come aree in cessione prioritariamente a verde, che assommano a poco più di **175.000 mq** di **superfici territoriali** sottratte alla trasformazione edilizia vigente.

Al contempo, le **previsioni insediative** residenziali della Variante assolvono alla richiesta di servizi andando a confermare **la dotazione esistente**, pari a **36 mq/ab**, raddoppiando il valore del PGT vigente. per le altre destinazioni la dotazione viene confermata.

Pertanto la nuova dotazione di servizi di interesse generale prevista aumenta rispetto la destinazione d'uso residenziale fino ad 6% considerando la SL complessiva mentre per le altre funzioni si ha una

**2019**

**2013**

AREE VERDI  
di cui  
in cessione  
da AT [DP]  
e PR [PR]

**+16%**



103,5 ettari



89,5 ettari

PREVISIONE DI  
AMBITI AGRICOLI  
OMOGENEI  
[PR]

**+100%**



78,50 ettari



nessuna dal 1969

CICLABILI  
esistenti e  
previste  
[PS]



37 km



47 km

CONSUMO  
DI SUOLO

**-47%**



150.178 mq



281.255 mq

## 4.3 AREE VERDI E PAESAGGIO

Come già detto, ciò che definisce maggiormente il paesaggio di Cologno Monzese sono il Fiume Lambro, il Naviglio Martesana e i due PLIS della Media Valle Lambro e del Parco Est delle Cave. Già nel PGT vigente le **aree verdi urbane** ammontavano a poco meno di 90 ettari, ma in uno scenario di **completa attuazione della Variante** queste superfici aumenteranno del **+16%** arrivando a coprire **103 ettari**, di cui 4 ha (AdC 06) si propongono come ampliamento del PLIS Est delle Cave.

Questo aumento si rende possibile grazie ad un disegno più preciso delle aree che l'AC richiede come **opere di compensazione ambientale** o aree in cessione nelle trasformazioni di dimensioni superiori ai 10.000 mq di ST, quindi negli Ambiti di Ricomposizione Ambientale Strategica (ARAS), Ricomposizione Urbana Strategica (ARUS), di Ricomposizione (AR) del PR e negli Ambiti di Trasformazione (AT) del DP.

Vengono, inoltre, introdotti gli **Ambiti di Compensazione (AdC)**, aree con **suolo prevalentemente naturale** da cui è possibile trasferire i diritti edificatori maturati ( $IT = 0,1 \text{ mq/mq}$ ) su altri lotti designati, previa cessione o rinaturalizzazione dell'area.

Negli Ambiti di Rigenerazione del PR è stato previsto anche l'Ambito di Rigenerazione Ambientale-Ecologica (17,5 ha) **lungo il fiume Lambro**, in cui è prevista la **rinaturalizzazione degli argini** e la restituzione dello spazio alla comunità, non incluso nella precedente stima in quanto l'attuazione sarà realisticamente possibile a lungo termine.

## 4.4 MOBILITÀ, CICLABILITÀ, SOSTA

Cologno Monzese è caratterizzata dal passaggio della **Tangenziale Est**, che divide il territorio comunale trasversalmente, dal tracciato della linea **Metropolitana Verde** (M2) e dalla vicinanza ai nodi di Cascina Gobba e di Barriera Milano Nord. La sua vicinanza a Milano, insieme al passaggio della metropolitana, la rende un **importante nodo di accesso dai comuni limitrofi**. In ragione di ciò la Variante recepisce la previsione di prolungamento del tracciato della metropolitana e della copertura con tunnel fonico di un tratto della Tangenziale, ma si pone anche l'obiettivo di **razionalizzare il sistema viabilistico della città per tutti i suoi utenti**: automobilisti, ciclisti e pedoni. Ad integrazione della Variante è infatti in fase di redazione l'aggiornamento dello studio del Traffico e della sosta. Si potrà dunque contare su **nuove connessioni**, come tra via Giordano con via Dolomiti in Brugherio, o tra via Tintoretto e le vie Ginestrino e Rovigo; con queste nuove viabilità è prevista l'introduzione di **nuove rotonde**, per **agevolare lo scorrimento del traffico** in punti di particolare congestione, come sulla via per Imbersago e intorno alla stazione ed ai parcheggi della fermata Cologno Nord. Viene inoltre riorganizzata la **rete ciclabile**, introducendo una **gerarchia dei percorsi**, così da poter **distinguere gli interventi** per importanza e, dunque, **per priorità di intervento** e realizzazione. Si individua l'Asse portante trasversale N/E.

## 4.5

## CONSUMO DI SUOLO

Come già anticipato la legge regionale e i criteri applicativi definiscono il **Consumo di suolo come la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola** da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovracomunali (ex art.2, comma 1, lett. c, LR 31/2014).

La medesima legge introduce lo strumento del **Bilancio Ecologico del Suolo (BES)**, definito come la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola.

La Variante, in questa fase di transizione e adeguamento multiscale dei piani territoriali e comunali, si muove prevedendo **rimodulazioni alle previsioni del PGT vigente** nel rispetto dei criteri di riduzione del consumo di suolo definiti dal legislatore regionale nell'integrazione al Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19/12/2018 con efficacia dalla pubblicazione avvenuta in data 13/03/2019, secondo i quali non solo la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola costituisce consumo di suolo.

Nello specifico la tavola 05, riportata sia nel Documento di Piano che nel Piano delle Regole, rappresenta la classificazione dell'intero territorio comunale in superfici urbanizzate, urbanizzabili e agricole o naturali alle **due soglie temporali da confrontarsi**: l'entrata in vigore della LR 31/2014 e l'adozione della variante. Ne risulta dapprima un **incremento delle superfici agricole** o naturali positivo del **3,05%** del territorio comunale (257.956 mq) dovuto principalmente all'individuazione di nuove aree destinate all'attività agricola, che a Cologno non erano mai state classificate come tali nemmeno dal piano di fabbricazione del 1969, destinate all'edificazione nel previgente PGT. Di conseguenza si rileva una **riduzione dell'urbanizzabile del -2,69%** (227.440 mq) e **dell'urbanizzato dello -0,36%** (30.516 mq) dovuta, quest'ultima, alla differenza tra le aree classificate dalla variante come agricole o come grandi cessioni a verde di piani attuativi in precedenza edificabili (tra cui in particolare un'area già sottoposta a piano attuativo già adottato nel 2014 rimasta inattuata e dunque riclassificata agricola) e aree edificate in attuazione del PGT previgente (in particolare quella del piano attuativo

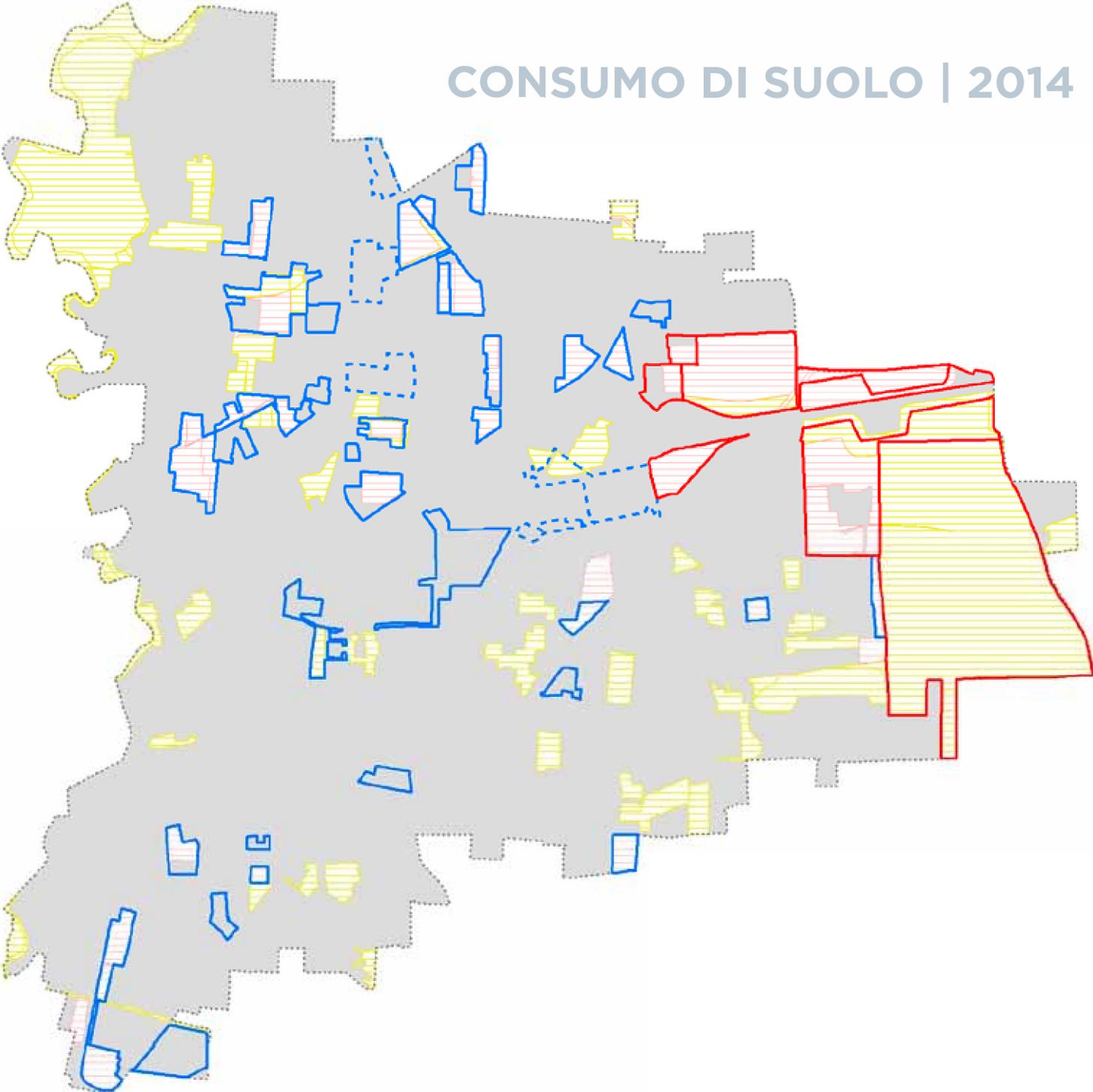
AC 24).

Oltre a questi confronti realizzati in base all'intero territorio comunale l'elaborato si occupa di verificare la **coerenza con gli obiettivi del PTR di riduzione del consumo di suolo**, benché ancora in assenza di una soglia di riduzione del consumo di suolo secondo i criteri dettati dall'integrazione del PTR definita dal Piano Territoriale Metropolitan. Tale verifica, come specificato dall'integrazione al PTR, è quindi effettuata in relazione alle sole aree urbanizzabili interne agli ambiti di trasformazione individuati dal PGT previgente.

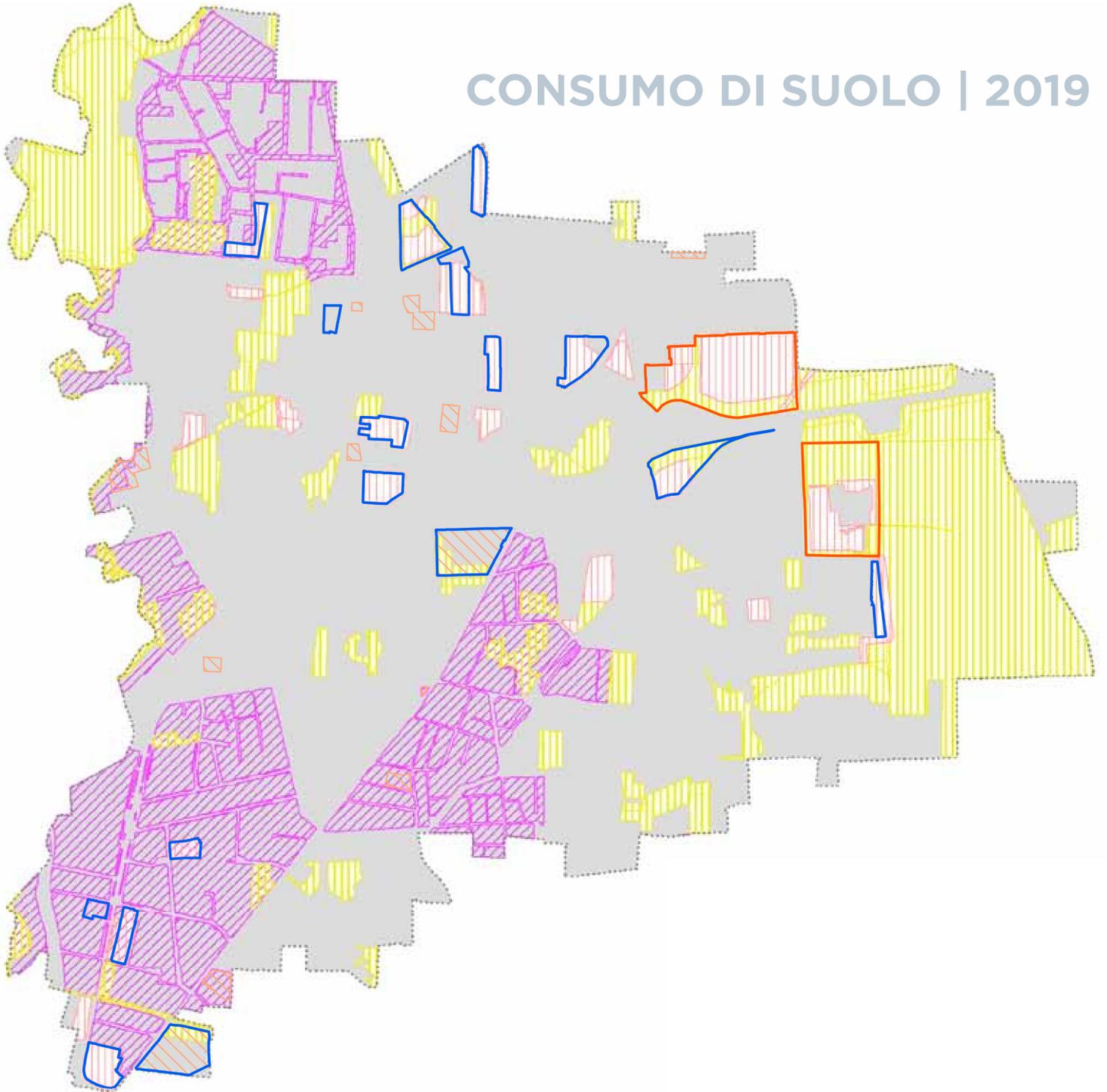
I dati che ne risultano sono confortanti circa l'ampio margine rispetto alle soglie di riduzione di tendenza individuate dal PTR e che dovranno essere puntualmente definite dal PTM. In particolare, al netto delle aree non soggette a soglia di riduzione (2.725 mq) relative al progetto sovracomunale di prolungamento della linea metropolitana M2 presente sia del PGT previgente che nella Variante, all'interno dei perimetri degli ambiti di trasformazione individuati dal PGT previgente erano presenti 278.495 mq di **superfici urbanizzabili ridotte dalla Variante** a 147.454 mq. Si tratta dunque di una **riduzione del consumo di suolo** calcolato secondo i criteri definiti dall'integrazione al PTR **pari al -47,05%**.

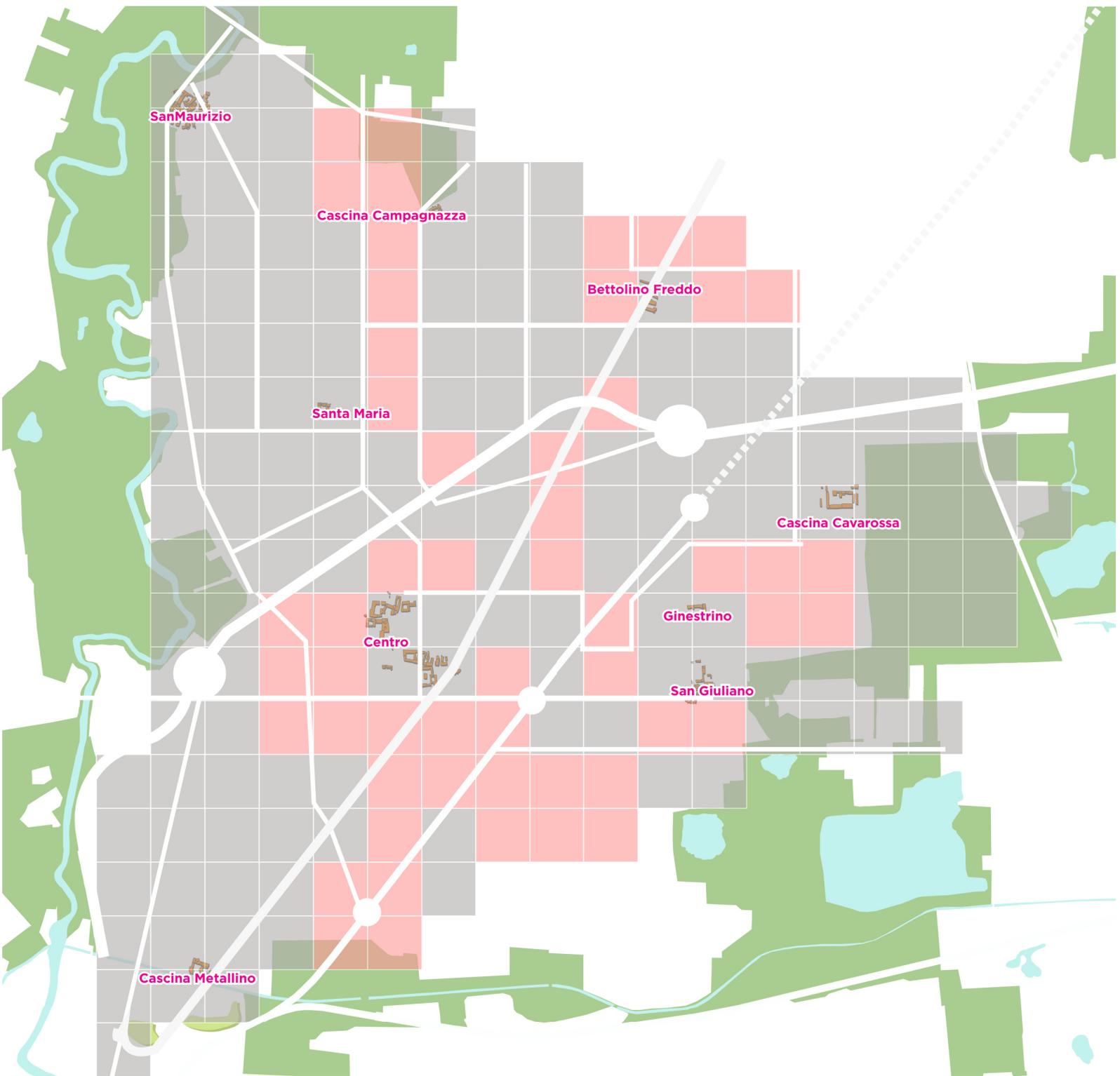
Di seguito si riportano le infografiche e alcuni stralci dell'elaborato che illustrano le variazioni delle previsioni tra il PGT vigente alla data di entrata in vigore della LR 31/2014 e la presente Variante al PGT.

# CONSUMO DI SUOLO | 2014



## CONSUMO DI SUOLO | 2019





SanMaurizio

Cascina Campagnazza

Bettolino Freddo

Santa Maria

Cascina Cavarossa

Centro

Ginestrino

SanGiuliano

Cascina Metallino

# 07

## CAPITOLI

# 05

## SEMPLIFICAZIONE

### 5.1 TESSUTI E RIDUZIONE [PR]

Rispondendo all'Obiettivo di **semplificare la disciplina**, con particolare riguardo al PR, si è operata all'interno del **tessuto urbano consolidato** una **riduzione** degli stessi.

Pertanto, si è provveduto a **ridurre da un numero di 5 a 3 tessuti urbani**, operando una **distinzione esclusivamente per macro destinazioni d'uso e nominadoli in maniera tale da non avere più corrispondenza diretta con lo specifico uso**: Tessuto dell'Abitare, Tessuto del Commercio, Tessuto delle Attività Produttive. È stato mantenuto il Tessuto Agro Produttivo perchè rispondente all'uso effettivo delle aree come già previsto nel PR vigente.

La **nuova classificazione** prevede un'estensione delle destinazioni d'uso all'interno di ogni singolo tessuto garantendo una **maggiore flessibilità** per rispondere al dinamismo delle attività insediabili. **Non è stata attuata un'indifferenza funzionale completa** in ragione del fatto che Cologno Monzese presenta caratteristiche simili a Milano ma di portata inferiore, con una serie di problematiche legate alla struttura della città.

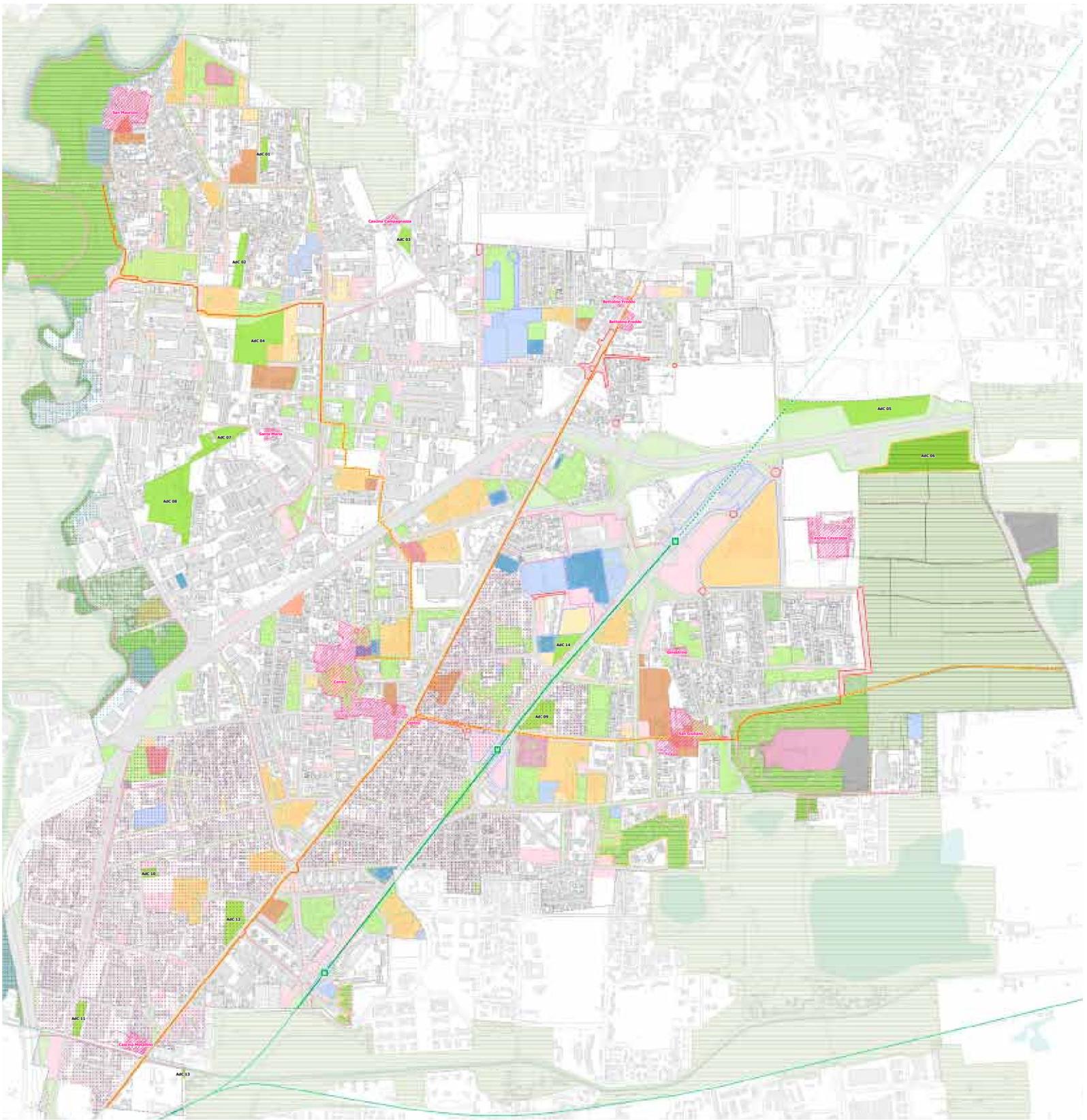
La Variante opera in una direzione di tutela e valorizzazione del commercio al dettaglio, andando a escludere l'insediamento delle Grandi Strutture di Vendita e calibrando quello delle Medie Strutture di Vendita.

NO  
nuove  
GSV

### 5.2 PIANIFICAZIONE ATTUATIVA [PR]

Perseguendo l'obiettivo di semplificazione e individuazione di un modello con procedure amministrative più snelle e calibrata sulla rilevanza degli interventi in termini di Superfici territoriali e SL, è stata **ridimensionata la soglia dimensionale oltre la quale risulta necessario richiedere un Permesso di Costruire Convenzionato**, nonchè quella superiore oltre la quale è invece previsto e specificatamente individuato e disciplinato un Piano Attuativo.

Oltre a ciò è risultato indispensabile individuare un **metodo di classificazione delle aree e dei relativi indici** edificatori attribuiti **che tenesse in considerazione**, oltre ovviamente agli indirizzi dell'Amministrazione e all'analisi dei vincoli, **lo stato di fatto e giuridico delle aree**. Come riportato infatti nelle schede del Piano delle Regole, è possibile notare come le **previsioni** siano **calibrate** non solo **secondo le tipologie previste** di PA, PdCC e TUC, **ma anche secondo lo stato di fatto** delle aree: **su ambiti non edificati** insiste infatti un **indice fisso dello 0,25 mq/mq**, poichè questi comporterebbero un consumo di suolo qualora attuati.



## 5.3 FLESSIBILITÀ E SERVIZI [PS]

Ricomporre la città come insieme di diverse identità vuol significare anche **limitare** il più possibile **disequilibri** tra le sue diverse parti **dando risalto alla qualità dei servizi**, della rete verde e della mobilità sostenibile. Risulta fondamentale, pertanto, la conoscenza dei bisogni risolvibili all'interno del piano urbanistico, l'individuazione delle priorità e la definizione degli interventi e delle loro temporalità di attuazione in maniera tale che tutto ciò possa poi confluire all'interno di una visione comune di lungo periodo, garantendo la coerenza degli obiettivi e ampliando i benefici attesi per la città.

Se da un lato si è proceduto ad un aggiornamento del rapporto tra utente e servizi localizzati, derivante dalla revisione delle capacità insediative, dall'altro bisogna lavorare per:

- **incrementare l'attrattività** della città attraverso la valorizzazione e messa a sistema degli spazi pubblici urbani e dei servizi;
- **razionalizzare il sistema dei servizi** e attrezzature pubbliche;
- **potenziare e individuare una rete della mobilità lenta** di scala territoriale integrata che comprendano la linea metropolitana;
- **definire azioni per risolvere la questione della sosta** con un'attenzione all'asse della linea MM.

Pertanto, una prima azione intrapresa è stata quella di **rendere la normativa più semplice e flessibile**, evitando fraintendimento nella sua attuazione attraverso l'individuazione di alcuni casi per i quali non sia necessario agire tramite Variante al PdS pur rimanendo all'interno del sistema dei servizi.

Inoltre, per gli interventi edilizi all'interno riguardanti i servizi si propongono **esclusivamente dei parametri relativi agli indici di copertura e permeabilità** per garantire una maggiore adattabilità della norma alle specifiche prestazionali di ogni singola attrezzatura.

All'interno dei singoli AT e in tutti gli AR, avendo aggiornato la richiesta di servizi per la residenza (36 mq/ab), è stata data la possibilità di cedere all'interno dell'Ambito la quota minima di legge prevedendo la facoltà di **monetizzazione** per la rimanente quota.

Sono stati introdotti gli "Obiettivi per la città pubblica" per rispondere alla possibilità di **realizzare incrementi volumetrici. È stata resa facoltativa**, inserendola negli "Obiettivi per la città pubblica", la quota di edilizia residenziale sociale per rispondere ai diversi fabbisogni insorgenti valutando al momento dell'attuazione della pianificazione attuativa.

## DIMENSIONAMENTO

**ABITANTI RESIDENTI** al 31 dicembre 2017\*\* **47.751**

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE** **48.005**

Abitanti teorici massimi insediabili derivanti dai Piani Attuativi  
Vigenti e Piani di recupero [DP, PR]

P.A. vigenti da ultimare e/o da realizzare [AC02, AC24] 254

**VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO \*** **51.057**

Documento di Piano - Stima Abitanti teorici massimi insediabili 1.116

Ambiti di Trasformazione [AT02] 781

Incremento SL per "Obiettivi per la città pubblica" 335

Piano dei Servizi - Stima Abitanti teorici massimi insediabili 351

Ambiti di Compensazione [AdC]

Piano delle Regole - Stima Abitanti teorici massimi insediabili 1.585

Ambiti di Ricomposizione [ARAS, ARUS, AR, PdCC, TUC] 1.305

Incremento SL per "Obiettivi per la città pubblica" 280

**ADDETTI\*\*\*** al 31 dicembre 2016\*\*\*\* **18.237**

**VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO** **21.411**

Documento di Piano - Stima Addetti teorici massimi insediabili 437

Ambiti di Trasformazione [AT01] 273

Incremento SL per "Obiettivi per la città pubblica" 164

Piano delle Regole - Stima Addetti teorici massimi insediabili 2.737

Ambiti di Ricomposizione [ARAS, ARUS, AR, PdCC, TUC] 2.144

Incremento SL per "Obiettivi per la città pubblica" 593

Note:

\* Abitanti teorici calcolati con il parametro 50 mq/abitante, \*\* Fonte Istat, \*\*\* addetti teorici direzionale 30 mq/addetto, produttivo 135 mq/addetto, \*\*\*\* Fonte Asia.

## 5.4 QUANTITÀ COMPLESSIVE DI PIANO

Il Documento di Piano prevede una capacità insediativa massima pari a **1.116 abitanti teorici**, leggermente inferiore al DP vigente, in cui sono inclusi anche gli abitanti derivanti dal possibile utilizzo dell'incremento di SL rispondente agli "Obiettivi per la città pubblica". A questa quota devono essere sommati gli abitanti teorici derivanti dagli Ambiti di Compensazione Ambientale (AdC), che assomma ca. 351 ab.

Anche il Piano delle Regole prevede un **contenuto decremento della popolazione** in ragione della saturazione del tessuto urbano consolidato. La componente di **sviluppo maggiore** risulta essere quella prevista all'interno della pianificazione attuativa e nei Permessi di Costruire Convenzionati, nonostante sia stata operata una **riduzione dimensionale**, che porta ad una **capacità insediativa teorica massima** del PR pari a circa **1.585 abitanti teorici** incluso l'incremento volumetrico per gli "Obiettivi per la città pubblica". A questa quota devono essere sommati gli abitanti teorici derivanti dalla programmazione già approvata nel PGT vigente, che assommano a ca. 254 ab.

**Nel suo insieme la Variante al PGT**, nell'ipotesi di suo massimo sviluppo, andrebbe a definire una capacità insediativa teorica massima di ca. **3.306 abitanti**.

La dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse generale richiesta nel PGT per la destinazione d'uso residenziale è pari a **36 mq/ab**, superiore a quella esistente e coerente con la dotazione attuale di servizi esistenti. Rispetto alla nuova programmazione, la **dotazione derivante** dagli Ambiti di Trasformazione è di ca. **34.900 mq**, che arrivano a **51.000 mq** attraverso l'utilizzo dell'**incremento volumetrico**.

Nel suo insieme il PGT prevede una **dotazione di servizi di interesse generale pari a ca. 160.000 mq**, quantità che complessivamente porta la dotazione di servizi a 38 mq/ab.

Oltre a queste quote sono introdotte delle **aree acquisibili a mezzo compensazione (AdC)**, finalizzate al potenziamento dei servizi qualitativi previsti, legati al meccanismo di incremento volumetrico pari a poco più di **175.500 mq**.

Andando a considerare anche la **popolazione gravitante** (n. addetti) per il dimensionamento, si aggiungono ai 21.411 addetti (fonte ASIA) al 2016 altri 437 addetti da DP e 2.737 addetti da PR. L'incremento complessivo massimo pari a circa il 17% circa. La **dotazione complessiva** rimane sempre a valori alta **pari a 28 mq/(ab.+ad)** considerando sia gli abitanti che gli addetti insediabili.



## 06 INCENTIVAZIONI E MONETIZZAZIONE

### 6.1 GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA| ARU [DP, PR]

La Variante, con l'obiettivo di superare la visione della città per parti, propone una serie di **indicazioni su spazi privati e pubblici volte ad attivare**, all'interno di Ambiti di Rigenerazione, la **ricomposizione e la riorganizzazione diffusa** della città esistente, nonché il **ripristino delle connessioni ecologiche** nei punti di interruzione causate da infrastrutture o insediamenti.

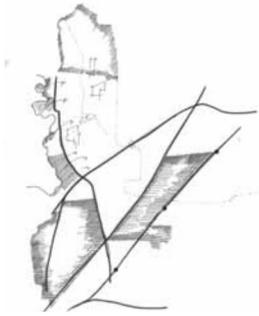
L'individuazione degli ARU risponde ad una serie di criticità riguardanti **aree degradate e dismesse**, parti incoerenti di tessuto urbano, **qualità dei suoli**, pericolosità idraulica e **mancanza di qualità urbana** degli spazi pubblici in gran parte in prossimità di nodi ad alta accessibilità come le fermate della metropolitana.

Per gli ARU viene prevista una disciplina "speciale" che va ad aggiungersi alla disciplina di ogni specifico tessuto come ulteriore possibilità per riqualificarsi.

NTA art. 32

Le **azioni per accedere all'incremento** volumetrico sono:

- **riqualificazione degli spazi pubblici** considerando all'interno di questa famiglia sia le piazze – zone pedonali che sede stradale e/o spazi per la sosta;
- il ricorso all'**utilizzo di concorsi progettuali per interventi strategici** da attuarsi con il concorso dei privati;
- **acquisizione dei diritti volumetrici generati** negli Ambiti di generazione ambientale – ecologica;
- **edilizia residenziale sociale (housing sociale)**: quota superiore al 20% della Superficie Lorda negli interventi di nuova costruzione o cambi d'uso verso il residenziale;
- **attività commerciali di vicinato** al piede degli edifici;
- **prestazioni energetiche** superiori percentuale da stabilire superiore a quella prevista dalla normativa di settore;
- interventi di **potenziamento/riqualificazione del verde** e realizzazione di **percorsi ciclo – pedonali**.



Gli **Ambiti di Rigenerazione Urbana** individuati nel Documento di Piano e disciplinati nel Piano delle Regole **si articolano come di seguito:**

- Ambiti di Rigenerazione Urbana;
- Ambiti di Rigenerazione Urbana-San Maurizio al Lambro (Superblock);
- Ambiti di Rigenerazione Ambientale-Ecologica.

#### ***Ambiti di rigenerazione urbana***

- nella zona centrale della città gli isolati da piazza Castello – via Mazzini in affaccio lungo l’asse che parte da via Indipendenza – viale Piave – viale Dall’Acqua verso San Giuliano e il PLIS;
- area produttiva tra viale Europa – via Milano – via Emilia;
- area produttiva ad est di viale Spagna;
- altre aree da individuare come via Trento Palazzo ONU da demolire per convenzione Aler con terreno nel CC 8.

Negli Ambiti di Rigenerazione Urbana **è unicamente consentito ricevere i diritti edificatori** dagli Ambiti di Compensazione Ambientale [AdC] disciplinati nel Piano dei Servizi e dagli Ambiti di Rigenerazione Ambientale – Ecologica **per una capacità edificatoria aggiuntiva massima pari a 0,15 mq/mq** e ne è altresì preclusa la possibilità di generarli. In quest’ultimo caso i diritti edificatori da trasferire saranno d’uso produttivo/direzionale.

#### ***Ambiti di Rigenerazione Urbana – San Maurizio al Lambro [Superblock]***

Questo Ambito **coincide con la frazione di San Maurizio al Lambro** ed è stato **individuato come progetto pilota** per quanto riguarda le politiche relative al **commercio di vicinato** considerato **come un servizio di interesse generale**, riconoscendone così il valore in un comparto tra i più distanti dalle zone centrali, con una sua propria centralità e dalla possibile vocazione pedonale degli spazi da mettere a sistema con il Parco della Media Valle Lambro, di cui si configura come porta principale d’accesso da Nord.

Negli Ambiti di Rigenerazione Urbana definiti come **Superblock** si propongono **disposizioni speciali ulteriori** oltre alle specifiche discipline dei tessuti di riferimento, con particolare riferimento agli spazi con vocazione pedonale. Nel dettaglio, **gli esercizi di vicinato fino a 250 mq SdV posti al piano terra con affaccio sullo spazio pubblico sono esclusi dal calcolo della SL**, qualora vengano individuati in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trascriversi nei pubblici registri. Inoltre **non concorrono al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile** in relazione all’applicazione degli indici urbanistici, **e non determinano fabbisogno di servizi** nè in caso di nuova costruzione nè in caso di altra tipologia di intervento, **anche in caso di cambio di destinazione d’uso**, previo atto di densità che ne attesti la SL e la destinazione d’uso già esistente.

### **Ambiti di rigenerazione ambientale-ecologica**

Negli ambiti di ricomposizione ambientale individuati (zona produttiva ad ovest di viale Spagna fino al Lambro) lo scopo principale è quello di **incentivare processi di messa in sicurezza rispetto al Lambro** solamente **attraverso il trasferimento di diritti edificatori** ed è altresì preclusa la possibilità di riceverli. **Le superfici** generatrici dei diritti edificatori, ove non sia prevista la cessione o l'asservimento all'uso pubblico, **dovranno bonificare l'area e, se libera, piantumare.**

Negli Ambiti di Ricomposizione Ambientale – Ecologica è **unicamente consentito generare e trasferire diritti edificatori d'uso produttivo e/o**

## **6.2 OBIETTIVI PER LA CITTÀ PUBBLICA**

La Variante individua come obiettivi aggiuntivi per la città pubblica: la realizzazione di housing sociale e di servizi qualitativi, gli interventi di rigenerazione ambientale ed ecologica, nonché la cessione degli Ambiti di Compensazione individuati.

A tale scopo sono definiti degli **specifici incrementi volumetrici facoltativi** per ogni singolo PA sia del Piano delle Regole che relativo ad Ambiti di trasformazione del Documento di Piano. Per standard qualitativo si intende l'insieme delle dotazioni territoriali, aggiuntive rispetto a quelle previste dal piano, e dei servizi, anche immateriali, dimensionato sulla base dell'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti e sulla dotazione territoriale comunale complessiva e del progetto di Piano dei Servizi, in valutazione della sostenibilità economico-finanziaria per gli operatori proponenti e delle concrete esigenze della cittadinanza.

Le schede relative ai PA e agli AT definiscono quindi per ogni ambito quale "Obiettivo per la città pubblica" sia appropriato, mentre **è rinviata alla negoziazione la definizione dei valori e dei relativi incrementi ammessi.** Dunque nei piani attuativi che prevedano gli "Obiettivi per la città pubblica" sarà possibile avvalersi di un **aumento della SL pari a 0,15 mq/mq, previa la complessiva realizzazione di uno o più obiettivi.**

**Un'altra previsione** volta ad agevolare l'attuazione del piano, e in particolare l'acquisizione degli ambiti di compensazione, prevede che **i diritti edificatori acquisiti a titolo di compensazione urbanistica non concorrano al fabbisogno di dotazioni territoriali** da reperirsi. Per ogni PA verrà inoltre definito se la viabilità interna o di collegamento con l'esistente si aggiunge alle dotazioni territoriali a carico degli interventi.

## 6.3

## MONETIZZAZIONE

I piani attuativi del Piano delle Regole e del Documento di Piano dovranno reperire le dotazioni territoriali minime previste. Nel caso in cui queste risultino inferiori a quelle calcolate secondo i parametri previsti è **ammessa la possibilità di monetizzare la differenza**, fatto comunque salvo il reperimento delle dotazioni territoriali minime, mediante cessione o asservimento all'uso pubblico, nel rispetto dei parametri fissati dalla normativa sovraordinata per destinazione d'uso. Tale misura è definita con l'obiettivo di introdurre **maggiore flessibilità nell'attuazione**, così da rendere più efficaci e realizzabili le previsioni di piani.

Il PGT prevede inoltre **maggiore flessibilità nella revisione di ambiti già oggetto di passati interventi di trasformazione** in cui il nuovo PGT prevede un diverso assetto delle aree destinate all'uso pubblico. Qualora siano sottratte alla loro destinazione e privatizzate, le aree per servizi e le dotazioni territoriali devono essere reperite in sostituzione o monetizzate mediante convenzionamento; a queste andranno ad aggiungersi le eventuali dotazioni dovute per la nuova destinazione.

Nel caso in cui il PGT attribuisca **edificabilità ad aree di proprietà privata asservite all'uso pubblico** l'utilizzo dei relativi diritti edificatori è condizionato a convenzione che li sottragga all'asservimento; qualora la convenzione preveda l'estinzione dell'asservimento è **ammessa la monetizzazione**, totale per gli ambiti in tessuto urbano consolidato che non derivino da piani attuativi e, nel caso di aree interne a PA non più vigenti, comunque nei limiti massimi tali da garantire l'assolvimento interno della dotazione territoriale minima.

Al fine di rendere concretamente perseguibili gli Obiettivi per la città pubblica, si prevede l'**attivazione di un apposito fondo** finalizzato ad accogliere i proventi derivanti dalle monetizzazioni. Tale fondo sarà **vincolato all'acquisizione di aree**, alla realizzazione e/o riqualificazione di opere pubbliche e servizi o ad altre finalità di interesse pubblico e generale connesse al governo del territorio, inclusa l'attuazione delle Rete Ecologica Comunale.

Pertanto, anche a fronte del ricorso alla monetizzazione, tali fondi non potranno essere utilizzati per la spesa corrente, ma essere destinati alle finalità sopra descritte. Per gli approfondimenti in merito si rimanda al Piano dei Servizi.

## 6.4 QUALITÀ URBANA NELLA CITTÀ CONSOLIDATA [PR]

La **Variante introduce** ulteriori incentivi finalizzati esclusivamente al recupero del Tessuto Urbano Consolidato del Piano delle Regole improntato verso un miglioramento della qualità urbana. In questo caso gli obiettivi sono molteplici con valori di incentivazione da LR 12/05.

**NTA art. 21,  
NTA art. 50,  
NTA art. 51**

**Una prima misura** è finalizzata ad **incrementare la resilienza locale ai cambiamenti climatici**, e in particolare a ridurre l'impatto delle isole di calore e il rischio idrologico. A tal fine, anche per aumentare la capacità di influire sull'invarianza idraulica, è prevista **una riduzione del fabbisogno di dotazioni per servizi dovuta pari al 30% fatti salvi i minimi di legge nazionale dovuti** qualora sia realizzato un **“tetto verde”/cappotto verde**, un **indice di permeabilità fondiaria** maggiore a quanto previsto, la dimostrazione della **riduzione dell'impronta di carbonio** con caratteristiche atte a garantire una **riduzione di calore e il trattenimento e lento rilascio delle acque meteoriche**. Le specifiche caratteristiche saranno definite nel regolamento edilizio, che stabilirà anche una proporzionalità tra la superficie del “tetto verde” e l'incentivo volumetrico. Un'altra misura riguarda gli interventi di forestazione urbana su area privata, che saranno calcolati (ai fini del calcolo della dotazione di servizi) attraverso specifico accordo convenzionale che stabilisca l'obbligo di mantenimento, manutenzione ed eventuale sostituzione in caso di malattia o disseccamento delle essenze.

**Una seconda misura** è volta a **facilitare la diffusione del commercio di vicinato**: all'interno del TUC è quindi **sempre ammesso il cambio d'uso** di SL in esercizi di vicinato o l'insediamento (alimentari, non alimentari e di somministrazione) qualora sia soddisfatta la dotazione minima di aree a parcheggio private da legge.

**Si è introdotto una terza misura** volta all'**adeguamento** del tessuto esistente **alle destinazioni previste** dal piano in coerenza con i contesti. All'interno del TUC con l'obiettivo risolvere incompatibilità funzionale, è quindi **sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso di SL con destinazione difforme** rispetto all'intorno verso altre destinazioni ammesse. È previsto **un incremento massimo del 15%** della SL in caso di **bonifica contestuale al cambio d'uso** da produttivo ad altre destinazioni, che potrà essere sfruttato o all'interno della stessa area di intervento o in un altro lotto mediante trasferimento dei diritti edificatori nelle aree designate. Un'altra misura è volta a permettere adeguamenti interni per drenaggio urbano, contenere consumo di suolo.

Per rispondere alla domanda di **“abitazioni economiche”** è prevista una forma di incentivazione volumetrica pari al massimo del 15% della SL.

Costruire per **incrementare la qualità urbana** è stato considerato come elemento premiale attraverso il ricorso allo strumento del Concorso, prevedendo una premialità del 5% della SL.



SanMaurizio

Cascina Campagnazza

Bettolino,Freddo

Santa Maria

Cascina Cavarossa

Ginestrino

Centro

San Giuliano

Cascina Metallino

# 07 CAPITOLI

## 07

## CITTÀ PUBBLICA [PS, DP]

### 7.1

### LE PREVISIONI [PS]

La proposta del Piano dei Servizi prevede il **mantenimento dei servizi esistenti**, il **recepimento delle previsioni sovralocali** (prolungamento della MM e copertura fonica della tangenziale est) e un **incremento della dotazione pro capite** derivante dalle trasformazioni.

In linea generale, come già anticipato al paragrafo precedente, si è operato per incrementare la **flessibilità e la semplificazione** in coerenza con gli obiettivi delle Linee Guida approvate dall'Amministrazione comunale.

Gli **Ambiti di Compensazione, le Dorsali verdi e l'Asse portante ciclabile trasversale N/E** sono gli elementi che meglio caratterizzano la proposta di Variante rispondendo, in primo luogo, all'obiettivo del PTR della riduzione del consumo di suolo e, in secondo, a quello delle Linee Guida dell'Amministrazione Comunale.

È stata data priorità, infatti, all'individuazione di superfici da mantenere a verde per rispondere da un lato alle questioni idrauliche e di invarianza idraulica, ma anche a quelle relative ai cambiamenti climatici. Per quest'ultimo aspetto, la proposta mira a risolvere la questione delle isole di calore urbane attraverso gli Ambiti di Compensazione, possibili aree da attrezzare a bosco anche produttivo.

A partire dalla programmazione dei lavori pubblici il **Piano dei Servizi recepisce e mette a sistema** i progetti di razionalizzazione delle attrezzature pubbliche, nonché la riqualificazione della Biblioteca comunale, di villa Citterio e il nuovo Polo della Sicurezza.

Per quanto riguarda la **mobilità**, è stato avviato l'aggiornamento del Piano Generale del Traffico Urbano e svolto un approfondimento rispetto al tema della **sosta** per specifici ambiti territoriali (Centro città, fermate della MM e San Maurizio al Lambro). Questi Piani di settore sono stati sviluppati a partire da problematiche esistenti relative in particolar modo alla sosta in specifiche zone della città.

Inoltre per la **mobilità dolce**, a partire dalla programmazione in essere, è stato completato il disegno della rete ciclabile individuando l'**Asse portante ciclabile trasversale N/E** che collega le diverse centralità da nord verso il PLIS Est delle Cave, **intersecando la direttrice verso il canale Martesana e il fiume Lambro**.





Gli **AT e l'insieme degli AR** con le loro aree di cessione concorrono al disegno dello spazio pubblico, in particolare per quanto riguarda aree verdi, spazi per la sosta e connessioni, nonché nuove centralità pubbliche negli ARAS.

Si precisa che sono stati previsti **due ambiti**, a pianificazione attuativa, di **potenziamento** delle attrezzature politiche/ private di interesse pubblico.

**L'AR01**, nel Piano delle Regole, all'interno del quale si prevede la possibilità di insediare servizi pubblici di natura sportiva con particolare riguardo al settore di formazione sportiva. A tale proposito è stata condotta un'analisi relativa alle attrezzature sportive.

**L'AT02**, nel Documento di Piano, che presenta fra le destinazioni d'uso realizzabili include i servizi sovracomunali di natura socio-assistenziale, che dovranno essere complementari all'offerta oggi esistente a Cologno Monzese. Un fabbisogno questo emerso, come in gran parte dell'area metropolitana, dalle analisi socio-demografiche svolte per l'aggiornamento del quadro conoscitivo, all'interno delle quali è in aumento il dato della popolazione anziana con specifiche necessità.

All'interno del mondo dei servizi verrà sviluppata un'analisi relativa alla ricostruzione dei **fabbisogni dei tre cimiteri** al fine di redigere una nuova programmazione.

			dotazione servizi per abitante	servizi per abitante e gravitanti
ESISTENTE/PCT VIGENTE	SERVIZI ESISTENTE	sup. mq.	<b>totale</b>	mq/ab* mq/(ab+ad)***
	aree e attrezzature pubbliche e verde pubblico	1.700.000		
			<b>1.700.000</b>	36 26
	PIANI ATTUATIVI VIGENTI	22.550		** ***
	<b>TOTALE SERVIZI ESISTENTI DA PRG E PAV</b>		<b>1.722.550</b>	<b>36</b> <b>26</b>

SERVIZI DI PROGETTO				
DDP	Aree e attrezzature per servizi di interesse generale negli Ambiti di Trasformazione (DDP-PA ordinario o PII)			
	Dotazione negli Ambiti di Trasformazione	34.900	1.757.450	36 26
	Dotazione da Incremento SL per "Obiettivi della città pubblica"	16.100		
	<b>DOTAZIONE COMPLESSIVA PER IL DDP</b>	<b>51.000</b>	<b>1.773.550</b>	<b>36</b> <b>26</b>
PDR	Aree e attrezzature per servizi di interesse generale negli Ambiti di Ricomposizione (ARAS, ARUS, AR, PdCC)			
	Dotazione negli Ambiti di Ricomposizione (ARAS, ARUS, AR)	68.000		
	Dotazione da Incremento SL per "Obiettivi della città pubblica"	27.000		
	Dotazione nei PdCC	14.000		
		<b>109.000</b>	<b>1.882.550</b>	<b>38</b> <b>27</b>
PDS	Ambiti di Compensazione Ambientale	175.500		
	<b>DOTAZIONE COMPLESSIVA PER LA PROPOSTA DI VARIAANTE AL PGT</b>	<b>335.500</b>	<b>2.058.050</b>	<b>40</b> <b>28</b>

note

\* abitanti residenti al 31/12/2017

\*\* Abitanti teorici da Pianificazione Attuativa calcolati con 50 mq/ab

\*\*\* Addetti produttivo 125 mq/ad, direzionale 30 mq/ad



## 7.2 I SERVIZI QUALITATIVI [PS]

I servizi qualitativi rappresentano quelle specifiche opere e le infrastrutture necessarie a garantire servizi aggiuntivi oltre la funzionalità degli interventi previsti per gli Ambiti di Trasformazione e, in generale, in risposta agli obiettivi della città pubblica.

La diretta realizzazione di tali opere da parte dell'operatore compensa la ricalibratura della capacità insediativa sia per gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano che per gli Ambiti di Ricomposizione del Piano delle Regole. Il Piano dei Servizi individua le “**Linee Guida per la progettazione degli spazi pubblici - Placemaking**”, strumento che elenca le priorità di intervento per la città pubblica, da utilizzare come riferimento in sede di pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione del DdP, degli Ambiti di Ricomposizione del PdR in tutte le loro articolazioni, non ultimo anche con l'utilizzo dei proventi della monetizzazione. **Resta ferma** la possibilità di fare riferimento al **Programma Triennale delle Opere Pubbliche** per la valutazione di opere realizzabili a titolo di servizio qualitativo, sia negli Ambiti di Trasformazione che negli interventi relativi al tessuto consolidato assentibili previa pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato.

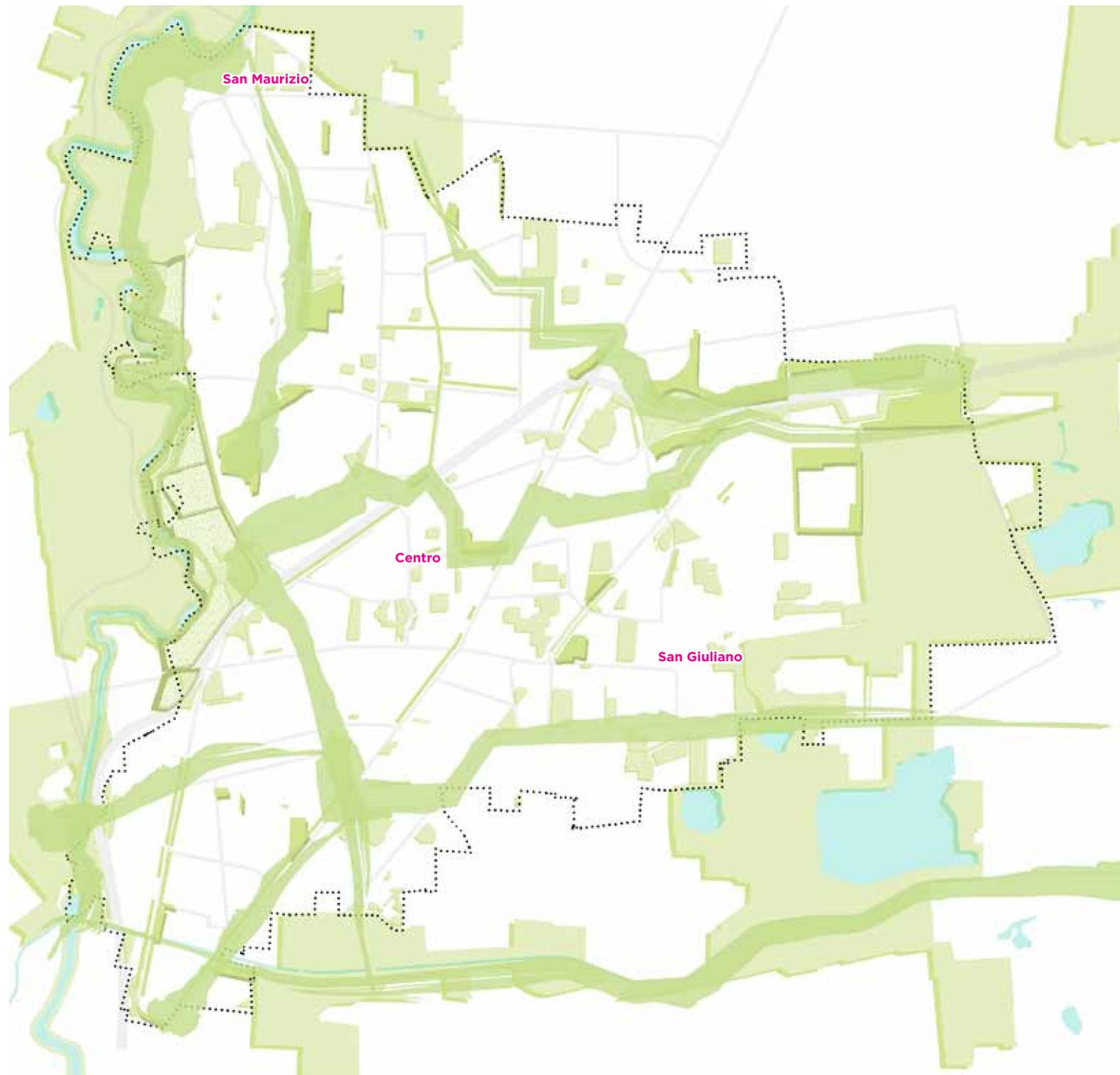
NTA art. 21

## 7.3 AMBITI DI COMPENSAZIONE [DP, PS]

Il Documento di Piano, in sinergia con il Piano dei Servizi, individua gli ambiti ai quali si applicano i **criteri di compensazione**. Queste aree sono ritenute strategiche ai fini dell'organizzazione e del potenziamento della città pubblica e delle superfici a verde necessarie al potenziamento delle connessioni verdi, nonché degli spazi urbani multifunzionali. In gran parte sono Ambiti già destinati a standard nel previgente PRG, gravati da vincoli di inedificabilità o localizzati in **posizioni strategiche** per le connessioni ecologiche ambientali o per possibili ampliamenti del PLIS come aree di supporto lungo dorsali secondarie.

IN art. 9 | DP  
NTA art. 20 | PS

La maggior parte si trova nella porzione ovest della città, in ambito prevalentemente produttivo, configurandosi spesso come **superfici non costruite dalle dimensioni significative** in comparti molto densi con problematiche legate a questioni ambientali (**presenza di elettrodotti**), alla permeabilità dei suoli, alla vicinanza del fiume Lambro, nonché alla scarsa dotazione di spazi per la sosta e la mobilità lenta di connessione al PLIS della Media Valle Lambro e di **spazi urbani flessibili** di servizio alle attività produttive. **La qualità urbana** risulta essere **bassa** e pertanto oggetto di progettualità all'interno della presente Variante, anche attraverso l'individuazione dei sopracitati Ambiti di Compensazione, da considerarsi come una prima fase per il **recupero ecologico, ambientale e fruitivo**.



Le aree cui si applicano i criteri di compensazione, come successivamente descritti, sono le seguenti:

- le aree per l'ampliamento del PLIS Est delle cave;
- le aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, ai sensi dell'art. 8 delle NTA del Piano dei Servizi.

Il meccanismo di attuazione prevede che, ai sensi dell'art. 11, comma 3 della LR 12/2005, tali aree possano essere acquisite per mezzo del **principio di cessione compensativa**, che non prevede l'attribuzione di alcuna edificabilità propria all'area che sarà oggetto di cessione, ma unicamente un **corrispettivo in forma di diritti edificatori**. Tale corrispettivo è quantificabile nel rapporto tra il valore delle aree di trasformazione e il valore delle aree di compensazione.

In fase di attuazione l'AC verificherà la congruità per estensione e conformazione delle aree da cedere, in coerenza con i programmi comunali e le previsioni del PS stesso. Sempre l'AC, in sede di definizione dell'intervento, valuterà inoltre forme e modalità di gestione pubblica e/o privata delle aree stesse. Tali diritti sono utilizzabili negli AT, in tutti gli AR e negli Ambiti di Rigenerazione Urbana.

## 7.4 RETE ECOLOGICA | REC

La Variante al PGT fa propria sia la Rete Ecologica Regionale e la Rete Ecologica Provinciale e declina la Rete Ecologica Comunale.

NTA art. 22

Gli **elementi costitutivi** della **REC** sono da individuare nei **Corridoi e connessioni ecologiche** e nelle **Aree di supporto**.

Gli elementi costitutivi, a loro volta, si articolano in serie di **componenti attuative** come:

- corsi e specchi d'acqua;
- progetto delle Dorsali verdi locali in previsione nella Variante al PGT;
- ambiti di Rigenerazione Ambientale-Ecologica lungo il fiume Lambro;
- sistema degli spazi verdi e della mobilità lenta lungo il canale Martesana;
- ambiti di Compensazione come aree di supporto alle Dorsali verdi;
- sistema delle aree verdi e per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistente e in previsione;
- sistema delle aree di cessione negli AT e in tutti gli AR;
- aree boscate.

Tali componenti saranno preordinate alla realizzazione di interventi naturalistici a tutela degli elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché alla riqualificazione di elementi fitologici e di spazi aperti permeabili. Sono inoltre volte a ridurre gli impatti e i fattori di inquinamento esistenti e/o futuri, e si attuano, a titolo esemplificativo, mediante:

- formazione e riqualificazione di spazi aperti permeabili e di elementi lineari verdi;
- realizzazione di gradienti di protezione delle aree fluviali e peri-fluviali,

- formazione di aree di intermediazione tra edificato e territorio aperto mediante alberature, fasce alberate, barriere anti rumore naturali e aree di rigenerazione ecologica;
- mantenimento delle funzioni produttive agricole e relativo presidio;
- ricostituzione del verde di connessione, anche debolmente infrastrutturato;
- costruzione/ricostruzione ambientale del bosco e/o di ambiti naturali ad alto valore paesaggistico e naturalistico.

Non ultimo la proposta di Variante ritiene opportuno, all'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato interessati dagli elementi costitutivi della REC, conservare e incrementare la presenza e la diffusione di aree verdi esistenti, al fine di supportare in modo diffuso prestazioni di carattere ecologico.

## 7.5 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE | HS

IN art 7  
NTA art. 52 |PR

Di fronte a profondi mutamenti socio-economici dell'ultimo decennio che hanno interessato anche la struttura sociale della città di Cologno Monzese, devono essere previste nuove condizioni e risposte diversificate finalizzate alle definizioni di discipline più efficaci per incrementare la quantità e qualità dell'offerta.

Considerando, pertanto, l'edilizia residenziale sociale come dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di attrezzature pubbliche del comune, la Variante propone il rilancio delle politiche abitative attraverso una ridefinizione delle procedure connesse.

Le **leve** messe a disposizione sono state da un lato la **riduzione** della dotazione dovuta di servizi ai minimi di legge (18 mq/ab) e dall'altro l'inclusione all'interno degli Obiettivi per la città pubblica per le "Grandi Trasformazioni" e in una delle forme di incentivazione del Piano delle Regole per quelle più minute nel tessuto residenziale esistente.

## 7.6

# IL PROGETTO DI CITTÀ PUBBLICA NEGLI AT | AR

L'insieme delle trasformazioni concorre al disegno della città pubblica e alla sua attuazione in una **visione di ricomposizione di parti eterogenee di tessuti**. Ribadendo che uno dei progetti forti della Variante è costituito dall'insieme delle Dorsali verdi territoriali e della rete degli spazi pubblici, gli **AT e gli AR** sono da considerarsi come una parte considerevole di questa progettualità.

Gli ambiti di Ricomposizione, insieme ai due Ambiti di Trasformazione, **individuano quattro sistemi territoriali di ricomposizione urbana** rispetto alla rete di spazi pubblici.

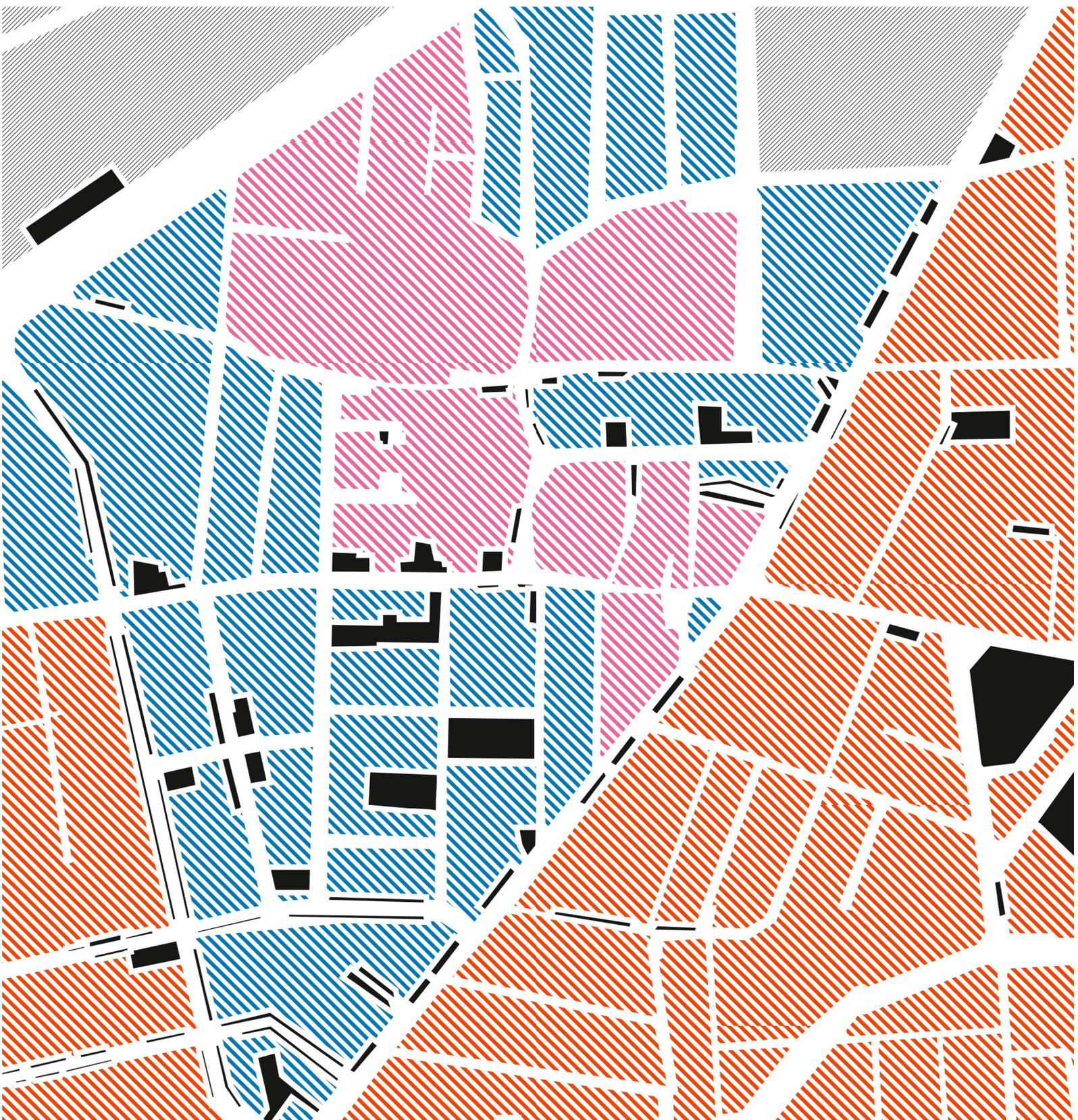
Rispetto al tema della città pubblica, **il primo sistema** prevede l'attuazione della Dosale verde "*Spina Nord Cave – Lambro*" quale insieme di aree verdi, di spazi urbani e della sosta nonché di percorsi ciclabili che potranno collegare il Parco della Media Valle Lambro nel comune di Monza e Brugherio con il PLIS Est delle Cave sempre in Brugherio. Va precisato che i percorsi ciclabili vanno a completare la rete esistente (nuovo tratto viabilistico verso Brugherio) andando a mettere in relazione anche il sistema delle attrezzature pubbliche come il Centro sportivo di viale Campania.

**Il secondo sistema** presente caratteristiche di scala urbana perché interseca l'asse portante ciclabile trasversale Nord Est andando a potenziare le superfici a verde, sosta e della mobilità lenta nonché la riqualificazione dell'attraversamento pedonale della Tangenziale Est. L'asse portante ciclabile ha la funzione di connettere le diverse attrezzature pubbliche a partire dalla località San Maurizio al Lambro per passare il Centro fino a giungere in San Giuliano e, non ultimo, il PLIS delle Est delle Cave.

**Il terzo sistema** attraversa sia la "*Spina Sud Cave – Lambro*" che la "*Spina Martesana*" in cui gli Ambiti di Ricomposizione costituiscono gli elementi puntuali all'interno del più ampio Ambito di Ricomposizione Urbana.

**Il quarto sistema** è costituito da AR e AT02 la cui realizzazione da una parte contribuisce a definire il margine urbano verso il PLIS Est delle Cave e dall'altra a risolvere con l'ARUS 3 l'insieme degli spazi pubblici in adiacenza alla fermata della linea metropolitana MM2 – Cologno Nord e il sistema di accesso dalla Tangenziale Est. Quest'ultimo potrebbe essere considerato come la Porta est della città.

**Sistemi  
territoriali  
num. 04**



## 7.7 LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI | PLACEMAKING

Come risultato di un'attenzione particolare per lo spazio pubblico si è deciso di creare un **documento di guida al processo di progettazione degli spazi condivisi**.

L'allegato A.4 provvede quindi indicazioni per cinque specifiche aree della città, identificate secondo le caratteristiche che le rendono uniche; le linee guida si propongono come supporto, punto e strumento per la costruzione di **spazi pubblici di qualità**, in grado di valorizzare gli spazi con progetti che abbiano degli obiettivi condivisi con l'amministrazione.

Le **cinque zone** sono il **quartiere di San Maurizio al Lambro, il Centro di Cologno, il Lungo Lambro, la Porta Sud-Ovest e il Corridoio Milano-M2**. Ognuna di queste aree è stata scelta per la concentrazione di **opportunità di implementazione** dello spazio aperto in questi ambiti. Le linee guida sono dunque uno strumento di ausilio sia per il progettista che per l'Amministrazione Comunale.

## 7.8 SERVIZI SPECIFICI: PIANO REGOLATORE CIMITERIALE

Da una prima ricognizione svolta da parte dell'Amministrazione comunale è emersa la necessità di sviluppare e approfondire la questione relativa alla **programmazione delle sepolture** nei tre cimiteri presenti in Cologno Monzese. Questa analisi dovrà servire per individuare le politiche di razionalizzazione delle sepolture, seguendo una logica territoriale che tenga conto delle necessità e dei fabbisogni della popolazione oggi residente a Cologno Monzese.

Il **progressivo invecchiamento della popolazione** richiede infatti una particolare attenzione per quanto riguarda i temi di **accessibilità e fruibilità** delle attrezzature pubbliche nonché di **distribuzione geografica nel territorio**.

# SIGLE PRINCIPALI

<b>PTR</b>	Piano Territoriale Regionale
<b>PTPR</b>	Piano Territoriale Paesaggistico Regionale
<b>PTRA</b>	Piano Territoriale D'area Dei Navigli Lombardi
<b>PTCP</b>	Piano Territoriale Di Coordinamento Della Città Metropolitana Di Milano
<b>PLIS</b>	Parco Locale di Interesse Sovracomunale
<b>AC</b>	Amministrazione Comunale
<b>PGT</b>	Piano Di Governo Del Territorio
<b>DDP</b>	Documento Di Piano Del PGT
<b>PDR</b>	Piano Delle Regole Del PGT
<b>PDS</b>	Piano Dei Servizi Del PGT
<b>RE</b>	Regolamento Edilizio
<b>BES</b>	Bilancio Ecologico Del Suolo
<b>NTA</b>	Norme Tecniche Di Attuazione
<b>DPR</b>	Decreto Presidente Della Repubblica
<b>L</b>	Legge
<b>D.lgs</b>	Decreto Legislativo
<b>DM</b>	Decreto Ministeriale
<b>LR</b>	Legge Regionale
<b>DGR</b>	Decreto Di Giunta Regionale
<b>ST</b>	Superficie Territoriale
<b>SF</b>	Superficie Fondiaria
<b>IT</b>	Indice di Edificabilità Territoriale
<b>IF</b>	Indice di Edificabilità Fondiaria
<b>SL</b>	Superficie Lorda
<b>AT</b>	Ambiti di Trasformazione
<b>AR</b>	Ambiti di Ricomposizione
<b>ARAS</b>	Ambiti di Ricomposizione Ambientale Strategica
<b>ARUS</b>	Ambiti di Ricomposizione Urbana Strategica
<b>AdC</b>	Ambiti di Compensazione
<b>NAF</b>	Nucleo Di Antica Formazione Urbana/Tessuto Urbano Consolidato Di Valore Storico Architettonico
<b>PDC</b>	Permesso Di Costruire
<b>PDCC</b>	Permesso Di Costruire Convenzionato
<b>PA</b>	Piano Attuativo
<b>TUC</b>	Tessuto Urbano Consolidato



