



Città di  
**Cologno Monzese**

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

Strumenti applicativi

**Definizione delle modalità di  
attribuzione degli incrementi  
per l'attuazione degli  
obiettivi della città pubblica**

GIUGNO 2022

**ATTUAZIONE DELL'ARTICOLO 19 COMMA 5  
DELLE N.T.A. DEL P.D.S. DEL P.G.T.**

## Sommario

1. PREMESSA.....	4
2. RIFERIMENTI NORMATIVI.....	6
3. CRITERI GENERALI.....	11
3.1 DEFINIZIONE DEI CRITERI GENERALI.....	11
3.1.1 PROCEDIMENTO .....	11
3.1.2 INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLA CITTA' PUBBLICA .....	12
3.1.3 DETERMINAZIONE DELLA SOGLIA MASSIMA DI INCREMENTO .....	12
3.1.4 SL DI INCREMENTO GENERATA DALL'ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLA CITTA' PUBBLICA .....	13
3.1.5 COMPENSAZIONE/PEREQUAZIONE/INCENTIVAZIONE.....	13
3.1.6 PERIZIA GIURATA .....	14
3.1.7 PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO .....	14
3.1.8 CESSIONE DELLE AREE .....	15
3.1.9 DISCIPLINA DEI CRITERI SPECIFICI.....	16
3.1.10 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.....	16
3.1.11 CONVENZIONE.....	16
4. CRITERI SPECIFICI: SERVIZI QUALITATIVI (SQ) .....	18
4.1 Estratto della Relazione del PGT.....	18
4.2.1 Estratto delle N.T.A. del Piano dei Servizi (PdS): .....	18
4.2.2 Estratto dell'ALLEGATO AL PDS: "LINEE GUIDA per la progettazione degli spazi pubblici (Placemaking)".....	19
4.3 Definizione del Criterio specifico per la determinazione della SL generata dall'attuazione dei Servizi Qualitativi.....	19
5. CRITERI SPECIFICI: AMBITI DI COMPENSAZIONE (ADC).....	21
5.1 Estratto della Relazione del PGT:.....	21
5.2 Estratto delle N.T.A. del Piano dei Servizi (PdS): .....	21
5.3 Definizione del Criterio specifico per la determinazione della SL generata dall'attuazione degli Ambiti di Compensazione (AdC).....	22
6. CRITERI SPECIFICI PER LA RETE ECOLOGICA (REC).....	24
6.1 Estratto della Relazione del PGT:.....	24
6.2 Estratto delle N.T.A. del Piano dei Servizi (PdS): .....	24

6.3	Definizione del Criterio specifico per la determinazione della SL generata dall'attuazione della rete Ecologica (REC) .....	25
7.	CRITERI SPECIFICI PER L'HOUSING SOCIALE (HS).....	27
7.1	Estratto della Relazione del PGT:.....	27
7.2	Estratto delle N.T.A. del Piano dei Servizi (PdS): .....	27
7.3	Definizione del Criterio specifico per la determinazione della SL generata dall'attuazione di Housing Sociale.....	27

# 1. PREMESSA

Con l'approvazione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 13 luglio 2021, efficace a far data dal 9 febbraio 2022, per avvenuta pubblicazione sul BURL n. 6 di specifico avviso ai sensi dell'articolo 13 della LR 12/2005 s.m.i., il Comune di Cologno Monzese si è dotato di un "nuovo" strumento di pianificazione generale che ha sostituito integralmente il precedente piano del 2013.

Il **nuovo PGT** persegue, tra gli altri, l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo e di ricomporre le 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.

La sostenibilità delle trasformazioni è garantita anche dal mantenimento della dotazione dei servizi pubblici di interesse generale richiesti, dando la possibilità di utilizzare l'incremento volumetrico commisurato all'attuazione di **specifici Obiettivi per la città pubblica**, specificatamente individuati nelle schede del PdR e DdP.

La Variante generale ha considerato la rete degli spazi pubblici come un tessuto connettivo su cui poter individuare progettualità utili all'implementazione della qualità urbana, individuando una serie di indirizzi e schemi progettuali che costituiscono 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 documento di piano (DP) che del piano delle regole (PdR).

Di questi servizi fanno parte la rete ciclopedonale, le opere riguardanti la riqualificazione, il potenziamento di tali spazi previsti nel piano triennale delle opere pubbliche (PTOP).

Sono state, inoltre, definite alcune zone che devono essere 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.

La Variante individua come obiettivi aggiuntivi per la città pubblica:

- la realizzazione di Housing Sociale;
- la realizzazione di Servizi Qualitativi;
- gli interventi di Rigenerazione ambientale ed ecologica;
- la cessione degli Ambiti di Compensazione (AdC) individuati.

A tale scopo il PGT ha definito specifici incrementi volumetrici facoltativi, per ogni singolo piano attuativo (PA) previsto nel Piano delle Regole (ARAS, ARUS, AR) e nel Documento di Piano (AT).

Le schede relative agli AR 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.

Nei piani attuativi che prevedano gli "Obiettivi per la città pubblica", sarà possibile avvalersi di un aumento massimo della SL pari a 0,15 mq/mq, previa la complessiva realizzazione di uno o più obiettivi.

L'articolo 19 delle norme tecniche di attuazione del piano dei servizi, al comma 5 ha stabilito che l'AC si riserva mediante specifica Deliberazione di Giunta, di definire ed integrare le modalità di attribuzione degli incrementi nel rispetto delle NTA stesse.

Pertanto, al fine di favorire l'attuazione degli obiettivi di piano con il presente documento vengono individuate le modalità di attribuzione degli incrementi nel rispetto degli indirizzi normativi del Documento di Piano, delle Norme tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e delle Norme tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

## 2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Nel presente capitolo sono riportati i principali articoli normativi che interessano l'attuazione degli obiettivi della città pubblica al fine di fornire una raccolta ordinata delle norme di riferimento.

### **Estratto degli: "INDIRIZZI NORMATIVI (I.N.) DEL DOCUMENTO DI PIANO (DP)"**

Omissis

#### **"art. 7 - Ambiti di Trasformazione: disciplina"**

Omissis

*"4. È prevista per gli Ambiti di Trasformazione AT.01 e AT.02 la possibilità di utilizzare un Incremento di SL stabilito nella misura massima di un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,15 mq/mq calcolato sulla Superficie Territoriale dell'Ambito di Trasformazione. L'indice IT attribuito all'ambito, di cui ai commi 2 e 3, può essere incrementato:*

- *se il piano attua uno o più degli "Obiettivi della città pubblica" Scheda – di Indirizzo al paragrafo n. 9, nel rispetto dei limiti di cui alle Scheda – Norma al paragrafo n. 10 "Incremento per gli obiettivi per la città pubblica";*
- *in applicazione delle forme di incentivazione del paragrafo 12, ove previsto dalla Scheda di Indirizzo e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 51 delle NTA del PdR.*

*I suddetti incrementi, quando sono espressi in valore percentuale vanno calcolati unicamente sull'IT base di cui al paragrafo 7 delle Schede di Indirizzo e sono tra loro cumulabili.*

*IPTmin per il PA a funzione produttiva prevalente sulle altre pari al 20% di ST, in tutti gli altri casi al 30% di ST."*

Omissis

#### **"art. 11 - Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, Servizi qualitativi"**

*1. Le previsioni del Documento di Piano sono tese al mantenimento dell'equilibrato rapporto tra il tessuto urbanizzato, e la necessaria dotazione di servizi e infrastrutture. Alle diverse fasi di negoziazione corrisponde, pertanto, una richiesta di "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" incrementabile, a partire dalla dotazione da localizzare di aree e attrezzature direttamente funzionale all'insediamento fino ai Servizi qualitativi previsti dal Piano dei Servizi.*

*2. Per ciascun Ambito di Trasformazione le Schede di indirizzo disciplinano al paragrafo n. 8 "Aree e attrezzature per servizi di interesse pubblico e generale", nel quale è riportata, in maniera del tutto indicativa, la superficie dovuta, calcolata sulla base della prima destinazione d'uso principale ammessa, sono invece individuate la quota percentuale minima da localizzare e la quota percentuale massima da monetizzare, che dovranno essere determinate sulla base delle effettive funzioni e relative soluzioni previste in progetto. Sono indicate altresì le ulteriori dotazioni aggiuntive da cedere per interventi di rilevanza ambientale. Tale paragrafo non è prescrittivo e l'effettiva consistenza sarà determinata in sede di*

progetto e potrà dare diritto agli incrementi per gli "Obiettivi della città pubblica" disciplinati ai paragrafi 9, 10 e 11 delle Schede di Indirizzo del DdP e delle Schede norma del PdR. La dotazione di servizi dovuta ai sensi del paragrafo 11 calcolata sulla base degli effettivi incrementi di cui al paragrafo 10, non è monetizzabile.

3. La dotazione di "Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" prevista nelle Schede di Indirizzo, ai paragrafi n. 8 e n. 11 è stata calcolata rispetto alla destinazione d'uso principale, prima in elenco [paragrafo 4]. Al variare delle percentuali di destinazioni d'uso principali insediabili dovrà essere adeguata la quota dovuta corrispondente di "Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" anche rispetto agli Obiettivi per la città pubblica.

4. La quantità di "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" da localizzarsi obbligatoriamente all'interno di ciascun Ambito di Trasformazione è prevista dalla relativa Scheda di indirizzo. Tale quantità non può in ogni caso essere inferiore a 18 mq/ab. quantificati rispetto alla SL residenziale calcolata rispetto all'Indice di edificabilità Territoriale [IT]. Il ricorso alla monetizzazione, ovvero la realizzazione alternativa di Servizi qualitativi, è ammesso per la differenza fra la dotazione dovuta e quella da localizzare.

5. I Servizi qualitativi, di cui all'art. 21 del Titolo II del CAPO IV delle NTA del PdS, rappresentano altresì un'opportunità per le trasformazioni proposte dal Documento di Piano, perché indispensabile supporto delle esigenze da queste indotte, nonché delle esigenze future della collettività, ciò anche in relazione all'utilizzo di indici di edificabilità Territoriale [IT] incrementati per i quali la sostenibilità della trasformazione è garantita dalla realizzazione, anche in quota parte, di infrastrutture e servizi generali.

6. Le "Linee Guida per la progettazione degli spazi pubblici [Placemaking]" fornisce l'indicazione per i Servizi qualitativi concorrenti alla realizzazione degli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire per l'equilibrato sviluppo della città pubblica in alcuni ambiti del TUC.

7. Per la realizzazione delle "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" previste dal Documento di Piano per i diversi Ambiti di Trasformazione valgono anche le disposizioni contenute nelle Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi che, in caso di contrasto, prevalgono sulle disposizioni dei presenti Indirizzi normativi."

Omissis

#### **"art. 14- Efficacia delle previsioni del Documento di Piano e successive modifiche"**

Omissis

"4. Il Piano dei Servizi regola le modalità per la realizzazione di Servizi qualitativi all'art. 21. La previsione e realizzazione di Servizi qualitativi funzionali al conseguimento degli obiettivi del Documento di Piano, volti al miglioramento della qualità della città pubblica, non costituisce variante al Documento di Piano, anche se tali servizi non sono compresi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche [PTOP] o indicati nelle Schede di Indirizzo degli Ambiti di Trasformazione. In sede di approvazione del relativo Piano attuativo ovvero Programma Integrato di Intervento, si procederà, previa deliberazione motivata del consiglio comunale, all'autorizzazione alla modifica ex LR 12/2005, art. 9, c. 15, della relativa previsione del Piano dei Servizi."

**Estratto delle: "NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.) DEL PIANO DELLE REGOLE (P.D.R.)"**

Omissis

**"art. 39 Ambiti soggetti a Pianificazione attuativa"**

Omissis

**"Indici e parametri urbanistici"**

9. Sono disciplinati in ogni singola Scheda – Norma al paragrafo n. 7 "Parametri quantitativi e funzionali". La ST e la SL saranno esattamente individuate in sede di presentazione del Piano Attuativo mediante rilievo celerimetrico del lotto di intervento e delle effettive risultanze catastali, fatto salvo quanto specificato all'articolo 15 delle presenti norme. IT, IC e H individuano i rispettivi parametri massimi consentiti per l'ambito. L'indice IT attribuito all'ambito, di cui al paragrafo 7, può essere incrementato:

- se il piano attua uno o più degli "Obiettivi della città pubblica" Scheda – Norma al paragrafo n. 9, nel rispetto dei limiti di cui alle Schede – Norma al paragrafo n. 10 "Incremento per gli obiettivi per la città pubblica";
- in applicazione delle forme di incentivazione del paragrafo 12, ove previsto dalla Scheda Norma e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 51 delle presenti NTA;
- negli immobili individuati con specifica deliberazione di C.C., in applicazione dell'articolo 40 bis della LR 12/2005.

I suddetti incrementi, quando sono espressi in valore percentuale vanno calcolati unicamente sull'IT base di cui al paragrafo 7 delle Schede Norma e sono tra loro cumulabili.

**IPTmin per il PA a funzione produttiva prevalente sulle altre pari al 20% di ST, in tutti gli altri casi al 30% di ST.**

**Aree e attrezzature per servizi di interesse generale** Sono disciplinati in ogni singola Scheda – Norma al paragrafo n. 8 "Aree e attrezzature per servizi di interesse generale", nella quale è riportata, in maniera del tutto indicativa, la superficie dovuta, calcolata sulla base della prima destinazione d'uso principale ammessa, sono invece individuate la quota percentuale minima da localizzare e la quota percentuale massima da monetizzare, che dovranno essere determinate sulla base delle effettive funzioni e relative soluzioni previste in progetto. Sono indicate altresì le ulteriori dotazioni aggiuntive da cedere per interventi di rilevanza ambientale. Tale parametro non è prescrittivo e l'effettiva consistenza sarà determinata in sede di progetto e potrà dare diritto agli incrementi per gli Obiettivi della città pubblica disciplinati ai paragrafi 9, 10 e 11 delle Schede Norma. La dotazione di servizi dovuta ai sensi del paragrafo 11 calcolata sulla base degli effettivi incrementi di cui al paragrafo 10, non è monetizzabile."

Omissis

**Incrementi volumetrici**

14. È prevista per gli ARAS, ARUS, AR la possibilità di utilizzare un Incremento di SL stabilito nella misura massima di un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,15 mq/mq calcolato sulla effettiva Superficie Territoriale dell'Ambito di Trasformazione. Tale incremento potrà essere utilizzato per perseguire gli



Obiettivi per la città pubblica in accordo con quanto disciplinato al Titolo II del CAPO IV – Disposizioni speciali delle NTA del Piano dei Servizi.

Omissis

#### **art.40 Ambiti soggetti a Permessi di Costruire Convenzionato [PdCC]**

Omissis

##### **"Incrementi volumetrici**

17. Al fine di favorire, lo sviluppo ambientale ed ecologico del territorio e il raggiungimento degli "Obiettivi della città pubblica" è consentito negli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, del presente articolo, incrementare l'IT di progetto di un ulteriore indice [IT] massimo pari a 0,15 mq/mq mediante cessione compensativa di SL proveniente dagli Ambiti di Compensazione [AdC] come previsto dall'articolo 20 NTA del PdS."

#### **Estratto delle: "NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.) DEL PIANO DEI SERVIZI (P.D.S.)"**

Omissis

##### **"CAPO IV – Disposizioni speciali**

#### **art. 19 - Incremento per gli Obiettivi della città pubblica**

1. Si prevede la possibilità di utilizzare un Incremento di SL in attuazione degli Obiettivi della Città pubblica al fine di:

- favorire il recupero e la trasformazione di ambiti della città esistente lungo il fiume Lambro che presentano problemi ambientali;
- acquisire superfici per mantenere e implementare le superfici a verde ricadenti nella Rete Ecologica Comunale [REC];
- realizzare Servizi qualitativi aggiuntivi alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- aumentare l'offerta di Edilizia residenziale sociale.

2. Tale Incremento di SL potrà essere conseguito, a seguito di negoziazione e approfondimenti e in accordo con quanto indicato nelle Schede di Indirizzo degli AT e nelle Schede norma della pianificazione attuativa, attraverso il perseguimento di uno o più dei seguenti Obiettivi per la città pubblica [paragrafo n. 9 di ogni singola Scheda di Indirizzo e Norma]:

- l'acquisizione e cessione gratuita al patrimonio pubblico della Rete ecologica comunale attraverso Perequazione;
- l'acquisizione e cessione gratuita al patrimonio pubblico di aree attraverso la Compensazione, ai sensi del successivo articolo 20 Titolo II Capo IV delle NTA del PdS;

- la realizzazione di Servizi "qualitativi", che definiti al successivo articolo 21 Titolo II Capo IV delle NTA del PdS, per il disegno complessivo della "città pubblica", oltre a perseguire gli obiettivi strategici del DdP. L'entità del loro valore sarà parametrata equamente fra l'operatore privato che l'Amministrazione comunale in base all'utilità economica conseguita per effetto dell'incremento volumetrico;
- la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale cd. "Housing sociale" secondo quanto disciplinato all'art. 11 Titolo I Capo I delle NTA del PdS.

3. È prevista la possibilità di utilizzare un Incremento di SL stabilito nella misura massima di un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,15 mq/mq calcolato sulla Superficie Territoriale dell'Ambito di Trasformazione del Documento di Piano o dell'Ambito di Ricomposizione [ARAS, ARUS, AR] del Piano delle Regole.

4. L'incremento di SL per gli Obiettivi per la città pubblica sarà oggetto di specifica dotazione dovuta di "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale", calcolata nelle Schede di Indirizzo e nelle Schede Norma rispetto alla destinazione d'uso principale, prima in elenco [paragrafo 4 delle Schede]. Al variare delle percentuali di destinazioni d'uso principali insediabili dovrà essere adeguata la quota dovuta corrispondente di "Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" anche rispetto agli Obiettivi per la città pubblica.

5. L'AC si riserva mediante specifica Deliberazione di Giunta di definire ed integrare le modalità di attribuzione dei predetti incrementi nel rispetto dei successivi articoli delle presenti norme."

Con il presente documento la Giunta Comunale vuole definire le MODALITÀ DI ATTRIBUZIONE DEGLI INCREMENTI PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLA CITTÀ PUBBLICA, che possono essere applicate negli interventi soggetti a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato purché il progetto dimostri, nel rispetto della gerarchia delle fonti di diritto, la conformità con:

- le disposizioni legislative in materia;
- le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PdR e del PdS e gli Indirizzi Normativi (IN) del DP vigente, nonché ogni prescrizione contenuta negli elaborati costitutivi il PGT e lo studio geologico ad esso allegato;
- il Regolamento Edilizio vigente;
- i CRITERI GENERALI di cui al capitolo 3 del presente documento;
- i CRITERI SPECIFICI di cui ai capitoli 4, 5, 6 e 7 del presente documento;
- il rispetto di ogni altra disposizione regolamentare e operativa assunta dagli organi di governo del Comune per quanto di rispettiva competenza.

### **3. CRITERI GENERALI**

Le *schede di indirizzo*, riferite ad ogni ambito di trasformazione (AT) del Documento di Piano (DdP), di cui all'allegato A degli indirizzi normativi, così come le *schede norma* di cui all'allegato A delle N.T.A del Piano delle Regole, al paragrafo 9 di ogni scheda, individuano gli obiettivi della città pubblica che gli operatori possono proporre all'amministrazione comunale al fine di poter utilizzare l'incremento di SL stabilito nella misura massima di un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,15 mq/mq calcolato sulla Superficie Territoriale dell'Ambito soggetto a pianificazione attuativa.

L'articolo 40 comma 17 delle NTA del PdR stabilisce che anche per gli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (PDCC) è consentito incrementare l'IT di progetto di un ulteriore indice [IT] massimo pari a 0,15 mq/mq mediante cessione compensativa di SL proveniente dagli Ambiti di Compensazione [AdC] come previsto dall'articolo 20 NTA del PdS, al fine di attuare gli obiettivi della città pubblica.

L'attuazione degli obiettivi della città pubblica non è obbligatoria ma è facoltativa.

All'atto della presentazione dell'istanza di piano attuativo (PA) o di permesso di costruire convenzionato (PDCC), conforme al PGT, è facoltà degli operatori aventi titolo, individuare e proporre l'attuazione di uno o più obiettivi della città pubblica previsti dal PGT.

Per l'individuazione degli obiettivi della città pubblica è facoltà degli operatori aventi titolo, far precedere l'istanza di PA da una richiesta di rilascio di parere preventivo urbanistico e l'istanza di PDCC da una richiesta di parere preventivo edilizio.

Verificata la conformità della proposta, l'attribuzione degli incrementi di indice di edificabilità è subordinata al rispetto delle NTA e IN del PGT riportate al capitolo 2 e la determinazione della SL generata dall'attuazione dei suddetti obiettivi deve rispettare i CRITERI GENERALI di cui al presente capitolo nonché i CRITERI SPECIFICI di cui ai capitoli 4, 5, 6 e 7 del presente documento definiti sulla base degli obiettivi della città pubblica proposti con la presentazione del P.A. o del PDCC.

#### **3.1 DEFINIZIONE DEI CRITERI GENERALI**

##### **3.1.1 PROCEDIMENTO**

Qualora l'Operatore privato proponga l'attuazione degli obiettivi della città pubblica previsti dal PGT deve allegare all'istanza di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato la documentazione richiesta per ogni singolo obiettivo.

Nell'ambito della richiesta di rilascio parere urbanistico o edilizio è facoltà dell'operatore avente titolo proporre l'attuazione degli obiettivi della città pubblica allegando la documentazione necessaria a valutare la proposta nella sua complessità.

I termini del procedimento di cui all'articolo 14 della legge regionale 12/2005 e s.m.i. relativi ai piani attuativi conformi che propongono l'attuazione degli obiettivi della città pubblica decorrono dalla presentazione completa di tutta la documentazione richiesta dai CRITERI GENERALI di cui al presente capitolo e dai CRITERI SPECIFICI di cui ai capitoli successivi, nonché dall'acquisizione agli atti del Comune della perizia giurata di cui al successivo paragrafo 3.3.

Il rilascio del PDCC che preveda l'attribuzione degli incrementi di SL generata dall'attuazione degli ambiti di compensazione è subordinato alla stipula della convenzione attuativa che ne regola la cessione, previa approvazione da parte della giunta comunale dello schema di convenzione.

In caso di mancata presentazione da parte del proponente il P.A. o il PDCC, della suddetta documentazione, il Comune invierà idonea comunicazione interrompendo il procedimento e assegnando idoneo termine, non superiore a novanta giorni, per la presentazione di quanto dovuto.

### **3.1.2 INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLA CITTA' PUBBLICA**

L'istanza di PDCC che preveda la cessione compensativa di aree degli AdC del PGT deve essere corredata da idonei elaborati grafici, schema di convenzione con specifico articolato contrattuale e dalla relazione tecnica che contenga specifico paragrafo riferito all'attuazione degli obiettivi della città pubblica, con i quali venga data dimostrazione del rispetto delle disposizioni normative del PGT, nonché dei presenti criteri generali e del criterio specifico di cui al capitolo 5 del presente documento.

L'istanza di piano attuativo che preveda l'attuazione di uno o più degli obiettivi della città pubblica, previsti dalla scheda dovrà essere corredata dagli elaborati necessari ad individuare gli obiettivi che verranno realizzati con l'attuazione del piano attuativo.

La proposta di piano attuativo deve essere corredata da idonei elaborati grafici, schema di convenzione con specifico articolato contrattuale oltre alla relazione tecnica che contenga specifico paragrafo riferito all'attuazione degli obiettivi della città pubblica, con i quali venga data dimostrazione del rispetto delle disposizioni normative del PGT, nonché dei presenti criteri generali e dei criteri specifici di cui ai capitoli 4, 5, 6 e 7 del presente documento. Dovranno essere prodotte inoltre idonea perizia giurata e progetto esecutivo dei servizi qualitativi e servizi abitativi pubblici da realizzare, se dovuti come in seguito specificato.

### **3.1.3 DETERMINAZIONE DELLA SOGLIA MASSIMA DI INCREMENTO**

La soglia massima di incremento della SL realizzabile è determinata moltiplicando la ST oggetto di proposta di PA o PDCC per l'indice massimo di incremento di 0,15 mq su mq.

Per determinare esattamente la ST di intervento il PA o PDCC devono essere corredati da un rilievo celerimetrico delle aree di intervento nonché dalle visure catastali e dagli atti notarili attestanti il titolo di proprietà delle aree oggetto di intervento.

Nel caso in cui la superficie rilevata e la superficie catastale di proprietà non coincidessero la ST oggetto di intervento sulla quale calcolare la SL realizzabile e la soglia massima di incremento sarà quella inferiore delle due.

### **3.1.4 SL DI INCREMENTO GENERATA DALL'ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLA CITTA' PUBBLICA**

Sulla base degli obiettivi della città pubblica proposti con l'istanza di PA o PDCC si procede con la determinazione della superficie lorda di incremento generata dall'attuazione degli obiettivi della città pubblica, d'ora in avanti denominata "SL generata".

La determinazione della SL generata viene effettuata in conformità con le disposizioni normative del PGT i presenti criteri generali e i nel rispetto dei singoli criteri specifici di cui ai successivi capitoli del presente documento.

Il PA e il PDCC dovranno essere corredati da idonei elaborati che individuino la SL generata da realizzare all'interno dell'ambito, ne specifichino la destinazione funzionale, i tempi di realizzazione e il valore ad essa attribuita.

La SL generata potrà avere la destinazione d'uso funzionale scelta dall'Operatore privato del PA o PDCC con esclusione di quelle vietate dalla scheda d'Ambito o dalle NTA del PGT.

Nel caso in cui il PA preveda la realizzazione di alloggi SAP o di Servizi Qualitativi "SQ", la realizzazione della SL generata ad essi correlata e prevista dall'ambito, è subordinata all'esecuzione del positivo collaudo delle suddette opere e alla successiva cessione al comune.

Nel caso in cui il PA preveda la realizzazione di alloggi SAS la realizzazione della SL generata ad essi correlata e prevista dall'ambito è subordinata al conseguimento dell'agibilità dell'edificio contenente i suddetti alloggi SAS.

Nel caso di attuazione degli obiettivi relativi alla "REC" e agli "AdC" la realizzazione della SL generata ad essi correlata e prevista dall'ambito è subordinata all'acquisizione a titolo definitivo delle suddette aree al patrimonio comunale da effettuarsi in sede di stipula della convenzione.

### **3.1.5 COMPENSAZIONE/PERQUAZIONE/INCENTIVAZIONE**

Ai fini dell'attribuzione della SL generata, in attuazione degli obiettivi relativi alla "REC" - rete ecologica comunale, e agli "AdC" - Ambiti di Compensazione, si applica il seguente criterio perequativo/compensativo: *"Per ogni mq ceduto al Comune a titolo gratuito vengono attribuiti i diritti edificatori incrementati, sulla base dell'indice attribuito dal PGT all'area di cessione."*

Qualora il PGT attribuisca a un'area di proprietà privata una destinazione funzionale compresa tra le aree non soggette a trasformazione, ai sensi del comma 1 lettera e) dell'articolo 10 della LR

12/2005 e s.m.i., e priva di indice perequativo o compensativo o ad aree agricole l'acquisizione, a titolo gratuito, al patrimonio comunale se di interesse dell'Amministrazione comunale, sarà regolata dalla convenzione e non produrrà alcun diritto all'incremento degli indici per gli obiettivi della città pubblica.

### **3.1.6 PERIZIA GIURATA**

Ai fini della determinazione della SL generata dall'attuazione degli obiettivi relativi all' "HS" - Housing Sociale e ai "SQ" - Servizi Qualitativi, previsti dal PA, si applica il seguente criterio: *"Il valore della SL generata dalla realizzazione degli obiettivi della città pubblica rappresentati dai Servizi qualitativi e dall'Housing sociale è determinato mediante perizia giurata".*

La perizia giurata sarà redatta da soggetto qualificato, incaricato dal Comune e scelto dall'albo dei C.T.U. dei tribunali di Monza e/o Milano.

Nei casi di realizzazione di alloggi SAS la perizia giurata dovrà determinare, altresì, la differenza di valore tra la realizzazione dei medesimi alloggi ad edilizia libera rispetto a quelli SAS previsti dal P.A. come meglio specificato al successivo capitolo 7.

I costi dell'incarico sono a totale carico dell'Operatore privato che li verserà al Comune su semplice richiesta al fine di consentire il completamento dell'istruttoria del piano attuativo.

I termini di cui all'articolo 14, comma 1 della LR 12/2005 decorrono dall'acquisizione agli atti del Comune della perizia giurata.

### **3.1.7 PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO**

Nel caso in cui il piano attuativo preveda la realizzazione di alloggi SAP o di Servizi Qualitativi "SQ", in allegato al piano attuativo o al preparare urbanistico dovrà essere allegato almeno il progetto definitivo delle opere da realizzare, restando facoltativo nei casi di preparare urbanistico, redatto da professionista qualificato e nel rispetto delle disposizioni normative e legislative in materia e corredato da specifico computo metrico estimativo che determini il valore dell'opera.

La scelta dei Servizi Qualitativi da realizzare è di competenza della Giunta comunale che valuta le proposte presentate dall'Operatore privato in conformità delle disposizioni normative sopra richiamate e degli obiettivi e programmi pluriennali e di mandato.

I costi di progettazione definitiva ed esecutiva sono a totale carico dell'Operatore privato che, in convenzione, si impegnerà a sostenere tutti i costi tecnici necessari per la realizzazione dell'opera, cantierizzazione direzione lavori, sicurezza, collaudi ecc.

Gli eventuali costi di acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'opera saranno sostenuti dall'Operatore privato che anticiperà le somme eventualmente necessarie oltre a garantire la necessaria copertura finanziaria per le spese sostenute dal Comune per l'eventuale procedura espropriativa.

Le somme impiegate per l'acquisizione delle aree di terzi, necessarie per la realizzazione di Servizi Qualitativi non sono scomputabili nel computo metrico delle opere da realizzare e pertanto non generano diritti edificatori, in osservanza del principio che le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nell'ambito dei piani attuativi, devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale

Il Comune, valutata la tipologia dell'opera proposta, si riserva di incaricare un professionista qualificato e di sua fiducia che attesti la conformità delle opere eseguite e sottoscriva il collaudo in corso d'opera e finale. I costi sostenuti per detti incarichi sono a totale carico dell'Operatore privato.

### **3.1.8 CESSIONE DELLE AREE**

In tutti i casi in cui l'applicazione degli Obiettivi della città pubblica prevede la cessione di aree al Comune, la convenzione attuativa del PA o del PDCC, oltre a essere conforme alle disposizioni dell'articolo 46 della Legge regionale n. 12/2005 e s.mi., dovrà prevedere:

- la cessione gratuita al Comune, contestualmente alla firma della convenzione, delle aree necessarie a determinare la relativa SL generata;
- l'attestazione rilasciata dai competenti organi di tutela ambientale, che i suoli sono privi di contaminazione;
- verbale di accertamento redatto dal competente servizio comunale, da cui si evinca che sulle aree di progetto, non sono presenti manufatti abusivi di qualsiasi natura; dichiarazione che le stesse sono prive di qualsiasi vincolo o servitù;
- esecuzione degli eventuali frazionamenti a carico dell'Operatore privato;
- sistemazione delle aree in conformità alle disposizioni del PGT e così come previsto dal piano attuativo.

Nel rispetto del valore compensativo/perequativo/incentivante delle suddette aree le stesse non possono essere conteggiate ai fini del reperimento della dotazione di servizi dovuta dal PDCC o dal PA ai sensi dei paragrafi 8 e 11 delle schede.

La cessione di aree (AdC e REC) superiore a quella necessaria a determinare la SL massima incrementabile non dà diritto ad ulteriori diritti edificatori e può essere ceduta, se di interesse dell'Amministrazione comunale, per garantire la dotazione di aree a servizi necessari a dare attuazione al PA o al PDCC.

Con la cessione delle aree al Comune che avverrà contestualmente alla stipula della convenzione, come regolato da apposito articolato, i diritti edificatori generati e non realizzati nel piano attuativo, non potranno più essere utilizzati, né si potrà vantare un futuro diritto acquisito.

La cessione delle aree al Comune deve sempre garantire una accessibilità diretta al fondo ceduto o dalla pubblica via o mediante servitù di passo da trasferirsi in favore del comune con la stipula della convenzione. L'amministrazione comunale si riserva di valutare la cessione di

aree prive di una accessibilità diretta dalla pubblica via solo se limitrofe ad aree già di proprietà comunale ovvero siano reliquati che uniti a proprietà comunali garantiscano una fruibilità pubblica delle aree.

### **3.1.9 DISCIPLINA DEI CRITERI SPECIFICI**

Ogni CRITERIO SPECIFICO è costituito da tre paragrafi:

1. Estratto della Relazione del PGT
2. Estratto delle NTA di riferimento
3. Definizione del Criterio specifico per la determinazione della SL generata dall'attuazione degli obiettivi della città pubblica

Oltre al rispetto dei presenti CRITERI GENERALI, dovranno essere rispettati anche i CRITERI SPECIFICI di cui ai successivi capitoli del presente documento.

### **3.1.10 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

Ai sensi dell'articolo 39, comma 17 delle NTA del Piano delle Regole, è consentito incrementare l'IT di progetto di un ulteriore indice [IT] massimo pari a 0,15 mq/mq, mediante la sola cessione compensativa di SL proveniente dagli Ambiti di Compensazione [AdC] così come previsto dall'articolo 20 NTA del PdS e nel rispetto dei CRITERI GENERALI, e dei CRITERI SPECIFICI di cui al successivo capitolo 5 del presente documento.

### **3.1.11 CONVENZIONE**

La convenzione attuativa del PA o del PDCC deve regolare altresì le modalità e i termini di attuazione degli *"obiettivi della città pubblica"* previsti dal piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato.

Pertanto, la convenzione deve essere corredata da tutti gli elaborati necessari a supportare le pattuizioni contrattuali inerenti all'attuazione dei suddetti *"obiettivi della città pubblica"*.

La convenzione, per l'attuazione del PA o del PDCC, dovrà contenere apposito articolato che regoli i suddetti impegni con specifiche clausole contrattuali. Lo schema di convenzione, nei casi in cui il PA o il PDCC prevedano l'attuazione degli obiettivi della città pubblica, ivi compresi la cessione di aree, sarà approvato dalla giunta comunale, in attuazione degli obiettivi fissati dal PGT

Le specifiche clausole contrattuali dovranno essere coerenti con quanto specificato dalla legislazione in materia oltre che dai presenti CRITERI GENERALI, e dai CRITERI SPECIFICI di cui ai successivi capitoli del presente documento.

In merito alle modifiche planivolumetriche in fase di esecuzione, la convenzione stabilirà la possibilità e le modalità di apportare, in sede di presentazione dei permessi di costruire, modifiche agli obiettivi della città pubblica, senza che queste comportino l'approvazione da parte della giunta comunale di preventiva variante al piano attuativo, ai sensi dell'articolo 14 comma 12 della LR 12/2005 e s.m.i.



Il rispetto degli impegni assunti dall'Operatore privato per la realizzazione degli obiettivi della città pubblica dovrà essere garantito mediante presentazione di idonee garanzie fidejussorie e specifiche clausole contrattuali che regolino la realizzazione degli interventi in rapporto alla realizzazione degli obiettivi della città pubblica.

Il PA e il PDCC dovranno prevedere il reperimento della dotazione di aree a servizi previsti dalla scheda oltre a quelli generati dalla SL generata nel rispetto delle disposizioni del PGT.

## 4. CRITERI SPECIFICI: SERVIZI QUALITATIVI (SQ)

### 4.1 Estratto della Relazione del PGT

#### *"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."*

### 4.2.1 Estratto delle N.T.A. del Piano dei Servizi (PdS):

#### *"art. 21 - Servizi Qualitativi*

*1. I Servizi qualitativi rappresentano quelle specifiche opere e le infrastrutture necessarie a garantire servizi aggiuntivi oltre alla funzionalità degli interventi previsti per gli Ambiti di Trasformazione, negli Ambiti a pianificazione attuativa 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 così come previsto da successiva regolamentazione approvata con deliberazione di Giunta Comunale.*

*2. Il Piano dei Servizi individua un "Linee Guida per la progettazione degli spazi pubblici [Placemaking]", che integra le presenti Norme Tecniche di Attuazione.*

*3. Tale strumento 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 [ARAS, ARUS, AR] del PdR ovvero dell'utilizzazione dei proventi della monetizzazione.*

*4. Il piano economico e finanziario, obbligatoriamente allegato alla proposta di piani attuativi e programmi integrato di intervento, dà conto della concreta fattibilità di uno o più servizi qualitativi scelti tra quelli elencati, in relazione al loro costo documentato da un computo metrico estimativo.*

*5. In sede di formazione del programma integrato di intervento nonché di piano attuativo, è possibile valutare la realizzazione di opere anche non previste nel documento "Linee Guida per la progettazione degli spazi pubblici [Placemaking]", se l'Amministrazione comunale ne riconosce la funzionalità rispetto al soddisfacimento di esigenze o fabbisogni rilevabili in quella sede. In tal caso si applicano i precedenti artt. 7, 8."*

*6. 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 nei soprarichiamati Ambiti di Trasformazione che negli interventi relativi al tessuto consolidato assentibili previa pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato.*

## **4.2.2 Estratto dell'ALLEGATO AL PDS: "LINEE GUIDA per la progettazione degli spazi pubblici (Placemaking)"**

### *"PROGETTARE LA CITTA' PUBBLICA (pag. 1)*

*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.*

*Il presente allegato prevede quindi indicazioni per cinque specifiche aree della città, identificate secondo le caratteristiche che le rendono uniche; le linee guida si propongono come supporto, spunto 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-fiume 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 presenti in questi ambiti.*

*Le linee guida sono dunque uno strumento di ausilio per l'individuazione e la stesura di eventuali progetti sia per il progettista che per l'Amministrazione Comunale.*

*Ogni zona è stata dunque analizzata per le caratteristiche esistenti che la rendono attrattiva e per i filoni di sviluppo che sarebbe possibile implementare a partire dall'esistente, tramite l'individuazione di aree che risultano essere prioritarie per l'azione sullo spazio pubblico. È stata dunque redatta una mappa sintetica che riassume tutte queste informazioni per ogni ambito. A corredo di questa un testo esplicativo della situazione presente dell'ambito e un racconto della visione futura degli spazi pubblici al suo interno. Per completare il report, un elenco di otto buone pratiche selezionate per ogni ambito, riferite a determinate aree (individuate tramite un numero) e una descrizione sintetica della possibile attuazione della pratica all'interno di quello stesso spazio.*

*Ognuno degli ambiti prioritari d'azione per lo spazio pubblico individuati nelle schede è da ritenersi idoneo all'attuazione di eventuali servizi qualitativi in decollo da altri ambiti."*

## **4.3 Definizione del Criterio specifico per la determinazione della SL generata dall'attuazione dei Servizi Qualitativi**

Nel caso in cui, l'Operatore privato realizzi o metta a disposizione le risorse per la realizzazione di Servizi Qualitativi, il piano attuativo dovrà individuare, in accordo con l'Amministrazione comunale, l'opera o le opere (Cfr. Art. 21 NTA PDS) da realizzare o finanziare.

La realizzazione diretta dei Servizi Qualitativi da parte dell'operatore privato sarà regolata dalla convenzione nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti in materia di esecuzione delle opere pubbliche e dovrà essere allegato al piano attuativo, il progetto definitivo dell'opera completo di computo metrico estimativo redatto nel rispetto delle disposizioni normativo/legislative in vigore al momento dell'approvazione.

Nel caso in cui l'Operatore privato proponga di finanziare un'opera pubblica prevista nei programmi dell'Amministrazione Comunale, l'importo determinato nell'ambito del PA e del relativo schema di convenzione dovrà essere versato nelle casse comunali interamente prima della stipula della convenzione.

I costi del progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione sono a carico dell'Operatore privato così come i costi per la messa a disposizione delle aree necessarie e l'eventuale bonifica dei suoli. In caso di realizzazione diretta dei Servizi Qualitativi dovranno essere presentate le necessarie garanzie finanziarie previste per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

I termini di cui all'articolo 14, comma 1 della LR 12/2005 decorrono dalla presentazione in allegato al piano attuativo del progetto definitivo/esecutivo, completo di tutti gli allegati previsti dalla legislazione in materia.

L'approvazione del piano attuativo è altresì subordinata all'acquisizione della perizia giurata di cui al precedente Paragrafo 3.3

Il valore della SL generata dalla realizzazione di detti Servizi Qualitativi verrà determinato mediante perizia giurata da allegarsi al P.A. e non dovrà essere inferiore all'importo dei Servizi Qualitativi da realizzare e proposti così come sopra specificato.

Il piano attuativo o l'istanza di preparare urbanistico dovrà contenere uno o più elaborati in cui sia dimostrato il rispetto di tali disposizioni secondo il seguente schema:

**SL massima di incremento = ST effettiva di Ambito oggetto di PA x 0,15 mq/mq**

**SL generata da realizzare ≤ SL massima di incremento**

**(A) Importo dei Servizi Qualitativi da realizzare ≥ (B) valore della SL generata determinato con perizia giurata**

Esempio:

ST effettiva oggetto di proposta di PA = 10.000 mq

SL massima di incremento = 10.000 mq x 0,15 = 1.500 mq

*(A) Importo del Servizio Qualitativo da realizzare determinato sulla base del computo metrico estimativo o importo da versare per la realizzazione di un servizio qualitativo da parte dell'Amministrazione Comunale = 800.000,00 €*

*(B) Valore della SL generata determinato mediante perizia giurata sulla base della destinazione funzionale, dell'ubicazione e delle caratteristiche architettoniche e costruttive nonché dei relativi valori di mercato = 500 €/mq di SL residenziale per 1.500 mq di SL generata = 750.000,00 €.*

*(A) 800.000,00 € ≥ (B) 750.000,00 €*

## 5. CRITERI SPECIFICI: AMBITI DI COMPENSAZIONE (ADC)

### 5.1 Estratto della Relazione del PGT:

#### *"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.*

*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 sopraccitati 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."*

### 5.2 Estratto delle N.T.A. del Piano dei Servizi (PdS):

#### *"art. 20 - Ambiti di Compensazione Ambientale [AdC]*

*1. Gli Ambiti di Compensazione Ambientale sono finalizzati al potenziamento dei servizi, del verde urbano e territoriale, al recupero ambientale - paesistico e forestazione nonché fruitivo di spazi aperti inclusi nel tessuto urbano consolidato [TUC], in gran parte, gravati da vincoli di inedificabilità o localizzati in aree con scarsa accessibilità.*

*2. L'attuazione degli Ambiti soggetti a compensazione [AdC], avviene per mezzo del principio di cessione compensativa. La Cessione compensativa non prevede l'attribuzione di alcuna edificabilità propria all'area che sarà*

oggetto di cessione, ma unicamente la corresponsione di un corrispettivo, in forma di diritti edificatori. A queste aree viene riconosciuto, a titolo di compensazione, un corrispettivo in forma di diritti edificatori proporzionali alla superficie dell'area ceduta, in misura di 0,10 mq di SL ogni 1 mq di ST, secondo il principio di cessione compensativa.

3. Tali diritti edificatori dovranno essere trasferiti:

- nella quota di Incremento di SL massima prevista negli Ambiti di Trasformazione e negli ambiti a pianificazione attuativa [ARAS, ARUS, AR] del Piano delle Regole come stabilito al precedente articolo 19 Titolo II Capo IV delle presenti NTA;

- negli ambiti di Rigenerazione Urbana disciplinati all'articolo 4 degli Indirizzi normativi del Documento di Piano e all'articolo 32 delle NTA del Piano delle Regole;

- nei Permessi di Costruire Convenzionato [PdCC], disciplinati all'articolo 40 delle NTA del Piano del Regole.

4. In fase di attuazione l'Amministrazione Comunale verificherà la congruità per estensione e conformazione delle aree da cedere, in coerenza con i programmi comunali e le previsioni del PdS. Valuterà inoltre forme e modalità di gestione pubblica e/o privata delle stesse.

5. Per gli edifici esistenti negli Ambiti di Compensazione, alla data di approvazione del PGT, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. È prevista la possibilità di un ampliamento pari al 10% della SL e SCOP massimo per adeguamenti normativi obbligatori e sopraggiunti a far data dall'approvazione del PGT da dimostrare con idonea documentazione."

### **5.3 Definizione del Criterio specifico per la determinazione della SL generata dall'attuazione degli Ambiti di Compensazione (AdC)**

Il PGT attribuisce alle aree comprese negli ambiti di compensazione, un diritto edificatorio compensativo proporzionale alla superficie dell'area ceduta, in misura di 0,10 mq di SL per ogni 1 mq di ST, secondo il principio di cessione compensativa.

Pertanto qualora il PA o il PDCC prevedano l'ubicazione di detti diritti edificatori compensativi, in attuazione degli obiettivi della città pubblica, si dovrà dimostrare che la SL generata (SL di "atterraggio") non sia superiore all'incremento massimo di SL previsto dal PGT e calcolato sulla base dell'indice di incremento pari a 0,15 mq di ST dell'ambito e che, la SL generata (SL di "decollo") dalla cessione di superfici appartenenti agli AdC (Ambiti di Compensazione), individuati dal PGT, sia superiore o uguale alla superficie incrementata.

Il PA o il PDCC dovranno contenere uno o più elaborati in cui sia dimostrato il rispetto di tali disposizioni secondo il seguente schema:

**SL massima di incremento = ST effettiva di Ambito oggetto di PA o PDCC x 0,15 mq/mq**

**SL generata da realizzare ≤ SL massima di incremento**

**Superficie ceduta a titolo compensativo (ST AdC) ≥ SL generata / 0,10 mq/mq**

Esempio

ST effettiva oggetto di proposta di PA o PDCC = 10.000 mq

SL massima di incremento =  $10.000 \text{ mq} \times 0,15 = 1.500 \text{ mq}$

ST di AdC ceduta =  $15.000 \text{ mq}$

$15.000 \text{ mq} \times 0,10 \text{ mq/mq} = 1.500 \text{ mq}$  SL generata

$15.000 \text{ mq} \geq 1.500 \text{ mq} / 0,10 \text{ mq/mq}$

$15.000 \text{ mq} \geq 15.000 \text{ mq}$

## 6. CRITERI SPECIFICI PER LA RETE ECOLOGICA (REC)

### 6.1 Estratto della Relazione del PGT:

#### *"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.*

*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 antirumore 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."*

### 6.2 Estratto delle N.T.A. del Piano dei Servizi (PdS):

#### *"art. 22 - Rete Ecologica Comunale*

*1. Il PGT recepisce e fa proprie la Rete Ecologica Regionale e la Rete Ecologica Provinciale e declina la Rete Ecologica Comunale.*

*2. Sono componenti e strutturano gli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale i seguenti tematismi, nonché quelli previsti agli articoli 49 e 50 Titolo V delle NTA del PdR:*

- corsi e specchi d'acqua;*



- progetto delle Dorsali verdi previste dal PGT nelle Tavole n. 01 DP, n. 04 DP, n. 02 PS come infrastrutture verdi;
- Ambiti di Rigenerazione Ambientale – Ecologico lungo il fiume Lambro previsti dal PGT nelle Tavole n. 01 Dp, n. 01PR;
- Sistema degli spazi verdi e della mobilità lenta lungo il canale Martesana;
- Ambiti di Compensazione Ambientale [AdC] 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 del DdP e in tutti gli Ambiti di Ricomposizione [ARAS, ARUS, AR] del PdR;
- aree boscate, individuate dal Piano di Indirizzo Forestale della Città metropolitana di Milano.

3. 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 antirumore 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.

4. A tali componenti si possono applicare le disposizioni contenute nel "Repertorio delle Misure di Mitigazione e Compensazione Paesistico – Ambientali. Parte D – Quaderno degli Interventi e delle Opere tipo di Mitigazione e Compensazione" dell'Adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale alla LR 12/05.

5. All'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, interessati dagli elementi costitutivi della REC, è opportuno conservare e incrementare la presenza e la diffusione di aree verdi esistenti, al fine di supportare in modo diffuso prestazioni di carattere ecologico."

### **6.3 Definizione del Criterio specifico per la determinazione della SL generata dall'attuazione della rete Ecologica (REC)**

La cessione gratuita al Comune di aree appartenenti alla rete ecologica comunale individuata nella tavola 02PS del PGT vigente nonché di quelle appartenenti all'ambito di rigenerazione territoriale del Medio Lambro [Area di decollo dei diritti edificatori] consente l'attribuzione dell'incremento di SL per la realizzazione degli obiettivi della città pubblica in attuazione del metodo perequativo/compensativo.

Nel caso di cessione di un'area privata appartenente alla REC può essere trasferita la SL attribuita all'area dal Piano delle Regole in base alla destinazione assegnata a detta area.

Nel caso di cessione di un'area appartenente all'ambito di Rigenerazione territoriale del Medio Lambro per la determinazione della SL da trasferire si applicano altresì le disposizioni dell'articolo 32 del Piano delle Regole.

Il piano attuativo o l'istanza di preparare urbanistico dovrà contenere uno o più elaborati in cui sia dimostrato il rispetto di tali disposizioni secondo il seguente schema:

**SL massima di incremento = ST effettiva di Ambito oggetto di piano attuativo x 0,15 mq/mq**

**SL generata da realizzare ≤ SL massima di incremento**

**Superficie ceduta a titolo compensativo/perequativo (ST REC) ≥ SL incrementata / IF**

Esempio

ST effettiva oggetto di proposta di PA o PDCC = 10.000 mq

SL massima di incremento = 10.000 mq x 0,15 = 1.500 mq

ST di REC ceduta = 1.000 mq

Destinazione area REC da Cedere TUC P con IF= Esistente e se inferiore 0,75 mq/mq

SL compensativa/perequativa = ST di REC ceduta x 0,75 mq su mq

1.000 mq x 0,75 mq/mq = 750 mq di SL generata

SL esistente da demolire 1.600 mq

Indice esistente 1.600 mq > IF 0,75 mq/mq (SL = 750 mq)

SL generata (di decollo) = 1.600 mq > incremento massimo di SL = 1.500 mq

SL generata massima realizzabile = 1.500 mq

## 7. CRITERI SPECIFICI PER L'HOUSING SOCIALE (HS)

### 7.1 Estratto della Relazione del PGT:

*"7.5 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE | HS*

*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 declinata ai sensi della LR 18/19 attraverso l'approvazione della Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 19 aprile 2021."*

### 7.2 Estratto delle N.T.A. del Piano dei Servizi (PdS):

*"art. 11- Edilizia residenziale sociale*

*1. L'edilizia residenziale sociale costituita da Servizi Abitativi Pubblici [SAP] e Servizi Abitativi Sociali [SAS] contribuisce, ai sensi dell'art. 9 della LR 12/2005, alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di attrezzature pubbliche del comune.*

*2. Quote di edilizia residenziale sociale [SAP e SAS] possono essere reperite secondo le modalità previste dal DdP all'art. 7 degli "Indirizzi normativi", all'art. 19 Titolo II Capo IV delle presenti NTA e dalle disposizioni regionali e nazionali in materia.*

*3. Quote di edilizia residenziale sociale [SAP e SAS] possono essere altresì previste negli interventi a destinazione residenziale soggetti a piano attuativo o assentibili a mezzo di titolo abilitativo convenzionato, secondo quanto stabilito nelle relative convenzioni allegate. Le quote di edilizia residenziale sociale concorrono ad assolvere i servizi di interesse generale nella quantità prevista all'articolo 8 c. 2 del Titolo II delle presenti NTA.*

*4. Per le tipologie di edilizia residenziale sociale si rinvia alle disposizioni di legge vigenti e/o ad una successiva Delibera di Giunta Comunale."*

### 7.3 Definizione del Criterio specifico per la determinazione della SL generata dall'attuazione di Housing Sociale

Qualora il P.A. preveda la realizzazione di alloggi SAP, con spese a totale carico dell'Operatore privato e cessione gratuita al Comune la SL generata dalla realizzazione di detti servizi abitativi è determinata con perizia giurata da allegarsi al P.A.

Il valore della SL generata dalla realizzazione di detti alloggi SAP dovrà essere inferiore al costo dell'edificio SAP e relative pertinenze da realizzare, determinato nell'ambito del progetto

definitivo ed esecutivo da concordare con l'amministrazione comunale nell'ambito del piano attuativo.

I termini di cui all'articolo 14, comma 1 della LR 12/2005 decorrono dalla presentazione in allegato al piano attuativo del progetto definitivo/esecutivo, completo di tutti gli allegati previsti dalla legislazione in materia.

I costi del progetto definitivo ed esecutivo degli alloggi sono a carico dell'Operatore privato così come i costi per la messa a disposizione delle aree necessarie e l'eventuale bonifica dei suoli.

In caso di realizzazione diretta dei suddetti alloggi la convenzione definirà le modalità di presentazione delle necessarie garanzie finanziarie così come previste per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.

Nel caso il P.A. preveda di destinare una quota parte della SL, attribuita all'ambito in relazione all'indice base di scheda, per la realizzazione da parte dell'Operatore privato di **alloggi SAS** (edilizia a vendita o locazione convenzionata) la perizia giurata dovrà determinare la differenza di valore tra la realizzazione dei medesimi alloggi ad edilizia libera rispetto a quelli SAS previsti dal P.A.

Il valore della SL generata dalla realizzazione di detti alloggi SAS dovrà essere inferiore alla differenza di valore determinata dalla perizia di cui sopra.

Il piano attuativo o l'istanza di preparare urbanistico dovrà contenere uno o più elaborati in cui sia dimostrato il rispetto di tali disposizioni secondo il seguente schema:

### **REALIZZAZIONE ALLOGGI SAP**

**SL massima di incremento = ST effettiva di Ambito oggetto di PA x 0,15 mq/mq**

**SL generata da realizzare ≤ SL massima di incremento**

**Importo degli alloggi SAP da realizzare ≥ al valore della SL generata determinato con perizia giurata**

Esempio:

ST effettiva oggetto di proposta di PA = 30.000 mq

SL massima di incremento = 30.000 mq x 0,15 = 4.500 mq

*Importo degli alloggi SAP da realizzare determinato sulla base del computo metrico estimativo o importo da versare per la realizzazione di alloggi SAP da parte dell'Amministrazione Comunale = 2.500.000,00 €*

*Valore della SL generata determinato mediante perizia giurata sulla base della destinazione funzionale, dell'ubicazione e delle caratteristiche architettoniche e costruttive nonché dei*

*relativi valori di mercato = 500 €/mq di SL residenziale per 4.500 mq di SL generata = 2.250.000,00 €.*

*2.500.000,00 € > 2.250.000,00 €.*

### **REALIZZAZIONE ALLOGGI SAS**

**SL massima di incremento = ST effettiva di Ambito oggetto di PA x 0,15 mq/mq**

**SL generata da realizzare ≤ SL massima di incremento**

**(A) differenza di valore tra alloggi ad edilizia libera e alloggi SAS previsti dal P.A. ≥**

**(B) valore della SL generata determinato con perizia giurata**

Esempio:

ST effettiva oggetto di proposta di PA = 20.000 mq

SL massima di incremento = 30.000 mq x 0,15 = 3.000 mq

*Il P.A. propone di realizzare una quota di edilizia residenziale ammissibile pari a 2.000 mq ad alloggi SAS a vendita convenzionata pari a 2.200,00 €/mq come da prezzo di vendita fissato in convenzione.*

*(A) Il prezzo di vendita della SL libera determinato secondo perizia è pari a 2.650,00 €/mq, pertanto la differenza di valore dovuta alla realizzazione di alloggi SAS in luogo di alloggi a edilizia libera è pari a 2.650,00 €/mq - 2.200,00 €/mq = 450,00 €/mq*

*Il valore complessivo determinato dalla differenza di valore di mercato è pari a 2.000 mq x 450,00 €/mq = 900.000,00 €*

*(B) Valore della SL generata determinato mediante perizia giurata sulla base della destinazione funzionale, dell'ubicazione e delle caratteristiche architettoniche e costruttive nonché dei relativi valori di mercato = 300 €/mq di SL ricettiva per 3.000 mq di SL generata = 900.000,00 €.*

*(A) 900.000,00 € ≥ (B) 900.000,00 €.*