

**COMUNE DI COGLIATE
(PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA)**



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
LR. N° 12/2005**

**DOC. n°.1 - C – DISPOSIZIONI ATTUATIVE DEL
DOCUMENTO DI PIANO**

REVISIONE 2017

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - INTERVENTI DISCIPLINATI DAL DOCUMENTO DI PIANO	5
Art. 2 - MODALITA' DI INTERVENTO	5
Art. 3 - INDIVIDUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI	5
Art. 4 - STANDARD QUALITATIVO	6

TITOLO II – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 5 - QUALIFICAZIONE	7
Art. 6 - AMBITI B/SU	7
Art. 7 - AMBITI C/S	7
Art. 8 - AMBITI C	8
Art. 9 - AMBITI D	9

TITOLO III – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Art. 10 - QUALIFICAZIONE	10
Art. 11 - RETE ECOLOGICA	10
Art. 12 - PARCO PER LA SCUOLA, LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO	10
Art. 13 - SISTEMA DELLE AREE VERDI NEGLI AGGREGATI URBANI E DEI PERCORSI CICLOPEDONALI	11
Art. 14 - BOSCHI URBANI	12
Art. 15 - PARCHI URBANI	12
Art. 16 - CONI OTTICI	13

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – INTERVENTI DISCIPLINATI DAL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano individua ambiti di trasformazione urbanistica ed ambiti di riqualificazione ambientale e/o di ricomposizione paesaggistica e ne disciplina l'attuazione.
2. Si intendono per ambiti di trasformazione ed ambiti di riqualificazione gli ambiti urbani e territoriali che hanno carattere di rilevanza tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e di quartiere; sono individuati e disciplinati singolarmente dalle presenti norme; gli interventi ammessi sono volti alla riqualificazione urbanistica e paesistico – ambientale della città.

Art. 2 – MODALITA' DI INTERVENTO

1. L'attuazione degli interventi avviene esclusivamente con piano attuativo.
2. Le presenti norme disciplinano le finalità ed i possibili contenuti degli interventi, che sono realizzati nel rispetto delle norme di attuazione del Piano delle Regole.

Art. 3 – INDIVIDUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

1. Per gli ambiti di trasformazione urbanistica il Comune valuta la richiesta del privato per l'attivazione di un piano attuativo e, qualora non ritenga di procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie tale richiesta ed indica entro 60 giorni dalla richiesta del piano le caratteristiche dell'intervento ai fini dell'applicazione degli eventuali meccanismi di perequazione, di compensazione e di incentivazione, della specificazione dei contenuti discrezionali previsti dalle specifiche norme relative all'area interessata e per il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi.
2. In caso di mancata determinazione del Comune, fermo restando quanto previsto dalla L.R. n°. 12/2005, la proposta di piano attuativo deve intendersi presentabile e l'istanza di piano attuativo può seguire l'iter di legge. Il perimetro d'ambito, ai fini dell'attuazione, prevale su altri perimetri individuati nelle tavole di azionamento.
3. Negli ambiti di trasformazione, è consentita la realizzazione per parti attraverso più piani attuativi, nel rispetto delle specifiche norme di zona; in tal senso sono consentite, in sede di presentazione del primo piano attuativo, modifiche delle perimetrazioni di area e di ambito o attuazioni parziali; qualora il Comune, in sede di verifica delle proposte, la ritenga utile a conseguire con maggior efficacia i programmi comunali di intervento, fatti comunque salvi i diritti di terzi e i principi perequativi, ne autorizza l'iter di legge.
4. In caso di frazionamento degli interventi, le volumetrie poste in attuazione sono proporzionali alla superficie territoriale interessata e la distribuzione delle urbanizzazioni primarie e secondarie deve

avvenire in base ad un piano di inquadramento esteso alla perimetrazione originaria di P.G.T. del piano attuativo; qualora si rendessero necessarie per la funzionalità dell'intervento, i privati operatori sono tenuti all'anticipazione delle opere ritenute indispensabili anche se esterne alla perimetrazione da loro proposta.

Art. 4 – STANDARD QUALITATIVO

1. Al fine di correlare gli interventi di edificazione privata con gli interventi di iniziativa pubblica per la riqualificazione e il potenziamento degli spazi pubblici e delle reti infrastrutturali, sono ammessi gli incrementi di edificabilità previsti dagli articoli del successivo Titolo II e dagli articoli 28 e 31 della Normativa del Piano delle Regole, a cui corrisponde il versamento di standard qualitativo.
2. In ragione delle quantità generate dall'applicazione degli indici di edificabilità maggiorati, lo standard qualitativo è determinato per ogni intervento con deliberazione di Giunta Comunale sulla base dei seguenti criteri:
 - negli ambiti B/SU e negli ambiti C del Documento di Piano, versamento del valore di mq. 1 di S.l.p. di standard per ogni 10 mc. di volumetria aggiunta, equiparato al valore unitario vigente del costo di costruzione residenziale;
 - negli ambiti C/S del Documento di Piano, versamento del valore di mq. 3 di S.l.p. di standard per ogni 10 mq. di S.l.p. aggiunta, equiparato al valore unitario vigente del costo di costruzione commerciale;
 - nelle zone B del Piano delle Regole, pagamento di una somma pari alla monetizzazione del fabbisogno di standard generato dagli abitanti teorici derivanti dalle volumetrie aggiuntive (mc. aggiuntive / 80 x 26,5); la monetizzazione è effettuata al doppio del valore corrente determinato con delibera di Consiglio Comunale;
 - nelle zone BD del Piano delle Regole, pagamento di una somma pari al valore delle Slp aggiuntive, valutate in base al valore unitario vigente del costo di costruzione commerciale.

TITOLO II – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 5 - QUALIFICAZIONE

1. Le aree di trasformazione individuate dal Documento di Piano sono comprese nelle zone B/SU di completamento residenziale e per servizi urbani, nelle zone F di nuova edificazione e/o trasformazione di standard, nelle zone V per infrastrutture per la mobilità, nelle zone C di nuova edificazione per insediamenti residenziali e per servizi (C/S) e nelle zone D di nuova edificazione per insediamenti produttivi.

Art. 6 – AMBITI B/SU

1. B/SU^① di Via Cesare Battisti – Via Oberdan
L'ambito individuato con il numero ① cerchiato in sede di Piano Attuativo esteso a tutta l'area di proprietà prevede la formazione della Piazza antistante con l'eventuale formazione di parcheggio interrato.
2. B/SU^② di Via Galletto Via De Amicis
L'insediamento si caratterizza in riferimento al particolare contesto in cui si colloca: residenziale e scolastico attrezzandosi allo scopo con l'insediamento di attività di tempo libero e sportive (palestra), recuperando eventualmente a questo scopo gli edifici esistenti di maggior pregio edilizio, per una destinazione privata e/o pubblica, mentre lungo il lato nord deve essere realizzata una quinta alberata di rispetto della zona produttiva.
3. Indici di edificabilità:
 - UF per B/SU^① = 0,50 mq/mq fino a un massimo di 0,70 mq./mq. con riconoscimento dello standard qualitativo ai sensi del precedente art.4;
 - UF per B/SU^② = conversione del 50% delle SIp produttive esistenti in SIp residenziali.
 - H = non può superare quella preesistente, mentre l'altezza dei nuovi edifici e di quelli ricostruiti non può superare l'altezza dell'edificio più alto preesistente su lotti a confine;
 - SI = 15%.

Art. 7 – AMBITI C/S

1. C/S di Via Alessandro Volta
Le due zone C/S ① e ② individuate sulla tavola dell'Azzonamento, non possono essere attuate prima della realizzazione della nuova S.P. n°. 133 in territorio di Rovello Porro.
I due insediamenti devono realizzare condizioni di equilibrio tra le diverse attività da insediare e le infrastrutture funzionali all'insediamento, quali parcheggio e zone alberate.
2. Indici di edificabilità:
 - UF = 0,30 fino ad un massimo di 0,60 mq./mq. con un indice minimo di 0,40 mq/mq e con riconoscimento dello standard qualitativo ai sensi del precedente art.4;

- H = non può superare quella preesistente, mentre l'altezza dei nuovi edifici e di quelli ricostruiti non può superare l'altezza dell'edificio più alto preesistente su lotti a confine;
- SI = 20%.

Art. 8 – AMBITI C

1. C① - di Via Brianza

I due Ambiti di trasformazione devono realizzare insediamenti ad alta qualità ambientale e paesaggistica attraverso l'organizzazione delle aree verdi di quartiere, pubbliche e private, con la formazione di un'adeguata fascia di verde piantumato lungo il perimetro nord ed est del comparto, al confine con il Parco Regionale delle Groane, che coincide con il perimetro del S.I.C. dei Boschi delle Groane. In questa fascia, la cui profondità deve essere concordata con il Consorzio del Parco delle Groane, non possono essere realizzate costruzioni accessorie e le recinzioni devono essere di tipo trasparente con siepi in vivo come complemento.

2. C②-C⑥-C⑦ di Via Leonardo da Vinci - di Via Donizetti e di Via Galvani

Gli interventi devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- l'edificazione è possibile a condizione che non induca nuove urbanizzazioni ma solo il completamento di quelle esistenti e gli allacciamenti necessari;
- le aree libere devono essere piantumate in aderenza agli edifici e coltivate per la rimanente parte ad orti e campi;
- non sono consentite costruzioni accessorie nelle aree inedificate;
- è ammesso l'accorpamento dei volumi accessori preesistenti;
- devono essere garantiti corridoi ecologici per il collegamento dei diversi ambienti naturali e direttrici di permeabilità visiva;
- va privilegiata la mobilità ciclopedonale, in collegamento con i principali percorsi ciclopedonali comunali;
- gli interventi devono prevedere valori cromatici riconducibili alle terre naturali, al cotto, al legno;
- non sono ammessi serramenti nei colori bronzei, dorati o metallizzati;
- il colore bianco è ammesso solo nelle tende e nelle coperture delle tensostrutture;
- per le alberature, devono essere preferite le specie autoctone.

3. C③ - di Via dei Caduti

L'intervento deve prevedere la realizzazione di una nuova Piazza sulla Via dei Caduti e deve rispettare criteri di biourbanistica e bioarchitettura; lungo il perimetro della fascia di rispetto cimiteriale, deve essere realizzata una fascia di verde piantumato di profondità non inferiore a m. 10.

4. C④ - di Via Piave

Gli insediamenti si devono caratterizzare dal punto di vista paesaggistico – ambientale in riferimento al loro contesto ambientale e funzionale (Parco Regionale delle Groane), prevedendo una zona per orti e giardini di separazione dagli insediamenti, con il mantenimento e la valorizzazione delle aree boscate presenti.

Lo standard da individuare all'interno dell'Ambito deve essere reperito lungo l'ingresso dalla Via Piave per la realizzazione dei parcheggi.

5. C⑤ - di Via Monte Rosa

L'intervento e' relativo ad un comparto di pianificazione comunale orientata di cui al P.T.C. del Parco Regionale delle Groane e deve essere attuato nel rispetto del contesto ambientale e delle aree boscate presenti all'interno dell'Ambito, con le quali devono essere garantite la profondità della fascia di salvaguardia del SIC così come risulta graficamente e un'adeguata fascia di rispetto c confine con la zona BD.

Lo standard di parcheggio deve essere realizzato nello schema della piazza di disimpegno a sud degli insediamenti.

6. Indici di edificabilità:

- It = 0,25 mc/mq. (0,4 mc/mq per gli ambiti già edificabili nel precedente PRG), elevabile a 0,5 mc/mq., con riconoscimento di standard qualitativo ai sensi del precedente art. 4;
- Rc = 30%
- Permeabilità dei suoli urbani = 30%

Art. 9 – AMBITI D

1. D ① località Vallino

L'insediamento produttivo è riservato al completamento di quelli esistenti ed in subordine, al trasferimento di attività impropriamente dislocate all'interno del tessuto urbano consolidato.

L'intervento è subordinato all'attuazione contestuale dell'Ambito di Riqualificazione B/SU②.

Le attività da insediare devono essere tecnologicamente avanzate ed ecologicamente compatibili come requisito da dimostrare in sede di presentazione del piano attuativo.

Lungo i confini ed in particolare lungo il lato est vanno messe a dimora cortine di alberi d'alto fusto; gli interventi sono sottoposti a verifica di impatto ambientale secondo la normativa vigente al fine di verificare l'accettabilità dei consumi idrici, delle eventuali lavorazioni insalubri di 1ª Classe, della qualità dell'aria, dei reflui industriali e dei rifiuti.

2. Indici di edificabilità:

- UF = trasferibilità del 50% delle Slp produttive esistenti nell'Ambito di Riqualificazione B/SU②.
- H = 12 m.;
- SI = 15%;
- Pp = 1/6 S.l.p.;
- Rc = 65%.

TITOLO III – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Art. 10 - QUALIFICAZIONE

1. Gli ambiti di riqualificazione ambientale individuate dal Documento di Piano sono comprese nelle zone inedificate e destinate all'agricoltura e al verde a fruizione pubblica e sono di competenza comunale attraverso interventi diretti o convenzionati con privati volti al miglioramento delle condizioni ambientali del territorio.

Art. 11 – RETE ECOLOGICA

1. La rete ecologica comunale è composta da:

- corridoi ecologici secondari
- Parco Regionale delle Groane
- SIC Boschi delle Groane
- sottopassi ecologici

La rete ecologica favorisce la rinaturalizzazione del territorio, rendendolo permeabile da flora e fauna proveniente dalle aree di maggior naturalità.

2. All'interno della rete ecologica valgono le prescrizioni specifiche delle zone ricomprese ed i seguenti indirizzi e principi:
 - limitare gli interventi di nuova edificazione di cui all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (zona E1 – Insediamenti agricoli), che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
 - per le opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, prevedere misure di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
 - favorire per le compensazioni ambientali, la realizzazione di nuove unità ecosistematiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale;
 - promuovere azioni di mitigazione per le infrastrutture della mobilità e salvaguardare e promuovere la mobilità ciclopedonale;
 - promuovere la riqualificazione sia ecologica che paesaggistica del territorio, da perseguirsi anche attraverso la previsione di idonei accorgimenti mitigativi e compensativi;
 - salvaguardare e valorizzare i principali con visivi sulle unità di paesaggio interne al territorio comunale ed esterne, eventualmente integrando quelli individuati dal P.G.T.

Art. 12 - PARCO PER LA SCUOLA, LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO

1. Questo ambito territoriale comprende le zone F con destinazioni in atto e future scolastiche, culturali, sociali, sportive e di verde e religiose.

Le singole zone sono comprese in un unico ambito territoriale per l'esigenza di integrazione delle singole attività e/o infrastrutture e per la costruzione di un sistema culturale di rilevanza comunale e sovracomunale in connessione con i Comuni contermini e con il Parco Regionale delle Groane.

2. La movimentazione interna all'ambito è di tipo ciclopedonale, da garantire attraverso infrastrutture di raccordo (piazze, spazi di sosta, ecc.) coperte e scoperte, di disimpegno di ciascuna attività e dell'intero centro.

Art. 13 – SISTEMA DELLE AREE VERDI NEGLI AGGREGATI URBANI E DEI PERCORSI CICLOPEDONALI

1. Il Documento di Piano propone la valorizzazione del "Parco diffuso" in grado di superare la concezione del verde per "isole", al fine del riequilibrio ecologico della mitigazione dello sviluppo urbanistico.

La classificazione delle aree verdi è funzionale alla formazione di uno specifico Piano del Verde, per la loro valorizzazione e gestione unitaria.

2. Il sistema delle aree verdi comprende:

- Parchi monumentali o giardini storici (pubblici e privati)
la cui composizione architettonico-vegetazionale presenta, da un punto di vista storico ed artistico, un interesse pubblico e come tali sono considerati monumenti;
Il recupero e la riqualificazione di tali aree è soggetto a progetto di restauro paesistico - ambientale con riqualificazione funzionale nella ricostruzione dell'unità di paesaggio.
- Architetture vegetali
esemplari arborei in gruppo od isolati di eccezionale rilevanza per varietà botanica, età e dimensione.
- Parco / Orto e Giardino urbano
Complessi unitari distribuiti su superfici di diversa natura ed estensione all'interno dei quali siano riconoscibili i criteri che hanno presieduto alla loro progettazione e che ne regolano lo specifico utilizzo.
- Alberature stradali
Elementi vegetali a sviluppo lineare (filari e quinte ornamentali e siepi arborate) lungo gli assi stradali del tessuto edificato con precise funzioni igienico - sanitarie, estetiche e ricreative.
- Aiuole, rotatorie, verde decorativo
Situazioni episodiche di verde da realizzarsi secondo coerenza e con norme di buona condotta di ecologia urbana, nel rispetto delle immagini ambientali affermate.
- Aree d'igiene urbana
Rientrano in questo contesto le fasce laterali della strada provinciale. La sistemazione di queste aree dovrà essere eseguita secondo schemi di "quinta arborata" per l'abbattimento di polveri e rumori, sempre nel completo rispetto delle valenze ambientali (omogeneizzazione dei margini edificati con specifica funzione estetico - biologica).
- Aree verdi residuali
Sono aree destinate ad ospitare manifestazioni pubbliche - feste popolari, circo, luna park, che si caratterizzano per un'estrema varietà funzionale – formale, da dotare di una perimetrazione fittamente arborata.
- Quinte di separazione di aree a funzioni conflittuali

Si identificano come "cinture verdi" dell'intorno abitato e svolgono un'importante funzione di ricucitura del tessuto vegetazionale fra paesaggio urbano ed extraurbano. Fanno riferimento alle siepi arborate / macchie di campo.

- Alberature

Per l'alberatura delle aree devono essere preferite le specie tipiche locali quali: Quercus robur (Farnia), Quercus sessiflora (rovere), Carpinus betulus (Carpino bianco), Castanea saiva (Castagno), Betula alba (Betulla), Juglans regia (Noce nazionale), Fraxinus excelsior (Frassino), Pinus sylvestris (Pino silvestre), Populus var. (Pioppo), Acer pseudoplatanus (Acero di monte), Acer campestre (Acero campestre).

E' ammesso l'utilizzo di Robinia pseudoacacia; è in ogni caso vietata l'introduzione di Chamaecypanis, Thuya, Araucaria, Cupressus e tutte le Palme.

L'introduzione di specie tipiche locali è obbligatoria ed inderogabile nelle aree a contatto con Riserva naturali orientate o con zone boscate.

Art. 14 – BOSCHI URBANI

1. Il P.G.T. individua alcuni boschi urbani, all'interno del Parco urbano del Guisa, di alcuni Ambiti di trasformazione ed in localita' Ronchi.

Gli Ambiti corrispondono alle Zone F 4, da riqualificare attraverso attività di rimboschimento di cui all' art. 35 delle N.T.A. - P.d.R., compreso il pagamento del terreno e con contestuale cessione e/o convenzionamento con il Comune con la possibilità di svolgimento di attività di florovivaismo anche attraverso la realizzazione di serre sino al massimo del 20% della superficie dell'Ambito.

I Boschi urbani devono essere in tutto o in parte accessibili al pubblico.

Per le aree boscate già esistenti e da considerare a norma di legge "bosco", prevale la normativa forestale di cui alla L.R. 27/2004 e L.R. 5/2007.

Art. 15 – PARCHI URBANI

1. Parco Agricolo di San Dalmazio

L'ambito territoriale del Parco Agricolo comprende la parte di territorio che si sviluppa a nord ed a ovest del territorio comunale in direzione est - ovest, a collegare il Parco Regionale delle Groane con il Parco del Lura (corridoio ecologico).

La formazione del Parco Agricolo si propone di:

- salvaguardare a nord dell'abitato un'area strategica per il riequilibrio ambientale per la tutela delle aree di captazione delle acque sotterranee destinate al consumo umano;
- preservare le condizioni ambientali più favorevoli allo sviluppo di attività agricole nel rispetto delle valenze ambientali esistenti;
- realizzare "corridoi ecologici" da impostare con il criterio delle "siepi arborate" e delle "macchie di campo" quale ideale raccordo con il sistema dell'aggregato urbano (Regolamento CEE 2080/92) e con le infrastrutture viarie;

- impedire qualsiasi tipo di nuova costruzione, e/o ampliamento di edifici esistenti a destinazione extragricola (sono invece ammesse opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli edifici agricoli esistenti);
- vietare tutte le alterazioni e mutazioni del suolo, ad esclusione di quelle necessarie per l'attività di mantenimento delle colture agricole, compresi prelievi, spostamenti di terra, livellamenti che non siano finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico;
- incentivare l'agricoltura biologica e le colture agroalimentari compatibili ed impedire le attività di pascolo;
- potenziare la fruibilità degli spazi rurali per fini sociali e culturali compatibili;
- garantire alcuni corridoi ecologici e direttrici di permeabilità tra ambiti naturali diversi, consentendo una loro permeabilità anche visiva.

2. Parco urbano del Guisa

L'ambito del "Parco urbano del Guisa" si sviluppa da nord a sud, attraversando il centro abitato lungo il torrente Guisa.

La formazione del Parco Urbano del Guisa si propone:

- la salvaguardia idrogeologica dell'ambito attraverso una pianificazione orientata al ripristino degli equilibri idrogeologici e ambientali, anche attraverso la prevenzione del rischio idraulico con il miglioramento delle qualità dell'acqua e della fruibilità dei luoghi e al recupero dell'alveo torrentizio originario;
- la programmazione degli usi del suolo ai fini della difesa, della stabilizzazione e del consolidamento dei terreni promuovendo interventi che utilizzino tecniche di ingegneria naturalistica;
- il riequilibrio ecologico attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali.

Art. 16 – CONI OTTICI

1. Sono ambiti di rilevanza paesaggistica e visiva all'interno dei quali occorre evitare qualsiasi tipo di edificazione o, quando consentito dalle norme delle zone ricomprese, occorre che l'edificazione non alteri il campo visivo e gli elementi paesistico – ambientali e storici del campo ottico.