



Assessorato allo Sviluppo del Territorio
e dell'Ambiente
Settore Governo del Territorio,
SUAP, SUE, Patrimonio

**VARIANTE AL
PIANO PARTICOLAREGGIATO
"EX COTONIFICIO CEDERNA"
via Cederna - Borsa - Giacosa - Oriani**

	TITOLO	Data: 08.2021
	NORME DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE	

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
GOVERNO DEL TERRITORIO
SUAP, SUE, PATRIMONIO**

**IL PROGETTISTA
Studio LONATI e BALCONI**

Ing. LONATI MARCO
Geom. BALCONI ALBERTO
Ing. BALCONI ROSSELLA

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO “EX COTONIFICIO CEDERNA” NORME DI ATTUAZIONE

ART. 1 - FINALITA' E CONTENUTI

1. La Variante al Piano Particolareggiato è redatta in conformità alla legislazione nazionale e regionale vigente e alle norme del P.G.T..
2. La Variante al Piano Particolareggiato rappresenta e norma il risanamento, la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica degli edifici e delle aree compresi nell'ambito qui denominato “Cotonificio Cederna”.

Delle tre unità minime di intervento individuate nel Piano Particolareggiato sono oggetto della presente variante esclusivamente l'unità denominata “A” e l'unità denominata “C”, mentre per l'unità denominata “B” sono confermate in toto le previsioni del P.P. approvato nel 2006:

- **unità “A”**, posta tra le vie Cederna - Borsa - Giacosa - Oriani, inerente le aree connesse all'attività produttiva dismessa; individuate con gli originali mappali 65 - 66 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 74 - 76 - 78 - 80 - 81 - 230 - 236 - 237 del foglio 62;
- **unità “C”**, costituita dall'edificio della chiesa di San Francesco; identificata al foglio 62 mappale 94.

Nel Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione n. 71 del 29.11.2007 dal Consiglio Comunale di Monza, dette aree (fatta eccezione per il mappale 236) sono classificate come segue:

- o ai sensi del Documento di Piano: Ambito Strategico n. 16 - via Cederna con destinazione edificazione polifunzionale a prevalenza residenziale disciplinato dagli articoli 5 e 10 delle N.T. del Documento di Piano nonché specificatamente dall'allegato A13 - Ambito 16 o ai sensi del Piano delle Regole: Ambito Strategico - come meglio definito nella scheda di Ambito di cui sopra;
- o ai sensi del Piano dei Servizi: Ambito strategico come meglio definito nella scheda di Ambito di cui sopra.

La particella individuata al foglio 62, mappale 236 nel Piano di Governo del Territorio vigente è classificata come area B2 classe V (zona

residenziale edificata classe V) del Piano delle Regole.

L'unità denominata "B", esclusa dalla presente variante, nel Piano di Governo del Territorio vigente è classificata come area B2 classe V (zona residenziale edificata classe V) del Piano delle Regole.

Il tutto come meglio individuato nella Tavola n. 1.

Inoltre, si dà atto che le unità A e C nel PGT 2017 sono individuate come: "Aree interessate da Piani Attuativi / Programmi Integrati di Intervento approvati e/o adottati" (ex art. 21, comma 3) Norme di Attuazione del Piano delle Regole 2017.

Nella variante al PGT adottata (DCC n. 57/2021) tali unità A e C sono sempre individuate tra le "Aree interessate da Piani Attuativi / Programmi Integrati di Intervento approvati e/o adottati" (ex art. 21) NA del Piano delle Regole adottato.

3. Inoltre, la variante al Piano Particolareggiato detta indicazioni e disposizioni inerenti anche la viabilità connessa agli interventi; il tutto come meglio individuato nella Tavola 5.

4. Scopo della variante al Piano Particolareggiato è di promuovere interventi di riqualificazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di risanamento ambientale di area dismessa inserita nel tessuto urbano.

In particolare, al fine di:

- ricostituire una centralità o polarità di quartiere per pedonalità, verde, servizi di interesse locale e generale a carattere socio-culturale e di culto, in particolare anche con il riuso del patrimonio edilizio esistente, parcheggi;
- realizzare un complesso polifunzionale con destinazioni prevalentemente residenziali ma anche terziarie, commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande nonché ricettive;
- consentire anche la realizzazione di alloggi convenzionati, per meglio rispondere ai fabbisogni abitativi;
- consentire il risanamento di edifici di memoria e di valore di archeologia industriale e di valore storico ambientale, sia nel complesso originario produttivo che dei servizi esistenti connessi (chiesa).

ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE AL P.P.

- Relazione illustrativa e finanziaria;
- Norme di attuazione della Variante al P.P.;

- Schema di Convenzione urbanistica;
- Relazione sul sistema della viabilità e mobilità;
- Relazione di valutazione previsionale del clima e dell'impatto acustico;
- Opere di urbanizzazione computi metrici;
- Dichiarazione in merito agli artt. 3.1.4 e 3.3.5 del Regolamento Locale di Igiene;
- Autocertificazione in ordine al rispetto delle Norme Igienico Sanitarie;
- Tavola 5: Piano sistemazione dell'area – Verifiche planivolumetriche;
- Tavola 6: Classificazione delle aree e verifica degli standard;
- Tavola 7: Sistemazione delle aree a standard;
- Tavola 9: Sezioni urbane indicative – viste 3D;
- Tavola 10: Planimetria reti tecnologiche;
- Tavola 11: Verifica superficie drenante;
- Tavola 12: Opere di Urbanizzazione: schemi calcolo superfici;
- Tavola 12-bis: Opere di urbanizzazione: smaltimento acque meteoriche – schemi calcolo quantità
- Tavola 15: Raffronto delle aree a standard;
- Tavola 16: Progetto paesistico – planivolumetrico indicativo;
- Tavola 17: Progetto paesaggistico – sezioni ambientali indicative;
- Tavola 18: Progetto paesaggistico – viste tridimensionali descrittive indicative.

I seguenti documenti contenuti nel P.P. sono confermati interamente nella Variante:

- Elenco catastale delle proprietà;
- Documentazione fotografica;
- Relazione geologica e geotecnica;
- Tavola 1: Stralcio del PGT vigente: Ambito 16;
- Tavola 2: Stato di fatto urbanistico-edilizio.

I seguenti documenti presenti nel P.P. sono espunti dalla Variante in quanto superati dall'entrata in vigore del P.G.T. in data 29.11.2007 e successiva acquisizione di efficacia in data 19.12.2007 a seguito di avvenuta pubblicazione su B.U.R.L. e/o dai contenuti delle successive varianti al P.P.:

- NTA PRG vigente ed adottato;
- Tavola 3: Planimetria generale dell'intervento - Regime delle aree - Perimetri ed unità di intervento;
- Tavola 4: Schema planivolumetrico d'insieme – Analisi funzionali ed infrastrutturali;
- Tavola 8: Schema funzionale edificio pubblico.

ART. 3 - LIMITI DEGLI INTERVENTI

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento, ristrutturazione edilizia ed urbanistica sono consentiti nel rispetto delle presenti norme e secondo le individuazioni e indicazioni di cui alla Tavola 5.
2. Per l'unità "A", la S.l.p., le distanze minime dalle strade e tra gli edifici, le altezze massime, sono rispettose delle previsioni del P.G.T. 2007. Il tutto come meglio descritto nella relazione illustrativa e nella Tavola 5.
Per l'unità "C", in relazione agli edifici individuati come antichi e di valore testimoniale in virtù del Piano delle Regole e segnatamente alla classe E ai sensi dell'art. 7.8 delle NT del Piano stesso sono consentiti gli interventi di restauro e risanamento conservativo e, comunque, con le eventuali integrazioni di cui alle norme vigenti; in coerenza con quanto definito nel Piano dei Servizi la destinazione d'uso dell'intera unità è per funzioni di interesse comune.

ART. 4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. Gli edifici compresi nelle previsioni della Variante di Piano Particolareggiato, con riferimento alle unità minime di intervento "A" e "C", sono distinti in:
 - a) edifici n. **5b-6-7-8-9-10** di valore storico testimoniale o di archeologia industriale;
 - b) edifici n. **A-B-C- D -2-3a-3b-5a-10** (la parte di nuova edificazione) di nuovo impianto planivolumetrico.
- 1bis. La realizzazione dell'**edificio n. 10**, compresa la superficie accessoria nell'interrato di cui al comma 7 e segg dell'art. 4 della Convenzione, potrà avvenire con le modalità meglio specificate all'art. 14 della Convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato. E' facoltà dell'Amministrazione apportare tutte le modifiche progettuali che riterrà opportune nell'interesse pubblico, con il solo limite della Slp massima realizzabile per il servizio dell'edificio 10 e delle distanze minime indicate all'art. 3 delle NT del Piano delle Regole 2007.
2.
 - a) Per gli **edifici n. 6-7**, classificati dal P.G.T. 2007 come "edifici storici e testimoniali" di classe C (villini ed edifici isolati) per quanto riguarda l'edificio 6 e

parte dell'edificio 7, ai sensi dell'art. 7.8 NT del Piano delle Regole, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione-risanamento conservativo e/o restauro che non comportino demolizioni parziali o integrali e non alterino significativamente il disegno di facciata verso gli spazi pubblici.

- b) Per l'**edificio 8**, classificato dal P.G.T. 2007 come "edifici storici e testimoniali" di classe D (edifici a cortina stradale) ai sensi dell'art. 7.8 NT del Piano delle Regole, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione che non alterino significativamente il disegno di facciata verso la sede viaria esistente.
3. Per l'**edificio n. 9**, classificato dal P.G.T. 2007 come "edificio storico e testimoniale" di classe E (edificio speciale) sono consentiti gli interventi di restauro e risanamento conservativo.
4. Per **gli altri edifici di cui al punto 1a)** sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento come meglio individuato e descritto nella Tavola 5.
5. Gli interventi sono volti al mantenimento dell'allineamento delle facciate esistenti e delle parti interne significative, a titolo di memoria storica. Sono, pertanto, esclusi interventi di sostituzione generalizzata delle strutture originarie perimetrali. Gli interventi di ristrutturazione, anche con l'ampliamento della S.l.p. ad eccezione degli edifici "storico e testimoniali" (6-7-9), sono volti ad attuare le previsioni di progetto della presente Variante al Piano Particolareggiato nel rispetto delle norme tecniche di settore e delle norme di sicurezza. Sono, pertanto, consentite modifiche distributive, nuovi corpi di distribuzione verticale, aperture di nuovi accessi, portici o gallerie pedonali, modifiche parziali delle quote dei solai, modifiche parziali alle aperture esclusivamente al fine di adeguare i rapporti aeroilluminanti, nel rispetto prevalente della composizione delle facciate, delle partiture originarie e della forma delle aperture. La progettazione in fase di attuazione dovrà rispettare tali indicazioni. Sono ammesse, in fase di esecuzione modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione della presente Variante al Piano Particolareggiato, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale.
6. Per **gli edifici di cui al punto 1b)**, sono consentiti: interventi volti a realizzare la previsione

planivolumetrica, come da Tavola 5, con progetti di architettura moderna con caratteri di riconoscimento di unitarietà, al fine di garantire adeguati standard di qualità urbana sia sotto l'aspetto funzionale che sotto l'aspetto formale.

Gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione in aderenza agli edifici di cui al punto 1a) dovranno, in particolare, dimostrare la coerenza formale tra le parti mantenute e quelle nuove.

Sono ammesse, in fase di esecuzione modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione della presente Variante al Piano Particolareggiato, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale.

7. La progettazione dovrà tenere conto, inoltre, di soluzioni volte al miglioramento ambientale, alla sicurezza delle abitazioni e dei luoghi di lavoro, al confort abitativo, all'impiego di tecniche costruttive di bioarchitettura e di risparmio energetico.

I progetti esecutivi dovranno contenere apposita dimostrazione del rispetto delle norme vigenti in materia di clima acustico.

8. La pavimentazione degli spazi pedonali dovranno essere realizzati con materiali lapidei.

I percorsi pedonali ricadenti in spazi pubblici destinati a giardino e verde attrezzato dovranno essere realizzati con materiali naturali e non dovranno avere né marciapiedi né rilevati continui che costituiscano barriera con gli spazi verdi.

La viabilità attorno e di interesse dell'insieme dovrà presentare finiture della superficie della viabilità e pedonalità, segnaletica e illuminazione tali da segnalare la Centralità del Complesso definito dal Piano Particolareggiato e la continuità con gli spazi circostanti pubblici o di uso pubblico. In particolare, per via Cederna (tratto tra via Riva e il fronte del complesso di San Francesco), spazi pedonali di via Riva sino alla Chiesa Parrocchiale, tratto di via Oriani di fronte alla chiesa di San Francesco, continuità pedonale su via Giacosa e via Borsa in connessione dei percorsi pedonali.

9. Le essenze arboree dovranno essere definite in funzione della unitarietà progettuale ed ambientale dell'intero planivolumetrico, dei percorsi sia pubblici che privati. In particolare, le fasce laterali alle strade dovranno essere alberate a filari regolari ed equidistanti. Le essenze arboree degli spazi pubblici sono in genere autoctone e resistenti, con

una certa varietà di specie per ridurre il rischio epidemiologico.

10. La copertura del complesso commerciale (5a) dovrà prevalentemente essere trattata a verde.

11. Gli elementi di finitura e di arredo urbano, come pure le recinzioni e l'illuminazione pubblica e privata prospiciente le aree pubbliche, nonché gli elementi di interfaccia tra gli impianti tecnici del sottosuolo e del piano strada dovranno presentare caratteri di unitarietà e qualità delle finiture, in particolare per il sottosuolo in presenza dei percorsi comuni di ingresso e uscita, per le prese d'aria negli spazi pubblici e di uso pubblico.

Tutti gli ingressi perimetrali al complesso dovranno essere segnalati con appositi manufatti di qualità e finitura architettonica (portali, pilastri, cippi, soglie ecc.) in particolare per segnalare e delimitare la pedonalità e la gerarchia degli ingressi stessi.

Anche le testate degli edifici dovranno presentare il decoro compositivo delle facciate principali.

L'illuminazione pubblica sarà determinata in funzione del tipo di spazio da illuminare e dal grado di illuminazione richiesta secondo la corretta applicazione delle norme illuminotecniche e della buona regola tecnica.

12. I parcheggi interrati possono essere realizzati anche a più piani, compatibilmente con la qualità della progettazione di superficie e la dislocazione degli ingressi e delle uscite. I parcheggi di pertinenza privati saranno realizzati nel sottosuolo delle aree private previste come superficie fondiaria nonché nel sottosuolo sottostante le aree con previsione di asservimento all'uso pubblico.

ART. 5 - DESTINAZIONI D'USO

1. Nelle Tavole di progetto 5 e 6 sono indicate le destinazioni ammesse di sottosuolo, del piano terreno dei piani in elevazione.

Le prescrizioni inerenti le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- **edifici A-B-C-D-2-3b-6** a destinazione prevalentemente residenziale, salvo eventuali altre destinazioni al piano terra, con esclusione di ogni funzione commerciale;
- **edificio 3a** a destinazione prevalentemente residenziale, di cui parte per edilizia convenzionata, salvo eventuali altre destinazioni al piano terra, limitando la funzione commerciale alle superfici di tipo accessorio come individuate all'art. 6.3 e 6.4

- con esclusione di spazi di accesso dall'esterno alla media struttura ospitata nell'edificio 5a;
- **edificio 7** a destinazione terziario-direzionale con possibilità di insediare attività ricettive e di somministrazione di alimenti e bevande, comprensiva delle eventuali abitazioni pertinenziali;
 - **edifici 5a e 5b** a destinazione commerciale come meglio specificato al successivo articolo 6;
 - **edificio 8** a destinazione residenziale ed attività ricettive, con possibilità di funzione commerciale al piano terreno limitatamente ai soli esercizi di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande;
 - **edifici 9-10** a destinazione servizio di interesse pubblico (impianto sportivo con sala espositiva e polifunzionale, culto).
- Le eventuali destinazioni al sottosuolo sono quelle per parcheggi, autorimesse, cantine, locali tecnici, magazzini a servizio delle destinazioni del piano terra.
2. Le destinazioni delle aree scoperte sono indicate nelle Tavole 5 e 7 ed in particolare: parcheggi e spazi di manovra, sosta e accesso, urbano verde pubblico attrezzato, percorsi ciclo-pedonali e viabilità, giardini privati, aree pubbliche o di uso pubblico di pertinenza degli edifici di servizio. Tutti gli accessi carrai ai parcheggi interrati debbono avvenire direttamente dalle strade comunali.

ART. 6 - DESTINAZIONI COMMERCIALI E SUPERFICI DI VENDITA

1. Le autorizzazioni commerciali, se e in quanto dovute, dovranno essere richieste al competente Settore comunale nei termini previsti dalla Convenzione attuativa del presente Piano Particolareggiato e dovranno, comunque, essere ottenute prima dell'emissione dei titoli abilitativi.
2. Negli edifici 5a e 5b sono previste due medie strutture di vendita la cui superficie di vendita complessiva sia inferiore o uguale a 1.200 mq per l'edificio 5a e inferiore a 800 mq per l'edificio 5b.
3. Le restanti superfici commerciali, di cui agli edifici 5a e 5b, potranno essere utilizzate esclusivamente a:
 - magazzini, depositi, lavorazione, uffici pertinenziali alle attività di vendita;
 - gallerie pedonali di connessione e accesso con esclusione di ogni attività di vendita;
 - pubblici esercizi di ristorazione e bar;

- altre attività per servizi generali e alla persona quali, a mero titolo esemplificativo, ufficio postale-sportello bancario-agenzia viaggi-recapiti espressi assicurazioni, presidio medico, lavanderia, ecc. e altre attività, comunque non costituenti superficie di vendita.
4. Per l'edificio 8 al piano terra dello stesso è prevista la possibilità di realizzazione di esercizi commerciali di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande, oltre alle superfici non costituenti superfici di vendita di cui al comma precedente.

ART. 7 - PROCEDURE DI ATTUAZIONE

1. Gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato sono realizzati sia dai privati, in forma singola o consorziati, sia dal Comune, per le rispettive competenze e conformemente ai contenuti delle Convenzioni, impegnative unilaterali d'obbligo, titoli abilitativi.
- In caso di inerzia dei privati il Comune attua le previsioni nelle forme di legge.
2. Le Convenzioni, le impegnative unilaterali d'obbligo di attuazione del Piano Particolareggiato sono sottoscritti al fine di:
- definire i tempi e le modalità di realizzazione delle opere contemplate dall'intervento ed in particolare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - definire i tempi e le modalità della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, della cessione gratuita e/o dell'asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione secondaria (a titolo di standard);
 - definire i tempi e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, degli allacciamenti della zona ai pubblici servizi e dell'eventuale adeguamento in ragione dei pesi insediativi realizzati, in particolare per quanto attiene agli aspetti di accessibilità e di mobilità;
 - definire i tempi e le modalità di redazione dei progetti esecutivi e programmi di intervento degli edifici pubblici e di interesse pubblico, degli edifici privati, nonché ove necessarie delle bonifiche del sottosuolo;
 - definire le garanzie finanziarie per l'esecuzione di tutte le opere.
3. Alla presente variante di Piano Particolareggiato è allegato apposito schema di Convenzione urbanistica.

Esso è conforme ai contenuti di cui all'articolo 28 della L. n. 1150/42 e di cui alla L.R. n. 12/05 e s.m.i..

ART. 8 - PRESCRIZIONI DELL'ARPA RELATIVI ALLA PROCEDURA DI INDAGINE E ITER DI BONIFICA

Le prescrizioni contenute nel parere tecnico dell'Agenzia per la Protezione dell'Ambiente della Lombardia – ARPA – riportate nelle NTA di P.P. sono integralmente richiamate nella presente variante:

- in data 9 marzo 2007 con prot. n. 23879 e integrazioni in data 14 giugno 2007 con prot. n. 59965 è stato presentato Piano di indagine preliminare;
- in data 8 novembre 2007 con prot. n. 152045 e 7 gennaio 2008 con prot. n. 2254 ARPA ha trasmesso le risultanze analitiche relative ai campioni di terreno;
- in data 7 marzo 2008 è stata indetta conferenza di servizi e redatto relativo verbale per la Valutazione del Piano di Caratterizzazione relativo all'area ex Cotonificio Cederna presentato in base al D.Lgs. 152/06;
- in data 4 aprile 2008 con prot. n. 36596 la proprietà ha richiesto lo stralcio dall'iter di bonifica delle aree identificate come Area 1 e Area 3;
- in data 29 aprile 2008 con prot. n. 45413 il Dirigente del Settore ha autorizzato il richiesto stralcio dei mappali di seguito riportati dall'area dell'ex Cotonificio Cederna che dovrà essere indagata in base al Piano di Caratterizzazione e iter previsto dal D.Lgs 152/06: foglio 62, mappali 65 (sub 708), 68 (sub 701-702-703-704), 69 (sub 702-703), 70 (sub 702-703), 71 (sub 701), 72 (sub 701), 74 (sub 704-705-707-711-714), 78 (sub 701-705-706-707-708-709-710-711-721) relativi all'area 1 e foglio 62 mappali 65 (sub 701-704-706-707), 66 (sub 701-702), 74 (sub 712-713), 78 (sub 704-712- 713-714-716-719-720) relativi all'Area 3;
- in data 4 dicembre 2009, verbale della Conferenza dei Servizi, è stato espresso parere favorevole al progetto di bonifica dei terreni insaturi;
- in data 18 dicembre 2009 con determina n. 3379/2009 il Comune di Monza ha rilasciato autorizzazione al progetto di bonifica;
- in data 3 marzo 2011, 9 giugno 2011 e 29 agosto 2011 richiesta di proroga dei termini di completamento delle attività di bonifica avanzate

dalla proprietà e il loro accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale con le note prot. n. 27881 del 16 marzo 2011, prot. n. 63288 del 15 giugno 2011 e prot. n. 93394 del 14 settembre 2011;

- in data 3 maggio 2011 collaudo degli scavi di bonifica con relativi verbali trasmessi da ARPA con nota prot. n. 61959 del 4 maggio 2011 e del successivo ricollaudato trasmesso con nota prot. n. 130881 del 30 settembre 2011;
- in data 10 giugno 2011 e 4 ottobre 2011 risultanze analitiche di parte;
- in data 28 giugno 2011 con prot. n. 88477 e in data 28 settembre 2011 con prot. n. 145369 note trasmesse da ARPA delle quali si evidenzia la conformità agli obiettivi di bonifica per il suolo superficiale e profondo;
- in data 14 dicembre 2011 acquisizione da parte di ARPA della relazione di fine lavori e in data 18 dicembre 2011 acquisizione di ARPA dell'istanza per il rilascio della certificazione ai sensi del D.lgs. 152/06;
- in data 30 dicembre 2011, prot. n. 175783, trasmissione da parte di ARPA al Comune di Monza della Relazione Tecnica Finale relativa agli interventi di bonifica con la quale l'intervento di bonifica si ritiene concluso.

ART. 9 - EFFICACIA DELLA VARIANTE DI P.P.

1. La presente Variante di Piano Particolareggiato ha validità di dieci anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione.