



Città di
Cologno Monzese



Variante Parziale al Piano di Governo del Territorio

Linee Guida

Cologno Monzese guarda avanti: insieme costruiamo una città più inclusiva e sostenibile

Stiamo per avviare un nuovo percorso importante per il futuro della nostra città. Una fase che nasce con l'obiettivo di trasformare in azioni concrete le Linee programmatiche di mandato dell'Amministrazione comunale, guardando ai grandi temi dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite e ai valori del New European Bauhaus, che uniscono inclusione, sostenibilità e bellezza.

*Al centro di questo impegno c'è la **Variante parziale al Piano di Governo del Territorio (PGT)**, uno strumento che ci permetterà di dare forma a una visione condivisa dello sviluppo urbano, sempre più vicina ai bisogni reali della comunità. I tre obiettivi principali delle Linee programmatiche da cui partiamo sono:*

- » **Più case** per rispondere concretamente al bisogno abitativo;
- » Una **città policentrica**, che valorizzi ogni quartiere, anche quelli più periferici;
- » Una **Cologno inclusiva, accessibile, efficiente e dinamica**, dove tutti possano sentirsi parte attiva della comunità.

Questo progetto non riguarda solo le istituzioni: coinvolge tutta la società. I 17 Obiettivi dell'Agenda 2030, infatti, non sono parole lontane, ma parlano di noi, del nostro presente e del nostro futuro. Ci invitano a costruire una città che sappia combattere le disuguaglianze, proteggere l'ambiente, affrontare le sfide del cambiamento climatico e promuovere i diritti di tutte e tutti.

*Inoltre, ci muoviamo in linea con le strategie già avviate a livello metropolitano: il **Piano Strategico Triennale 2025-2027** e il **Piano Territoriale della Città Metropolitana di Milano**. Un punto chiave è il rafforzamento dell'edilizia residenziale pubblica e sociale, in adesione al "Progetto Sistema Abitare. Aree esterne Milano direttrice est" del Comune di Milano, per un lavoro di squadra capace di dare risposte concrete ai bisogni delle persone.*

*La Variante parziale al PGT di Cologno Monzese sarà costruita attorno a **due macro obiettivi**, ognuna con azioni mirate e realizzabili:*

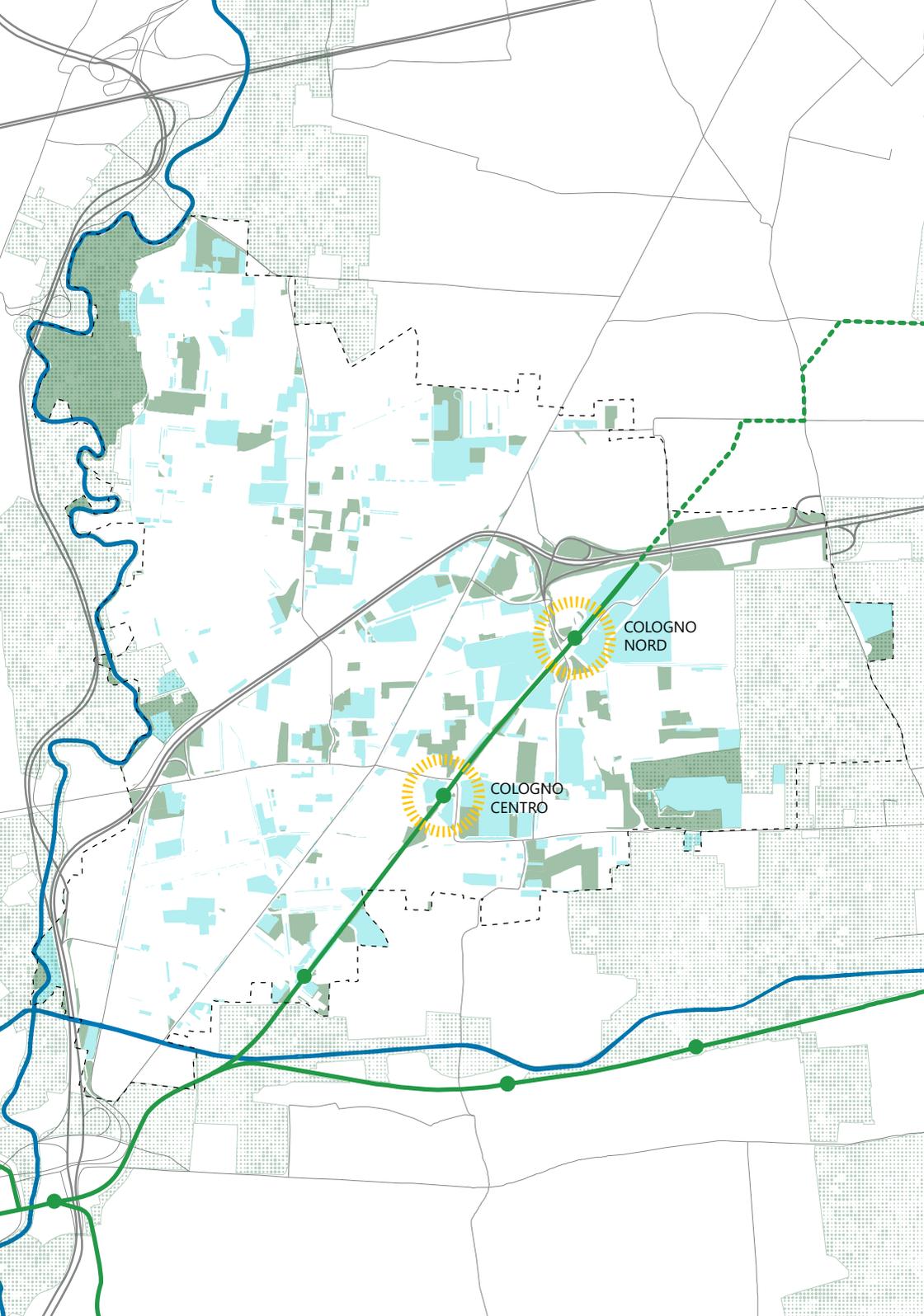
- 1. Una città solidale e accessibile;**
- 2. Una città sostenibile.**

*Non parliamo di grandi opere irraggiungibili, ma di **interventi concreti, mirati e vicini alla vita quotidiana**. Vogliamo uno sviluppo che tenga insieme relazioni sociali e benessere collettivo, ambiente, economia.*

*Il futuro di Cologno Monzese non si costruisce solo con strade e palazzi: si costruisce **mettendo al centro le persone**, i loro bisogni, i loro sogni e le loro potenzialità.*

Insieme possiamo far crescere una città che sia, prima di tutto, davvero a misura di cittadino.

*Sindaco,
Stefano Zanelli*



COLOGNO
NORD

COLOGNO
CENTRO



***Una città solidale, accessibile
e policentrica***



Una città sostenibile

1

Una città solidale, accessibile e policentrica

La crescente domanda di soluzioni abitative accessibili, alimentata da profondi mutamenti nella struttura demografica e sociale – come l'aumento delle famiglie mononucleari, la presenza crescente di studenti fuori sede, giovani adulti con redditi discontinui e cittadini stranieri – impone oggi una revisione strutturale delle politiche dell'abitare in un'ottica metropolitana. Nell'area di Milano e della Città Metropolitana, la pressione esercitata su un mercato immobiliare già teso, acuita dai processi di gentrificazione, dall'aumento dei costi di costruzione e dal contesto inflattivo, ha determinato un diffuso disagio abitativo. Tale situazione si manifesta in forme di esclusione sociale, inadeguatezza dell'offerta, perdita della qualità abitativa e crescente rischio di espulsione di fasce vulnerabili della popolazione, con un conseguente impoverimento della diversità sociale nei contesti urbani.

In questo scenario, il Comune di Cologno Monzese è chiamato ad assumere un ruolo attivo all'interno di una strategia territoriale integrata che superi i confini amministrativi comunali e favorisca un'azione coordinata con gli altri attori del sistema metropolitano. La risposta al bisogno abitativo non può, dunque, essere frammentaria, ma deve poggiare su una pianificazione coerente e multilivello, capace di coniugare sviluppo urbano e inclusione sociale.

In tale direzione, l'Amministrazione comunale ritiene opportuno avviare un percorso che preveda, da un lato, la riqualificazione e la realizzazione di nuovi servizi abitativi pubblici, sociali e temporanei – a partire da una analisi dei fabbisogni e della domanda sociale cittadina - confermando il carattere policentrico della città, e dall'altro, un'azione di rigenerazione urbana capace di valorizzare anche il patrimonio edilizio privato esistente. Questo intervento dovrà essere supportato da un aggiornamento del piano dei servizi, coordinato alle strategie metropolitane, con l'obiettivo di promuovere una città più solidale e resiliente, in cui la cooperazione tra pubblico e privato costituisca un mezzo efficace per contrastare le disuguaglianze



Riqualificazione dello spazio pubblico



Mix funzionale e riqualificazione dello spazio pubblico

economiche, culturali e spaziali.

A poco più di tre anni dall'efficacia del Piano di Governo del Territorio attualmente vigente, l'Amministrazione comunale, prima di procedere con la necessaria revisione del Documento di Piano, intende procedere con una Variante parziale al PGT, finalizzata a ridefinire e valorizzare gli ambiti urbani limitrofi alle fermate della metropolitana MM2 e a fornire gli strumenti operativi di attuazione delle linee di mandato in materia territoriale. Questa Variante si concentrerà sul rafforzamento dell'offerta di servizi pubblici e di interesse collettivo nei nodi strategici del trasporto pubblico locale, con un'attenzione prioritaria alla rigenerazione dei vuoti urbani e all'edilizia sociale e in coerenza con gli indirizzi delle Linee programmatiche di mandato, gli obiettivi di sostenibilità dell'Agenda ONU 2030, il Piano Strategico Triennale 2025-2027 e il Piano Territoriale della Città Metropolitana di Milano.

In particolare, l'intervento urbanistico sarà orientato allo sviluppo di progetti di rigenerazione degli spazi pubblici e di sviluppo delle politiche dell'abitare su aree di proprietà pubblica, valorizzando le sinergie istituzionali, in una logica di integrazione territoriale e pianificazione strategica orientata alla sostenibilità, all'accessibilità e all'inclusione urbana, favorendo la riqualificazione degli spazi pubblici e l'ampliamento e l'efficientamento dei servizi pubblici territoriali offerti. Il tema dell'abitare, infatti, non è riconducibile unicamente alla casa, ma è un "sistema" che comprende il contesto fisico e sociale, includendo disponibilità di servizi, specie quelli sociosanitari e residenziali sanitarie per anziani (RSA) e Case di Riposo, ma anche spazi per la mobilità e luoghi di relazione, offerta di cultura, residenze universitarie, strutture sport e svago, sicurezza e collegamenti efficaci con i luoghi di lavoro.



Riqualificazione dello spazio pubblico



Mix funzionale e riqualificazione dello spazio pubblico

2

Una città sostenibile

La Variante parziale al Piano di Governo del Territorio rappresenta per il Comune di Cologno Monzese non soltanto un aggiornamento puntuale degli strumenti urbanistici in vigore, ma anche e soprattutto un'occasione strategica per introdurre una visione più integrata, dinamica e resiliente dello sviluppo urbano. In un contesto territoriale caratterizzato da nuove esigenze abitative, trasformazioni demografiche, cambiamenti socio-economici e crescente pressione sulla domanda di accessibilità e qualità dei servizi, l'Amministrazione comunale intende cogliere l'opportunità offerta dalla Variante per ripensare in chiave sistemica l'organizzazione dei servizi e la pianificazione della città, favorendo un approccio territoriale maggiormente orientato alla sostenibilità, all'inclusione sociale e all'innovazione.

La revisione del Piano dei Servizi si pone, infatti, l'obiettivo di rafforzarne la capacità adattiva rispetto ai mutamenti in corso, sia dal punto di vista della domanda sociale – sempre più complessa, intergenerazionale e frammentata – sia in funzione delle opportunità legate a nuovi canali di finanziamento pubblico, nazionali ed europei. È dunque fondamentale introdurre una maggiore flessibilità nella gestione e nella localizzazione dei servizi, in modo da renderli più coerenti con l'evoluzione dei bisogni effettivi del territorio e, al tempo stesso, più facilmente integrabili all'interno di progettualità sovralocali, come quelle promosse dal PNRR, dai fondi strutturali europei o da altri strumenti di investimento infrastrutturale e rigenerativo. La Variante, in questo senso, assume anche una funzione di sinergia tra la programmazione urbanistica comunale e le strategie di sviluppo metropolitano e regionale.

In questo quadro e facendo seguito all'approvazione del Piano Generale del Traffico Urbano, il tema della sosta costituisce un aspetto centrale della Variante parziale al PGT, in particolare nelle aree limitrofe alle fermate della linea metropolitana MM2.



Una gestione più efficiente e intelligente degli spazi destinati alla sosta pubblica e privata – calibrata sulle esigenze della mobilità sostenibile, del pendolarismo intermodale e della qualità della vita urbana – si configura come una leva strategica per migliorare l'integrazione tra trasporto pubblico, mobilità dolce e vivibilità degli spazi urbani, contribuendo a ridurre le disomogeneità nell'assetto insediativo e funzionale della città e a contrastare fenomeni di congestione, marginalizzazione e degrado.

Parallelamente, la Variante parziale al PGT potrà essere l'occasione per verificare e aggiornare le norme che regolano gli edifici dismessi con criticità e gli edifici esistenti, promuovendo politiche di rigenerazione urbana capaci di valorizzare il patrimonio edilizio esistente, attraverso strumenti normativi più efficaci e orientati all'attivazione di percorsi trasformativi basati su elevati standard qualitativi sotto il profilo ambientale, ecologico ed estetico. In quest'ottica, diventa prioritario favorire il riuso di aree e immobili sottoutilizzati, riducendo il consumo di suolo e incentivando la densificazione intelligente, anche mediante modelli di partenariato pubblico-privato e forme innovative di governance urbanistica. Tali interventi dovranno privilegiare l'edificazione in altezza che consenta di incrementare le aree libere garantendo elevati standard qualitativi, opportuni interventi di deimpermeabilizzazione, aumento delle superfici a verde e della copertura vegetale.

In tal senso, l'esperienza maturata con il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza offre indicazioni metodologiche e operative preziose. L'introduzione di criteri ispirati al principio del DNSH (Do No Significant Harm) consente di strutturare interventi che non solo rispettino l'ambiente, ma che contribuiscano attivamente alla transizione ecologica, promuovendo l'efficienza energetica, la resilienza climatica, la circolarità delle risorse e una più profonda integrazione tra dimensione ambientale,



Spazi ibridi e multifunzionali per le diverse fasce d'età



Mobilità ciclopedonale lungo le direttrici e connessione con le polarità urbane

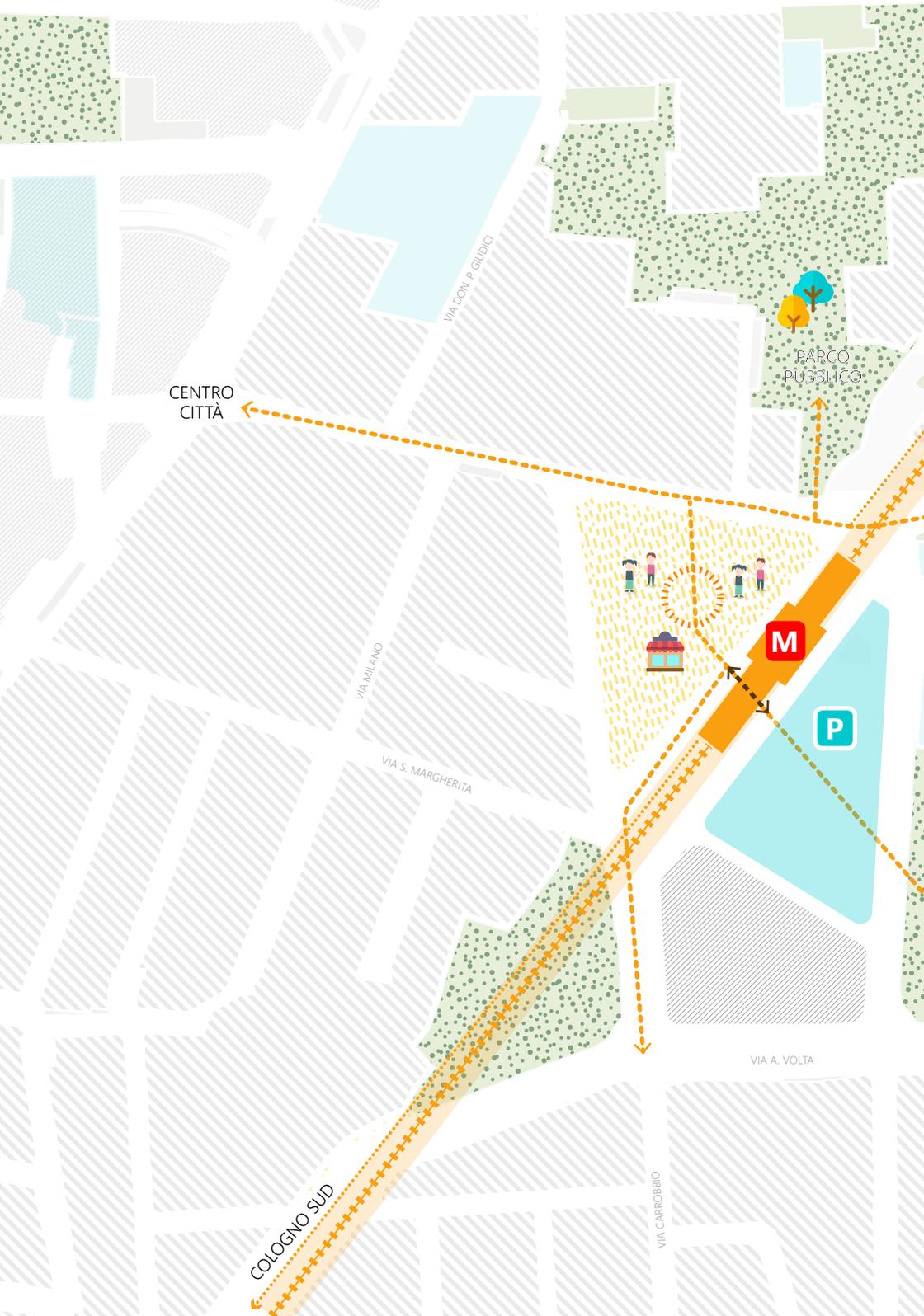
economica e sociale della pianificazione urbana. La costruzione di una città “climate responsive” richiede infatti strumenti flessibili ma rigorosi, capaci di orientare l’intervento edilizio e infrastrutturale verso soluzioni a basso impatto, adattabili e inclusive.

La Variante parziale al PGT, dunque, non si configura come un mero adeguamento tecnico, ma come un dispositivo strategico che permetta al Comune di Cologno Monzese, in attesa della necessaria revisione del Documento di Piano, di introdurre nello strumento urbanistico vigente quei correttivi e innovazioni che consentano di affrontare in modo integrato, proattivo e lungimirante le trasformazioni urbane e sociali in corso. L’obiettivo è costruire una città più inclusiva, sostenibile, accessibile e resiliente, in grado non solo di rispondere alle sfide del contesto metropolitano e degli scenari di sviluppo nazionali ed europei, ma anche di valorizzare le proprie risorse locali, promuovere il benessere collettivo e rafforzare il senso di appartenenza dei cittadini attraverso un processo partecipato e trasparente di trasformazione urbana.

Conclusion

In definitiva, la Variante parziale al Piano di Governo del Territorio si propone come uno strumento capace di accompagnare il Comune di Cologno Monzese lungo un percorso di evoluzione urbana consapevole, sostenibile e orientata al futuro. In un'epoca segnata da profondi cambiamenti ambientali, tecnologici e sociali, diventa essenziale dotarsi di una pianificazione urbanistica in grado non solo di rispondere ai bisogni contingenti, ma di anticipare le trasformazioni attraverso visioni di lungo periodo.

L'obiettivo è costruire una città più attrattiva, connessa e solidale, che sappia integrare efficacemente le dimensioni della qualità urbana, dell'innovazione, dell'inclusione e della sostenibilità. Una città che non si limita a "gestire" il cambiamento, ma che lo guida, attraverso politiche urbane intelligenti, partecipative e orientate alla creazione di valore pubblico. La Variante parziale al PGT si configura dunque come il primo passo concreto verso una rigenerazione complessiva dell'identità urbana di Cologno Monzese, con l'ambizione di rendere il territorio un luogo più vivibile, competitivo e coeso per le generazioni presenti e future.



CENTRO
CITTA

VIA DON. P. GIUDICI

PARCO
PUBBLICO

VIA MILANO

VIA S. MARGHERITA

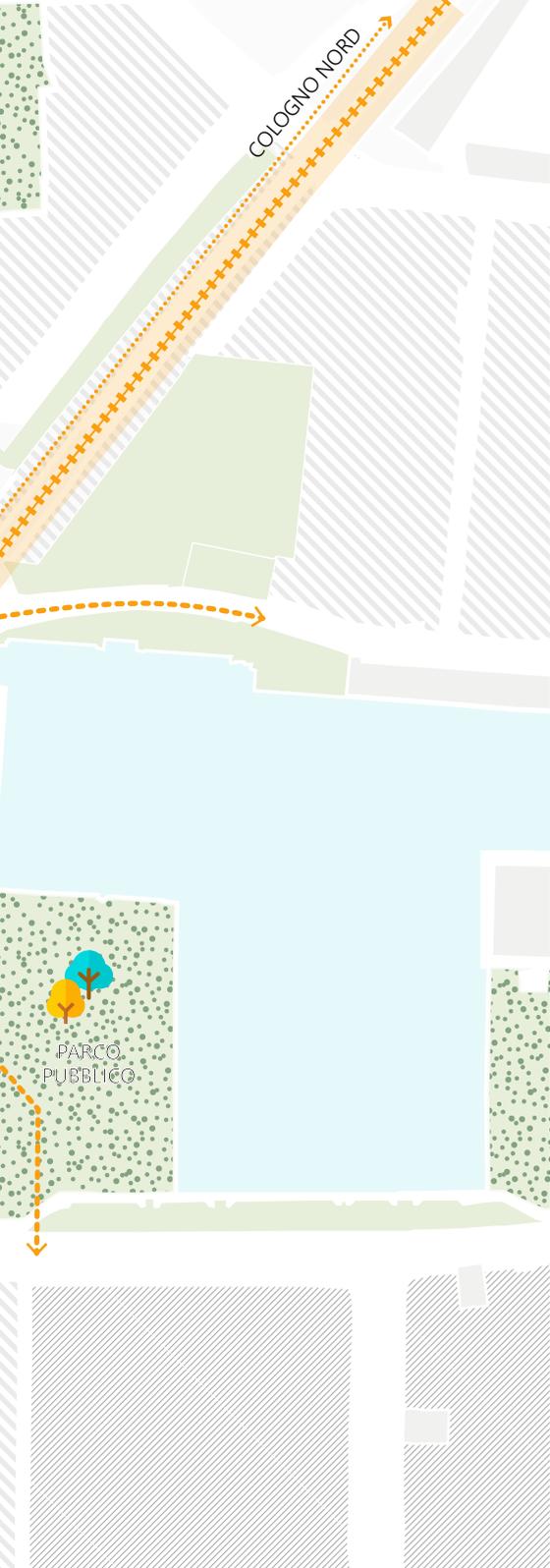
M

P

VIA A. VOLTA

COLOGNO SUD

VIA CARROBBIO



M2

Cologno Centro

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

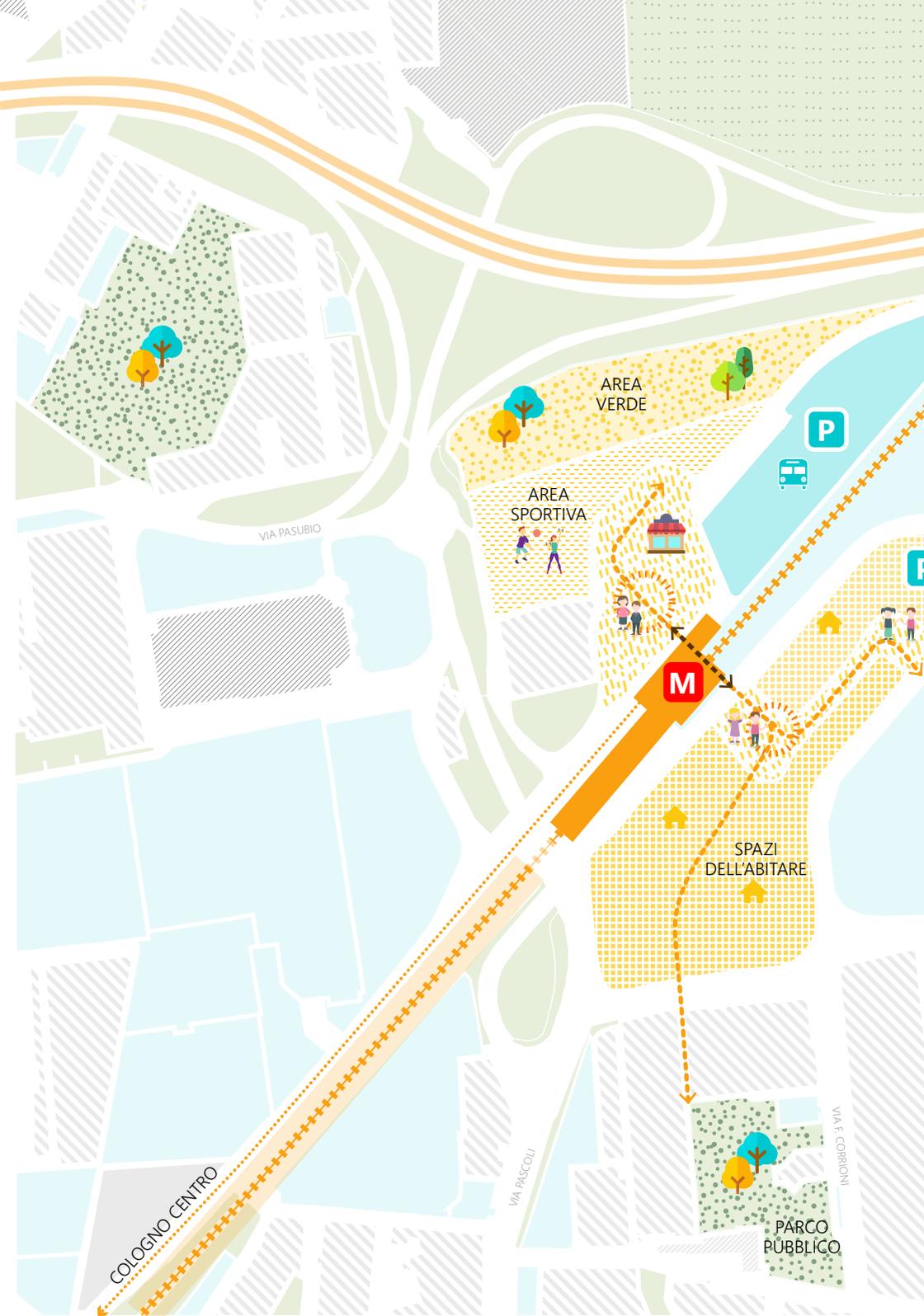
-  M2 Metropolitana
-  M2 Fermata Metropolitana
-  Sottopassaggio pedonale
-  Percorsi ciclopeditoni

ELEMENTI DI PROGETTO

-  Percorsi pedonali sicuri
-  Percorsi ciclopeditoni
-  Spazi pubblici attrezzati e piazza
-  Fronte attivo sotto il viadotto

ELEMENTI DI CONTESTO

-  Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
-  Verde pubblico o privato di uso pubblico
-  Verde pubblico o privato di uso pubblico non attrezzato
-  Tessuto dell'Abitare | TUC - A
-  Tessuto delle Attività Economiche | TUC - AE



AREA VERDE

AREA SPORTIVA

SPAZI DELL'ABITARE

PARCO PUBBLICO

VIA PASUBIO

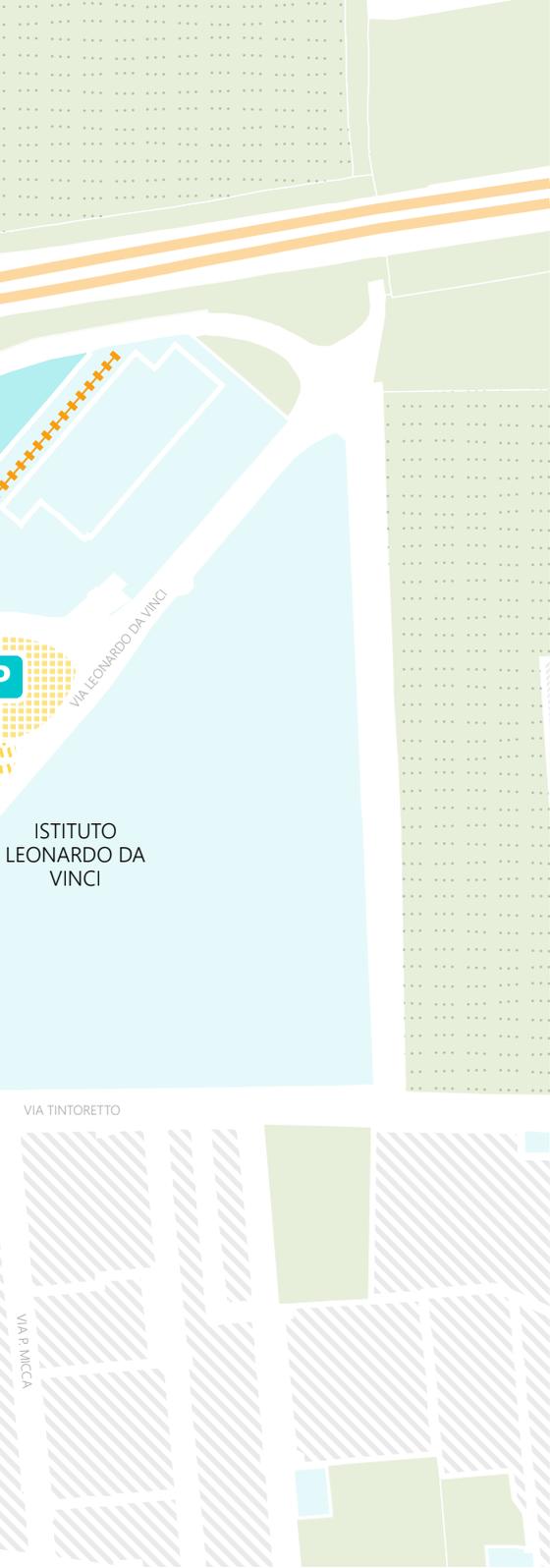
COLOGNO CENTRO

VIA PASCOLI

VIA F. CORRIONI

M

P



M2 Cologno Nord

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

-  Autostrada
-  M2 Metropolitana
-  M2 Fermata Metropolitana
-  Sottopassaggio pedonale
-  Percorsi ciclopedonali

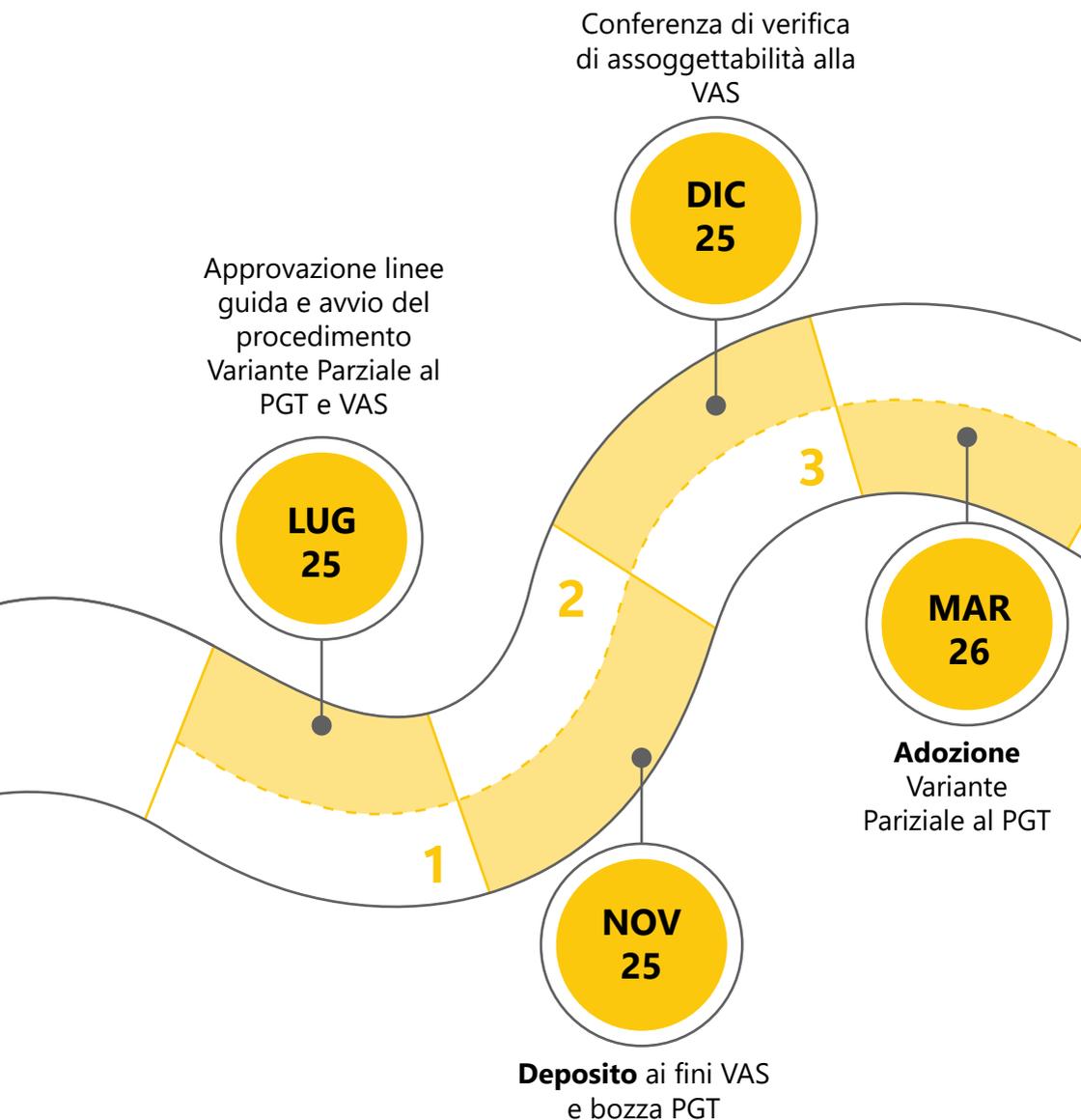
ELEMENTI DI PROGETTO

-  Percorsi pedonali sicuri
-  Spazi dell'abitare
-  Spazi per nuove attività sportive
-  Spazi pubblici attrezzati e piazza
-  Aree verdi
-  Fronte attivo sotto il viadotto

ELEMENTI DI CONTESTO

-  Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
-  Verde pubblico o privato di uso pubblico
-  Verde pubblico o privato di uso pubblico non attrezzato
-  Tessuto dell'Abitare | TUC - A
-  Tessuto delle Attività Economiche | TUC - AE
-  Ambiti Agricoli

Percorso istituzionale Variante Parziale al PGT



Approvazione
Variante
Parziale al PGT

SET
26

4

6

5

applicazione del PGT

DIC
26

Pubblicazione
Variante
Parziale al PGT



COMUNE DI COLOGNO MONZESE

Stefano Zanelli [Sindaco con delega all'urbanistica]

arch. Paola Perego [Dirigente Area Urbanistica]

arch. Mauro Mandelli [Referente E.Q.]

arch. Rosanna Pignataro [Ufficio di Piano]

CENTRO STUDI PIM

dott. Franco Sacchi [Direttore]

arch. Cristina Alinovi [Capo progetto]

IST_02_25_ELA_ID63

Luglio 2025

