



CITTÀ DI DESIO

# Piano di Governo del Territorio

Sindaco

**Roberto Corti**

Assessore alle Politiche di Governo del Territorio

**Daniele Cassanmagnago**

GRUPPO DI LAVORO

**Arch. Luigi Fregoni**

Progettista e direttore area  
Governo del Territorio

**Prof. Arturo Lanzani**

Consulente scientifico

**Avv. Claudio Colombo**

Consulente giuridico

**Arch. Daniela Gambino**

Consulente tecnico

**Dott. Pianif. Emanuele Garda**

Consulente tecnico

**Arch. Claudia Parenti**

Consulente tecnico

**Dott. Pianif. Mariasilvia Agresta**

Consulente tecnico GIS

**Ufficio Tecnico comunale**

## Relazione tecnica

### **Variante degli atti di PGT**

adottata con deliberazione C.C. n. 38 dell'11 novembre 2011, approvata con deliberazione C.C. n.35 del 3 luglio 2012 e pubblicata sul BURL n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

### **Variante puntuale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, con esclusivo riguardo al compendio immobiliare compreso tra le vie Manzoni, Galeno e Ortigara**

adottata con deliberazione C.C. n. 15 del 22 marzo 2012, approvata con deliberazione C.C. n.36 del 4 luglio 2012 e pubblicata sul BURL n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Agosto 2012

# VARIANTE DEGLI ATTI DI PGT

## RELAZIONE

## INDICE RELAZIONE

---

1. Una tappa entro un più ampio percorso
2. Gli obiettivi di fondo del processo di revisione degli strumenti di governo del territorio
  - 2.1 Contenere il consumo di suolo riqualificare i suoli non urbanizzati come beni comuni capaci di dare qualità ecologica e ambientale
  - 2.2 Rinnovare e riqualificare il territorio già urbanizzato
  - 2.3 Ricostruire condizioni diffuse e differenziate di urbanità
  - 2.4 Dare spazio alle ragioni del lavoro
  - 2.5 Legalità e trasparenza
3. Lo stato di attuazione del PGT
4. Aspetti procedurali della variante
5. I contenuti della variante
  - 5.1 La revisione del perimetro del tessuto urbano consolidato
  - 5.2 La riduzione delle previsioni di crescita
  - 5.3 Una differente gestione del territorio agricolo
  - 5.4 La compensazione ambientale per la riqualificazione del territorio periurbano
  - 5.5 Riconoscimento dello stato di fatto e obbligo di pianificazione attuativa per ogni trasformazione che comporti ristrutturazioni urbanistica
  - 5.6 Recepimento dello stato di avanzamento di Pedemontana
  - 5.7 Incremento e riprogettazione del sistema dei servizi
  - 5.8 Le modifiche normative
6. Le istanze pervenute

## **1. Una tappa entro un più ampio percorso**

La presente variante al Piano delle Regole è un atto necessario che consente una prima svolta nella gestione del territorio di Desio, ma che ambisce ad un più ampio ripensamento degli strumenti urbanistici vigenti tanto negli aspetti procedurali quanto nei contenuti delle politiche di governo del territorio, siano essi progetti agro-ecologico-paesistici sui suoli non urbanizzati, architettonico-urbanistici sullo spazio aperto urbano e sui luoghi notevoli della città, socio-urbanistici sui diversi quartieri e su alcuni servizi puntuali che sono il requisito fondamentale per il funzionamento della città pubblica.

Con questa variante, seppur orientata alla rivisitazione di singole componenti del PGT vigente, si vuole dialogare apertamente con le scelte avanzate dal piano vigente, rivedendo taluni passaggi operativi e tematici che a distanza di due anni si sono dimostrati inefficienti nella fase di attuazione del piano, altrimenti distanti dall'idea di "progetto di territorio" che una complessa realtà geografica come Desio propone.

Il contenimento della crescita insediativa, il recupero degli spazi agricoli periurbani, il miglioramento della qualità dei servizi esistenti e l'implementazione di alcuni dispositivi normativi rappresentano i principali argomenti introdotti dalla variante con il solo scopo ed esclusivo scopo di affinare gli apparati urbanistici di cui l'amministrazione comunale oggi dispone.

## **2. Gli obiettivi di fondo del processo di revisione degli strumenti di governo del territorio**

Le idee e le argomentazioni esposte nelle pagine seguenti rappresentano alcuni macrotemi di riferimento generale che, seppur sovradimensionati rispetto agli specifici contenuti di questa variante, rappresentano un'anticipazione dell'agenda di temi che potrà guidare l'azione di governo del territorio dei prossimi anni.

### **2.1 Contenere il consumo di suolo riqualificare i suoli non urbanizzati come beni comuni capaci di dare qualità ecologica e ambientale**

Il contenimento del consumo di suolo nel cuore più urbanizzato della provincia di Monza e della Brianza, collocata al secondo posto tra quelle italiane per livelli di urbanizzazione (ma che a differenza di quella di Napoli non è circondata ne da mare ne da provincie con bassi livelli di urbanizzazione, ma da ogni lato da provincie con elevatissimi livelli di urbanizzazione), è l'obiettivo prioritario che deve guidare la revisione degli strumenti di Governo del territorio. In questo contesto della Brianza è infatti ancor più evidente quanto il suolo

inedificato sia un bene comune e che, in quanto tale, sia necessario limitarne il più possibile il “consumo”, valorizzando pur entro ruolo, funzioni e condizioni proprietarie differenti il suo contributo ad un equilibrio ecologico e/o alimentare degli insediamenti e la sua funzione fruitiva e di qualificazione paesistica<sup>1</sup>.

Il contenimento di consumo di suolo non è infatti che la meta di una politica che individua lo spazio ineditato, anche intercluso nel territorio urbanizzato, come la risorsa fondamentale per la riqualificazione ecologica, paesistica, abitativa della Brianza centrale (e per questa via della sua stessa capacità competitiva). L'altra meta di questa politica è la costruzione di un progetto articolato di suolo nelle forme della suddivisione, nelle modalità delle coperture agroforestali nei terreni coltivati, nella creazione di spazi verdi e boscati a fruizione collettiva degli spazi aperti residui, nella ricostruzione di una rete continua di percorribilità pedonale e ciclabile evitando che essi si riempiano invece di usi del tutto impropri in questo territorio così urbanizzato come è diffusamente avvenute a Desio, ossia di cave, impianti di lavorazione degli inerti, discariche, depositi a cielo aperto edifici, ecc, il tutto in forme discutibilmente legalizzate (ad esempio con condoni edilizi, ecc..) o del tutto illegali.

Questi spazi aperti si definiscono quasi tutti a livello sovra comunale e per essere oggetto di una politica attiva richiedono regole e politiche sovra comunali. Per questa ragione sarà fondamentale il loro inserimento nei Plis contigui per una parte più rilevante nel Plis del Grugnotorto più limitatamente nel Plis della Brianza centrale (cercando di promuovere una loro fusione investendo spazi del tutto simili per natura ecologica, paesistica ed urbanistica). Tali spazi in ogni caso assumono ormai la figura di tante “radure” inedificate nella foresta tutta edificata della Brianza centro occidentale. In particolare attorno a Desio possiamo riconoscere la radura relativamente integra verso Nova Milanese, la radura fortemente aggredita da usi impropri e illegali ad ovest tra Desio, Varedo e Bovisio Masciago, la radura attorno alla area di servizio dell'autostrada pedemontana, la radura di villa Buttafava e la radura a sud della frazione di San Giorgio, nonché dei non sempre ampi e presenti corridoi che le connettono tra loro. Entro questo più complessivo disegno di spazi aperti andranno definite le aree che più specificatamente vanno organizzate come grandi parchi urbani: in particolare cinque aree in connessione con il polo scolastico ad occidente, dell'ospedale a Nord, della Frazione San Giorgio ad est, dell'area attorno al nuovo cimitero a sud-est, e a corona della frazione spallone a sud-ovest

---

<sup>1</sup> Il suolo, allo stesso livello dell'aria, dell'acqua e del clima, costituisce fattore da prendere in considerazione per verificare l'impatto di determinati piani e programmi sull' ambiente ( v. art. 4 comma 3 del D.L.vo 3 aprile 2006 n. 152), tra i quali quelli nei settori della pianificazione territoriale ed urbanistica (art. 6 comma 2 – v. anche allegato VI f). Tali disposizioni, che attuano direttive comunitarie ( in part. Direttiva 2001/42/CE ) , consacrano, anche sotto il profilo normativo , il valore del suolo e l'esigenza della sua tutela.

## 2.2 Rinnovare e riqualificare il territorio già urbanizzato

Il secondo obiettivo verte sull'incanalamento degli investimenti immobiliari nella riqualificazione del tessuto urbano consolidato che a Desio come in buona parte della Brianza centrale comincia a presentare dismissioni e abbandono molecolari e porzione di diffuso degrado fisico edilizio (anche se solo raramente congiunto a degrado sociale). Il contenimento del consumo di suolo, pertanto non costituisce solo la premessa per la valorizzazione ecologica, paesistica fruitiva (e laddove ancora possibile agricola) degli spazi aperti residui, ma anche una mossa essenziale per evitare che in futuro nuovi edifici magari con elevati standard energetici e prestazionali si affianchino a edifici abbandonati pericolosamente trasformati in macerie e rovine, con una rete di infrastrutture di servizio sempre più dilatata, inefficiente e ingestibile (già ora la rete di strade e di fognature troppo estesa pone rilevanti problemi manutentivi...). La domanda, per quanto ridimensionata dopo gli anni di crescita estensiva e quantitativa, quando riprenderà vigore dopo questa stagione di crisi dovrà indirizzarsi sul già ricostruito favorendo la sua riqualificazione, la sua rottamazione-sostituzione e in taluni punti una sua contenuta densificazione. Tale riqualificazione, sostituzione e densificazione dovrà in particolare perseguire i seguenti obiettivi:

- a) la ricostruzione di un dialogo tra processi di riedificazione e quelli di ricostruzione di spazi aperti pubblici, collettivi e privati contigui di qualità nella prospettiva di definire un insieme articolato e qualificato di differenti "ambienti di vita" con connotati funzionali ora residenziali, ora lavorativi, ora ibridi, ma in ogni caso dotati di una certa unitarietà nei principi insediativi di riconoscibilità formale degli spazi stradali verdi ed edificati e con specifiche qualità prestazionale;
- b) il miglioramento delle prestazioni energetiche del costruito (dei tessuti urbanizzati e non solo degli edifici, ossia tenendo conto del ruolo potenziale degli spazi aperti contigui nella determinazione dei consumi), il miglioramento delle modalità di trattamento delle acque con un riuso delle acque piovane su scala locale o con un incanalamento in falda delle acque meteoriche la razionalizzazione delle reti dei sottoservizi, evitando qualsiasi estensione di rete;
- c) la promozione di un più stretto intreccio tra usi del suolo e sistema della mobilità, consentendo pesi insediativi più consistenti nei punti e nei tessuti con livelli di accessibilità pubblica o pedonale alta (accessibilità ai principali servizi urbani primi fra tutti il centro-città e alle fermate del trasporto pubblico, ferroviario e della metrotranvia), favorendo anche in forme innovative trasferimenti volumetrici e delocalizzazione di residenze e attività produttive collocate in modo pulviscolare e disperso.

### 2.3 Ricostruire condizioni diffuse e differenziate di urbanità

Il terzo obiettivo è quello di incrementare i livelli di urbanità del territorio urbanizzato, di rendere ancor più “città” Desio che, fattasi precocemente urbana, ha negli ultimi trent’anni assunto taluni tratti propri di una caotica urbanizzazione diffusa, di una periferia generica. A tal fine sarà necessario agire in tre direzioni.

Innanzitutto è necessario definire un originale modello di centro-città che tenga conto delle specificità del comune di Desio che presenta sia dal punto di vista architettonico-urbanistico, sia dal punto di vista funzionale ed economico ora caratteri ibridi ora delle specificità rispetto a quello dei comuni limitrofi di Seregno e di Cesano Maderno, dove in forme differenti si è consolidata nell’ultimo ventennio una politica di valorizzazione del ruolo del centro città. In linea di massima sarà decisivo integrare la presenza di alcune grandi emergenze architettoniche che a Desio si ritrovano come a Cesano Maderno, ma che a differenza di altre realtà della zona non sono ancora state adeguatamente tutelate e valorizzate. Dal punto di vista delle attività insediate si dovrà puntare su una forte multifunzionalità (rispetto alla connotazione prevalentemente commerciale di Seregno e universitaria di Cesano Maderno), ma anche mostrare una specifica attenzione (a livello di comune e non solo di centro città) alle funzioni di servizio alla persone, di intrattenimento, culturali, di ricerca o di servizio alle imprese, rispetto a quelle prevalentemente formative e commerciali di altri comuni (in una logica di complementarietà reticolare delle funzioni attrattive). Il tutto nella consapevolezza che Desio possiede delle “risorse” (imprenditoriali ed edilizie) assenti in comuni limitrofi non solo di dimensioni più limitate (come Bovisio Masciago o Varedo) ma anche analoghe (come Lissone). Entro questo quadro andrà meglio articolata la forma di convivenza tra mobilità automobilistica, ciclabile e pedonale nel centro città che a Desio può forse avvenire in forme originali (cioè con una pedonalità diffusa più che con una sola pedonalizzazione di una strada centrale).

In secondo luogo ci si propone di promuovere un incremento del livello di urbanità in tutto il territorio comunale affiancando alle condizioni tutelate e rinnovate “di urbanità tradizionale” tipiche del centro città ad alcuni tessuti contigui condizioni di “nuova urbanità” in altre porzioni della città. Negli altri tessuti residenziali questa condizione potrà realizzarsi valorizzando la presenza diffusa del verde oggi estremamente frammentata e non collegata, e contemporaneamente implementando la situazione di alcuni servizi ivi localizzati (pubblici e privati) e degli spazi ad essi adiacenti. In questa nuova visione la configurazione di un nuovo “affaccio” dei tessuti edificati di frangia sul sistema delle radure non edificate dovrà diventare elemento capace di dare “valore” specifico all’edilizia che vi si affaccia. In questo senso è evidente che la definizione di specifici “ambienti di vita” (che possono in taluni casi coincidere con un quartiere urbano, in altri con uno specifico settore urbano), con regole edilizie specifiche e modalità di trattamento analogo, di cui si è detto nel paragrafo

precedente, possono contribuire alla diffusione di una migliore qualità nel territorio comunale. E' altresì evidente che la tutela e la valorizzazione degli spazi aperti delle "radure" non meno che in altre realtà urbane e metropolitane ha anche la funzione di promuovere una "nuova urbanità", che può consistere nella creazione o nel rafforzamento degli spazi di incontro informali, di elevata frequentazione collettiva e di socialità. Un crescente livello di urbanità dovrà emergere anche negli spazi più fortemente destinati alle attività lavorative: la cui competitività e attrattività è sempre più garantita oltre che da servizi unitari, da infrastrutture non banali, da flessibilità d'uso anche dalla qualità dello spazio dal non essere semplice e casuale insieme di capannoni prefabbricati.

In terzo luogo come sta avvenendo in tutta Europa e ora timidamente anche in alcune realtà italiane la costruzione di una diffusa condizione di urbanità passa anche attraverso la definizione di un doppio sistema di mobilità da un lato lenta e pedonale dall'altro automobilistica che potranno ora affiancarsi lungo alcune strade con sezioni adeguate, ora sovrapporsi nelle zone a 30 all'ora, ora disegnare delle reti indipendenti (andando a riqualificare con una rete di mobilità lenta continua un sistema molto frammentato e minuto di aree verdi inserite nel contesto urbanizzato).

## **2.4 Dare spazio alle ragioni del lavoro**

Il quarto obiettivo è quello di rimettere al centro delle trasformazioni del territorio le ragioni del lavoro, anziché quelle esclusive del settore immobiliare e quelle distorcenti della rendita.

Innanzitutto le attività produttive insediate nel comune di Desio devono essere tutelate scoraggiando di norma trasformazioni delle aree con insediamenti produttive in aree residenziali e commerciali - a meno di reali incompatibilità ambientali che dovranno tuttavia essere affrontate favorendo il passaggio ad attività produttive compatibili ovvero l'adeguamento degli impianti<sup>2</sup> - che hanno come unico obiettivo l'innalzamento dei valori dei terreni, trasformazioni che premiano la rendita anziché le iniziative imprenditoriali.

D'altra parte oggi ancor più che in passato l'offerta generica e quantitativa di aree produttive qualsivoglia non è funzionale allo sviluppo produttivo. A questo proposito gli esiti prodotti dagli atti di pianificazione urbanistica degli ultimi anni sono quanto mai negativi e si presentano come una sequenza di aree produttive disposte a macchia di leopardo, spesso con pessima accessibilità prive degli attributi necessari ad un moderno spazio del lavoro, fattore di forte degrado dell'ambiente urbano e non di rado oggi rimaste invendute. Più che incrementare l'offerta di aree (a macchia di leopardo o concentrate) a Desio come in tutta la Brianza centrale si pone il tema di incrementare ulteriormente la dotazione infrastrutturale e la qualità di quelli esistenti, al fine

---

<sup>2</sup> Come del resto suggerito dall'art. 216 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265.

di mantenere le industrie e le attività terziarie insediate e se possibile di attrarne nuove di fronte ad inevitabili fenomeni di tour-over. Reti informatiche a fianco di rete fognarie distinte per acque nere e acque bianche, impianti energetici integrati e condominiali (con eventuali sfruttamenti di cascami di calore e dei tetti piani con impianti fotovoltaici, gestione condominiale" della sicurezza e di alcuni aspetti logistici, dovranno qualificare le tre principali aree industriali del comune, prevedendo uno stretto coordinamento tra piano dei sottoservizi, piano energetico e Piano di Governo del Territorio.

La qualificazione di tutto il tessuto urbano ha del resto una funzione duplice di renderlo più abitabile per i suoi residenti ma anche più ospitale per quelle attività terziarie, quaternarie, commerciali o di produzione leggera che non diversamente ricercano tessuti di qualità e rifuggono spazi periferici e degradati. In particolare in questo tessuto Desio può stimolare una sua storica ruolo di fornitore di servizi informatici e di ricerca (eredità della sua grande storia industriale) e incentivare una serie di poli di intrattenimento (integrato con offerte culturali) coprendo un deficit di offerta abbastanza evidente in questa porzione della provincia. Così il ripensamento del destino degli spazi aperti residuali si lega alla verifica di qualche possibilità residua per una agricoltura di prossimità, ora (specialmente in terreni non privi di alcuni specifici fattori di inquinamento) si possono proporre produzioni agro-energetiche che possano congiuntamente all'inceneritore e al riuso dell'umido e delle potature urbane e degli sfalci delle aree verdi, alimentare nuove forme di produzione energetica.

## **2.5 Legalità e trasparenza**

L'ultimo obiettivo, ma certamente non certo il meno evidente è quello di dare criteri leggibili, chiari e trasparenti nelle scelte di governo del territorio che sono apparse a molti negli ultimi anni all'inseguimento di domande particolari (con trasformazioni da uso agricolo a edificabile non leggibili in un disegno unitario) o con indici di edificabilità la cui differenziazione è risultata non di rado incomprensibile (e talvolta neppure di immediata leggibilità) o ancora con azzonamenti (per usi agricoli) subito contraddetti da tolleranti concessioni ad utilizzi di questi terreni che nulla hanno che di agricolo (si veda la invadente presenza di impianti di trattamento degli inerti e di rifiuti o i recinti a deposito incontrollati).

La definizione di un chiaro limite dell'urbanizzato e di severe limitazione agli usi del suolo ammessi al suo esterno, la definizione di criteri perequativi al tempo stesso generali e chiari, ma neppure falsamente perequatrici, perché del tutto indifferenti (magari con un generico indice unico) alla storia complessa del mercato e della regolazione degli usi del suolo locali, l'attenzione prioritaria alle esigenze degli abitanti e delle attività produttive anziché a quelle della speculazione immobiliare, la severa repressione di tutti gli illeciti

urbanistici ed edilizi, sono le mosse principali per iniziare a riportare l'urbanistica entro un solco di trasparenza, di chiarezza, di equità, di perseguimento dell'interesse collettivo.

### **3. Lo stato di attuazione del PGT**

Il PGT vigente è stato approvato in data 20 aprile 2009 ed è divenuto efficace in data 1 luglio 2009.

Senza volerne dare un giudizio di merito, per una serie articolata di motivi, dopo oltre 25 mesi di esercizio, il piano non sembra trovare riscontro in merito alla sua attuazione. Sia le previsioni degli ambiti di trasformazione, sia quelle delle aree assoggettate a piano attuativo, hanno prodotto poco più di proposte embrionali, penalizzando fortemente l'intenzione di recuperare aree per servizi e disegnare la nuova struttura di città pubblica.

I temi ordinatori che hanno costruito l'ossatura del PGT sono stati la ridefinizione dell'identità del Comune, la promozione della formazione e dei servizi alla popolazione, la qualità dell'abitare e il contenimento del consumo di suolo, la qualità, la connessione e la sicurezza degli spazi pubblici.

Questi temi si articolano poi in obiettivi generali:

- specificazione alla scala comunale delle strategie del PTCP per l'integrazione con le politiche sovralocali;
- valorizzazione del sistema delle relazioni;
- tutela, conservazione e recupero dei nuclei e degli elementi storici;
- modello di sviluppo sostenibile per il futuro della città;
- salvaguardia e valorizzazione del territorio e del paesaggio.

Gli obiettivi generali si attuano attraverso le seguenti strategie:

- riqualificare il tessuto ed i percorsi del nucleo di antica formazione;
- densificare il tessuto consolidato e ridefinire la struttura delle aree di bordo;
- collegare il sistema dei servizi alle iniziative di valorizzazione degli spazi aperti;
- completamento del sistema infrastrutturale cogliendo le opportunità per la progettazione di nuovi paesaggi urbani;
- integrazione del trasporto ferroviario e valorizzazione del nodo di interscambio della ferrovia;
- completamento della rete di fruizione degli spazi urbani per la mobilità lenta.

Assunto quindi il dato che approssimandosi la metà della vita del Documento di Piano e non essendosi attuato alcun piano attuativo e/o convenzionato e considerato che la pianificazione particolareggiata è lo strumento

principale per l'attuazione degli obiettivi strategici del PGT, l'Amministrazione ritiene necessario rivedere alcuni meccanismi che possono portare al conseguimento degli obiettivi condivisibili.

Le norme stesse dello strumento urbanistico, all'articolo 2 delle "Disposizioni di Attuazione del Documento di Piano", prevedono che si attui uno specifico monitoraggio, con cadenza di venti mesi, con lo scopo di accertare il conseguimento degli obiettivi di sviluppo complessivo al fine di adottare le necessarie o comunque opportune misure correttive, anche riducendo gli obiettivi di sviluppo stesso. Si tratta quindi di ottemperare in primo luogo a quanto lo stesso PGT vigente autodisciplina, ma altresì si ritiene fuori di dubbio che anche nuovi elementi e nuove considerazioni tematiche o contenutistiche debbano portare ad una parziale rivisitazione del PGT.

Inoltre non si può non rilevare che nonostante la crisi economica e in particolare del settore immobiliare l'attività edilizia sia stata comunque vivace in questi due anni.

Infatti, dall'analisi dei dati emersi dalle pratiche edilizie presentate dall'approvazione del PGT ad oggi, risulta che il settore residenziale ha visto realizzarsi una SUP complessiva di mc 137.000 circa, mentre il settore produttivo ammonta a mq 11.200 circa.

Queste quantità, che non sono del tutto trascurabili, sono ovviamente state realizzate (o sono in corso di realizzazione in quanto già autorizzate) al di fuori degli strumenti di pianificazione attuativa e quindi contribuiscono in maniera pressoché irrilevante al raggiungimento degli obiettivi di piano di costruzione della città pubblica e al contrario, per certi versi, rappresentano un'occasione perduta per incrementare talune dotazioni di servizi.

Questo è quindi il quadro generale nel quale va inserito il processo di Variante avviato dall'Amministrazione Comunale, che si pone l'obiettivo, nel quadro programmatico delineato dal PGT, di perseguire gli obiettivi di costruzione della città pubblica anche alla luce di nuovi indirizzi politici coerenti con il quadro sovraordinato che si va delineando. Nello specifico in riferimento al Piano Territoriale Regionale (entrato in vigore nel febbraio 2010), al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Monza e Brianza, il cui iter è stato avviato<sup>3</sup>, al progetto definitivo dell'autostrada Pedemontana e dello sviluppo progettuale delle opere di compensazione.

---

<sup>3</sup> Il progetto del PTCP Provinciale risulta, allo stato, una semplice proposta formulata dall'esecutivo, resa pubblica, ma non ancora adottata dal Consiglio Provinciale. Tale atto non viene, quindi, considerato alla luce di un'efficacia giuridica, che non possiede, ma come semplice documento utile, su cui basare, in piena autonomia, le scelte discrezionali del Comune nella pianificazione del proprio territorio.

#### 4. Aspetti procedurali della variante

Con l'avviso di avvio del procedimento del 14 settembre 2010 approvato con Delibera di Giunta Comunale n.240 del 2010, L'amministrazione Comunale di Desio ha avviato una procedura di revisione di alcuni contenuti del proprio Piano di Governo del Territorio secondo le procedure indicate nell'articolo 13 della Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i. (Legge per il Governo del Territorio). Nel contesto lombardo che vede ancora molti comuni non dotati del nuovo strumento urbanistico previsto dalla Legge Regionale (alla fine del 2010 i Comuni che hanno adottato il PGT risultano essere il 43% - fonte Osservatorio Permanente della Programmazione Territoriale della Regione Lombardia), la procedura in oggetto costituisce una relativa novità. Sotto il profilo procedurale la variante agli atti di PGT è regolata dal comma 13 dell'articolo 13 della Legge Regionale che fa coincidere esattamente le procedure di prima adozione con quelle di variante a qualsiasi dei tre documenti che costituiscono il PGT. Va ricordato che ai sensi della Legge Regionale il Documento di Piano ha validità quinquennale, mentre il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi non hanno termini di validità e sono sempre modificabili.

L'obbligo di contestuale approvazione dei tre documenti che costituiscono il PGT vige solo per la prima approvazione, dopodiché i tre documenti hanno una propria autonomia e l'Amministrazione ha facoltà di apporre modifiche in qualsiasi momento.

La Variante in oggetto nasce come volontà di modifica al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi<sup>4</sup> ma è relativa anche ad alcuni aspetti del Documento di Piano, specificatamente di rettifica per i contenuti di cui si dirà più avanti, secondo quanto specificato nel comma 14 bis dell'articolo 13.

La volontà del legislatore di assoggettare alla medesima procedura l'approvazione del PGT nella sua interezza (inteso come l'atto principale della programmazione territoriale) e le modifiche allo stesso trova riscontro nei principi ispiratori della Legge: sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione ed efficienza.

L'articolazione di tale procedura per le varianti è una vera novità nel quadro della programmazione territoriale lombarda e va in netta controtendenza con tutto il processo di sviluppo legislativo regionale che a partire dalla fine degli anni 90 ha cercato di sancire principi di flessibilità e velocità dei procedimenti ampiamente utilizzati dai comuni lombardi.

Con la nuova procedura sembra quindi essere tramontata la stagione delle varianti "lampo" (in particolare modo quelle consentite dalla LR 23/97) a favore di una procedura più articolata che costituisce l'ossatura della Legge per il Governo del Territorio.

---

<sup>4</sup> Fatte salve le autonome opzioni del Consiglio Comunale e l'iniziativa di ciascun consigliere, garantita dall'art. 43 del D.L.vo 18 agosto 2000 n. 267

Nel dettaglio la procedura di Variante prevede i seguenti adempimenti a cui nel nostro caso si è provveduto come descritto:

- approvazione da parte della Giunta Comunale dell'avviso di avvio del procedimento (DGC n.2402010);
- pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento su un quotidiano o periodico a diffusione locale (Il Cittadino del 2 ottobre 2010) e sui normali canali di comunicazione con la cittadinanza (albo pretorio, manifesti negli spazi istituzionali e sito internet del Comune);
- raccolta delle istanze (suggerimenti e proposte) da parte di chiunque abbia interesse anche per la tutela degli interessi diffusi svoltasi fino al 31 dicembre 2010. In tale data sono giunte n.137 istanze mentre n.3 sono giunte successivamente;
- affidamento dell'incarico all'architetto Luigi Fregoni, direttore dell'area gestione del territorio in qualità di coordinatore di un team interno all'Amministrazione Comunale, con la consulenza del Politecnico di Milano nella persona del Prof. Arch. Arturo Lanzani;
- richiesta di parere alle parti sociali ed economiche avvenuta in data 19 agosto 2011 e raccolta dei pareri entro il 19 settembre 2011. Tale parere, in conformità a quanto disposto dal comma 3 dell'articolo 13 è stato richiesto ai seguenti soggetti (la cui individuazione è avvenuta con DGC 102/2011): Assolombarda, API Brianza, Associazione Industriali di Monza e Brianza, Unione del Commercio e del Turismo, Unione Artigiani Provincia di Monza e Brianza, CGIL Brianza, CISL Brianza, UIL Monza e Brianza. In data 22 settembre 2011 è giunto il parere dell'Unione Artigiani della Provincia di Monza e Brianza che si allega agli atti di adozione della Variante;
- Presentazione alla commissione urbanistica della proposta di variante in data 4, 6 e 13 ottobre 2011.

Successivamente all'adozione da parte del Consiglio Comunale, gli atti allegati alla delibera di adozione dovranno essere depositati, entro novanta giorni, nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni. Del deposito degli atti sarà fatta pubblicità sul BURL e su un quotidiano o periodico a diffusione locale. Il mancato rispetto del deposito nei novanta giorni successivi all'adozione comporta l'inefficacia degli stessi. Nei successivi trenta giorni vengono raccolte le osservazioni.

Entro novanta giorni dal termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse, apportando le modificazioni conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni. Gli atti della Variante definitivamente approvati sono depositati presso la segreteria comunale, non necessitano di nuova pubblicazione e acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione sul BURL, subordinata all'invio alla Regione e alla Provincia degli atti in forma digitale.

Le misure di salvaguardia in relazione ad interventi oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti si applicano a partire dall'adozione della Variante.

## **5. I contenuti della variante**

L'insieme degli obiettivi e dei macro-temi introdotti nella seconda parte della presente relazione, non può certo essere perseguito da una sola e rapida trasformazione del piano delle regole. Tuttavia questa variante rappresenta il primo passo verso una direzione più ambiziosa, sempre nel rispetto degli interessi della collettività e della comunità di Desio, evitando al tempo stesso dinamiche trasformative – oggi ammesse - che procedano in senso opposto. Il tutto nella consapevolezza che questi obiettivi richiederanno non solo una revisione completa del PGT (e di tutte le sue componenti operative, ma anche una serie articolata di politiche attive (pubbliche e pubbliche-private)

Nei paragrafi seguenti sono presentati in maniera selettiva, i temi e le argomentazioni specifiche che hanno guidato l'attività di variazione del vigente Piano di Governo del Territorio.

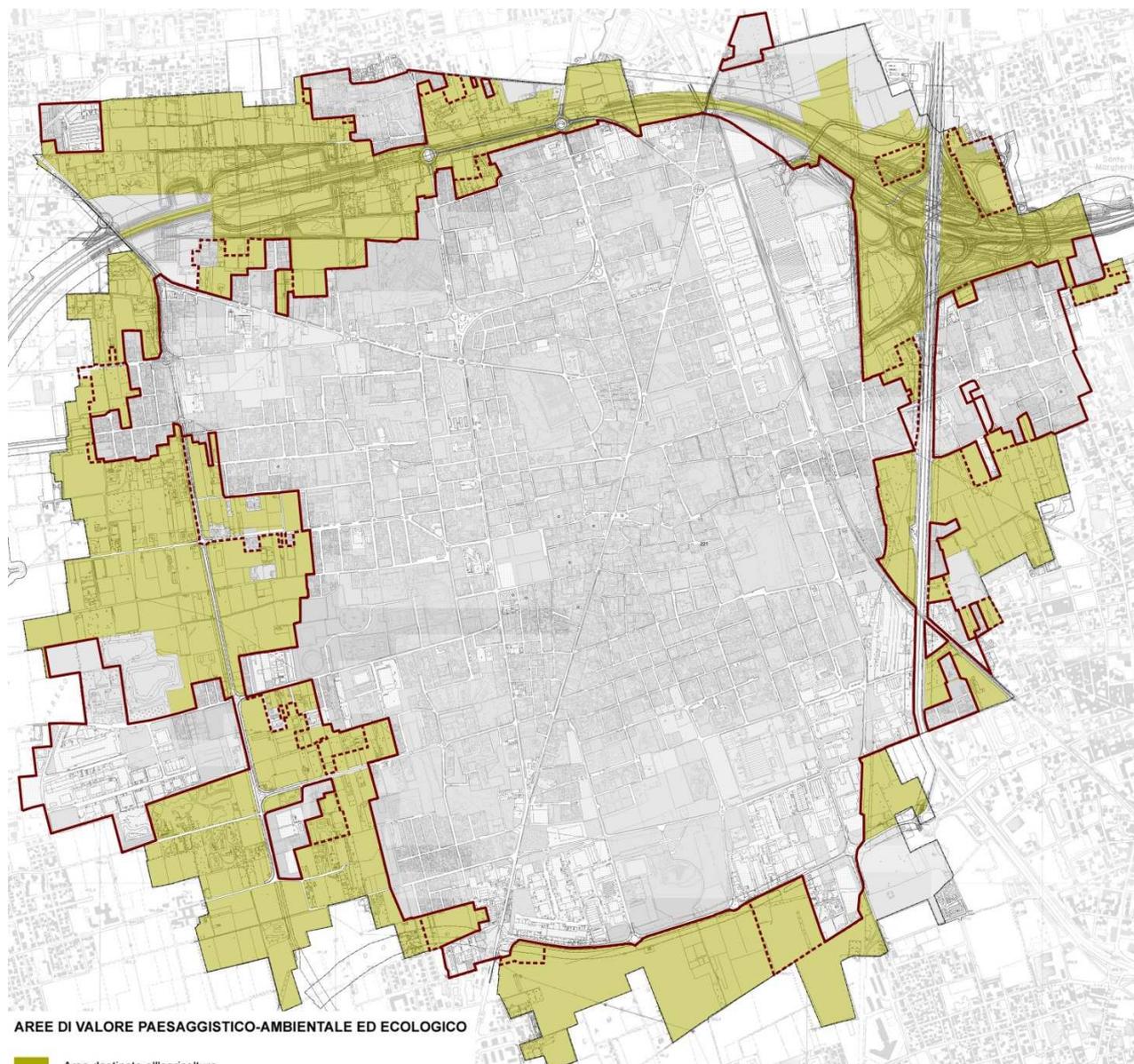
### **5.1 La revisione del perimetro del tessuto urbano consolidato**

La prima mossa è la riconfigurazione del perimetro del tessuto urbano consolidato, che va a definire ancorché in modo suscettibile di progressivi perfezionamenti (nel quadro di una revisione generale del PGT) un confine netto e decisivo tra due regimi regolativi profondamente diversi nell'uso e nella gestione del suolo. Nelle zone esterne al territorio urbanizzato esistente – che come vedremo comprendono gran parte delle aree di completamento del precedente piano delle regole configurandosi a tutti gli effetti come delle aree di espansione e dilatazione dell'urbanizzato - la destinazione prevalente è quella agricola, anche se con la definitiva revisione del piano delle regole, contestuale al piano dei servizi, potranno essere incluse aree non soggette a trasformazioni urbanistiche o di servizio a verde pubblico e privato. L'intento per tutte le aree esterne è dunque quello del mantenimento e della riqualificazione dello spazio aperto privilegiando usi agricoli e forestali con possibili valenze fruttive e ricreative.

La modifica proposta dalla variante al vigente perimetro del tessuto urbano consolidato, contestuale all'eliminazione di alcune previsioni di crescita (Aree di completamento e Permessi di costruire convenzionati) localizzate lungo i margini urbani e su aree libere, è finalizzata alla riduzione del consumo di suolo che,

invece, potrà essere destinato ad altri scopi prevedendo specifici progetti di riqualificazione delle aree periurbane e la ridefinizione del margine fra la città costruita (o in fase di costruzione) e il territorio agricolo che per il caso di Desio presenta una struttura fortemente articolata e irregolare.

Il perimetro del tessuto urbano consolidato nel PGT vigente aveva una superficie complessiva pari a 10.012.300 mq, con la modifica proposta nella variante si è arrivati ad un a superficie pari a 9.420.930 mq (circa il 6% in meno rispetto alla configurazione precedente).



**AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

■ Aree destinate all'agricoltura

**ELEMENTI DEL SISTEMA URBANO**

▭ Tessuto urbano consolidato - variante Pgt 2011

▭ Tessuto urbano consolidato - Pgt 2009

▭ Tessuto ad assetto consolidato a prevalente destinazione residenziale

▭ Tessuto ad assetto consolidato a prevalente destinazione produttiva

▭ Servizi comunali

FIG.1 Confronto tra i perimetri del TUC vigente e variato

## 5.2 La riduzione delle previsioni di crescita

La seconda mossa della variante consiste nel drastico ridimensionamento delle aree di espansione, classificate come AC (“Aree di completamento”) e PCC (“Aree soggette a permesso di costruire convenzionato”), previste dal piano vigente. Con questa importante modifica il piano cerca di limitare fortemente il futuro consumo di suolo, soprattutto per le aree più “sensibili”, e di indirizzare il settore edilizio al riuso della città esistente (verso il recupero e la razionalizzazione della città esistente a sfavore della nuova occupazione di suoli liberi).

I criteri seguiti nella variante sono particolarmente trasparenti e chiari: le zone di completamento a confine dell’urbanizzato sono state tutte riazionate ad agricole e poste all’esterno del perimetro del tessuto urbano consolidato, le aree interne strettamente integrate ad alcune aree a servizio sono state tutte riclassificate come Zone non soggette a trasformazione urbanistica, mentre sono state mantenute le aree effettivamente interne all’urbanizzato con destinazioni produttive laddove risultino contigue alle aree produttive e residenziali altrove.

Con questa variazione le aree classificate come Ac (Aree di completamento) sono passate da 712.050 mq a 400.354 mq, con una riduzione complessiva di 311.696 mq.

Le aree classificate come Pcc (Permesso di costruire convenzionato), rimosse integralmente e riclassificate in varia maniera (agricole, servizi, tessuti consolidati residenziali etc.)

Complessivamente si è registrato un incremento delle aree agricole pari a +573.713 mq, delle aree per servizio (verde pubblico) di +342.117 mq e l’aggiunta di Aree non soggette a trasformazione per 149.885 mq-.

Nel quadro di una effettiva politica di contenimento del consumo di suolo in coerenza con gli indirizzi previsti dalla comunità europea dalla Regione Lombardia con il Piano Territoriale Regionale<sup>5</sup> e Piano Paesistico Regionale, dalla Provincia di Monza e della Brianza con la recente proposta di Piano Territoriale di Coordinamento<sup>6</sup>, assumono un particolare valore qualitativo le eliminazioni delle Ac 12 dei Ppc 11, 12, 16, 21,19 P6a rispetto al delicato corridoio della RER , delle Ac 3, 14, e Ppc 1, 2, 3, 4 rispetto alla radura inedita ai confini con Bovisio Masciago e Varedo, del Ac 13 e 10 e del Ppc 3 rispetto alla radura ai confini con Nova e al suo collegamento con la precedente, dell’Ac 7, 8, e Ppc 7 rispetto al corridoio verde a sud della frazione San Giorgio. L’eliminazione del Ppc 6, 7 e 9 della Psb 6a e Psb 6b rispondono oltre che all’esigenza

---

<sup>5</sup> Obiettivo n.6 riportato nel Documento di piano del PTR (incluso nei 24 Obiettivi) stabilisce la necessità di “Porre le condizioni per un’offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all’utilizzo di suolo libero”. Lo stesso vale per l’obiettivo n.13: “Realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane compatte [...] attraverso azioni che controllino l’utilizzo estensivo di suolo”.

<sup>6</sup> Obiettivo 3.1 “Contenimento del consumo di suolo” (Documento Obiettivi)

di non espandere ulteriormente l'urbanizzato di non porre ulteriori carichi insediativi attorno a una delicatissimo e problematico nodo infrastrutturale. I Ppc 1, 10, 13, 15, 17 e 20 e l'Ac 6 sono stati riassettonati, parte a Zone non soggette a trasformazione urbanistica e parte a servizi, per la loro stretta integrazione con le aree a servizio confinanti in coerenza con fasce di rispetto rinviando ad una futura revisione completa del PGT, una loro più precisa definizione.

### **5.3 Una differente gestione del territorio agricolo**

La variante propone alcune modifiche nelle norme vigenti relative alle zone agricole che si propongono di intervenire in maniera significativa sulle attuali modalità di gestione e indirizzo nelle trasformazioni degli spazi agricoli.

In primo luogo per garantire che gli interventi di edificazione e la relativa gestione delle edificabilità avvengano in maniera coordinata tra i vari proprietari delle aree, sono previsti dei lotti minimi d'intervento (200.000 mq), da considerarsi come comprensori da sottoporre a piani attuativi al fine di impedire che il suolo agricolo si frantumi in maniera disorganica e allo stesso tempo costruire i presupposti per la futura riqualificazione del paesaggio rurale. Le Tavole PR1 e PR 4 costituenti il Piano delle Regole individuano, con apposita rappresentazione grafica, la perimetrazione di queste "Aree destinate all'agricoltura soggette a pianificazione coordinata".

In secondo luogo è stato introdotto nella normativa del Piano delle regole ("Disposizioni di attuazione") un comma che regola in maniera più stringente la realizzazione di recinzioni (ad esempio ammettendo solo recinzioni in rete non plastificata attorno agli edifici regolarmente concessionati) e le trasformazioni dei suoli (non sono ammessi depositi a cielo aperto, impianti di trattamento di rifiuto e di lavorazione degli inerti, parcheggi superiori ai 1000 mq, golf e impianti sportivi), al fine di evitare episodi di frantumazione paesistica e di compromissione del suolo agricolo-naturale<sup>7</sup>. Infine non è consentita, per gli edifici esistenti non adibiti ad uso agricolo, che il solo risanamento conservativo senza alcuna possibilità di ampliamento ed un uso diverso da quello attuale (salvo che una variazione di destinazione ad uso residenziale).

Rimane ovviamente da definirsi nel quadro di una futura revisione generale del PGT il disegno più compiuto del sistema di percorsi ciclopeditoni, di filari di siepi e di fasce boscate di queste aree, l'individuazione delle aree da riqualificare da un punto di vista paesistico ed ecologico nonché le procedure che facilitino queste dinamiche (individuazione delle aree di compensazione ambientale e per i servizi paesistico-ecologici di cui al

---

<sup>7</sup> Le disposizioni in questione danno attuazione alle previsioni del piano paesaggistico regionale, annesso al PTR, essendo finalizzate alla salvaguardia del paesaggio, valore prevalente rispetto ad altri tutelati dall'ordinamento, ivi compreso quelli relativi all'esercizio dell'impresa agricola (v. in part. art. 34 delle Norme Tecniche). Le norme introdotte garantiscono, comunque, il diritto alla chiusura del fondo (art. 841 c.c.).

punto successivo, meccanismi di trasferimento delle volumetrie esistenti). Così come rimangono da definire contestualmente a quelle politiche attive per il decollo di tre forme di agricoltura ancora concepibili nel territorio desiano: quella biologica e di prossimità, quella a fini energetici (biomasse) e quella con funzioni socio-educative.

#### **5.4 La compensazione ambientale per la riqualificazione del territorio periurbano**

Negli ultimi anni si è assistito, grazie al contributo di differenti soggetti appartenenti al mondo istituzionale e scientifico<sup>8</sup>, ad un sempre maggior interesse per la tematica del consumo di suolo e per gli effetti negativi determinati dalla continua erosione di spazio aperto.

Il ritorno a un tema già nota da tempo, non ha fatto che riconoscere e comprovare una situazione di crescita continua dello spazio costruito, a discapito degli ambienti agricolo-naturali decisamente allarmante visti i valori quantitativi e qualitativi con cui è avvenuta<sup>9</sup>. Questa complessa situazione ci obbliga a ripensare e rigettare ciò che i piani urbanistici comunali hanno proposto fino ad oggi, e all'opposto ad assumere come indispensabile e prioritario il passaggio ad una "nuova stagione" fondata sulla gestione rigorosa del suolo (inteso come bene comune e collettivo) dove il contenimento della crescita dello spazio urbanizzato, dal un lato, e la riqualificazione dello spazio aperto (soprattutto agricolo), dall'altro, costituiscano i nuovi principi per le politiche urbanistiche comunali.

Viste le premesse, si deve quindi accettare e proporre che ad ogni trasformazione comportante il consumo di spazio aperto per scopi urbani, o in termini più generali, implicante un mutamento irreversibile o parzialmente reversibile di una specifica area da uno stato originario ad un altro, corrispondano innumerevoli effetti negativi (proporzionati al tipo e all'entità della trasformazione avvenuta) che devono trovare adeguate misure compensative<sup>10</sup>.

Innanzitutto queste alterazioni e problematiche che il consumo di suolo può indurre, possono riguardare (almeno le principali e più note):

---

<sup>8</sup> Sono un chiaro esempio dell'interessamento generale a questo tema la nascita del Centro di Ricerca sul Consumo di Suolo (CRCS) ottenuto grazie ad un protocollo d'intesa tra l'Istituto Nazionale di Urbanistica e Legambiente ONLUS e il recente convegno organizzato dalla Regione Lombardia e dall'ERSAF che era appunto incentrato sul tematica del consumo/uso del suolo ("l'uso del suolo in Lombardia negli ultimi 50 anni", 29 settembre 2011)

<sup>9</sup> Secondo Legambiente il consumo di suolo nella Regione Lombardia al 2010 è stato del 14,1%.

<sup>10</sup> L'allegato VI g) del D.L.vo 152/2006 fa carico al rapporto ambientale di individuare "misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma", che costituisce lo sbocco della valutazione ivi prevista. La compensazione costituisce la misura idonea laddove non sia consigliabile un puro e semplice divieto e non sia efficace la mitigazione.

- La scomparsa di spazi aperti e dei materiali vegetali di superficie (filari, masse arboree, boschi naturali, etc.);
- La perdita di spazi che potenzialmente possono essere destinati alla produzione agricola;
- L'impermeabilizzazione di superficie dei suoli e con essa la riduzione delle capacità di percolazione dell'acqua nel suolo;
- La frammentazione del sistema degli spazi aperti, soprattutto per i suoli posti lungo i margini delle aree urbane;
- L'incremento della produzione di rifiuti e del consumo di energia;
- L'incremento del traffico e della congestione (in particolare per talune funzioni);
- La saturazione e l'ispessimento della "strutture insediative esistenti" per i casi di edificazione su lotti liberi racchiusi nel tessuto urbanizzato;
- La perdita del potenziale che i suoli agricoli e boscati hanno nello stoccare il carbonio (che altrimenti verrebbe rilasciato in atmosfera combinandosi con l'ossigeno per formare anidride carbonica), a differenza di quanto possano fare i suoli urbanizzati o impermeabilizzati.

Oltre alla lettura negativa dei diversi problemi determinati dal consumo di spazio aperto, comunque fondamentale per motivare la scelta di future politiche di contenimento o di riduzione del consumo di suolo, si deve considerare una seconda questione che, invece, è connessa alla necessità di riconsiderare significato, ruolo e valore del suolo.

Il suolo libero, ossia privo di costruzioni o apparati edilizi di superficie, è una risorsa scarsissima tanto per il Comune di Desio quanto per l'intero territorio provinciale<sup>11</sup> (in particolare per la Brianza centrale) così come ben evidenziato dagli atti che compongono il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in fase di redazione.

In secondo luogo "le proprietà del sottosuolo e la qualità delle acque sotterranee sono condizionate da ciò che avviene in superficie, infatti, l'impermeabilizzazione dei suoli indotta dai continui processi di crescita e consolidamento dell'urbanizzato, ha innegabili effetti sulla sicurezza idraulica del territorio e sulla qualità delle acque nel sottosuolo"<sup>12</sup>. Pertanto, ogni azione comportante l'impermeabilizzazione dei suoli liberi (ad esempio di quelli agricoli), anche attraverso la semplice edificazione di piattaforme o di piastre in calcestruzzo, ha degli effetti diretti sui serbatoi acquiferi sotterranei e sulle riserve d'acqua presenti nel sottosuolo<sup>13</sup>. Questo richiamo

---

<sup>11</sup> La provincia di Monza ha dichiarato che circa il 52% del territorio provinciale è occupato da aree urbanizzate e, comunque, da suoli occupati da funzioni urbane, con tassi che possono arrivare al 63% per l'area della Brianza centrale.

<sup>12</sup> PTCP di Monza e della Brianza - Relazione di piano (Bozza del 21 luglio 2011), p.138.

<sup>13</sup> Nella valutazione di compatibilità del PGT (allora adottato) al PTCP, emessa dalla Provincia di Milano nel 2009, si legge "La precarietà e la perdita dell'attività e dei suoli agricoli in tali ambiti si ripercuotono infatti non solo sul settore agricolo in quanto tale, ma anche sulla salvaguardia delle risorse naturali e delle acque (ricarica e rigenerazione delle falde) e su una più generale gestione equilibrata del territorio".

alla relazione tra superficie e sottosuolo ha ancora più senso se si considera che la parte centrale del territorio provinciale, ove si trova il Comune di Desio, presenta condizioni di permeabilità e di “veicolazione delle acque meteoriche” maggiori rispetto ad altre zone della Provincia. Per questa ragione l’urbanizzazione di queste aree, più che in altre sezioni territoriali, incide con più intensità sul “ciclo delle acque”. In terzo luogo va segnalato che la perdita di un’area libera, in particolare di una superficie interclusa nell’urbanizzato o localizzata lungo i margini della città consolidata, costituisce un grave danno perché priva la comunità della possibilità di utilizzare questi recinti non edificati per funzioni collettive, come parco urbano e come frammento da integrare nel un sistema degli spazi aperti comunali, o più semplicemente sottrae delle preziose aree che possono essere utilizzate per usi più tradizionali (la produzione agricola ad esempio).

Il suolo, alla luce di quanto appena sinteticamente sostenuto, non può essere interpretato esclusivamente come puro e semplice “fatto geometrico”, al contrario va ridefinito secondo una concezione più estesa che metta in costante tensione le differenti funzioni che in esso sono racchiuse (ad esempio agronomiche, idrauliche, paesaggistiche, bioclimatiche, etc.).

Per suolo, si legge nella COM(2006)231<sup>14</sup>, si intende:

“lo strato superiore della crosta terrestre, costituito da componenti minerali, organici, acqua, aria e organismi viventi [...] Visti i tempi estremamente lunghi di formazione del suolo, si può ritenere che esso sia una risorsa sostanzialmente non rinnovabile. Il suolo ci fornisce cibo, biomassa e materie prime; funge da piattaforma per lo svolgimento delle attività umane; è un elemento del paesaggio e del patrimonio culturale e svolge un ruolo fondamentale come habitat e pool genico. Nel suolo vengono stoccate, filtrate e trasformate molte sostanze, tra le quali l’acqua, i nutrienti e il carbonio: in effetti, con le 1500 gigatonnellate di carbonio che immagazzina, è il principale deposito del pianeta”.

Per queste ragioni - anche laddove non si è optato per la pura e semplice esclusione di ogni intervento idoneo a ridurre il suolo naturale, ossia l’opzione “zero” (evitare ogni forma di nuova occupazione) - ogni intervento di occupazione e compromissione del suolo che avvenga tramite edificazione deve prevedere adeguate misure compensative finalizzate al controbilanciamento di quanto sottratto alla collettività.

La presente variante, con l’intento di introdurre questi nuovi principi, alquanto innovativi per la pianificazione urbanistica di Desio, ha previsto delle indicazioni operative (normative e cartografiche) che agirebbero esclusivamente nei casi di interventi di edificazione interni al tessuto urbano, attraverso l’imposizione ai

---

<sup>14</sup>Commissione delle comunità europee (2006), *Comunicazione della Commissione al Consiglio, al Parlamento Europeo, al comitato economico e sociale europeo e al comitato delle regioni. Strategia tematica per la protezione del suolo*

soggetti interessati alla trasformazione, la realizzazione di opere compensative da realizzarsi su apposite aree.

In tal senso, in tutti gli ambiti di completamento e nelle zone del tessuto consolidato dove l'edificazione o l'ampliamento insiste su lotti non edificati (alla stesura della variante) è prevista la cessione di una area di compensazione ambientale. Su tali aree, al momento della cessione, viene trascritto un vincolo di inedificabilità permanente ed è prevista una sistemazione a carico dell'operatore privato a bosco, a prato alberato, a prato a filari a siepi, a percorsi ciclo pedonali, a sentieri.

La cessione di aree è pari a 3 mq su 1 mq in via generale.

La cessione è pari ad un rapporto 1mq di area ceduta su 1mq di superficie fondiaria se si realizza all'interno del perimetro dell'urbanizzato in zone con destinazione a verde (ma in tal caso è preclusa ogni successiva utilizzazione a verde sportivo) o nelle zone agricole incluse in tale perimetro (dove è prevista la destinazione a prato e bosco ancorché con finalità non esclusivamente ricreative).

La cessione è, invece, ridotta a 0.5 mq su 1 mq se le aree cedute sono compromesse da precedenti usi, segnati dalla presenza di recinzioni (esistenti al momento della adozione della variante al piano delle regole), piccoli manufatti sulle stesse e da eventuali piazzali che hanno alterato lo strato superficiale del suolo agricolo e naturale.

Altrimenti la cessione è pari a 1 mq di area ceduta su 1mq di superficie fondiaria sulle aree agricole esterne al perimetro del TUC, indicate nella Tavola PR1 come "Aree di compensazione ambientale prioritarie", in modo tale da consentire e incentivare la realizzazione di percorsi ciclopedonali e pedonali, filari e siepi. In tutti i piani attuativi, com'è stato già segnalato è inoltre possibile cedere aree a servizio anche fuori dai perimetri dei piani attuativi e delle zone destinate a servizio (che danno luogo ad un bonus edificatorio).

Le aree e le opere di compensazione ambientale non sono in alcun modo monetizzabili se non in presenza di interventi edificatori la cui cessione di aree per le compensazioni sia inferiore o uguale a 1000 mq. Questa opportunità viene concessa solo con il precipuo scopo di non sfavorire o aggravare con ulteriori complicanze, gli operatori coinvolti in interventi di piccola entità e la stessa Amministrazione, che dovrebbe, altrimenti, farsi carico della gestione e manutenzione di piccole aree, poco coordinate.

Le monetizzazioni acquisite con questa modalità concorreranno alla costituzione di un apposito fondo, destinato comunque alla realizzazione di opere di compensazione ambientale che saranno eseguite a cura del Comune.

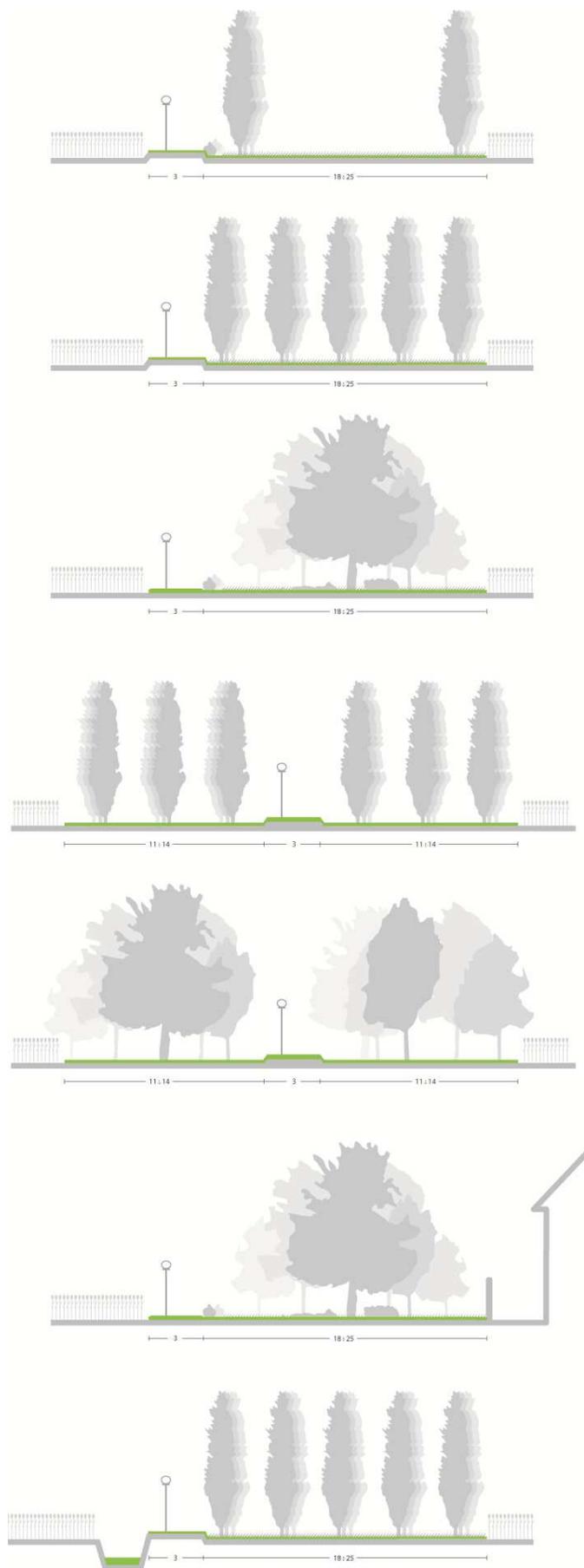


FIG.2 Abaco delle sezioni tipo di riferimento per la progettazione e realizzazione delle Aree di compensazione ambientale prioritarie

Dal punto di vista operativo il meccanismo di compensazione ambientale, si traduce nelle seguenti azioni:

- Cessione a titolo gratuito delle aree oggetto della compensazione ambientale all'amministrazione comunale;
- Equipaggiamento dei suoli di superficie, intendendo la creazione di boschi, di prati alberati, di prati a filari a siepi e di percorsi ciclo pedonali, etc.;
- La rimozione di edifici o di opere edilizie di varia natura (tetterie, vani tecnici, superfici impermeabilizzate, etc.) presenti su alcune aree;
- La bonifica e/o messa in sicurezza dei suoli sottostanti dall'eventuale compromissione determinata dagli utilizzi precedenti (da stimare e valutare preventivamente).

Una politica urbanistica di questo tipo offre innumerevoli e innegabili benefici per tutta la comunità di Desio, poiché:

- Le aree per la compensazione innanzitutto consentono la riqualificazione del territorio agricolo (quello brianzolo è uno dei più compromessi d'Italia), così da contribuire alla ricostruzione di un paesaggio messo a dura prova dalla massiccia urbanizzazione degli ultimi anni, e in tal modo implementare le condizioni di benessere per gli abitanti;
- La "mobilità lenta" e i "prati fruibili" che si realizzeranno nelle aree per compensazione ambientale possono svolgere una funzione importante come nuovo spazio collettivo e come dispositivo di accesso - a basso impatto - al territorio di frangia;
- Le dotazioni vegetazionali previste nelle aree di compensazione ambientale, qualora accuratamente progettate e selezionate rispetto ai tipi di essenze da mettere in opera, possono incidere positivamente sul miglioramento e rafforzamento della biodiversità presente nel territorio comunale, in particolare nelle aree di frangia;
- Le aree richieste a titolo di compensazione per gli interventi di consumo di suolo libero, rappresentano una contropartita necessaria per limitare gli effetti sul ciclo delle acque sotterranee indotti dalle opere di impermeabilizzazione di superficie;
- In questa nuova stagione ove si sono resi evidenti a tutti gli effetti negativi determinati dalla continua urbanizzazione del territorio, il suolo non può più esser considerato secondo una visione puramente individualistica e riconsiderato nelle sue complesse e stratificate funzioni (collettiva, idraulica, paesaggistica, ecologica, agricolo-produttiva, etc.). Per questo il meccanismo di compensazione ambientale introdotto nella presente variante, serve appunto ad istituire un dibattito sull'importanza del suolo come bene comune e come strumento di garanzia per il benessere dell'intera comunità di Desio.

## **5.5 Riconoscimento dello stato di fatto e obbligo di pianificazione attuativa per ogni trasformazione che comporti ristrutturazioni urbanistica.**

All'interno del tessuto edificato, la Variante al piano delle Regole riconosce, per le aree residenziali, evidentemente lo stato di fatto, ammettendo tutte le trasformazioni fino alla ristrutturazione edilizia (ivi inclusa la demolizione con ricostruzione a parità di volume) e per i fabbricati produttivi a condizione del mantenimento della destinazione d'uso non residenziale e non commerciale (fatti salve le destinazioni culturali e di pubblico esercizio). In questo caso il piano si limita ad individuare come obiettivo prioritario di queste trasformazioni la ricostruzione per quanto possibile di un più unitario assetto tipo morfologico (evitando di proporre, indipendentemente da ogni contesto specifico, altezze o arretramenti o regole compositive generali).

Ogni altra trasformazione (ampliamenti, nuove costruzioni, cambi di destinazione d'uso per le aree produttive fatti salvi quelli precedentemente richiamati) secondo gli indici previsti dal piano delle regole vigente, comportando di fatto una ristrutturazione urbanistica, sono soggetti a piani attuativi, il cui iter del resto risulta assai più semplificato che in passato. Gli interventi classificati come ristrutturazione edilizia senza mantenimento fedele della sagoma sono, invece, assoggettati alla semplice presentazione di un Permesso di costruire convenzionato avente come finalità anche la coerenza dell'assetto planivolumetrico con il tessuto circostante.

L'obbligo del piano attuativo consente di far sì che queste trasformazioni rispondano ai tre seguenti criteri:

- a) di miglioramento ecologico-ambientale attraverso promozione di edilizia e di tessuti edificati con tecniche costruttive di bioedilizia e finalizzati, al contenimento dei consumi energetici (edifici in classe A ), al miglioramento del microclima urbano e ad un più ecologico trattamento delle acque (senza che questo dia origine a premi volumetrici);
- b) di miglioramento paesistico e dell'abitabilità, attraverso la ricostruzione di ambienti di vita, di tessuti con principi insediativi unitari e coerente disegno degli spazi aperti;
- c) di recupero adeguato di spazi di servizio (nelle quantità minime previste dall'articolo 5 del piano dei servizi) in prossimità delle edificato o anche altrove nelle zone ad uso pubblico con i premi di volumetria già previsti o anche nelle zone agricole (data la loro spiccata multifunzionalità dello spazio agricolo in un territorio così urbanizzato) secondo criteri che verranno di seguito definiti.

Negli ambiti di completamento si procede analogamente con piano attuativo perseguendo i tre suddetti indirizzi, ma diversamente che nel piano delle regole vigente viene definito un indice unitario pari a 0,3 mq su mq (evitando sperequazioni) e una dotazione di aree di servizio maggiore ma uniforme in tutti gli ambiti che

corrisponde a 44 mq per abitante<sup>15</sup> per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 150/mc per abitante, 200 mq su 1000 mq per le destinazioni industriali ed artigianali, 300 mq su 100 mq per le destinazioni commerciali. Tali superfici possono debbono essere recuperate in loco nelle aree individuate dalle apposite schede (che sono previste per tutti gli ambiti di completamento) e per le parti eventualmente eccedenti nelle aree destinate a servizi con i premi volumetrici già previsti o ancora nelle aree agricole secondo criteri che verranno definiti di seguito. Per tutte le aree di completamento la collocazione delle aree da cedere persegue l'obiettivo prioritario di incrementare le zone verdi. In particolare nelle zone a sud ultimando il disegno delle zone verdi a ridosso del cimitero (Ac R12), mentre nelle zone a nord ovest al fine di realizzare un corridoio verde tra le urbanizzazioni e l'intervento di compensazione ambientale- forestale previsto a ridosso della area di servizio di Pedemontana (Ac P10). In questi casi come negli ambiti R2, R3 e R4 la edificazione dovrà rispondere a criteri innovativi dal punto di vista ecologico-ambientale attraverso promozione di edilizia e di tessuti edificati con tecniche costruttive di bioedilizia e finalizzati, al contenimento dei consumi energetici (edifici in classe A), al miglioramento del microclima urbano e ad un più ecologico trattamento delle acque e ad un suo corretto inserimento paesistico -senza che questo dia origine a premi volumetrici.

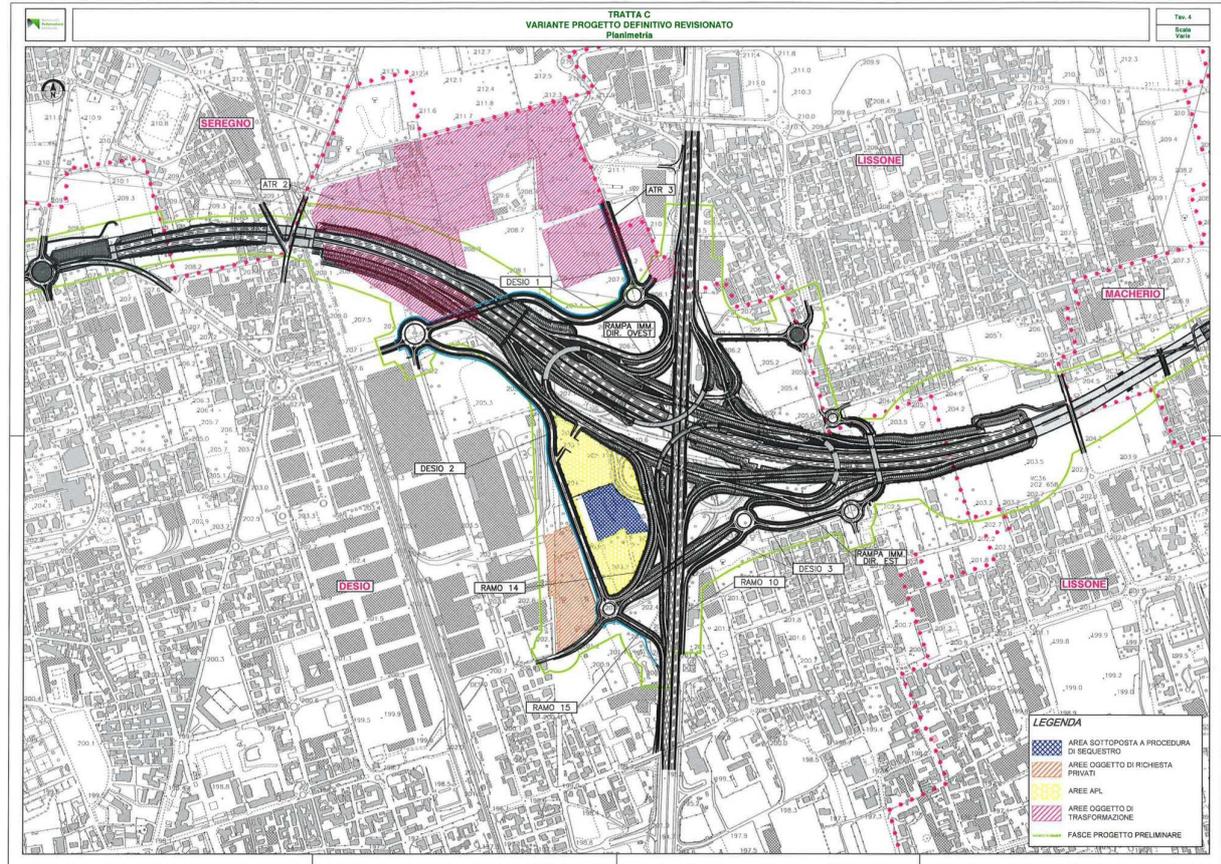
## **5.6 Recepimento dello stato di avanzamento dell'autostrada Pedemontana**

La presente variante ha colto l'occasione per aggiornare gli elaborati di piano, in particolare gli elaborati cartografici, alle modifiche apportate dall'avvenuta variazione del tracciato dell'Autostrada Pedemontana con il passaggio dalla fase di progettazione preliminare a quella definitiva.

Di seguito si riportano alcuni estratti del Dossier di Pedemontana, per la parte relativa allo svincolo di Desio, in cui sono mostrate le differenti modifiche apportate al tracciato precedente che sono intervenute anche per rispondere alle richieste e alle osservazioni avanzate da vari soggetti istituzionali e privati.

---

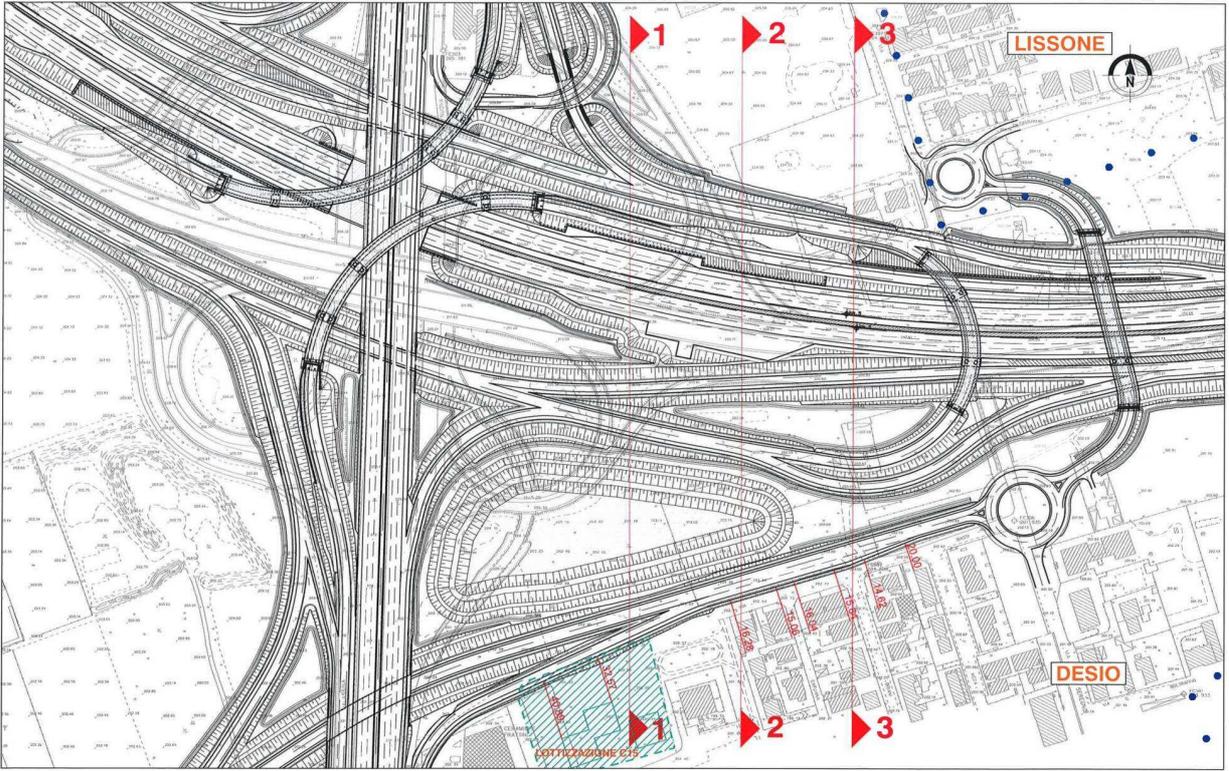
<sup>15</sup> Tale quota corrisponde da un lato al quadro normativo precedente alla L.R. 12/2005, che non può essere intesa come finalizzata a ridurre la disponibilità di servizi di interesse collettivo per la popolazione. Infatti in base all'art. 22 della L.R. 15 aprile 1975 n. 51 alla dotazione di 26,5 mq/ab, si assommava quella per aree di interesse generale (zona F), pari a 17,5 abitanti per i comuni con oltre 20.000 abitanti. In secondo luogo essa corrisponde approssimativamente alla quota di standards presenti sul territorio comunale, non essendo intenzione della presente variante al PGT, favorire la riduzione della quota di servizi di interesse generale per abitante. Va infine considerato che lo standard in questione si aggiunge alla cessione di aree prevista a titolo di compensazione, essendo differente la rispettiva funzione: nell'uno caso la realizzazione di servizi pubblici (che possono implicare la realizzazione di opere in grado di ridurre il suolo naturale) nell'altro caso la conservazione e fruizione di spazi naturali.





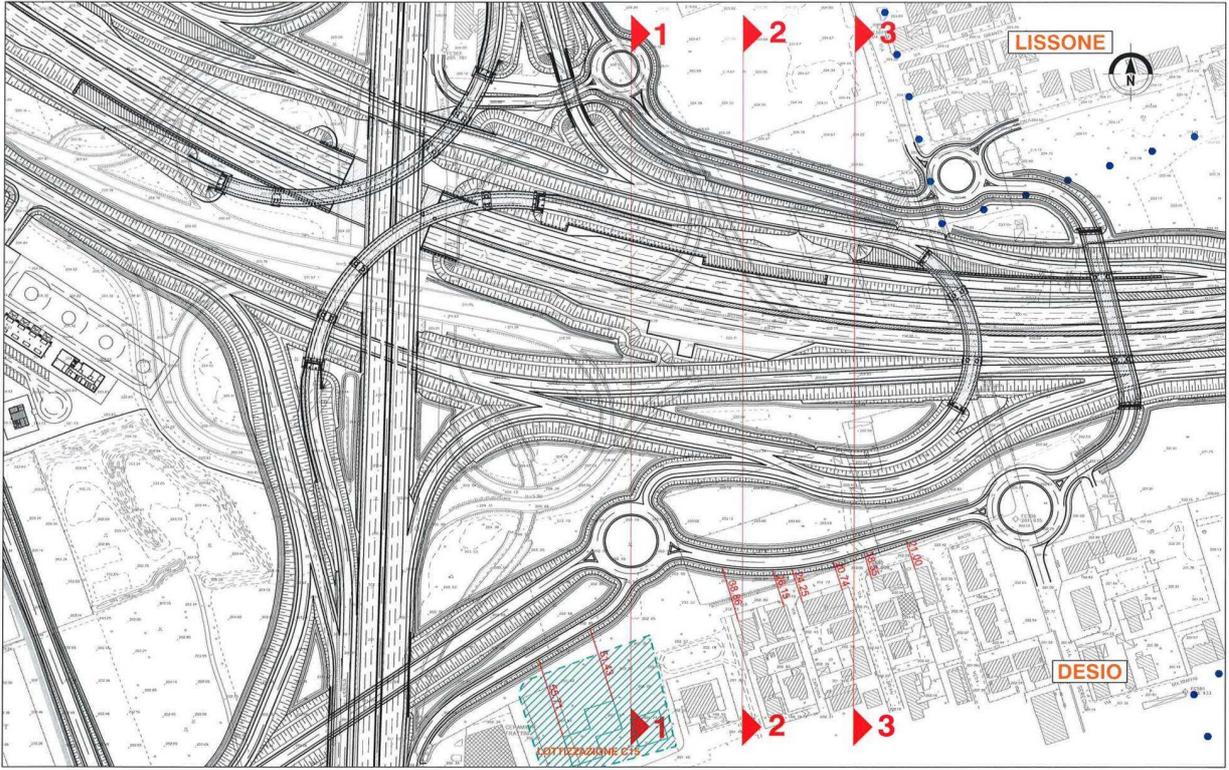
**TRATTA C**  
**PROGETTO DEFINITIVO REVISIONATO**  
Planimetria

Tav. 1  
Scala  
1:2.000



**TRATTA C**  
**VARIANTE PROGETTO DEFINITIVO REVISIONATO**  
Planimetria

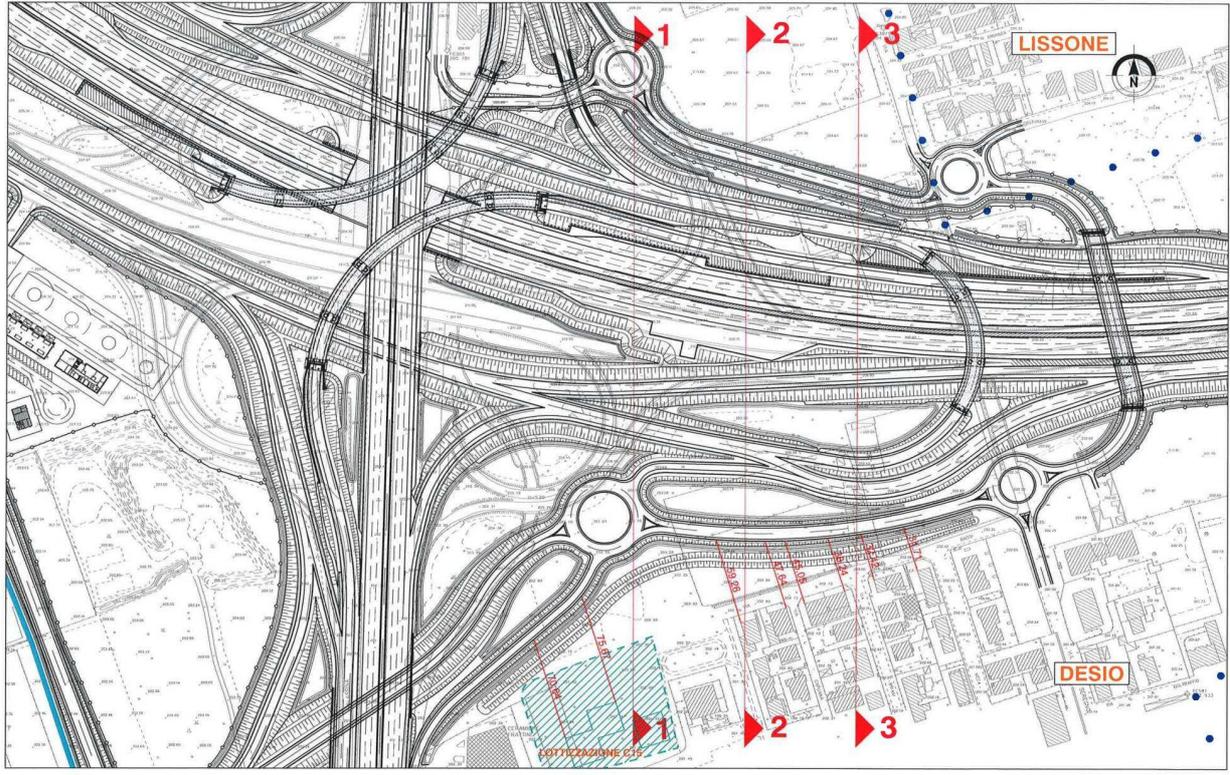
Tav. 2  
Scala  
1:2.000



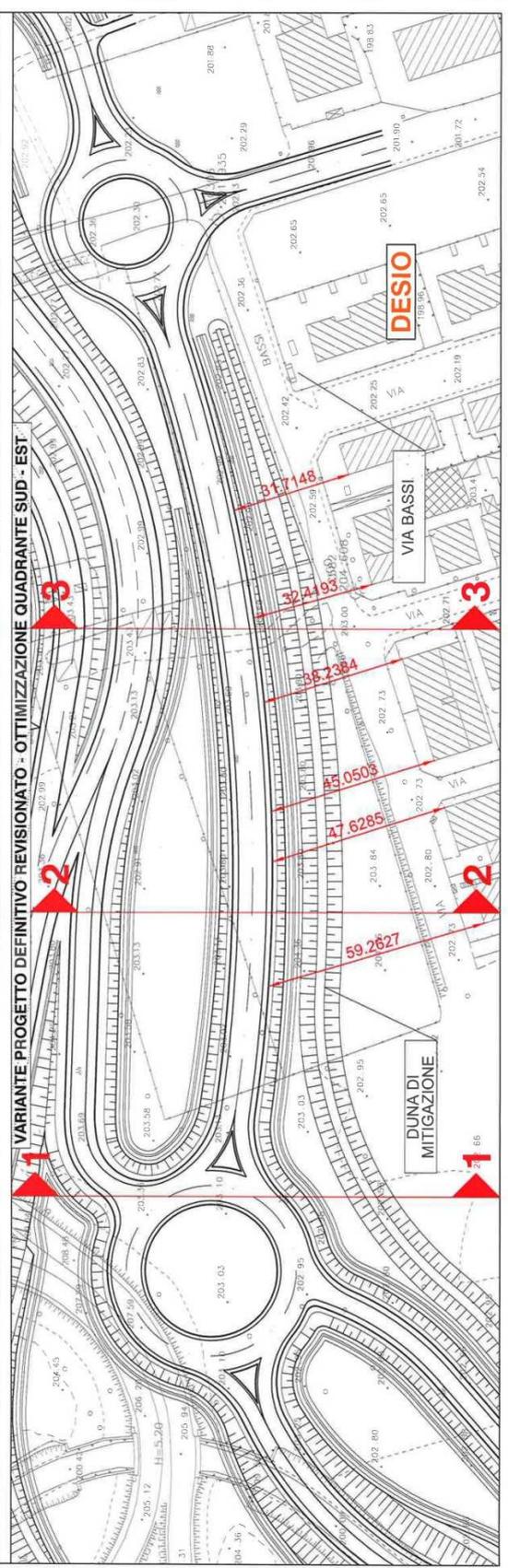
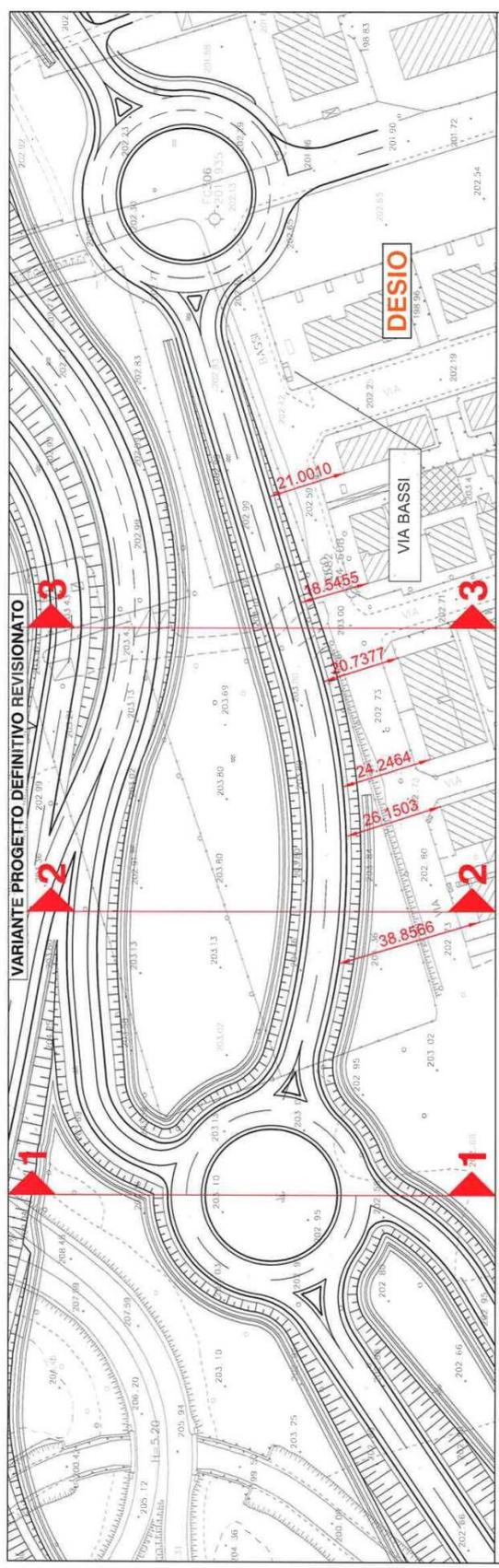


**TRATTA C**  
**VARIANTE PROGETTO DEFINITIVO REVISIONATO - OTTIMIZZAZIONE QUADRANTE SUD - EST**  
**Planimetria**

Tav. 3  
Scala  
1:2.000



**TRATTA C  
QUADRANTE SUD - EST**  
Planimetria



## 5.7 Incremento e riprogettazione del sistema dei servizi

La variante, seppur incidendo in minima parte sui contenuti e sugli elaborati costituenti il Piano dei Servizi, ha introdotto alcune variazioni riguardanti il sistema della servizi collettivi. Queste modifiche sono nate con lo scopo di fornire una prima e parziale risposta al bisogno comunale di spazi pubblici di qualità, anche operando attraverso il rafforzamento di alcune importanti presenze (ad esempio le grandi polarità di servizi presenti nel tessuto urbanizzato).

In primo luogo, attraverso un'operazione di riclassificazione funzionale di molte aree, soprattutto di quelle che in precedenza erano "azzonate" come Aree di completamento, Permessi di costruire convenzionati o zona agricola, è stato possibile incrementare la dotazione di spazi ad uso collettivo (soprattutto di verde pubblico). In alcuni casi i nuovi servizi sono stati inseriti in quelle zone già interessate dalla presenza di vincoli di carattere urbanistico (ad esempio nelle fasce di rispetto ferroviario). Con questo si è cercato di considerare ed operare su quei suoli già segnati da importanti limitazioni alle possibilità di utilizzazione dei suoli.

In secondo luogo, per le grandi polarità di servizi collettivi presenti nelle parti ovest (polo sportivo e scolastico) e sud del comune (l'area del "Cimitero nuovo") è stato previsto, come primo esito, l'ampliamento della dotazione di spazi esistenti ottenuti grazie alla riclassificazione di aree che in precedenza erano destinate all'edificazione destinandole ora a verde pubblico. Il secondo esito ha riguardato la formulazione di indirizzi guida per la progettazione coordinata degli spazi fruibili pubblici, consistente nella elaborazione di uno schema grafico che riproduce (con appositi singoli) le principali azioni da compiersi. Partendo dall'idea che il verde pubblico si configuri attivamente come un elemento di forte aggregazione tra i servizi collettivi presenti (strutture scolastiche, attrezzature sportive, attrezzature comunali, etc.) e tra le diverse parti del tessuto urbano consolidato di prossimità, sono stati elaborati due schemi meta-progettuali che hanno lo scopo di guidare la riorganizzazione generale degli spazi fruibili pubblici operando soprattutto sul ridisegno dello spazio aperto e del sistema delle connessioni "lenti" (ad esempio dei percorsi ciclopedonali).



FIG 3 Proposta di riorganizzazione degli spazi pubblici dell'ambito del "Cimitero nuovo"

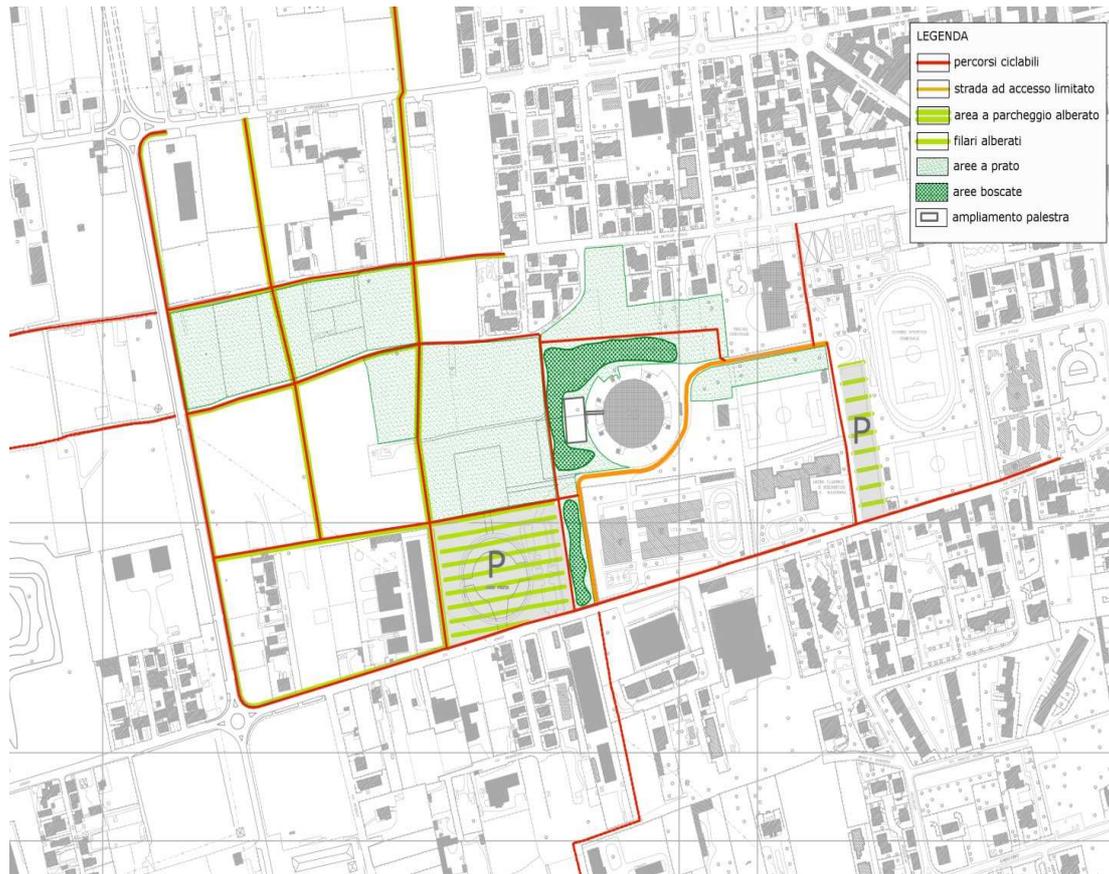


FIG 4 Proposta di riorganizzazione degli spazi pubblici dell'ambito del "Palazzetto di Desio "

## 5.8 Le modifiche normative

In coerenza con gli obiettivi della Variante esplicitati precedentemente e con il quadro generale degli obiettivi, sono state apportate alcune modifiche alla normativa di Piano (Disposizioni Comuni, Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole, Disposizioni di Attuazione del Piano dei Servizi).

Alcuni aspetti normativi sono stati modificati inoltre a seguito dell'esperienza di gestione del PGT da parte degli uffici, laddove la formulazione della norma si è rivelata di difficile interpretazione od ambigua rispetto alle finalità.

Per quanto attiene le Disposizioni comuni sono state apportate modifiche alle definizioni delle unità di misura, indici urbanistici ed edilizi (articoli 2.3, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8). Con le modifiche apportate si è ampliata la definizione della Superficie Coperta limitando le parti escluse laddove abbiano un distacco dal filo di gronda non eccedente 1 metro. La Superficie Utile di Pavimento verrà invece calcolata al lordo delle murature perimetrali al fine di garantire un maggiore controllo della volumetria complessiva insediabile rimandando quindi l'eventuale scomputo dal calcolo della SUP delle murature perimetrali alle normative regionali e statali

in materia di incentivazione all'efficienza energetica degli edifici. Inoltre si è ritenuto di aggiungere agli elementi che sono esclusi dal calcolo della SUP i balconi, i terrazzi e le logge indipendentemente dal fatto di essere aperti su tre lati al fine di incentivare elementi di qualità edilizia e dell'abitare. Si è provveduto a meglio specificare le modalità di calcolo dei sottotetti ponendo come condizione per il loro scomputo dalla SUP l'inaccessibilità e il limite di altezza di metri 3,5. Si è anche provveduto a modificare il sistema di conteggio degli spazi dei vani scala lasciandoli parzialmente esclusi dalla SUP ed inserendo un più equo meccanismo di conteggio che attribuisce una quota parte della superficie ad ogni singolo alloggio. Infine sono stati apportati accorgimenti alla definizione del Volume e dell'altezza massima semplificando la definizione che aveva originato nella valutazione delle pratiche edilizie problemi interpretativi.

E' stata apportata l'eliminazione della definizione delle competenze di adozione e approvazione dei piani attuativi (articolo 3.1) in quanto in contrasto con la recente emanazione di leggi statali in materia, che definiscono dette competenze sovrastanti le disposizioni del PGT.

E' stato modificato parzialmente il meccanismo di calcolo della distanza minima dai confini di proprietà (articolo 5.3) laddove prevedeva per gli edifici di altezza superiore ai 7 metri un aumento proporzionale della distanza in quanto tale modalità contrasta con gli obiettivi di densificazione del tessuto urbano consolidato che sottendono alla Variante in questione.

Nella definizione della destinazione d'uso residenziale (articolo 6.1.2) sono state aggiunte le attività di carattere professionale precedentemente non contemplate e che invece rientrano negli usi comuni e legittimi degli insediamenti residenziali.

Inoltre nelle definizioni delle destinazioni d'uso sono stati inserite le Aree per compensazione ambientale (articolo 6.1.7) di cui si è già detto precedentemente e le Aree non soggette a trasformazione urbanistica (articolo 6.1.8) le quali nel PGT vigente non erano contemplate ma la cui definizione data dalle "Modalità per la pianificazione comunale" approvate con D.G.R. n.8/1681 del 29/12/2005 è stata applicata in perfetta coerenza con quanto stabilito con quanto prescritto dall'articolo 10, comma 1, lettera e) della Legge n.12/2005 e s.m.i. La definizione specifica le caratteristiche di queste aree che sono state coerentemente individuate nel Piano delle Regole.

Infine, con lo scopo di non incentivare la dismissione e delocalizzazione delle piccole attività artigianali tuttora molto presenti nel tessuto residenziale, laddove non ostino caratteri di salubrità e igiene, si concede la possibilità una tantum di effettuare piccoli ampliamenti finalizzati al mantenimento in essere di dette attività (articolo 11).

Per quanto attiene le Disposizioni per l'attuazione del Piano delle Regole sono state apportate modifiche all'articolo 1 (aree destinate all'agricoltura) riconducendo le possibilità edificatorie a quanto prescrive la Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i. ed escludendo per gli edifici non più adibiti all'uso agricolo le possibilità di

ampliamento e di ristrutturazione edilizia coerentemente con l'intento di limitare l'edificazione nelle aree agricole all'esigenze dell'agricoltura.

Sempre in tema di aree agricole viene prescritta la necessità di assoggettare ad un piano di coordinamento tutti gli interventi edilizi ammissibili con il fine di organizzare in funzione delle caratteristiche paesaggistiche degli ambiti l'edificazione stessa. Un apposito elaborato grafico individua gli ambiti minimi di riferimento per l'estensione di detti piani (articolo 1.3).

Nelle aree agricole ricomprese nelle aree di compensazione, che coincidono con le aree agricole di valore paesaggistico vengono prescritte caratteristiche speciali relative alla realizzazione di recinzioni aventi come finalità quella di preservare le visuali e l'integrità del territorio a cui si riconosce valore. E' comunque possibile derogare da tali prescrizioni ove ciò sia adeguatamente motivato per l'attività produttiva agricola stessa.

Per quanto attiene alle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico e le aree interessate dai varchi della rete ecologica provinciale (articolo 2), trattandosi in parte di aree agricole con una ulteriore specificazione, si rimanda per quanto attiene all'edificabilità a quanto prescritto dalla Legge Regionale in materia di agricoltura, salvo per i varchi della rete ecologica per i quali si prescrive che l'edificabilità, al fine di mantenere in essere il varco, sia trasferita in altre aree agricole.

Inoltre per l'attuazione del principio compensativo di cui si è detto, è stata inserita la classificazione delle aree della Rete Verde, riprendendo la definizione lessicale della bozza del PTCP della Provincia di Monza e Brianza della quale si riprendono i contenuti e gli obiettivi ambientali, paesaggistici ed ecologici.

L'articolo 3 relativo al Tessuto Urbano Consolidato viene sostanzialmente modificato ed innovato in quanto è l'oggetto principale della Variante. Pur lasciando inalterati gli indici di edificabilità presenti sul territorio vengono definite nuove e più precise modalità di attuazione del piano.

Anzitutto viene definita la necessità che gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica superiori ad una certa soglia di intervento (300 mq di SUP per gli interventi residenziali e 500 mq di SUP per gli interventi non residenziali) siano assoggettati alla presentazione di un piano attuativo. L'articolato normativo specifica chiaramente quali sono gli obiettivi e le finalità del piano (miglioramento ecologico-ambientale, miglioramento paesistico e dell'abitabilità, recupero adeguato di spazi di servizio). La necessità di attuare gli interventi attraverso un livello di pianificazione di maggiore dettaglio trae origine dalla considerazione che i processi di densificazione del tessuto consolidato implementano la necessaria dotazione di aree a servizio (parcheggi in primo luogo, ma anche aree aperte e destinate a verde al fine di un miglioramento del tessuto generale sia sotto il profilo della fruibilità sia sotto quello ecologico-ambientale). Inoltre attraverso lo strumento del piano attuativo l'Amministrazione Comunale conta di ottenere un risultato di coerenza morfotipologica più adeguato di quanto si sarebbe potuto fare attraverso una serie di vincoli relativi ad allineamenti, altezze e prescrizioni tipologiche che in un tessuto vario come quello descritto sarebbero andati a costituire un corpus

normativo complesso ed intricato. Sotto questo profilo è infatti coerente anche la scelta di indicare la quantità di aree a servizi richiesta coerente con la soglia minima indicata dal Piano dei Servizi e identica a quella stabilita dalla Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i. La norma lascia peraltro aperta la possibilità di cedere aree a servizi anche fuori dal perimetro dell'intervento, previa verifica di coerenza con il disegno della città pubblica, nonché di ricorrere alla monetizzazione. Lo spirito di tale prescrizione è ribadito dal fatto che per gli interventi di ristrutturazione edilizia senza mantenimento della sagoma e del sedime si faccia ricorso al permesso di costruire convenzionato senza cessione di aree, dove quindi è esplicita la necessità di garantire un convenzionamento plani volumetrico coerente con il tessuto urbano.

Le soglie poste dalla norma sono quelle ritenute incisive per la trasformazione dei luoghi al di sotto delle quali tali elementi appaiono trascurabili.

Laddove inoltre il piano attuativo sia relativo alle aree di completamento o in generale ad aree non edificate, è stato inserito come obbligatorio il meccanismo della compensazione ambientale ed ecologica. Per l'esplicazione di tale principio si rimanda all'apposito capitolo della relazione. La norma articola le quantità da cedere e le modalità di cessione. Ad un parametro standard di 3 mq per ogni mq di superficie fondiaria vengono aggiunti coefficienti di riduzione al fine di incentivare l'acquisizione di aree di compensazione "strategiche" sia sotto il profilo di garantire all'Amministrazione la possibilità di realizzare un sistema fruitivo coerente con il territorio come appositamente individuato negli elaborati grafici sia sotto il profilo di riqualificare aree individuate come compromesse o degradate che necessariamente comprendono i costi di riqualificazione. Qualora la cessione di aree per compensazione risulti essere inferiore alla soglia di 1.000 mq si potrà fare ricorso alla monetizzazione della stessa al fine di non aggravare il soggetto attuatore di una ricerca di aree coerenti con gli obiettivi dell'Amministrazione e lasciando alla stessa la possibilità di intervenire direttamente accorpando significativamente quantità di aree provenienti da differenti operazioni.

Da ultimo nell'articolo 3 è stata eliminata la possibilità di computare la SUP esistente come Volume esistente diviso per l'altezza virtuale di metri 3. Questa norma, che sperequa i valori fondiari (è noto che gli edifici produttivi ad esempio hanno un valore riferito alla superficie e non all'altezza) si è dimostrata capace di generare diritti volumetrici del tutto incoerenti con quelli esistenti nel tessuto urbano consolidato, venendo così a generare volumi edilizi del tutto fuori scala, incoerenti e tali da implementare la richiesta di servi in misura tale da generare criticità (ad esempio nel dimensionamento dei parcheggi, ma anche nei servizi scolastici ecc.).

Per quanto concerne le singole zonizzazioni del TUC, sono state apportate le seguenti modifiche.

In tutti gli ambiti sono stati ridefiniti gli indici relativi al rapporto di copertura (Rc) e di permeabilità profonda (Rp), rispettivamente diminuendoli ed incrementandoli, al fine di ottenere edificazioni più coerenti con gli obiettivi ecologici di ricarica della falda acquifera attraverso costruzioni in altezza e la riduzione della

superficie interrata. Sono stati anche ridefiniti i limiti di altezza, presenti solo nelle zone non residenziali, eliminandoli o calibrandoli sul contesto qualora lo specifico tessuto riguardi aree innestate sul tessuto residenziale

Nei tessuti consolidati a prevalente presenza residenziale (R1, R2, R3 ed R4) è stato specificato che il previsto incentivo volumetrico del 15% legato all'utilizzo di tecniche costruttive di bioedilizia o a fonti di energia rinnovabile sia legato alla realizzazione di edifici in classe A, perlomeno fino all'adeguamento del Regolamento Edilizio in cui saranno contenute specifiche regolamentazioni per la modulazione di detto incentivo. L'assenza di un riferimento tecnico sotto questo aspetto non ha permesso finora di concedere tale ampliamento in misura commisurata alla prestazione edificio.

Nel tessuto R3 ed R4 è stato eliminato l'incentivo volumetrico del 12% che non trovava giustificazione alcuna, andandosi a sommare a quello del 15% per l'efficienza energetica e a quello del 10% nei casi di sostituzione edilizia con cessione di aree destinate a servizi trasferendo i relativi diritti edificatori. La somma dei tre incrementi pari al 37% risulta essere eccessiva andandosi a sovrapporre ad indici già più elevati di quelli risultanti dalla consistenza reale del tessuto realizzato con i precedenti strumenti urbanistici.

Nel tessuto consolidato a prevalente presenza non residenziale (P2, P3 e P4) è stata apportata l'eliminazione del vincolo a raggiungere l'indice di zona posto dalla subordinazione dell'intervento ad essere classificato come di nuova edificazione o di ricostruzione. Le modifiche sono volte ovviamente a permettere alle aziende insediate sul territorio di poter ampliare, laddove necessario, la propria attività, ritenendo imprescindibile per la vitalità del tessuto socio-economico, il mantenimento, in una fase di acuta crisi economica, delle attività lavorative ancora esistenti.

Nelle aree destinate ad impianti e ad attrezzature tecnologiche è stato eliminato il comma 3.4.4. con il quale si attribuiva un indice edificatorio prestabilito in suddette aree qualora risultassero dismesse.

Tale attribuzione di indice contrasta il riconoscimento della strategicità di alcune di queste aree che vedrebbero confermata una valorizzazione senza un ritorno in termini di pubblica utilità se non quelli comunemente previsti dallo strumento del piano attuativo. Si ritiene invece che l'eventuale dismissione di queste aree debba aprire un confronto tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale attraverso forme negoziali (accordi di programma, programmi integrati di intervento) che portino ad una eventuale definizione delle destinazioni d'uso, delle quantità edilizie, degli standard e dei rilevanti benefici pubblici che tale valorizzazione comporterebbe.

Nelle aree di completamento soggette a piano attuativo, ai fini di una più efficace perequazione urbanistica, si è preferito assegnare un indice territoriale piuttosto che attribuire una volumetria predefinita. L'indice territoriale assegnato è comunque sostanzialmente omogeneo con la media degli indici desumibili dalle volumetrie assegnate. Similmente si è operato per quanto concerne la dotazione di aree a servizi, stabilendo i

parametri in base al calcolo degli abitanti teorici definendo un parametro equo di 150 mc/ab, consolidato nella prassi urbanistica lombarda e confortato dalle risultanze dell'attuazione degli interventi. Si è operato invece in termini percentuali per le attività non residenziali. E' stato modificato l'obbligo di prevedere nel piano attuativo le funzioni complementari in facoltà, avendo come obiettivo di poter valutare da parte dell'Amministrazione Comunale, se la presenza di tali funzioni sia compatibile con il tessuto circostante e con le finalità di fruizione degli ambiti.

Rientrando tra gli obiettivi programmatici di questa Amministrazione Comunale quello di affrontare la questione abitativa, sia al livello di acquisto a prezzi calmierati, sia la forte domanda abitativa da parte dei soggetti economicamente più deboli, è stata fissata una soglia percentuale di edilizia residenziale convenzionata nelle aree di completamento con destinazione residenziale.

Questa quota potrà essere ridotta, su richiesta del soggetto attuatore, a condizione che venga ceduta un'area per interventi destinati ad edilizia residenziale pubblica con un indice fondiario analogo a quello dell'intervento. Questa modalità di attuazione del piano consente all'operatore di mantenere inalterati i propri diritti volumetrici e contemporaneamente all'Amministrazione di acquisire aree destinate alla residenza sociale senza alterare l'equilibrio delle aree a servizi.

Coerentemente con l'inserimento delle aree non soggette a trasformazione, le norme stabiliscono le modalità di intervento sugli edifici esistenti consentendo interventi fino alla manutenzione straordinaria, al fine di evitare la densificazione in ambiti comunque rilevanti ai fini della conservazione del paesaggio agricolo, in ambiti destinati alla riqualificazione ambientale o lungo le infrastrutture dove risulta rilevante lasciare spazio per l'implementazione e il completamento del sistema infrastrutturale.

Per quanto concerne il recupero dei sottotetti ai fini abitativi sono stati definiti gli ambiti nei quali non è consentita la monetizzazione degli spazi a parcheggio sulla base di considerazioni relative alle dotazioni di specifiche aree a parcheggio nelle zone del tessuto urbano consolidato. Si è quindi definito che l'ambito di prima espansione, caratterizzato da un tessuto denso e con pochissimi spazi destinati a servizio necessari di prevedere gli spazi a parcheggi legati all'incremento delle unità abitative obbligatoriamente senza ricorrere alla monetizzazione.

Ai fini della conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del tessuto edilizio, sono state poste limitazioni alla modifica della sagoma dell'edificio, ponendo quella esistente come altezza massima, salvo l'esigenza di realizzare quanto necessario per il recupero abitativo attraverso la creazione di lucernai e abbaini.

Da ultimo è stata inserita una norma transitoria che consente di tenere valide le procedure di convenzionamento in essere, per le quali l'organo deliberante abbia già approvato la convenzione,

consentendo così di non incorrere nelle misure di salvaguardia laddove nella procedura resta in essere solo la stipula della convenzione.

Per quanto attiene le Disposizioni per l'attuazione del Piano dei Servizi: si è provveduto a correggere il parametro per il calcolo della dotazione minima di standard previsto nell'articolo 5 che nel PGT vigente era espresso in 150 mq per abitante. E' stato quindi ridefinito in 150 mc/abitante. Il dato del PGT vigente non trova infatti riscontro alcuno né nelle analisi del tessuto edificato di Desio, né nella tradizione normativa della Regione Lombardia che ha sempre considerato il parametro di 100 mc/abitante poi elevato a 150 mc/abitante nel 2001. La trasformazione dei mc in mq, è stata ritenuta assolutamente fuorviante sia nel calcolo degli abitanti teorici (che di fatto risulterebbero ridotti ad un terzo rispetto al parametro standard), sia rispetto alla dotazione di standard prevista nel PGT vigente, che alla luce di questo dato risulterebbe negli ambiti di completamento decisamente eccessiva. Al di là delle valutazioni se questo sia stato un mero refuso letterario, il nuovo parametro appare coerente con tutte le valutazioni quantitative relative alla dotazione di aree a servizi e numero di abitanti effettivamente insediati.

Per quanto attiene alla facoltà di monetizzare le aree destinate a servizi di cui all'articolo 6, è stata modificata la casistica in cui tale facoltà è esercitabile passando dal permesso di costruire convenzionato al piano attuativo, anche alla luce del fatto che a seguito di questa Variante, il permesso di costruire convenzionato esiste solo per gli interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti determinate quantità, non assoggettati alla cessione di standard.

## **6. Le istanze pervenute**

A seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento della variante, secondo le indicazioni normative contenute nella LR 12/2005 e s.m.i., sono pervenute presso gli uffici comunali 140 istanze e proposte provenienti da soggetti di varia natura: singoli cittadini, raggruppamenti di cittadini, professionisti, associazioni, società private etc..

Dopo un attento esame delle varie istanze presentate, è stato possibile riconoscere alcune tematiche ricorrenti, ossia:

- Richiesta di variazione dei meccanismi di esecuzione e gestione dei piani attuativi previsti dal piano (Ac) per facilitarne l'attuazione;
- Richiesta di esclusione, per le proprie aree, da comparti edificatori predeterminati con il relativo passaggio a zone per cui sia prevista l'edificazione diretta;

- Richiesta di modifica di alcuni parametri o indici urbanistici per consentire un più elevato sfruttamento delle aree di proprietà;
- Richiesta di riclassificazione delle aree per garantire lo sfruttamento ai fini edificatori dei suoli di proprietà, sovente è richiesto il passaggio da zona agricola o per servizi comunali a zona con destinazione residenziale, produttiva o commerciale;

Rispetto alla relazione con gli elaborati di piano si possono riconoscere 3 fattispecie:

- Istanze riguardanti modifiche ai soli elaborati cartografici;
- Istanze riguardanti modifiche alle norme di piano;
- Istanze riguardanti modifiche riguardanti sia la componente normativa che cartografica.

Di seguito si allega la tabella riassuntiva contenente l'elenco generale delle istanze presentate presso l'amministrazione comunale a seguito dell'avviso dell'avvio del procedimento per la variante al PGT.

**ALLEGATO 1 | ELENCO ISTANZE PERVENUTE A SEGUITO DELL'AVVISO DI VARIANTE**

Numero	PROT.	DATA	OGGETTO DELLA ISTANZA	FG	MAPPALE
1	35905	18/10/10	Trasformazione area da servizi ad edificabile attraverso meccanismi di perequazione urbanistica	12	358
2	36045	19/10/10	Riclassificazione da agricola a produttiva	47	19
3	36242	20/10/10	Modifica area a rispetto cimiteriale - ambito PCC13	11	224-225-226-227-228-229
4	36243	20/10/10	Esclusione da ambito AC	9	17
5	36344	21/10/10	Modifica indice di fabbricabilità fondiaria	5	197-233-234
6	36544	22/10/10	Modifica perimetrazione - ambito AC6		
7	36555	22/10/10	Stralcio dell'area dal Piano Consortile di Zona	30	126
8	36796	26/10/10	Trasformazione da agricola a edificabile	29	33-34
9	37012	27/10/10	Trasformazione area da servizi a edificabile	21	680 (già 358) e 359
10	37014	27/10/10	Trasformazione area da servizi a edificabile ad uso artigianale/industriale/commerciale	55	127 - 37
11	37017	27/10/10	Stralcio dell'area dall'ambito ACSa a edificazione semplice PC	51	257
12	37060	27/10/10	Trasformazione da agricola ad area a completamento destinazione produttiva	41	ex 85-86 oggi 2098
13	37113	28/10/10	Modifica perimetro zona di rispetto cimiteriale	50	18
14	37114	28/10/10	Trasformazione area da agricola a comprendere nel PCC1	47	43
15	37118	28/10/10	Trasformazione area da agricola a commerciale	3	186
16	37162	28/10/10	Modifica perimetrazione - ambito AC12	9	38
				9	285
				9	276
				9	277
				9	17
17	37189	28/10/10	Trasformazione area da servizi a edificabile - R3	29	113
18	37296	28/10/10	Modificazioni normative - nello specifico ambiti AC	50	231
19	37322	29/10/10	Modificazione ambiti ACSb e PCC3	54	24--25-68-28-102-101-100-99
20	37324	29/10/10	Esclusione del lotto individuato nell'ambito PLIS	8	161/31
21	37326	29/10/10	Modificazione delle Disposizioni di Attuazione - aree P2 e P5		
22	37451	29/10/10	Modificazione ambito classificato PCC2 a intervento edilizio diretto	47	47-92-94-95
				47	66
				47	65
				47	nov-22
23	37452	29/10/10	Modifica ambito classificato PCC4 a intervento edilizio diretto	46	89
24	37537	02/11/10	Trasformazione area da agricola a commerciale	1 ____ 3	127 e 128 _____ 53

25	37538	02/11/10	Trasformazione area da agricola a commerciale	1	130
26	37539	02/11/10	Trasformazione area da agricola a commerciale	1	129
27	37544	02/11/10	Modifica previsioni - ambito PCC3	46	
28	37555	02/11/10	Modifica normativa altezza sottotetti		
29	37557	02/11/10	Disciplina premiale BIO-EDILIZIA		
30	37598	02/11/10	Modificazione: vincolo di "arretamento stradale" e "definizione altezza edifici"	56	168-126-71 parte e 12 parte
31	37599	02/11/10	Variazione di classificazione in analogia a quelle circostanti	11	285-286
32	37601	02/11/10	Trasformazione area da agricola a edificabile in analogia a quelle circostanti	29	25-26-32-63
33	37612	02/11/10	Modifica previsione pista area ciclo-pedonali	22	516-527
34	37621	02/11/10	Ridefinizione delle previsioni viabilistiche e delle prestazioni - ambito PCC3	59	68-110-111-112-113-114-109-10
35	37622	02/11/10	Trasformazione area da agricola a produttiva /commerciale	32	135
36	37761	02/11/10	Esclusione del mappale 204 dalla perimetrazione - ambito AC1	20	204-9
37	37777	02/11/10	Riduzione degli ambiti soggetti a piano attuativo	area AC4a	
38	37778	02/11/10	Modificazione normativa - aree R3		
39	37779	02/11/10	Riduzione degli ambiti soggetti a piano attuativo	area PCC3	
40	37780	02/11/10	Rideterminazione - ambiti PCC		
41	37781	02/11/10	Rideterminazione - ambiti AC	area AC	
42	37843	03/11/10	Trasformazione area da agricola a R3	33	285-286
43	37845	03/11/10	Trasformazione area da R1 a R3	22	56
44	37846	03/11/10	Trasformazione area da agricola a residenziale e/o industriale	32	129
45	37864	03/11/10	Modifica parametro altezza P2 e P5		
46	37865	03/11/10	Stralcio da area di completamento AC5b a intervento individuale PC	54	206
47	37867	03/11/10	Trasformazione area da agricola a residenziale	4	54-195
48	37872	03/11/10	Trasformazione area da agricola a edificabile produttiva P3	47	26-27
49	37874	03/11/10	Trasformazione area da produttiva a ricettiva con esclusione dei vincoli di viabilità	56	29-30-148-149-150-151-152-153-154
50	37875	03/11/10	Trasformazione area da agricola a edificabile	43	139-140-173-174-208-209
51	37876	03/11/10	Uniformare ad edificabile	9	273
52	37877	03/11/10	Concentrazione capacità edificatoria	6	21 parte-22 parte-24 parte-43-161-280-286 parte-287
53	37878	03/11/10	Modificazione disciplina ambito PCC17	34	141
54	37879	03/11/10	Trasformazione area da agricola a edificabile	5	1
55	37907	03/11/10	Modificazione disciplina ambito PCC4	46	153
56	37914	03/11/10	Modificazione Disposizioni di Attuazione PGT		
57	37920	03/11/10	Piano attuativo AC5b - proposta di suddividere il comparto	53	236-71-243-73
58	37921	03/11/10	Trasformazione area da R1 a R3	23	215-384

59	37962	04/11/10	Trasformazione area da agricola a edificabile	1	36-13
60	37963	04/11/10	Trasformazione area da servizi a edificabile	24	89-90-91-245-246
61	37966	04/11/10	Modificae normativa aree AC	58	39-40-41
62	37978	04/11/10	Istituire all'interno del territorio il P.L.I.S. da aggregare a quelli di Grugnotorto/Villoresi		
63	37980	04/11/10	Modifica Disposizioni di Attuazione - AC2		
64	37982	04/11/10	Modifica disciplina di attuazione ambiti PCC	46	147
65	37983	04/11/10	Modifica disciplina di attuazione ambiti PCC	46	148
66	37987	04/11/10	Trasformazione area da servizi a R3	41	52
67	37993	04/11/10	Stralcio dall'area di completamento	46	84-15
68	37994	04/11/10	Riconoscimento attività esistente	1	55-224-225-123-125-126
69	37997	04/11/10	Modifica disciplina di attuazione ambiti PCC	47	115
70	38000	04/11/10	Trasformazione area da agricola e inserimento in Aree di completamento indirizzo funzionale direttivo	48	201-11
71	38002	04/11/10	Trasformazione area da agricola e inserimento in Aree di completamento indirizzo funzionale direttivo	48	12 (già 12/a)
72	38006	04/11/10	Modifica disciplina di attuazione ambiti PCC	46	274-275-279-235
73	38007	04/11/10	Trasformazione area da agricola da tutelare a edificabile	4	52-53
74	38008	04/11/10	Stralcio dal perimetro AC2	21	663-666-664-665-372
75	38011	04/11/10	Trasformazione area da agricola a edificabile destinazione produttiva/artigianale	33	332-348
76	38014	04/11/10	Trasformazione area da agricola a edificabile destinazione produttiva/artigianale	33	333-334
77	38018	04/11/10	Diversa disciplina ambito AC8	43	108
78	38040	04/11/10	Riconferma delle previsioni del pre-vigente PRG	30	114-115-43-2-113(1/2)
79	38042	04/11/10	Trasformazione area da agricola a edificabile	2	219-221
80	38043	04/11/10	Trasformazione area da agricola a edificabile	2	213
81	38044	04/11/10	Trasformazione area da agricola a produttiva	4	13-120-278-12-11-121-122-123-124-276-279
82	38045	04/11/10	Disposizioni parcheggi - integrazioni e modifiche		
83	38046	04/11/10	Retrocessione aree non soggette		
84	38047	04/11/10	Trasformazione area da agricola a R3	2	1
85	38048	04/11/10	Rideterminazione degli ambiti di conservazione, potenziamento aree verdi - ATR - AC - PCC		
86	38049	04/11/10	Trasformazione area da agricola ad ara subordinata a PCC	4	55
87	38050	04/11/10	Rideterminazione Piano dei Servizi, Aree di completamento, Disposizioni di Attuazione, ...		
88	38051	04/11/10	Modifica area da R1 a residenziale	8	331-32
89	38052	04/11/10	Modifica area da servizi a residenziale	38	283-284
90	38061	04/11/10	Modificazione Disposizioni di Attuazione aree P2	28	5-105
91	38063	04/11/10	Trasformazione area da R1 a R3	42	89-90-110
92	38065	04/11/10	Trasformazione aree per servizi in aree commerciali all'ingrosso	55	25-26-43-195-200-198-175-183-188-201-184-189-202-181-182-185-

93	38069	04/11/10	Trasformazione aree per servizi in aree edificabili	41	53
94	38070	04/11/10	1) trasformazione area da agricola a residenziale; 2) riduzione ambito classificato come PCC9	17	25
95	38071	04/11/10	Trasformazione area da R1 a R3	40	65-104
96	38072	04/11/10	Trasformazione area da agricola a artigianale-industriale	29	25-32-63
97	38073	04/11/10	Modificazione Disposizioni di Attuazione con possibilità insediamenti terziari - ambiti R3	36	126-130-131-132-367-368-370
98	38074	04/11/10	Trasformazione area da agricola a residenziale	46	ex 2-94
99	38166	04/11/10	Modifica delle Disposizioni di Attuazione - area P3	59	54-55
100	38168	04/11/10	Modifica delle Disposizioni di Attuazione con riguardo alla materia BIO - EDILIZIA		
101	38194	04/11/10	Trasformazione area per servizi a edificabile	9	54-55
102	38200	04/11/10	Trasformazione area da agricola a edificabile destinazione produttiva	31	39-48-40-41
103	38203	04/11/10	Trasformazione a edificabili con destinazione industriale/commerciale	42	28-47-48
104	38475	08/11/10	Modifica altezze - ambito PS6a		
105	38476	08/11/10	Modifica altezze - ambito PS6a		
106	38982	11/11/10	Modifica ambito PCC2	58	190 - 191 - 264 - 274
107	39471	16/11/10	Eliminazione del vincolo di arretramento stradale; azionamento edificio esistente	28	7-57-58
108	40514	25/11/10	Trasformazione area per servizi a edificabile	12	20
109	41509	06/12/10	Trasformazione da tessuto R2	11	365-461 sub.1
110	41908	09/12/10	Ampliamento ambito classificato R3	15	38
111	42471	15/12/10	Trasformazione area per servizi a edificabile	12	44
112	42500	15/12/10	Trasformazione a residenziale	12	363
113	43491	22/12/10	Modifica disciplina piano attuativo AC5b - suddivisione del comparto	53	236-71-2
114	43589	23/12/10	Modifica area da PCC7 a agricola	48	a parte mapp. 8
115	43734	24/12/10	Trasformazione area da R1 a R2	38	321-357
116	43944	28/12/10	Trasformazione area da R1 a edificabile	5	301
117	43971	28/12/10	Modifica Disposizioni di attuazione riguardo alla BIO-EDILIZIA (certificazione dell'Agenzia Casa Clima di Bolzano)		
118	44215	29/12/10	Modifica perimetrazione zona di rispetto cimiteriale - ambito PCC13	11	224-225-226-227-228-229
119	44248	29/12/10	Area via Adria - modifica zione area per servizi ad attività rimessaggio "camper-roulotte"	46	29
120	44298	29/12/10	Trasformazione area da agricola a P3	32	118-120
121	44302	29/12/10	Trasformazione area da R1 a R3	7	55-53
122	44306	29/12/11	Trasformazione area da R4 a produttiva		
123	44403	29/12/10	Integrazione Piano dei Servizi con quanto risulta dal Piano dei Tempi e degli Orari		
124	44459	30/12/10	Trasformazione area per servizi ad edificabile	2	180
125	44462	30/12/10	Modifica previsioni aree R4		
126	44491	30/12/10	Stralcio dell'ambito da AC5b	52	74

127	44518	30/12/10	Stralcio dell'ambito da P.A. AC4b	52	186-184-188-42-43-44
128	44529	30/12/10	Modifica delle Disposizioni Comuni riguardo all'altezza dei fabbricati		
129	44530	30/12/10	Puntualizzazioni Disposizioni di Attuazione - ambito PCC18	17	28-29-34-76
130	44531	30/12/10	Puntualizzazioni Disposizioni di Attuazione - ambito AC1	20	136 (EX33)
131	44532	30/12/10	Puntualizzazioni Disposizioni di Attuazione - ambito AC9		
132	44541	30/12/10	Disposizioni di Attuazione - Modificazione previsioni volte a una riqualificazione residenziale	50	1
133	44544	30/12/10	Stralcio dell'area dall'ambito classificato come AC12	7	96
134	44546	30/12/10	Stralcio dell'area dall'ambito classificato come PCC8	181	30
135	44551	30/12/10	Rideterminazione previsioni - ambito AC1		
136	44705	30/12/10	Trasformazione area da agricola a residenziale	42	27
137	44706	30/12/10	Integrazione alle Disposizioni di Attuazione, prevedendo all'ambito individuato, la destinazione d'uso terziario	24	143
138/FT	4053	03/02/11	Eliminazione della previsione viabilistica / cascina Bolagnos	21	85
139/FT	8915	10/03/11	Eliminazione della classificazione agricola	16	747/6
140/FT	25801	29/07/11	Richiesta scorporo dal PCC10	12	90-202-203-204

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE  
REGOLE, CON ESCLUSIVO RIGUARDO AL COMPENDIO  
IMMOBILIARE COMPRESO TRA LE VIE MANZONI, GALENO E  
ORTIGARA

RELAZIONE

## **Premessa**

Oggetto della presente relazione è quello di descrivere e illustrare, nonché motivare, i contenuti della Variante urbanistica al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del compendio immobiliare, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, compreso tra le vie Manzoni, Galeno e Ortigara, specificatamente individuato negli elaborati di variante allegati.

La suddetta variante trova riscontro nella necessità espressa dall'Amministrazione Comunale di alienare gli immobili esistenti sull'area i quali sono occupati dal Consorzio Desio Brianza con finalità di Istituto Formativo. L'area in questione, identificata catastalmente al Foglio 51 mappale 41, è identificata con la tipologia "Istruzione" nell'allegato al Piano dei Servizi "Schede del rilievo analitico delle attrezzature e dei servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti".

Nel corso del tempo trascorso tra la redazione del Piano dei Servizi e la redazione della presente variante, è emersa la necessità di procedere ad una serie di lavori di ristrutturazione particolarmente ingenti, attesa la finalità specifica degli immobili.

In particolare il rifacimento completo della copertura comprensiva della bonifica dall'amianto, la messa a norma dell'impianto elettrico (già peraltro evidenziato nelle schede di rilievo) ed una serie di opere finalizzate al contenimento dei consumi energetici (completamento della sostituzione dei serramenti e rifacimento facciate con coibentazione) portano ad una valutazione complessiva degli interventi particolarmente onerosa, senza citare la necessità di intervenire ad una ristrutturazione degli spazi interni finalizzata ad una migliore fruizione degli stessi.

La Variante urbanistica pertanto è finalizzata alla valorizzazione del compendio per poter permettere all'Amministrazione Comunale di alienare l'area (tutta o in parte).

Considerazioni di tipo urbanistico legate al contesto urbano adiacente e al tessuto consolidato in cui l'area è inserita hanno portato a considerare ottimale la trasformazione dell'attuale destinazione a servizi comunali nella destinazione residenziale, coerente con il contesto di riferimento, seppure con un'articolata normativa specifica finalizzata all'avvio di una procedura trasformativa che presenti elementi di qualità tipologica e ambientale specifici, legati comunque alla massima valorizzazione in termini di pubblica utilità.

### **1. Procedura di variante e atti propedeutici.**

La procedura di Variante è stata avviata con Deliberazione della Giunta Comunale n.224 del 5 agosto 2010. Con la stessa deliberazione è stato approvato il testo dell'avviso pubblicato all'Albo Pretorio, sul periodico a

diffusione locale "Il Cittadino" del 4 settembre 2010, sui manifesti apposti negli spazi istituzionali sparsi sul territorio cittadino e sul sito web del Comune di Desio. Il deposito dell'Avvio del Procedimento è avvenuto per la durata complessiva di 15 giorni dal 6 settembre 2010 al 21 settembre 2010, termine entro il quale non sono giunte suggerimenti e proposte. Si da atto peraltro che non sono giunte suggerimenti e proposte neppure fuori dai termini temporali predetti.

Con deliberazione del Commissario Straordinario (Giunta Comunale) del 1 aprile 2011 numero 79 è stato conferito l'incarico per la redazione della Variante al Direttore del Settore Governo del Territorio e Ambiente del Comune di Desio, architetto Luigi Fregoni.

Contestualmente il compendio immobiliare è stato inserito nel "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni ai sensi dell'articolo 58 della Legge 6 agosto 2008 n.133 – anno 2011 – Triennio 2011-2013" approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario (Consiglio Comunale) n.17 del 22 marzo 2011 specificatamente riportato tra gli elementi fondamentali del bilancio di previsione dell'ente approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n.18 del 25 marzo 2011.

Poiché il Comune di Desio è dotato di Piano di Governo del Territorio, così come previsto e disciplinato dalla Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i., approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n.29 del 20 aprile 2009 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul BURL del 1 luglio 2009, la variante in oggetto, per quanto limitata ad una singola area disciplinata esclusivamente dal Piano dei Servizi (e a seguito della variante dal Piano delle Regole a cui viene trasposta), è soggetta alle procedure dell'articolo 13 della LR 12/2005, così come specificatamente previsto dal comma 13 del medesimo articolo. Pertanto è assoggettata al parere delle parti sociali ed economiche, acquisito tramite consultazioni e, successivamente all'adozione, al deposito per un periodo continuativo di trenta giorni per la raccolta di osservazioni nei successivi trenta giorni. Successivamente, entro novanta giorni, pena la decadenza degli atti, il Consiglio Comunale dovrà decidere sulle osservazioni presentate. Ai sensi del comma 5 dell'articolo 13 della LR 12/2005 la variante in oggetto NON è sottoposta al parere di compatibilità con il PTCP provinciale trattandosi di variante che non riguarda il Documento di Piano. Similmente, ai sensi dei commi 5 bis e 6 del medesimo articolo 13, tale variante non è soggetta né al parere regionale di compatibilità con il PTR né a quello di ASL e ARPA. Pertanto la Variante sarà efficace, dopo l'approvazione del Consiglio Comunale, a seguito della pubblicazione sul BURL dell'avviso dell'approvazione definitiva subordinata alle modalità di presentazione alla Regione degli atti in forma digitale così come specificato al comma 11 dell'articolo 13 della LR 12/2005 e s.m.i.

## 2. Lo stato di attuazione dei servizi

L'area oggetto della Variante ha una superficie complessiva di mq 3.839 e la SLP degli edifici ammonta a mq 5.587 mentre la superficie coperta è pari a mq 2.793 (dati desunti dal Piano dei Servizi). I dati rilevati dall'ufficio lavori pubblici del Comune di Desio si discostano di poco ad eccezione della superficie coperta (superficie del lotto mq 3.959, SLP complessiva 5.748, superficie coperta mq 1.982).

Per quanto attiene la verifica della dotazione di standard del territorio comunale è necessario effettuare qualche specifica premessa. Anzitutto l'attuale destinazione insediata negli immobili esistenti nell'area verrà mantenuta trasferendola in altra sede, specificatamente presso l'immobile di proprietà dell'amministrazione comunale sito nel Polo Tecnologico Brianza con pressoché pari superficie. Questo immobile dove sarà trasferita la funzione attuale non rientra nella dotazione conteggiata nel Piano dei Servizi perché lo stesso, ottenuto in virtù della realizzazione di un Programma Integrato di Intervento, al momento della redazione del Piano non era disponibile essendo in corso di completamento. Pertanto va dato atto sia del mantenimento della destinazione sia, in realtà, anche del mantenimento delle quantità complessive di dotazione di servizi, ancorché specifica della destinazione e della verifica quantitativa rispetto ai dati del PGT.

La dotazione complessiva di aree per servizi alla residenza rilevata dal PGT riporta il dato complessivo di mq 1.860.978 che, rapportata alla popolazione insediata al 31/12/2006 (38.234 abitanti), costituisce una dotazione di 48,6 mq/abitante. Mantenendo la medesima dotazione di aree (anche se in realtà nel frattempo qualche incremento è avvenuto) e rapportandola alla popolazione insediata al 31/12/2009 (abitanti 40.312), la dotazione complessiva risulta essere di 46,16 mq/abitante, pertanto ben al di sopra sia della dotazione minima di 18 mq/abitanti prevista dalla LR 12/2005 sia della previgente previsione di 26,5 mq/abitante della LR 51/75. Pertanto se ne desume che la riduzione percentuale causata dall'eliminazione della destinazione a servizi di quest'area risulta irrilevante. Anche assumendo il dato della superficie più ampio (mq 3.959) questa eliminazione porta la superficie complessiva delle aree a standard a mq 1.857.019 (al netto peraltro delle recenti acquisizioni e soprattutto delle previsioni del PGT nella quasi totalità non ancora attuate) pari a 46,06 mq/abitante (con gli abitanti effettivi al 31/12/2009).

Va altresì rilevato come il Piano dei Servizi evidenzia l'attuazione del 75% delle aree a servizi di proprietà pubblica e il 58% di quelle private, nonché la previsione del PGT di incrementare a quasi 60 mq/abitante tale previsione (57,7 mq/ab).

### **3. Il contesto urbano**

L'area oggetto della variante è inserita in un ampio tessuto con destinazione prevalentemente residenziale definito nel PGT vigente Tessuto ad assetto modificabile R3. Si tratta di un ambito di città che comprende immobili che presentano caratteri tipologici eterogenei e solo parzialmente riconoscibili e per i quali il Piano delle Regole prevede la possibilità di interventi volti al miglioramento e alla riqualificazione dei caratteri insediativi. In questo tipo di tessuto il PGT consente i seguenti interventi:

- se l'intervento coinvolge una sola unità immobiliare sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia (prevedendo la possibilità edificatoria fino ad un indice massimo di SUP per ogni mq di SF);
- se l'intervento è rivolto a più unità immobiliari ed è finalizzato a sostituire il tessuto urbanistico edilizio esistente mediante un progetto di insieme, è ammessa la ristrutturazione urbanistica ed è previsto un sostanziale incremento della SUP.

L'area non è soggetta vincoli.

Nel contesto la tipologia edilizia maggiormente presente è quella in linea (Tavola DP5 del PGT)

In prossimità vi è una discreta presenza di esercizi commerciali prevalentemente ubicati lungo la via Manzoni e la via Garibaldi (Tavola DP6 del PGT).

L'area si trova all'esterno del perimetro del nucleo di antica formazione immediatamente a ridosso di un tessuto che presenta un alto livello di degrado strutturale degli edifici (Tavola DP7 del PGT).

Nella classificazione della sensibilità paesistica dei luoghi l'area risulta essere nella classe con sensibilità bassa (livello 4 Tavola DP10bis del PGT).

Sotto il profilo della fattibilità geologica presenta modeste limitazioni (Tavola DP11 del PGT).

### **4. La Variante urbanistica e le trasformazioni attese.**

La proposta di variante urbanistica qui illustrata prevede quindi la trasformazione dell'area da servizi comunali a tessuto ad assetto modificabile con norma speciale.

Si tratta pertanto di classificare l'area nell'ambito delle zone R3 del PGT, normate dall'articolo 3.2.3. del Piano delle Regole, con una norma speciale creata appositamente.

La necessità di creare una norma speciale trae origine dalla necessità di indirizzare le trasformazioni attese verso un elevato livello di qualità urbana ed edilizia, stante l'ubicazione centrale e la dimensione del lotto, non

ravvisando in questa area quella condizione di polverizzazione della proprietà fondiaria che la norma del PGT cerca di superare attraverso una generale incentivazione.

Si ritiene, infatti, che l'inevitabilità di un intervento il più possibile unitario (l'area sarà alienata dall'Amministrazione Comunale in un unico lotto o al massimo due) consenta di incentivare la trasformazione limitando in parte l'incentivazione volumetrica consentita dalle norme del PGT e richiedendo livelli prestazionali più elevati della media.

Pertanto si riconosce la possibilità di recuperare la SUP esistente ma viene esclusa la possibilità di calcolare detta SUP secondo le previsioni dell'articolo 3 del Piano delle Regole (volumetria reale divisa per altezza virtuale) anche sulla base di considerazioni legate alla densità edilizia del contesto.

E' consentito invece un incremento della SUP esistente, nel limite massimo del 15% coerentemente con quanto previsto dal comma 5 dell'articolo 11 della LR 12/2005 e s.m.i., a fronte di interventi che consentano il raggiungimento di livelli prestazionali in materia di consumi energetici, superiori a quelli prescritti dalle normative nazionali e regionali.

Inoltre la norma definisce i contenuti attraverso i quali potranno essere recepite proposte di Programma Integrato di Intervento per consentire, a fronte di rilevanti interessi pubblici, un aumento della SUP consentita contenuta comunque nella sagoma dell'edificio esistente.