



Città di Desio

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

Disposizioni di attuazione

e allegato A (Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico)



Politecnico di Milano
Dipartimento di
Architettura e Pianificazione

Responsabili:

prof. Maria Cristina Treu
arch. Carlo Peraboni

gruppo di lavoro:

dott. Paola Marzorati
arch. Sara Zorzolo
con dott. Alessandro Trapani

Consulenza legale:

Avv. Mario Viviani
dott. Andrea Bagnasco

Città di Desio

Settore Governo del Territorio
Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica

settembre 2008

COMUNE DI DESIO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Documento di Piano

Disposizioni di attuazione

e allegato A (Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico)

INDICE

Elaborati costitutivi.

PARTE I.- OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO

Articolo 1.- Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo.-

Articolo 2.- Monitoraggio.-

PARTE II.- CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E LA COMPENSAZIONE

Articolo 3 - Perequazione urbanistica e compensazione.-

PARTE III.- GLI *AMBITI DI TRASFORMAZIONE* ED I RELATIVI CRITERI D'INTERVENTO

Articolo 4 - Individuazione degli ambiti di trasformazione.-

Articolo 5 – Disciplina degli *ambiti di trasformazione*.-

Elaborati costitutivi.

Il Documento di Piano (DdP) è costituito, oltre che dalle seguenti disposizioni, dalla Relazione e dalle seguenti tavole aventi carattere, rispettivamente, ricognitivo/illustrativo (r/i) o prescrittivo (p):

DP1	Quadro delle iniziative di rilevanza sovralocale (r/i)
DP2	Mosaico degli strumenti urbanistici comunali e progettualità d'ambito (r/i)
DP3	Tavola dei vincoli (p)
DP4	Suggerimenti e proposte (r/i)
DP5	Tipologie del tessuto urbano consolidato (r/i)
DP6	Dotazioni e caratterizzazioni urbane (r/i)
DP7	Nucleo di antica formazione. Consistenza e conservazione degli edifici (r/i)
DP8	Stato di attuazione delle previsioni di PRG (r/i)
DP9	Stato di attuazione del sistema dei servizi (r/i)
DP10	Sistema agricolo e dei valori paesistici diffusi. Luoghi significativi e simbolici (r/i)
DP10 bis	Carta della sensibilità paesistica dei luoghi (p)
DP11	Assetto geologico, idrogeologico e sismico e aree di rischio (r/i)
DP12	Tavola delle Previsioni di Piano (p)

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono, sugli altri, quelli di carattere prescrittivo e, tra questi: fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio; fra le tavole e le presenti norme, queste ultime.

Eventuali rettifiche della tavola DP12 aventi modesta consistenza e volte ad adeguare il perimetro degli *ambiti di trasformazione* all'esito di rilievi puntuali topografici e/o catastali senza incidere sulla consistenza degli insediamenti previsti costituiscono correzioni di errori materiali.

PARTE I.- OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO

Art.1.- Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo.-

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo per la comunità ed il territorio di Desio, nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano, da conseguire mediante operazioni di nuova urbanizzazione e/o di nuova costruzione e/o di ristrutturazione urbanistica e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono espressi, in relazione agli elementi di conoscenza acquisiti ed alle conseguenti valutazioni, in: a) 3.300 abitanti, con un massimo di 580 da insediare negli *ambiti di trasformazione* e 2.720 nel territorio disciplinato dal Piano delle Regole; b) 250 posti letto in strutture ricettive, da insediare 100 negli *ambiti di trasformazione* e 150 nel territorio disciplinato dal Piano delle Regole; c) 101.400 m² di Sup di impianti industriali e/o artigianali, da insediare negli *ambiti di trasformazione* per 10.400 m² e nel territorio disciplinato dal Piano delle Regole per 91.000 m²; d) 110.200 m² di Sup di nuovi impianti commerciali, da insediare negli *ambiti di trasformazione* per 50.700 m² e negli insediamenti disciplinati dal Piano delle Regole per 59.500 m²; e) 17.850 m² di Sup di nuovi impianti terziari, da insediare negli *ambiti di trasformazione*.

Articolo 2.- Monitoraggio.-

Ogni venti mesi, a partire dalla data di approvazione del Documento di Piano, il Consiglio comunale provvede ad accertare, con riferimento al tempo trascorso, il conseguimento degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo di cui al precedente art.1 e ad adottare le necessarie o comunque opportune misure correttive. Dette misure consisteranno nella riduzione dei menzionati obiettivi ove risulti che lo sviluppo realizzato abbia determinato o stia determinando effetti negativi non previsti con la valutazione ambientale strategica; tale riduzione sarà operata a carico delle previsioni relative, anzitutto, agli *ambiti di trasformazione* e, poi, alla nuova edificazione nel tessuto urbano consolidato.

Anche ove il monitoraggio evidenziasse il sovradimensionamento degli obiettivi di cui al precedente art.1 in relazione alla domanda ed alla capacità effettive di sviluppo, le misure correttive consisteranno nella riduzione degli obiettivi medesimi.

PARTE II.- CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E LA COMPENSAZIONE

Articolo 3 - Perequazione urbanistica e compensazione.-

3.1.- I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun *ambito di trasformazione* competono ai proprietari delle aree incluse nei relativi piani attuativi od atti di programmazione negoziata in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita o, se ammissibile, costituzione gratuita di servitù perpetua ad uso pubblico), di realizzare le relative opere e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono, ove prevedano la realizzazione anche dei diritti edificatori di cui al successivo terzo comma, essere corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori e, a fronte degli stessi, degli oneri per la dotazione di aree e la realizzazione di opere e per le prestazioni convenute.

3.2.- I medesimi criteri di perequazione urbanistica di cui al precedente punto possono essere utilizzati anche nel Piano delle Regole per gli strumenti attuativi dallo stesso previsti.

3.3.- I diritti edificatori attribuiti a compensazione della cessione di aree per servizi pubblici od a compensazione della cessione di aree soggette a rispetto cimiteriale nonché quelli attribuiti in attuazione delle operazioni di conversione funzionale delle aree incluse nei Tessuti P4 possono essere realizzati negli *ambiti di trasformazione* la cui disciplina speciale preveda la relativa insediabilità, nei limiti della consistenza complessiva stabilita dal precedente art.1.

PARTE III.- GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE ED I RELATIVI CRITERI D'INTERVENTO

Articolo 4 - Individuazione degli ambiti di trasformazione.-

Sulla tavola DP12, sono individuati gli *ambiti di trasformazione* entro i quali vanno realizzati, previa approvazione di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, gli insediamenti indicati, ambito per ambito, nel successivo art. 5 e nelle relative *Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico* allegate sub A alle presenti disposizioni. Gli indici urbanistico-edilizi indicati nel successivo art.5 e nelle *Schede* sono definiti *in linea di massima* nel senso che gli stessi possono subire, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, modifiche, in aumento od in riduzione, non eccedenti il 5%, fermo comunque restando il rispetto -nel complesso- degli obiettivi quantitativi fissati dal precedente art.1.

Articolo 5 – Disciplina degli *ambiti di trasformazione*.-

5.1.- Gli *ambiti di trasformazione* sono disciplinati dalle disposizioni che seguono e dalle *Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico* allegate sub A alle presenti disposizioni. La Sup dell'eventuale edificio esistente che il piano o l'atto di programmazione individuino come da conservare è già considerata nella Sup complessiva attribuita all'ambito ed espressa in valore assoluto.

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono essere costituiti dagli elaborati ricognitivi e di rilievo dello stato di fatto nonché dagli elaborati progettuali prescritti dalle vigenti disposizioni e, comunque, da tutti gli elaborati necessari a dare nozione integrale e facilmente accessibile di tutti gli elementi progettuali e di tutti gli effetti degli insediamenti previsti e della loro qualità morfologica ed ambientale.

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono prevedere la cessione gratuita di tutte le aree a servizi individuate dalla rispettiva *Scheda* (che costituiscono la puntuale definizione di una rete urbanizzativa di spazi pubblici e di aree a verde e per la mobilità non diversamente collocabili) eventualmente integrate sino a raggiungere la dotazione minima non inferiore ad 1 m² ogni 3 m² di St. Altre aree ed attrezzature, aggiuntive rispetto alla suddetta dotazione, sono prescritte dalle norme di cui appresso e/o dalla rispettiva *Scheda* o comunque convenute dalle parti in funzione della dimensione e della dislocazione degli insediamenti, delle loro caratteristiche funzionali e dei relativi fabbisogni urbanizzativi nonché del rapporto degli insediamenti con i caratteri ambientali e paesaggistici e con le strategie di valorizzazione ecologica. Per la parte di aree a servizi che dovesse eccedere la metà della St sono però consentite, in luogo della cessione in sito ed in via alternativa tra loro: **a.-** la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche per una superficie doppia di quella non ceduta; **b.-** la cessione gratuita di aree esterne all'*ambito di trasformazione* in misura definita applicando il parametro 1,5 alla quantità delle aree non cedute in sito, scegliendo dette aree tra quelle indicate dalla tavola PS2 come "Aree di proprietà privata" o "Servizi o aree di nuova individuazione da acquisire al patrimonio pubblico".

Le aree e le attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale, costituenti dotazione necessaria per gli insediamenti previsti in ciascun ambito, possono essere dislocate diversamente rispetto a quanto previsto nelle *Schede* purché siano rispettate la consistenza e la fruibilità delle relative aree e purché siano assicurate la continuità dei percorsi pubblici e dei corridoi ecologici nonché il rispetto delle prescrizioni speciali di ciascun ambito.

In sede di approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata vengono definite la dislocazione di aree per servizi pubblici, le caratteristiche dimensionali di strade e marciapiedi e delle soluzioni necessarie per garantire i collegamenti con la rete viaria extracomparto in modo da rendere più efficienti i collegamenti ed al contempo razionalizzare e contenere il consumo di suolo.

Per conservare l'equilibrio fra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, non è possibile applicare la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi per gli edifici realizzati negli *ambiti di trasformazione*, se non previa variante del piano attuativo che adegui il suddetto equilibrio.

5.2.- ATR 1.- *Ambito di trasformazione* a prevalente vocazione residenziale

5.2.1.- Specifiche vocazioni funzionali dell'ATR 1

Vocazione funzionale	Ammessa	Sup da prevedere
<i>Residenza</i>	X	<i>min 60 %</i>
<i>Attività del settore commerciale</i>		<i>min 10 % - max 30 %</i>
Esercizi di vicinato	X	
Medie strutture di vendita tipo 1	X	
Medie strutture di vendita tipo 2	X	
<i>Attività del settore terziario</i>		<i>max 10%</i>
Attività di servizi direzionali, professionali e assistenziali	X	

5.2.2.- Indici e parametri urbanistici ed edilizi dell'ATR 1

St	Superficie territoriale	m ²	113.000 circa
Sup	Superficie utile di pavimento massima realizzabile	m ²	19.100
	Sup aggiuntiva per ulteriori diritti edificatori formati altrove da realizzare con le vocazioni funzionali di cui al precedente art.5.2.1	%	5
Hmax	Altezza massima	m	16,00

5.2.3.- Oltre alle cessioni minime di cui al precedente art. 5.1, sono prescritte, in funzione della dimensione e della localizzazione dei fabbricati in progetto nonché del loro rapporto con i caratteri ambientali, paesaggistici e di valorizzazione ecologica attuate nel progetto: a) una cessione aggiuntiva di 1 m² di St per ogni 3 m² di Sup per destinazioni residenziali; b) una cessione aggiuntiva di 1 m² di St per ogni m² di Sup per destinazioni commerciali e terziarie.

5.2.4.- La negoziazione della disciplina degli interventi deve attenersi ai seguenti criteri:

- la soglia massima di Sup, eventualmente integrata dalla prevista percentuale aggiuntiva, può essere raggiunta solo ove la copertura dell'area di concentrazione indicata nella *Scheda* sia pari od inferiore all'80%; in caso di copertura maggiore, la Sup realizzabile sarà ridotta in termini proporzionali;
- la soglia massima di Sup, eventualmente integrata dalla prevista percentuale aggiuntiva, può essere incrementata di un ulteriore 5% qualora i progetti prevedano la realizzazione di tutti gli edifici di classe energetica A. Qualora l'Amministrazione, a mezzo di collaudo eseguito da proprio incaricato, riscontrasse, a lavori ultimati, il mancato conseguimento (anche parziale) degli obiettivi di risparmio energetico indicati nel progetto, la Sup aggiuntiva dovrà essere demolita a cura e spese del proprietario o ceduta gratuitamente in proprietà al Comune

con vincolo di destinazione ad attrezzature o servizi pubblici;

- la soglia massima di Sup, eventualmente integrata dalla prevista percentuale aggiuntiva, può essere incrementata di un ulteriore 5% qualora i progetti prevedano la realizzazione di vasche volano e di impianti per lo smaltimento od il riuso delle acque meteoriche. Qualora l'Amministrazione, a mezzo di collaudo eseguito da proprio incaricato, riscontrasse, a lavori ultimati, il mancato conseguimento (anche parziale) degli obiettivi di indicati nel progetto, la Sup aggiuntiva dovrà essere demolita a cura e spese del proprietario o ceduta gratuitamente in proprietà al Comune con vincolo di destinazione ad attrezzature o servizi pubblici.

5.3.- ATR 2.- *Ambito di trasformazione* a prevalente vocazione residenziale

5.3.1.- Specifiche vocazioni funzionali dell'ATR 2

Vocazione funzionale	Ammessa	Sup da prevedere
<i>Residenza</i>	X	<i>min 40 % - max 50 %</i>
<i>Attività del settore commerciale</i>		<i>min 30 % - max 40 %</i>
Esercizi di vicinato	X	
Medie strutture di vendita tipo 1	X	
Medie strutture di vendita tipo 2	X	
<i>Attività del settore terziario</i>		<i>max 30 %</i>
Attività di servizi direzionali, professionali e assistenziali	X	

5.3.2.- Indici e parametri urbanistici ed edilizi dell'ATR 2

St	Superficie territoriale	m ²	182.000 circa
Sup	Superficie utile di pavimento massima realizzabile	m ²	34.950
	Sup aggiuntiva per ulteriori diritti edificatori formati altrove da realizzare con le vocazioni funzionali di cui al precedente art.5.3.1	%	5
Hmax	Altezza massima	M	12,50

5.3.3.- Oltre alle cessioni minime di cui al precedente art. 5.1, sono prescritte, in funzione della dimensione e della localizzazione dei fabbricati in progetto nonché del loro rapporto con i caratteri ambientali, paesaggistici e di valorizzazione ecologica attuate nel progetto: a) una cessione aggiuntiva di 1 m² di St per ogni 3 m² di Sup per destinazioni residenziali; b) una cessione aggiuntiva di 1 m² di St per ogni m² di Sup per destinazioni commerciali e terziarie.

5.3.4.- La negoziazione della disciplina degli interventi deve attenersi ai seguenti criteri:

- la soglia massima di Sup, eventualmente integrata dalla prevista percentuale aggiuntiva, può essere raggiunta solo ove la copertura dell'area di concentrazione indicata nella *Scheda* sia pari od inferiore all'80%; in caso di

copertura maggiore, la Sup realizzabile sarà ridotta in termini proporzionali;

- la soglia massima di Sup, eventualmente integrata dalla prevista percentuale aggiuntiva, può essere incrementata di un ulteriore 5% qualora i progetti prevedano la realizzazione di tutti gli edifici di classe energetica A. Qualora l'Amministrazione, a mezzo di collaudo eseguito da proprio incaricato, riscontrasse, a lavori ultimati, il mancato conseguimento (anche parziale) degli obiettivi di risparmio energetico indicati nel progetto, la Sup aggiuntiva dovrà essere demolita a cura e spese del proprietario o ceduta gratuitamente in proprietà al Comune con vincolo di destinazione ad attrezzature o servizi pubblici;
- la soglia massima di Sup, eventualmente integrata dalla prevista percentuale aggiuntiva, può essere incrementata di un ulteriore 5% qualora i progetti prevedano la realizzazione di vasche volano e di impianti per lo smaltimento od il riuso delle acque meteoriche. Qualora l'Amministrazione, a mezzo di collaudo eseguito da proprio incaricato, riscontrasse, a lavori ultimati, il mancato conseguimento (anche parziale) degli obiettivi indicati nel progetto, la Sup aggiuntiva dovrà essere demolita a cura e spese del proprietario o ceduta gratuitamente in proprietà al Comune con vincolo di destinazione ad attrezzature o servizi pubblici.

5.3.5.- La documentazione conoscitiva elaborata nell'ambito della redazione del Documento di Piano segnala aree di interesse paesistico e dotate di elementi di naturalità per l'attivazione di progetti di consolidamento ecologico dei PLIS e del Progetto Dorsale Verde Nord Milano. Pertanto il progetto sarà approvato solo ove risulti comprovato:

- il contenimento del consumo di suolo prevedendo forme insediative compatte e comunque capaci di salvaguardare la continuità ecologico-ambientale;
- la ricomposizione delle presenze arboree residue e l'impianto di nuove finalizzato alla ricostituzione di sistemi lineari verdi e alla contestuale mitigazione degli interventi edilizi realizzati;
- la salvaguardia di con visuali finalizzati alla valorizzazione del sistema degli spazi aperti e delle colture agricole.

5.4.- **ATR 3.- Ambito di trasformazione** a vocazione industriale ed artigianale e commerciale

5.4.1.- Specifiche vocazioni funzionali dell'ATR 3

Vocazione funzionale	Ammessa	Sup da prevedere
Attività del settore industriale ed artigianale	X	min 30 %
Attività del settore commerciale		min 30 % - max 50 %
Esercizi di vicinato	X	
Medie strutture di vendita tipo 1	X	
Medie strutture di vendita tipo 2	X	

Attività del settore terziario		max 15 %
Attività di servizi direzionali, professionali e assistenziali	X	

5.4.2.- Indici e parametri urbanistici ed edilizi dell'ATR 3

St	Superficie territoriale	m²	35.000 circa
Sup	Superficie utile di pavimento massima realizzabile	m²	10.400
	Sup aggiuntiva per ulteriori diritti edificatori formati altrove da realizzare con le vocazioni funzionali di cui al precedente art.5.4.1	%	5
Hmax	Altezza massima	m	12,50

5.4.3.- Oltre alle cessioni minime di cui al precedente art. 5.1, sono prescritte, in funzione della dimensione e della localizzazione dei fabbricati in progetto nonché del loro rapporto con i caratteri ambientali, paesaggistici e di valorizzazione ecologica attuate nel progetto: a) una cessione aggiuntiva di 1 m² di St per ogni 2 m² di Sup per destinazioni industriale e artigianale, b) una cessione aggiuntiva di 1 m² di St per ogni m² di Sup per destinazioni commerciali e terziarie.

5.4.4.- La negoziazione della disciplina degli interventi deve attenersi al seguente criterio:

- la soglia massima di Sup, eventualmente integrata dalla prevista percentuale aggiuntiva, può essere raggiunta solo ove la copertura dell'area di concentrazione indicata nella *Scheda* sia pari od inferiore all'80%; in caso di copertura maggiore, la Sup realizzabile sarà ridotta in termini proporzionali.

5.4.5.- La documentazione conoscitiva elaborata nell'ambito della redazione del Documento di Piano segnala aree di interesse paesistico e dotate di elementi di naturalità per l'attivazione di progetti di consolidamento ecologico dei PLIS e del Progetto Dorsale Verde Nord Milano. Pertanto il progetto sarà approvato solo ove risulti comprovato:

- il contenimento del consumo di suolo prevedendo forme insediative compatte e comunque capaci di salvaguardare la continuità ecologico-ambientale;
- la ricomposizione delle presenze arboree residue e l'impianto di nuove finalizzato alla ricostituzione di sistemi lineari verdi e alla contestuale mitigazione degli interventi edilizi realizzati;
- la salvaguardia di coni visuali finalizzati alla valorizzazione del sistema degli spazi aperti e delle colture agricole.

5.5.- ATR 4.- *Ambito di trasformazione* a vocazione commerciale e terziaria

5.5.1.- Specifiche vocazioni funzionali dell'ATR 4

Vocazione funzionale	Ammessa	Snp da prevedere
Attività del settore commerciale		max 80 %

Medie strutture di vendita tipo 2	X	
Grandi strutture di vendita	X	
Centro commerciale	X	
Attività del settore terziario		<i>max 50 %</i>
Attività di servizi direzionali, professionali e assistenziali	X	

5.5.2.- Indici e parametri urbanistici ed edilizi dell'ATR 4

St	Superficie territoriale	m ²	104.000 circa
Sup	Superficie utile di pavimento massima realizzabile	m ²	35.700
	Sup aggiuntiva per ulteriori diritti edificatori formati altrove da realizzare con le vocazioni funzionali di cui al precedente art.5.5.1	%	5

5.5.3.- Oltre alle cessioni minime di cui al precedente art. 5.1, è prescritta, in funzione della dimensione e della localizzazione dei fabbricati in progetto nonché del loro rapporto con i caratteri ambientali, paesaggistici e di valorizzazione ecologica attuate nel progetto, una cessione aggiuntiva di 1 m² di St per ogni m² di Sup per destinazioni commerciali e terziarie. La dotazione complessiva così conseguita deve comunque risultare pari o superiore a quella prescritta da disposizioni di legge vigenti in materia di medie e grandi strutture di vendita e di centri commerciali.

5.5.4.- La negoziazione della disciplina degli interventi deve attenersi al seguente criterio:

- la soglia massima di Sup, eventualmente integrata dalla prevista percentuale aggiuntiva, può essere raggiunta solo ove la copertura dell'area di concentrazione indicata nella *Scheda* sia pari od inferiore al 70%; in caso di copertura maggiore, la Sup realizzabile sarà ridotta in termini proporzionali.