



COMUNE DI DESIO

PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

Data:
Ottobre 2020

Revisione: 00

Proponente:
Comune di Desio

Estensori:
Stefano Franco
Silvia Ghiringhelli
Elisabetta Vangelista

L'elaborato contiene il Documento Preliminare di Variante, esplicativo dei contenuti e della natura della proposta di variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Desio.

Estensore:



U.lab S.r.l.

Via Genova Thaon di Revel 21, 20159 Milano
info@u-lab.it | www.u-lab.it

Responsabile tecnico

Stefano Franco *ingegnere*

Elaborato a cura di:

Ing. Stefano Franco

Responsabile di progetto

Arch. Silvia Ghiringhelli

Coordinamento generale

Dott. Pian. Elisabetta Vangelista

Aspetti urbanistici

SOMMARIO

1. NATURA DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE	1
2. EFFETTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE SUL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE	2
3. IDENTIFICAZIONE DEGLI ATTI IN VARIANTE	7

1. NATURA DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE

Il presente procedimento di variante al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) prende avvio dalla necessità di revisione di talune difficoltà applicative riscontrate dal Comune di Desio durante le fasi di attuazione dello strumento urbanistico a far data dall'entrata in vigore dell'ultima variante, risalente alla prima metà del 2015.

Il suddetto procedimento interviene, dunque, con il fine di risolvere le criticità rilevate, migliorare l'efficienza del Piano e il perseguimento dei suoi obiettivi, chiarire e meglio precisare i contenuti della sua disciplina.

Con il fine di procedere a una revisione quanto più possibile completa, l'Amministrazione Comunale ha altresì ritenuto opportuno attivare la procedura -di cui all'articolo 13 della L.r. 12/2005 e s.m.i.- per la raccolta di suggerimenti e proposte finalizzate alla correzione di errori materiali e a rettifiche puntuali della norma di Piano.

La *Proposta di Variante* opera principalmente sul Piano delle Regole; sono altresì previste modifiche puntuali al Piano dei Servizi, mirate alla verifica dell'effettiva rispondenza degli atti di Piano con lo stato attuale del territorio, e azioni di rettifica finalizzate a correggere taluni errori materiali riscontrati sulla cartografia di Piano; in ragione di ciò, talune modifiche introdotte dalla *Proposta di Variante* coinvolgeranno anche taluni elaborati del Documento di Piano esclusivamente in termini di recepimento cartografico senza effetti giuridici sul regime dei suoli.

Il processo di revisione si configura quale approfondimento circostanziato di taluni contenuti nel rispetto dell'impianto politico e strategico definito dallo strumento, mantenendo sostanzialmente invariate le previsioni insediative.

La *Proposta di Variante* sarà costituita dai seguenti atti:

- *Relazione di Variante*, ovvero il documento che recepisce le linee di indirizzo che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per l'introduzione di specifiche modifiche allo strumento urbanistico vigente, finalizzato all'identificazione delle conseguenti azioni e recante il confronto di contenuti tra strumento vigente e strumento variato;
- *atti variati*, ovvero tutti gli elaborati del PGT vigente che subiscono variazioni per effetto delle modifiche introdotte dal procedimento di variante.

Tutti i documenti di cui al precedente elenco, di fatto parte integrante del PGT, saranno denominati "Variante Parziale 2020"

2. EFFETTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE SUL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE

La *Proposta di Variante* è finalizzata al perfezionamento delle indicazioni normative afferenti al Piano delle Regole, all'introduzione di adeguamenti per una migliore correlazione con altri strumenti di pianificazione a livello sovraordinato e alla correzione di errori prettamente materiali riscontrati in cartografia.

Gli effetti della *Proposta di Variante* intervengono nell'ambito di azione delle linee guida definite dall'Amministrazione Comunale per addivenire a una migliore attuazione dello strumento urbanistico:

- promuovere l'attuazione delle previsioni in capo al Piano delle Regole privilegiando interventi di riuso e riqualificazione di suolo "consumato";
- revisione e semplificazione dei meccanismi previsti dalla norma relativi al modello perequativo;
- semplificazione del sistema della compensazione urbanistica previsto dal Piano, in particolare con il fine di agevolare le modalità di reperimento delle superfici di interesse pubblico garantendo il perseguimento degli obiettivi di Piano;
- riformulazione di talune disposizioni normative di Piano, con il fine di meglio esplicitarne i contenuti.

La Variante è inoltre occasione per correggere taluni refusi riscontrati nel testo della disciplina del Piano delle Regole.

Le situazioni richiedenti puntualizzazioni o definizioni di maggior dettaglio afferiscono alle categorie di seguito elencate (elenco non esaustivo).

Perfezionamento delle indicazioni normative per effetto di disposizioni dirigenziali interpretative

- Precisazione all'**art. 8 delle Norme Generali**, al fine di chiarire che nelle aree o nei fabbricati esistenti, o in parti di essi, ricompresi in ambiti territoriali sottoposti a pianificazione attuativa e, in generale, in tutti gli altri ambiti soggetti alla disciplina del PGT, è sempre consentito l'insediamento di destinazioni d'uso coerenti e assimilabili a quella principale in essere risultante legittimamente dal titolo abilitativo che l'ha assentita, anche se non ammesse dalle specifiche norme di zona o previsioni urbanistiche;
- Precisazione all'**art. 7 comma 9 e seguenti delle Norme Generali**, al fine di stabilire che le disposizioni in materia di distanze non trovano applicazione nel caso di interventi riguardanti tetti di fabbricati esistenti laddove non comportino sopraelevazione delle pareti perimetrali, ancorché la modificazione del tetto determini variazione delle linee di pendenza e aumento dell'altezza in colmo della copertura stessa;
- Integrazione degli **artt. 7 comma 3.1 e 7 comma 4 delle Norme Generali**, con il fine di precisare che, con esclusivo riguardo agli impianti di pertinenza di insediamenti produttivi ed aventi carattere strettamente necessario per assicurare la funzionalità del ciclo produttivo dell'attività, devono essere annoverati tra gli impianti anche le parti delle strutture relative a:
 - impianti la cui realizzazione venga imposta da sopravvenute esigenze di adeguamento e/o integrazione, che dovranno essere debitamente documentate;
 - impianti che abbiano caratteristiche tali da escludere (in ragione della peculiarità proprie dei manufatti) ogni permanenza e/o continuo alternarsi di persone;
 - impianti inseriti in strutture inidonee, nemmeno potenzialmente, ad essere autonomamente utilizzabili.

Perfezionamento delle indicazioni normative afferenti al Piano delle Regole

NORME GENERALI

- Esplicitazione dei criteri per la corretta definizione del perimetro degli Ambiti di Riqualificazione Urbana (**art. 5 comma 3**), con il fine di precisare in quali casi la lieve modifica del perimetro di intervento esclude variante al Documento di Piano;
- Innalzamento della quota di estradosso dei locali interrati e seminterrati, da m 0,50 a m 1,00, in coerenza con tutta la disciplina di Piano (**art. 7 comma 3**);
- Riformulazione del testo che descrive le modalità di computo della superficie lorda (**art. 7 comma 3**), con il fine di semplificarne l'enunciazione e innalzare a m 1,00 la quota di estradosso per garantire i requisiti di agibilità ai locali interrati e seminterrati;
- Esclusione delle cantine interrate prive di collegamento con le unità abitative dal computo della superficie lorda dei piani interrati ai sensi della L.r. 7/2017 (**art. 7 comma 3.1**);
- Innalzamento della quota di distacco massimo delle parti aggettanti rispetto alla facciata a m 1,50 (**art. 7 comma 4**);
- Precisazione in merito alla definizione della superficie di vendita in caso di esercizio congiunto di commercio all'ingrosso al dettaglio (**art. 7 comma 5**), con il fine di esplicitare che, in caso di esercizio congiunto di vendita all'ingrosso e al dettaglio, per superficie di vendita si intende esclusivamente quella accessibile al pubblico;
- Semplificazione della definizione del parametro di superficie drenante (**art. 7 comma 7**), con il fine di semplificarne l'enunciazione e revocare il divieto di realizzare spazi per la sosta in corrispondenza delle superfici drenanti;
- Revoca dell'**art. 7 comma 9.1** recante le limitazioni per la distanza minima dei fabbricati dal confine, poiché già disciplinato dal comma 9.4 ;
- Precisazione circa la distanza minima dei fabbricati dalla sede stradale, al fine di chiarire che tutti gli interventi ricadenti nel tessuto urbano consolidato devono rispettare una distanza minima pari a m 5,00 (**art. 7 comma 9.3**);
- Precisazione circa la distanza minima dai confini, che su tutto il territorio comunale non deve essere inferiore a m 5,00 (**art. 7 comma 9.4**);
- Specifica circa il computo del rapporto di permeabilità, che per i piani attuativi deve essere riferito alla superficie territoriale (**art. 7 comma 13**);
- Precisazioni circa la definizione della destinazione d'uso "Produzione e artigianato", al fine di ammettere l'esercizio di commercio di vicinato al dettaglio unitamente alle attività di commercio all'ingrosso;
- Precisazioni, mediante rinvio alla normativa di settore vigente, circa le categorie "P5 Attività per la lavorazione di inerti e per la rottamazione" e "P6 Attività artigianale di servizio", con il fine di rendere espliciti i contenuti previsti dal D.Lgs. 152/2006 (**art. 8 comma 4.3**);
- Precisazioni circa la definizione della destinazione d'uso "Commercio e pubblici esercizi" (**art. 8 comma 4.5**), con il fine di garantire coerenza tra l'enunciazione nella disciplina di Piano e la normativa vigente in materia;
- Riformulazione della disciplina relativa a qualità del suolo e tutela ambientale per sopravvenuti aggiornamenti normativi, con il fine di garantire piena coerenza rispetto al nuovo Codice dell'Ambiente (**art. 9**);

- Integrazione della disciplina relativa alle fasce di rispetto e vincoli correlati, con il fine di garantire piena coerenza nei confronti delle disposizioni specifiche contenute negli strumenti di pianificazione sovraordinati (**art. 10**);
- Riformulazione dell'elenco della documentazione richiesta a corredo dei piani attuativi, con il fine di semplificare i contenuti minimi previsti (**art. 12**), demandando l'approfondimento di tutti i contenuti specifici e di settore alle fasi attuative, in coerenza con quanto disposto dalla disciplina vigente in materia;
- Revisione dell'elenco della documentazione richiesta a corredo delle convenzioni urbanistiche, con il fine di stilare un elenco semplificato dei contenuti minimi richiesti in coerenza con quanto disposto dalla disciplina vigente in materia, in ragione dell'evidente difficoltà applicativa generata dal vigente **art. 13**;
- Semplificazione della disciplina relativa alle "compensazioni ecologiche-ambientali", finalizzata alla semplificazione delle modalità di reperimento delle aree e dell'attuazione degli interventi di riqualificazione ambientale (**art. 14**);
- Revisione della disciplina relativa al trasferimento dei diritti edificatori derivanti da edifici esistenti in ambito agricolo dismessi da almeno tre anni con il fine di ammettere, in alternativa alla cessione obbligatoria di parte della superficie di pertinenza, il ricorso a monetizzazione previo parere favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale. Poiché il disposto normativo attuale (**art.15**);
- Soppressione degli **artt. 15bis e 15ter** recanti le definizioni di ristrutturazione urbanistica e attività edilizia libera, di fatto già disciplinata ai sensi del DPR 380/2001;
- Integrazione della disciplina in capo alla Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica e Corridoio Trasversale, in recepimento dei disposti normativi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Monza e Brianza (**art. 15 quater**);
- Integrazione della disciplina in capo agli Ambiti di Interesse Provinciale, in recepimento dei disposti normativi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Monza e Brianza (**art. 15 quinquies**);
- Integrazione della disciplina in capo agli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, in recepimento dei disposti normativi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Monza e Brianza (**art. 15 sexies**);

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE PEGOLE

- Specifica della possibilità di deroga delle dotazioni minime di spazi destinati a parcheggio privato in caso di interventi comportanti un ampliamento della superficie lorda inferiore al 50% dell'esistente (**art. 18 comma 4**), con il fine di meglio precisare le quote da asservire a parcheggio privato;
- Revoca dell'obbligo di verifica della dotazione di parcheggi privati in caso di modifica della destinazione d'uso da "produttivo-artigianale" verso altra destinazione, in quanto già soddisfatta dalle condizioni esistenti (**art. 18 comma 5**);
- Precisazioni circa le disposizioni che escludono il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, mediante riformulazione dei **commi 2 e 3 dell'art. 19**, con il fine di semplificarne l'enunciazione;
- Precisazione del **comma 6 dell'art. 19**; con il fine di specificare che gli interventi di recupero dei sottotetti non sono mai ammessi se non previsti dalla Disciplina delle Aree di cui al Titolo II della disciplina di Piano;

- Precisazioni circa le modalità di attuazione del Piano delle Regole, mediante estensione della possibilità di promuovere piani attuativi non previsti dal Piano delle Regole vigente anche a soggetti privati (**art. 20 comma 4**);
- Introduzione di uno specifico articolo volto a disciplinare i piani attuativi decaduti con avvenuta cessione delle aree al Comune (**art. 24bis**);
- Specifica della disciplina relativa all'ambito "tc1", finalizzata a precisare le categorie ammesse nel novero della destinazione "Produzione di beni e servizi" (**art. 26**);
- Sostanziale modifica della disciplina relativa all'ambito "ae1" e all'ambito "ae4", finalizzata a uniformare indici e parametri per qualsivoglia intervento nel novero di quelli ammessi per detto ambito. Ciò consente di svincolare le modalità di intervento da un complesso meccanismo di obblighi incrementali (**art. 29 e art. 31**);
- Integrazione della disciplina relativa all'ambito "ae7", finalizzata a specificare l'ammissibilità di realizzazione di superfici a soppalco, in deroga a indici e parametri previsti per l'ambito di appartenenza, fino a un massimo del 50% della superficie lorda esistente riferita al vano su cui detti soppalchi insistono (**art. 35**);

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

- Riformulazione della casistica delle modifiche alle previsioni del Piano dei Servizi che non costituiscono variante (**art. 46**), con il fine di chiarire in via generale che variazioni di contenuta entità al perimetro delle aree per servizi e la variazione di categoria -entro quelle riconosciute dalla disciplina di Piano- non comportano l'applicazione della procedura di variante;

Adeguamenti per la migliore correlazione con altri strumenti di pianificazione

- Miglior definizione delle prescrizioni di cui all'**art. 31** della disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente, con il fine di esplicitare le casistiche di esclusione riferite alle previsioni degli atti di pianificazione urbanistica comunale vigenti alla data di adozione del PTCP e alla viabilità di interesse sovracomunale se non diversamente collocabile;
- Recepimento dell'**art. 34** della disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente, con il fine di precisare che sono assoggettati a procedere d'intesa con la Provincia di Monza e Brianza tutti gli interventi ricadenti all'interno di Ambiti di interesse Provinciale che comportano consumo di suolo.

Aggiornamenti e correzione di errori prettamente materiali sulla cartografia di Piano

- Verifica ed eventuale aggiornamento dell'elenco dei beni immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.. Tale modifica può avere effetti, in termini puramente cartografici, sulle tavole **06a del Documento di Piano e 04a del Piano delle Regole**;
- Verifica ed eventuale aggiornamento della rete dei percorsi ciclopedonali, con il fine di restituire in cartografia l'effettivo stato di fatto e delle previsioni;
- Inserimento della nuova variante al tracciato metanodotto "Desio-Biassono" DN400 (16") sull'elaborato recante l'individuazione dei vincoli. Tale modifica può avere effetti, in termini puramente cartografici, sulle **tavole 06b del Documento di Piano, 03a e 03b del Piano delle Regole**;
- Correzione della legenda sulla **tavola 01 del Piano dei Servizi**, al fine di introdurre la voce "Verde sportivo" che attualmente non trova corrispondenza;

- Verifica della Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica, finalizzata a correzioni di errori geometrici intervenuti in fase di digitalizzazione alla scala comunale. Tale modifica può avere effetti, in termini puramente cartografici, sulla **tavola 10 del Documento di Piano**;
- Diversificazione del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Grugnotorto - Villorresi vigente e proposto sulla **tavola 02 del Piano dei Servizi**;
- Restituzione delle fasce di rispetto cimiteriale, coerenti con il Piano Regolatore Cimiteriale approvato con deliberazione C.C. n. 6 del 19 febbraio 2015, **nella tavola 06b del Documento di Piano**;
- Correzione dell'errore geometrico riportato sulla **tavola 01 del Piano dei Servizi**, con il fine di eliminare due poligoni a sud del Nuovo Cimitero che non corrispondono ad aree per orti urbani allo stato di fatto.

3. IDENTIFICAZIONE DEGLI ATTI IN VARIANTE

Si riporta di seguito l'elenco degli atti del Piano di Governo del Territorio vigente che subiscono modifiche per effetto dei contenuti della *Proposta di Variante*.

Si segnala che il presente procedimento non produce effetti sul Documento di Piano, fatta eccezione per la correzione di meri errori cartografici.

Documento di Piano:

- DP06a_Vincoli
- DP06b_Vincoli
- DP10_Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica

Piano delle Regole:

- PR01_Tavola sintetica del Piano delle Regole e dei Servizi
- PR02_Compensazioni ecologiche-ambientali
- PR03-a_Piano delle Regole e dei Servizi
- PR03-b_Piano delle Regole e dei Servizi
- PR03-c_Piano delle Regole e dei Servizi
- PR03-d_Piano delle Regole e dei Servizi
- PR03-e_Piano delle Regole e dei Servizi
- PR03-f_Piano delle Regole e dei Servizi

Piano dei Servizi

- PS01_Servizi esistenti e previsti
- PS02_Rete verde - Rete ecologica comunale