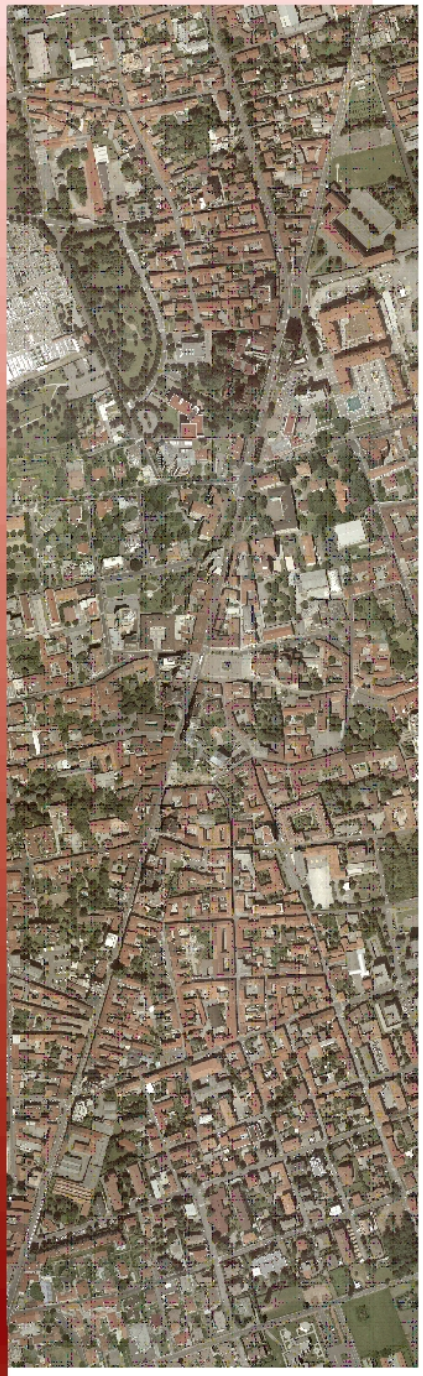


Città di Desio

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

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

aggiornato giugno 2009

1. Il Piano delle Regole _5

1.1 I riferimenti normativi _5
1.2 I rapporti con il Documento di Piano _7
1.3 Le finalità _8

2. L'approccio metodologico _9

2.1 L'evoluzione storica del costruito _10
2.2. L'analisi delle tipologie insediative _14
2.3 La qualità e la sensibilità paesistica _24

3. Le strategie e i criteri di intervento _26

3.1 La classificazione degli ambiti del Tessuto urbano consolidato _26
3.1.1 Tessuti consolidati a prevalente presenza residenziale _27
3.1.2 Tessuti consolidati a prevalente presenza non residenziale _44
3.1.3 Aree di completamento _53

3.2 Le aree destinate all'agricoltura _54

3.3 Le modalità d'intervento ed i criteri di negoziazione _56
3.3.1 L'articolazione dei piani attuativi _57
3.3.2 Il permesso di costruire convenzionato _59
3.3.3 L'intervento diretto ed indiretto _60

3.4 La tavola di progetto _62
3.4.1 *I contenuti del Piano delle Regole _63*

Allegato A - *Schede operative per l'attuazione delle aree di completamento a piano attuativo*

1. Il Piano delle Regole

1.1 I riferimenti normativi

Lo strumento del Piano delle regole è uno dei tre documenti che compongono il Piano di Governo del Territorio ai sensi dell'art. 10 della legge regionale n° 12 del 2005.
Al Piano delle Regole (di seguito PdR) è attribuito il ruolo di prescrivere, in coerenza con le politiche e le strategie delineate nel Documento di Piano e in sintonia con le esigenze di interesse pubblico e generale rappresentate nel Piano dei Servizi, le modalità di intervento negli ambiti del tessuto urbano consolidato.
Tuttavia, la nuova legge regionale, prendendo spunto anche da altre normative regionali in vigore da tempo, che hanno separato il cosiddetto "Piano strutturale" o "strategico" dal "Piano operativo", conferma con la divisione tra gli strumenti di strategia e gli strumenti conformativi nell'ambito dello stesso Piano di Governo del Territorio, l'approccio e il modello operativo, già ampiamente anticipato, con i Programmi Integrati d'Intervento e con il Documento d'Inquadramento.
Inoltre, la stessa legge regionale, all'art. 11 definisce l'opportunità che sia nel Documento di Piano, a livello di principi e finalità generali, sia nel PdR, a livello di definizione puntuale delle modalità di intervento, si introducano i criteri di perequazione urbanistica e di compensazione tra le differenze di situazioni operative e di premialità per incentivare localizzazioni volumetriche e progetti virtuosi.
Le indicazioni contenute nel PdR, come le indicazioni del Piano dei Servizi relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici, hanno carattere prescrittivo e vincolante, producendo effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, all'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato.
Il PdR costituisce la disciplina territoriale del Piano di Governo del Territorio, in rapporto all'esito delle trasformazioni territoriali proposte dal Documento di Piano e alle previsioni essenziali del Piano dei Servizi, sia in termini di configurazione strategica della città pubblica, sia in relazione al mantenimento e alla valorizzazione dei servizi esistenti.
Con il PdR si completa la strategia complessiva di sviluppo della città, la definizione degli obiettivi rilevanti e strategici, la "politica urbanistica" e l'idea di città che si intende perseguire con i contenuti del Documento di Piano.
Il PdR assume un duplice ruolo: si occupa sia del tessuto urbano consolidato, dei lotti interclusi e delle aree di completamento, sia delle parti di territorio comunale non urbanizzate perché destinate all'agricoltura e/o ai progetti parco nell'ambito della continuità tra i corridoi della Rete Ecologica, perché aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico e non suscettibili di trasformazione urbanistica-insediativa.

Nel PdR sono altresì individuate le aree e gli edifici a rischio di compromissione e degrado e i vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano nei diversi casi di sensibilità geologica, idrogeologica e sismica.
Il PdR tiene conto, oltre che della definizione degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, dei parametri edilizi, insediativi e morfologici dei Piani e dei Programmi attuativi: costituisce, pertanto, fra gli atti del PGT, la sede di raffronto e di dialogo con gli strumenti della pianificazione sovra comunale e con gli strumenti finalizzati alla salvaguardia e tutela ambientale.
Il PdR deve tener conto, infatti, anche dei contenuti prescrittivi e vincolanti di natura sovraordinata relativamente a:

- i contenuti prescrittivi prevalenti contenuti nel Piani Territoriale Regionale (PTR), nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e nei rispettivi Piani di Settore;
- gli immobili assoggettati a tutela in base a norme statali e regionali (D.Lgs. 42/2004, aree protette ai sensi della L.R. 86/1983);
- le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante, ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 e D.G.R. n. 7/16320/2004;
- i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivante dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali.

Il rapporto con il **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)** si pone in termini di conformità.
Le previsioni del PTCP hanno tendenzialmente valore di indirizzo e orientamento per la pianificazione comunale, fatte salve le previsioni di carattere prevalente esplicitate dalla legge regionale e specificate nelle norme del piano provinciale. Tali previsioni prevalenti riguardano:

a) la materia della tutela ambientale e paesaggistica;
b) la localizzazione di infrastrutture d'interesse regionale e provinciale riguardanti il sistema della mobilità; tali localizzazioni hanno efficacia prevalente e richiedono specifiche compensazioni territoriali, ambientali e paesaggistiche;
c) la specificazione degli ambiti destinati all'attività agricola, fatto salva la facoltà del Comune di apportare, rispetto all'indicazione del Piano provinciale, rettifiche, precisazioni, miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale;
d) l'indicazione, per le aree soggette a tutela, a rischio idrogeologico o sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, quando la normativa di settore attribuisce alla Provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.

1.2 I rapporti con il Documento di Piano

Il Piano delle Regole (PdR) si connota come lo strumento di controllo e di orientamento della qualità urbana e territoriale dell'intero territorio comunale, fatta eccezione delle aree comprese negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole, concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano con un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e con un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano; inoltre, in coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

Il Piano delle Regole riguarda, dunque, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura e perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole individua anche le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della l.r. 12/2005 e successive modifiche.
Il Piano delle Regole disciplina le modalità di trasformazione e di intervento, secondo criteri di promozione di tutte le iniziative di riqualificazione che abbiano una ricaduta di interesse pubblico.

1.3 Le finalità

Il Piano delle Regole, basandosi sul quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal Documento di Piano, individua innanzitutto:

a) le previsioni sovraordinate e prevalenti, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, nei piani di settore sovraordinati;

b) gli beni culturali e beni paesaggistici e regionale con particolare riferimento agli immobili definiti come beni culturali da tutelare ai sensi degli articoli 10 e 11 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 2 (Codice Urbani);

c) i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali, così come specificato nel documento della Giunta Regionale "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005";

d) tutti gli altri vincoli sovraordinati che gravano sul territorio.

Inoltre, individua:
1) gli ambiti del tessuto urbano consolidato, costituito dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento. In particolare identifica:

a) il nucleo di antica formazione ed i beni ambientali e storico–artistico-monumentali, gli immobili assoggettati a vincolo ex D.Lgs 42/2004 e ogni eventuale altro vincolo ex lege 12/2005 e 4/2008;
b) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, ritenute meritevoli di valorizzazione a livello locale, e gli elementi di valore simbolico;
c) le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, che richiedono una particolare attenzione manutentiva ed una disciplina degli interventi di recupero e valorizzazione.

2) Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, secondo i criteri e le modalità dettati dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

2. L’approccio metodologico

Il Tessuto Urbano consolidato è stato oggetto di un’analisi dei caratteri insediativi integrata con il censimento delle permanenze dei manufatti storico-culturali e degli elementi naturalistici, nonché dei fattori di criticità e/o di disturbo.
Lo stesso tessuto urbano è stato ripartito secondo ordini di parametri (si veda tavola DP5): la valenza storica; la densità insediativa (Densità media d’ambito per il completamento del tessuto urbano consolidato cfr., art.1 - *Disciplina per il Piano delle Regole*); la condizione di conservazione degli immobili e la congruità/discrasia delle attività presenti con il tessuto, la cui definizione è avvenuta attraverso lo svolgimento di una serie di analisi preliminari.

In particolare l’individuazione delle modalità di intervento oggetto del Piano delle Regole, tiene conto dei passaggi evidenziati nelle analisi del Quadro Conoscitivo (tavole dalla DP1 alla DP11).

L’evoluzione storica del costruito (cfr., par. 2.1) che ha permesso di definire gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, partendo dalla definizione delle epoche storiche di sviluppo dell’urbanizzato; l’analisi delle tipologie insediative (cfr., par. 2.2), anch’essa propedeutica alla suddivisione del tessuto edilizio esistente in aree omogenee dal punto di vista delle caratteristiche fisico-morfologiche (forma, tipologia, natura e caratterizzazione funzionale); infine la qualità e la sensibilità paesistica (cfr., par. 2.3) che ha permesso di individuare i luoghi simbolici dell’identità desiana e le aree a rilevanza paesistica.

2.1 L'evoluzione storica del costruito

Lo scopo della lettura dell'evoluzione storica del costruito (cfr., tavola DP5 - Tipologie del tessuto urbano consolidato del Documento di Piano) è l'individuazione del nucleo di antica formazione e le diverse fasi di costruzione del Tessuto Urbano Consolidato. Quest'analisi ha permesso di individuare nell'ambito del Piano delle Regole, due tipi di aree: quelle consolidate, ovvero leggibili come ordinate da regole insediative riconoscibili, e quelle di cui è auspicabile una riqualificazione ovvero per cui risulta possibile prevedere interventi di ri-formulazione dell'assetto insediativo.

Il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è quella parte di edificazione in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essa le aree libere intercluse o di completamento.
Le aree consolidate (che compongono il TUC) sono principalmente riconducibili a tre "soglie storiche", così come rappresentate in figura 2:

- il nucleo di antica formazione corrisponde a parti del territorio edificate con sostanziale continuità nella cartografia I.G.M. di primo impianto (1888-1889);
- l'ambito urbano di prima espansione che rappresenta la crescita della città avvenuta nella prima metà del secolo scorso;
- l'ambito urbano di seconda espansione che corrisponde all'espansione più recente avvenuta dal Secondo Dopoguerra ai giorni nostri.

Per quanto riguarda il nucleo di antica formazione, oggetto di analisi di dettaglio nel quadro conoscitivo del DP (si vedano le tavole DP5 - Tipologie del tessuto urbano consolidato e DP7- "Nucleo di antica formazione. Consistenza e conservazione degli edifici"), si può osservare che la sagoma corrispondente alla prima levatura dell'IGM 1888 (cfr., figure 1 e 3) è stata modificata dall'intervento edilizio che ha lottizzato una parte consistente del Parco di Villa Tittoni.
Il nucleo di antica formazione è il tessuto edilizio del periodo di formazione preindustriale e successivo, che presenta nel suo insieme un rilevante valore storico culturale, caratterizzato da complessi edilizi di particolare pregio architettonico-ambientale.
L'ambito urbano di prima espansione è il tessuto che si struttura per addizione attorno al nucleo storico e si innerva sui due polmoni verdi della città: il parco attorno al Cimitero Vecchio e il parco della Villa Tittoni.
Quest'ambito ha un tessuto che in gran parte corrisponde alla levata IGM del 1937; la crescita come si osserva in figura 1 è avvenuta lungo la direttrice principale di Corso Garibaldi in direzione nord-est e sud-ovest.
L'ambito urbano di prima espansione è la zona consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio della città, costituito da isolati

prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e da fronti edilizi relativamente continui. Comprende aree urbanizzate altamente sature dal punto di vista edilizio.
In questo ambito è presente un tessuto urbano di caratterizzato da episodi di degrado e da una varietà di tipologie edilizie e funzionali; inoltre da una insufficiente dotazione di marciapiedi e parcheggi ad uso pubblico.

L'ambito urbano di seconda espansione è la zona consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio sorto in periodi recenti e corrisponde alle soglie IGM più recenti, dagli anni 50 in poi; è costituito da isolati misti delimitati dalle sedi stradali, nonché dalla presenza di fabbricati centro lotto (ville e palazzine). La densità di questo ambito varia da moderata e bassa densità man mano che ci si allontana dal centro.
Inoltre si possono individuare i cinque nuclei formatisi negli anni Cinquanta per effetto delle spinte migratorie del Secondo Dopoguerra, di San Giorgio, San Vincenzo, San Carlo, quartiere Boschetto e Mulino Arese.
Per la definizione degli indici di edificabilità interni al Tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole assume come riferimento la differente caratterizzazione insediativa individuata nella *Tavola DP12- Tavola delle previsioni di Piano* del Documento di Piano che, a sua volta, determina tre differenti densità medie di zona.
Le densità fondiarie per le tre aree sono le seguenti:

- 1,3 mq Sup /mq di Sf nel Nucleo di antica formazione;
- 0,8 mq Sup /mq di Sf nell'Ambito urbano consolidato di prima espansione;
- 0,5 mq Sup /mq di Sf nell'Ambito urbano consolidato di seconda espansione.

Le densità fondiarie per le tre aree sono le seguenti:

- 1,3 mq Sup /mq di Sf nel Nucleo di antica formazione;
- 0,8 mq Sup /mq di Sf nell'Ambito urbano consolidato di prima espansione;
- 0,5 mq Sup /mq di Sf nell'Ambito urbano consolidato di seconda espansione.

Le densità territoriali per le tre aree sono le seguenti:

- 1,15 mq Sup /mq di Sf nel Nucleo di antica formazione;
- 0,65 mq Sup /mq di Sf nell'Ambito urbano consolidato di prima espansione;
- 0,35 mq Sup /mq di Sf nell'Ambito urbano consolidato di seconda espansione.

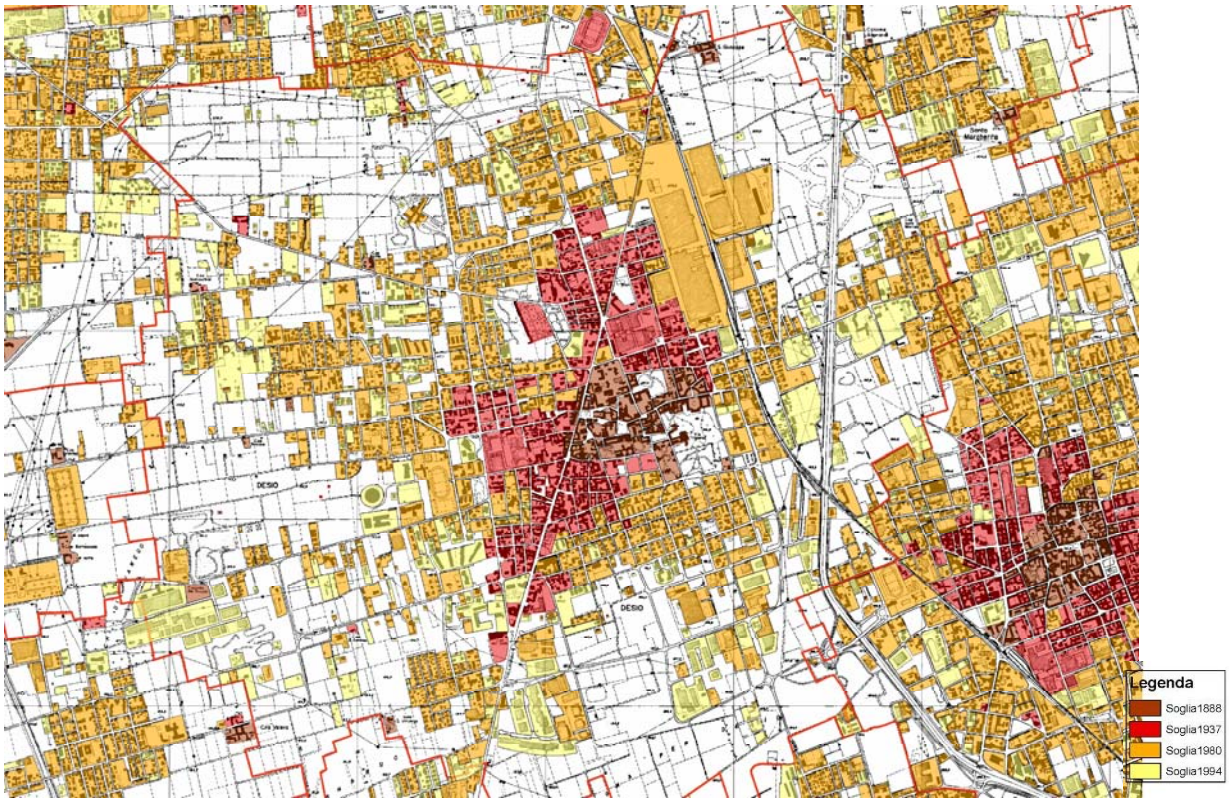


figura 1 - Lettura della crescita insediativa

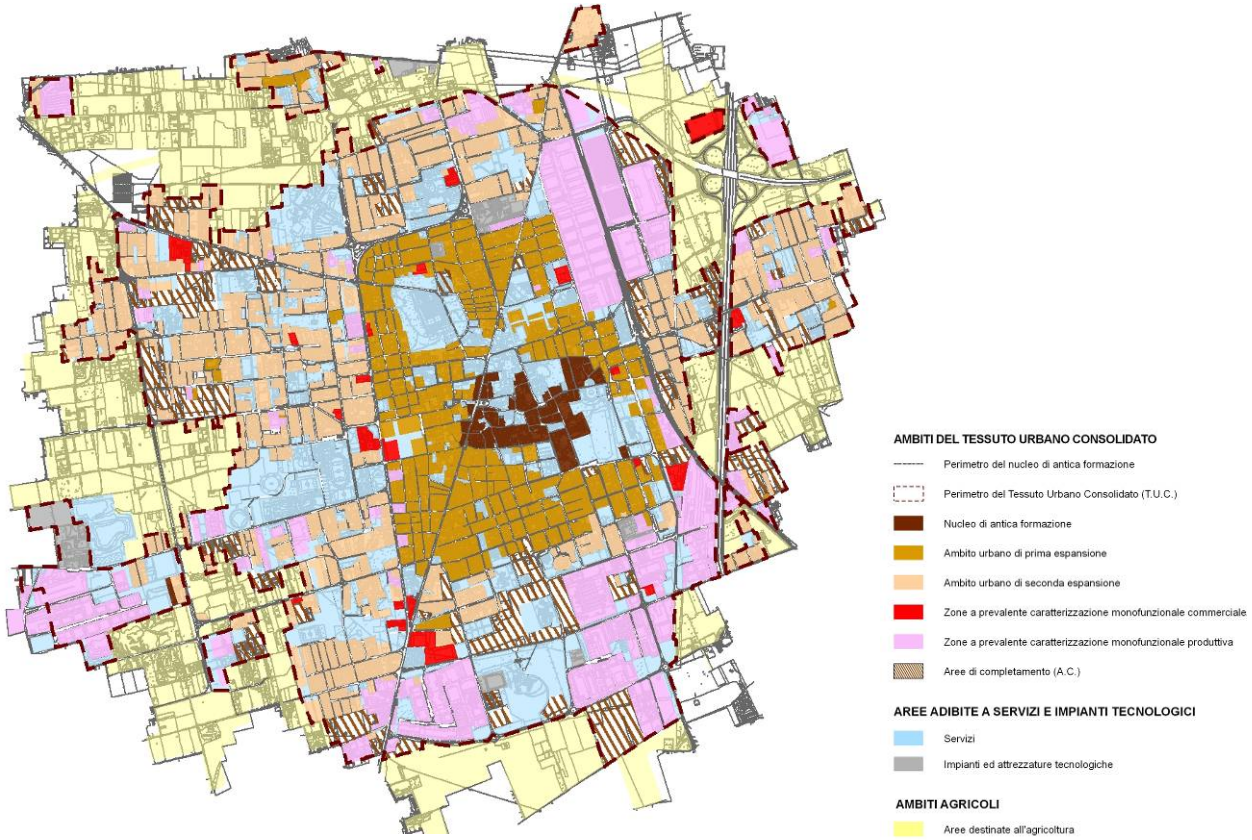


figura 2 - Gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato

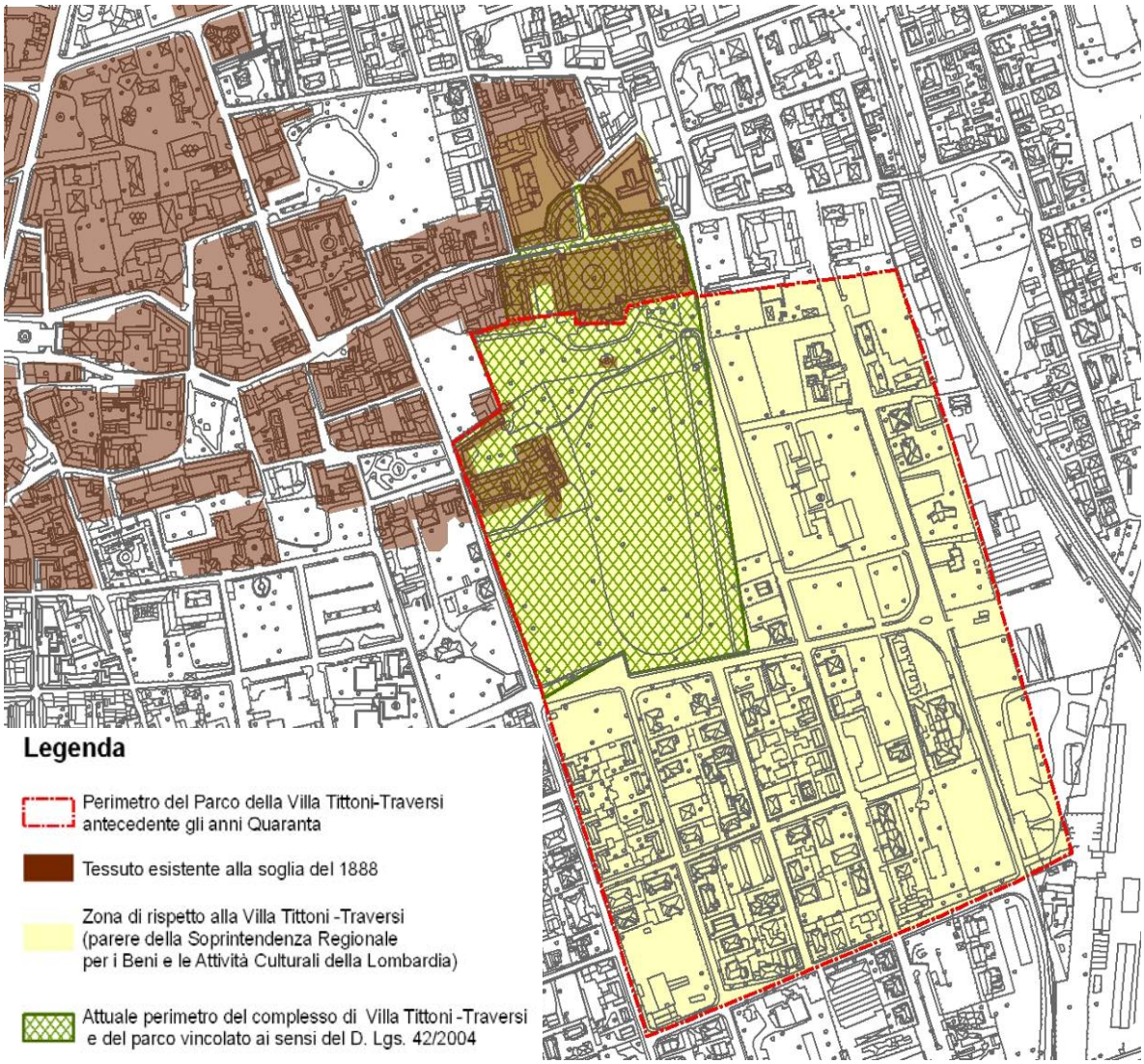


figura 3 - Parco di Villa Tittoni-Traversi: il perimetro originario del parco ed il perimetro attuale

2.2. L’analisi delle tipologie insediative

L’analisi delle tipologie insediative (cfr., tavola DP5 - Tipologie del tessuto urbano consolidato del Documento di Piano) sintetizza gli esiti dell’attività di rilievo svolta a partire dal settembre 2007 al febbraio 2008.
Dal rilievo è scaturita una suddivisione in ventuno classi tipologiche, sei omogenee (a corte, in linea, mono/bifamiliare su lotto singolo, a schiera, multipiano da 1 a 4 piani fuori terra e infine oltre i cinque piani) e le altre quindici caratterizzate da un tessuto misto e disomogeneo (ad esempio esistono casi in cui all’interno del medesimo isolato è stata rilevata la presenza di edifici multipiano, a schiera, in linea e mono/bifamiliari nella stessa percentuale).
A parte il nucleo di antica formazione, in cui risultano ancora riconoscibili i caratteri originari, il tessuto in generale è costituito da isolati misti, ossia caratterizzati da una stratificazione di tipologie edilizie che si diversifica man mano che ci si allontana dal centro storico.

Il nucleo di antica formazione, fatta eccezione per qualche episodio di sostituzione del tessuto storico con tipologia multipiano (di altezza anche superiore ai 5 piani fuori terra), è costituito da isolati con tipologia a corte, con edifici in linea e con alcuni complessi edilizi di pregio architettonico - ambientale (villa d’epoca con giardino).
Per quanto riguarda le attività al piano terra, principalmente negozi di alimentari ed altre attività commerciali, sono concentrate lungo corso Garibaldi, principale asse commerciale della città e lungo la direttrice verso Villa Tittoni (via Pio XI e via Lampugnani).

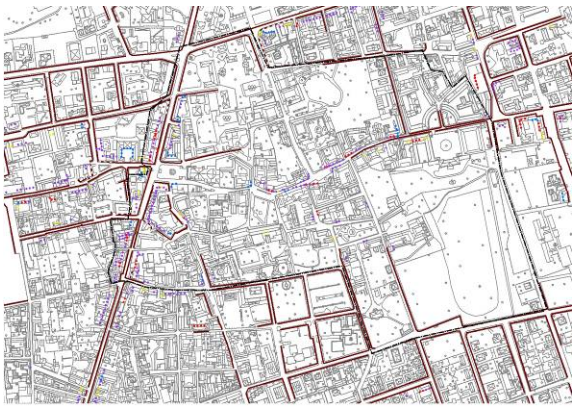


figura 4 - Estratto tavola DP6 – Dotazioni e caratterizzazioni urbane

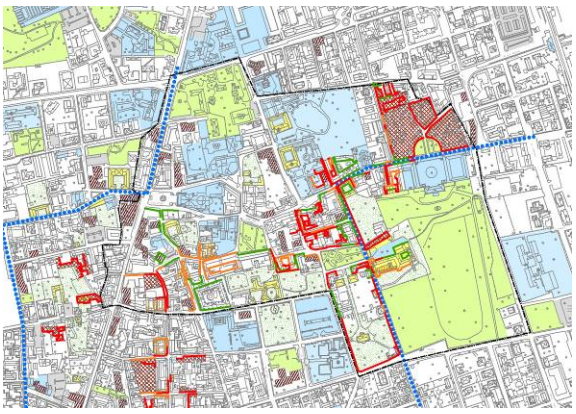


figura 5 - Estratto tavola DP7 - Nucleo di antica formazione. Consistenza e conservazione degli edifici



figura 6 - Villa Tittoni e parco con affaccio su Via Lampugnani



figura 7 - La Basilica SS. Siro e Materno dal nucleo storico



figura 8 - Palazzo Aliprandi affacciato su Via Matteotti



figura 9 – Collegio Arcivescovile Pio XI





figure 10-11 - Recupero di una corte in Via Case Nuove nel nucleo di antica formazione





figure 12-13 - Corso Garibaldi



figura 14 - Corte recuperata in Corso Garibaldi





figure 15-16 – Attività commerciali al piano terra degli edifici lungo Via Lampugnani



figura 17 –Via Lampugnani



figura 18 - Corte recuperata in via Lampugnani




figure 19 – 20 - Discrasie nel nucleo di antica formazione lungo Corso Garibaldi (angolo Via U. Foscolo) e Piazza Conciliazione




figure 21-22 - Piazza Conciliazione: mix di tipi edilizi




Figure 23-24 - Intervento di sostituzione del tessuto storico in Via Olmetto

L’ambito urbano di prima espansione è invece caratterizzato da due principali tipologie edilizie:

- quella in linea con isolati ad alta densità, prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e con fronti edilizi compatti, in cui sono presenti episodi puntuali di attività artigianali inglobati nel tessuto residenziale, funzionalmente obsoleti;
- quella con isolati a moderata densità con fabbricati mono/bifamiliari centro lotto, prevalentemente di iniziativa pubblica (cfr., si veda l’interessante intervento di edilizia popolare anni ’50, posto tra le vie Roma e Mascagni, realizzato nell’ambito della lottizzazione di una parte del parco di Villa Tittoni, iniziata alla fine degli anni Quaranta e l’altro intervento in via F. Villani, F. Bandiera, F.lli Cairoli, Lamarmora, F. Calvi).



figura 25 - Tessuto residenziale di prima espansione in Via Volta

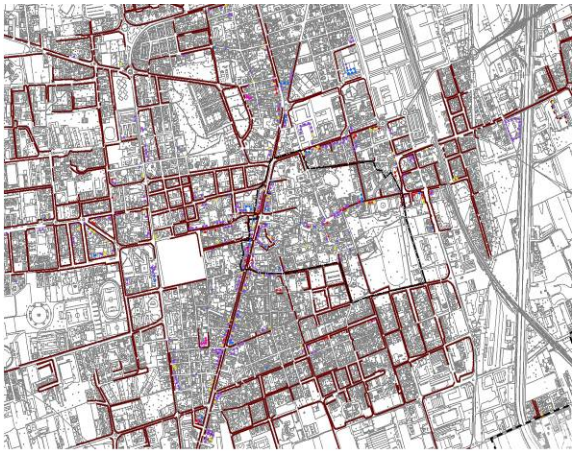


figura 26 - Estratto tavola DP6 – Dotazioni e caratterizzazioni urbane



figura 27 - Insediamenti produttivi nel tessuto residenziale Via Brennero

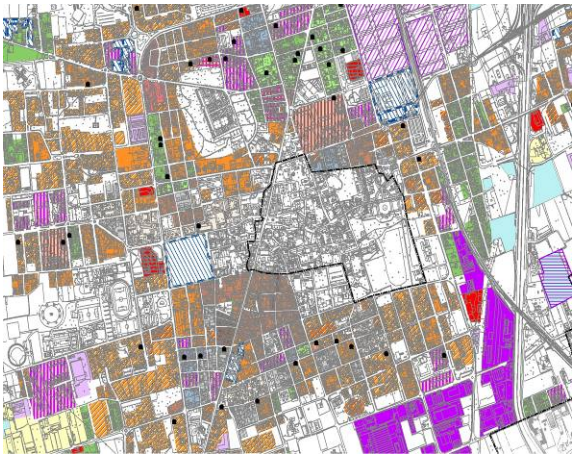


figura 28 - Estratto tavola DP5 –Tipologie del tessuto urbano consolidato









figure 29-34 - Intervento di edilizia popolare anni ’50 posto tra le vie F. Villani, F. Bandiera, F.lli Cairoli, Lamarmora, F. Calvi.

In questo ambito sono presenti attività al piano terra di negozi di vicinato, di alimentari e non, tra i quali risultano numerose le attività di sportelli bancari, assicurazioni ed agenzie immobiliari concentrati lungo le direttrici di Corso Garibaldi - Corso Italia, Via Gramsci e Via Matteotti.

L’ambito urbano di seconda espansione è caratterizzato dalla presenza di isolati a tipologia mista, con eccezione di due interventi degni di nota, in cui il progetto urbanistico risale agli anni settanta[1] e la cui realizzazione è avvenuta nel corso degli anni Ottanta, riconducibili al movimento razionalista e relativi ad edilizia economico e popolare (Comprensori CIMEP “DE_1bis” tra le vie Carlo Marx e Castelli e “DE_2bis” tra via Parini e via Sabotino).



figura 35 - Isolato all’intersezione tra via Milano e via Togliatti, costituito da edifici a funzioni miste



figura 36 - Estratto tavola DP6 – Dotazioni e caratterizzazioni urbane



figura 37 - Isolato a prevalente funzione residenziale con tipologie edilizie miste nel quartiere San Vincenzo

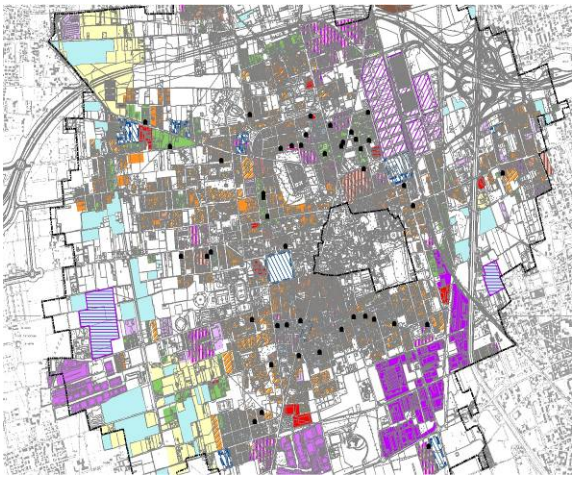


figura 38 - Estratto tavola DP5 –Tipologie del tessuto urbano consolidato

[1] Piano di zona per l’edilizia economica e popolare comprensori CIMEP ex lege 167 progettato dall’arch. Luigi Mazza.













figure 39-44 - Piano di zona del comprensorio CIMEP “DE_1bis” tra le vie Carlo Marx e Castelli

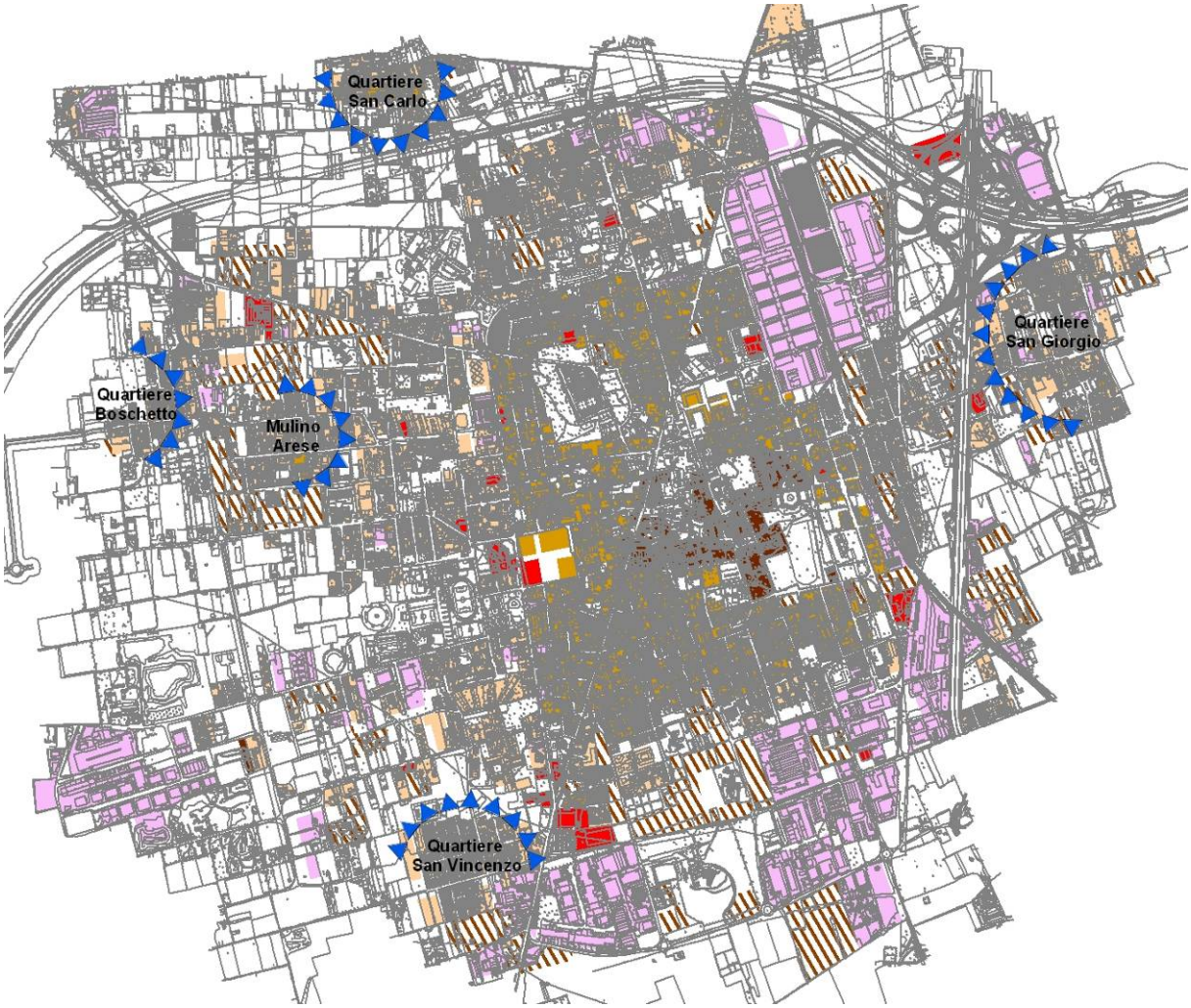


figura 45 – I quartieri di espansione del Secondo Dopoguerra





figure 46-47 – Quartiere San Vincenzo (sud-ovest)




figure 48-49 – Quartiere San Giorgio (nord-est a confine con Lissone)




figure 50-51 - Quartiere Boschetto-Molino Arese (ovest)




figura 52-53 - Quartiere San Carlo (nord a confine con Seregno)

2.3 La qualità e la sensibilità paesistica

L'analisi della qualità e della sensibilità paesistica (cfr., tavola DP10 – Sistema agricolo e dei valori paesistici diffusi. Luoghi significativi e simbolici del Documento di Piano) ha permesso di individuare i luoghi simbolici dell'identità desiana e le permanenze di valore paesistico.

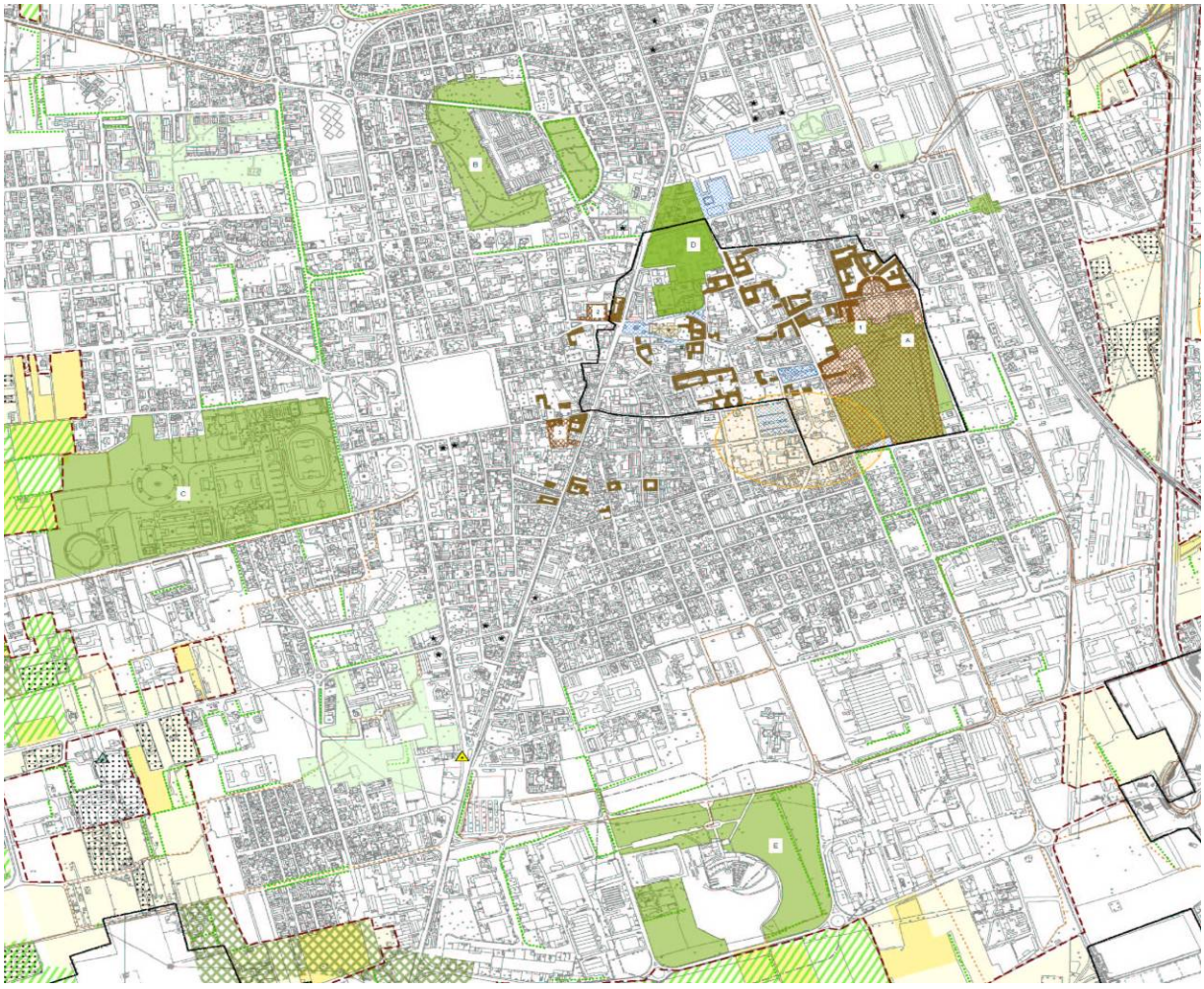


figura 54 - Estratto della tavola DP10 con particolare i luoghi simbolici dell'identità desiana in colore verde

La tavola evidenzia i seguenti elementi:

- il sistema degli edifici storici, delle corti e delle dimore rurali;
- gli ambiti segnalati dal repertorio del PTCP (si veda paragrafo 3.1.1 "Tessuti consolidati a prevalente presenza residenziale") e vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- gli ambiti vincolati dal PRG vigente tra cui edifici storici: Basilica Santi Siro e Materno, Chiesa Santa Maria, Torre del Palagi ed edifici rurali: Cascina Bolagnos e Molino Traversi tra i principali.
- gli ambiti simbolici più recenti che hanno un significato e un valore urbano quali le aree verdi circostanti i due cimiteri, il polo scolastico e sportivo di Via Agnesi e il campus amministrativo.

Inoltre come emerge dalla tavola DP10bis Carta della sensibilità paesistica dei luoghi, si può sostenere come sia importante che Desio preservi i pochi elementi rimasti a testimonianza della sua storia, integrandoli con le aree e le situazioni cui oggi può essere attribuito un valore simbolico.

Su queste basi si è impostata l'individuazione delle classi di sensibilità paesistica che evidenziano in particolare nella classe 2 - *sensibilità elevata*, rispettivamente il nucleo di antica formazione ed i beni vincolati; nella classe 3 - *sensibilità media*, le aree agricole e gli spazi aperti con la presenza di elementi di naturalità, anche se residuali (si ricorda a questo proposito che sul territorio di Desio non sono presenti né canali, né corsi d'acqua) ed infine nella classe 4 - *sensibilità bassa* la maggior parte del tessuto insediativo.



figura 55 - Cascina Bolagnos



figura 56 - Mulino Traversi



figura 57 - Cascina in Via Partigiani d'Italia



figura 58 – Tettoia nell'area ex- filatura Gavazzi oggetto di recupero

2. Le strategie e i criteri di intervento

3.1 La classificazione degli ambiti del Tessuto urbano consolidato

Il Tessuto urbano consolidato individua la parte di città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfo-tipologiche, generata:

- nella prima parte del Novecento, da processi di espansione "a macchia d'olio" del nucleo di formazione ottocentesca e di trasformazioni puntuali dello stesso;
- nella seconda parte del Novecento, dall'attuazione dei piani esecutivi degli strumenti urbanistici, che hanno visto la città crescere "per addizioni" di parti caratterizzate da impianti urbanistici unitari o da singoli edifici rappresentanti emergenze eccezionali non riconducibili alle regole morfo-tipologiche dei contesti urbani in cui sono inseriti.

Sono pertanto riconducibili al Tessuto urbano consolidato, i tessuti edilizi che risultano aver raggiunto un livello di conformazione definito in tutti i caratteri che qualificano gli insediamenti, come il rapporto del costruito con gli spazi vuoti, con le attrezzature, con l'impianto viario, con i lotti di pertinenza e con l'intero contesto urbano.

Si tratta quindi di una parte della città per la quale gli interventi previsti dal PGT sono finalizzati alla riqualificazione dell'impianto urbanistico attuale con la conservazione degli edifici di valore architettonico e con il miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale della generalità del patrimonio edilizio.

Obiettivi specifici per il Tessuto urbano consolidato sono individuati dal PGT nella qualificazione degli spazi pubblici, nella cura degli edifici di qualità architettonica, nel miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali, da perseguirsi anche attraverso modifiche morfologiche e la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

Vengono pertanto elencati e brevemente descritti i tessuti classificati dal PGT come appartenenti al Tessuto urbano consolidato, per i quali sono previsti indirizzi e modalità d'intervento specifici.

Il Tessuto Urbano consolidato comprende tre principali categorie di ambiti:

- Tessuti consolidati a prevalente presenza residenziale;
- Tessuti consolidati a prevalente funzione non residenziale;
- Aree di completamento.

3.1.1 Tessuti consolidati a prevalente presenza residenziale

Rappresentano le parti di città all'interno dei cui tessuti la funzione residenziale riveste un ruolo predominante.

I Tessuti consolidati a prevalente presenza residenziale si suddividono in cinque classi a seconda delle modalità d'intervento che sono state previste:

1. beni culturali e beni paesaggistici;
2. tessuto ad assetto fortemente consolidato con presenza di fabbricati e pertinenze a verde e/o a giardino tutelate o da tutelare (R1), comprendente parte del nucleo di antica formazione;
3. tessuto ad assetto fortemente consolidato (R2), comprendente altra parte del nucleo di antica formazione;
4. tessuto ad assetto modificabile (R3);
5. tessuto ad assetto da modificare (R4).

Beni culturali e beni paesaggistici

Sono gli edifici e i complessi architettonici antichi, intorno ai quali si sono coagulati gli insediamenti urbani nel tempo costituendo un sistema di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico che presenta evidenti permanenze della struttura storica e delle forme architettoniche originarie.

Sono i beni storico-artistico-monumentali ed ambientali vincolati ex D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio":

VILLA TITTONI TRAVERSI E PARCO
VIA VOLTA - VIA LAMPUGNANI - VIA SOVICANA - VIA DEL GUADO
Data provvedimento 1951-04-02
Dati catastali attuali MAPP. 92/a (C.U.) 176 e 93parte (C.R.)

PALAZZO ALIPRANDI
VIA MATTEOTTI, 4
Data provvedimento 1955-05-31
Dati catastali attuali MAPP. 346/a

VILLA E GIARDINO PALEARI
VIA BORGHETTO - VIA G. GARIBALDI
Data provvedimento 1980-10-27
Dati catastali attuali MAPP. 277 - 278 - 279 - 280 - 281 - 282

VILLA, CHIESA E PARCO BUTTAFAVA
VIA RESEGONE - VIA DUE PALME - VIA S.GIUSEPPE
Data provvedimento 1987-11-24
Dati catastali attuali FOGLIO 6 MAPP. A - 6 - 5 - 4 - 1 - 7

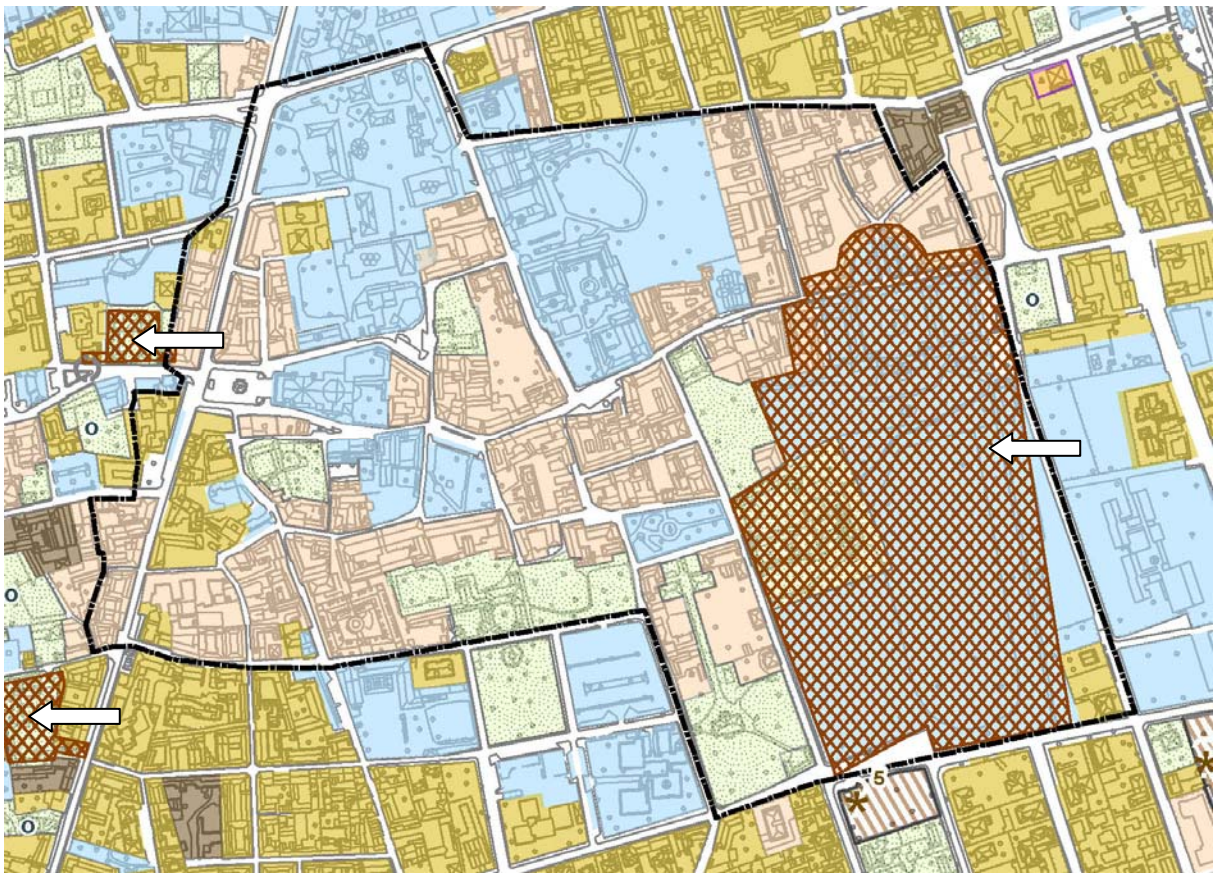


figura 59 - Gli immobili tutelati in un estratto della tavola PR1. Da sinistra, in senso antiorario: villa e giardino Paleari, Palazzo Aliprandi e Villa Tittoni Traversi con il parco.



figura 60 - Gli immobili tutelati in un estratto della tavola PR1. Villa, chiesa e parco Buttafava, nei pressi della cascina San Giuseppe.

In queste aree gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs n. 42/2004. Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica.

Negli immobili assoggettati a tutela sono ammessi unicamente interventi di restauro, volti al mantenimento integrale delle caratteristiche originali dell'edificio riferendosi ai criteri e alla metodologia del restauro scientifico.

La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e pre-condizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione.

La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi individuati.

La riqualificazione riguarda il recupero del territorio in un'ottica di rispetto e valorizzazione dei beni e dei diversi contesti territoriali che rappresentano una risorsa in termini paesistico – ambientale.

Negli immobili assoggettati a tutela possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni solo se verificate dall'Amministrazione -ed assentite dalla Sovrintendenza Statale ai Beni Architettonici- come compatibili con l'integrità dell'immobile.



figura 61 - Il complesso della villa, chiesa e parco Buttafava



figura 62 - La torre del Palagi, edificio della Collezione Pio Mariani



figura 63 - Un particolare della villa Buttafava



figura 64 - Il complesso di Villa Tittoni Traversi

Tessuto ad assetto fortemente consolidato con presenza di fabbricati e pertinenze a verde e/o a giardino tutelate o da tutelare (R1), comprendente parte del nucleo di antica formazione

Sono le aree caratterizzate dalla qualità del verde presente e/o da uno specifico rapporto storico-stilistico con le pertinenze degli edifici soggetti a tutela, a cui sono pertinenti, ovvero dal valore ambientale di tali aree rispetto agli spazi urbani circostanti.

Si tratta di aree private in grado di svolgere importanti funzioni ecologiche nell'equilibrio complessivo del territorio e che contribuiscono a caratterizzare il paesaggio urbano.

L'individuazione di queste presenze nel tessuto desiano può essere di grande portata in quanto manifestazione della volontà di estendere la qualità insediativa e la tutela dal solo nucleo di antica formazione agli elementi di valore diffuso presenti sul territorio. Questi elementi sono di varia natura e comprendono sia elementi del costruito, che spazi aperti:

- ville storiche con giardino. Desio, come molte altre località della Brianza è ricca di ville, costruite dalle famiglie del patriziato locale che usavano trascorrere periodi di vacanza in queste località (cfr., Documento di Piano, par. 2.5 *Il sistema urbano*), nate lontane dal centro cittadino;
- edifici rurali di pregio;
- giardini e parchi urbani;
- complessi edilizi di valore architettonico caratterizzati da uno specifico rapporto del costruito con gli spazi vuoti, con l'impianto viario e con il lotti di pertinenza;
- villini centro lotto in contesti di diversa qualità.








figure 65-68 - Complesso di ville con giardino tra piazza Martiri di Fossoli, Via Roma, Via Montenero e Via Prati.




figure 69-70 - Chiesa di valore storico nel quartiere di San Giorgio




figure 71-72 - Giardino di proprietà privata in via dei Tigli






figure 73-76 - Sequenza di ville storiche lungo Corso Italia




figure 77-78 - Complesso di ville con giardino tra via Borghetto e Via Buonarroti



figure 79-82 - Intervento di edilizia popolare anni ’40-‘50 posto tra le vie Roma e Mascagni

Per questo tessuto le attenzioni da porre nella progettazione dell’intervento sono massime; come modalità attuative si dovranno prevedere interventi di manutenzione ordinaria e di restauro, interventi che possono comportare eventuali modifiche interne solo se le stesse non compromettono né l'unità stilistica e tipologica dell'organismo architettonico, né l'assetto morfologico ed il patrimonio naturalistico delle pertinenze.

Il Piano delle Regole individua inoltre esternamente al perimetro di antica formazione alcuni edifici che per la forte caratterizzazione architettonica e/o per la propria riconoscibilità stilistica sono definiti come *edifici rilevanti* del sistema urbano comunale. In questi casi gli interventi sui tessuti ad assetto fortemente consolidato con presenza di fabbricati e pertinenze a verde e/o a giardino tutelate o da tutelare debbono:

- lasciare inalterati i volumi fisici esistenti (ferma restando la possibilità dell'uso appropriato di tali volumi, nella loro integralità), eliminando però tutte le superfetazioni nonché tutti gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo tipologico, con l'organismo originario;

- mantenere le parti strutturali (salvo le indispensabili sostituzioni parziali rese eventualmente necessarie da esigenze statiche o funzionali).

Inoltre per gli edifici localizzati internamente al perimetro del nucleo di antica formazione e/o per gli edifici rilevanti gli interventi dovranno essere orientati a:

- mantenere le parti esterne dell'organismo architettonico, conservando i caratteri e gli elementi tipici e connotativi di queste ultime (quali la dimensione e la forma delle finestre, le cornici, i fregi, i materiali ed i colori);
- mantenere i materiali originali a vista o, laddove il mantenimento non sia possibile, sostituirli con altri di caratteristiche qualitative ed estetiche coerenti; tale criterio conservativo va rispettato anche negli interventi relativi agli arredi fissi, alle pavimentazioni interne ed esterne, al patrimonio arboreo dei giardini e dei cortili;
- prevedere il ripristino dei caratteri tipo-morfologici delle facciate stesse, anche attraverso una loro parziale ricomposizione, nel rispetto delle forme e delle proporzioni delle finestre tipiche, ma con l'esclusione di balconi aggettanti. E' prescritto l'impiego d'intonaco nella finitura delle facciate e il ripristino delle coperture a falde inclinate in cotto con l'eventuale inserimento di aperture vetrate inclinate in falda.

Tessuto ad assetto consolidato

Comprende gli immobili che presentano caratteri tipologici di rilevante interesse e/o che presentano omogeneità di impianto come esito di un progetto insediativo unitario.

I primi comprendono in prevalenza gli insediamenti di antica formazione che non presentano valore storico in sé, ma valore ambientale d'insieme. Sono per lo più edifici a schiera o a corte, allineati lungo le strade e gli spazi pubblici, che formano isolati chiusi.

I secondi comprendono parti di città realizzate sulla base di piani e programmi attuativi quali Piani per l'edilizia Economica e Popolare, Piani di Lottizzazione convenzionata, che hanno caratteri che li qualificano, come il rapporto del costruito con gli spazi vuoti, con l'impianto viario e con l'intero contesto urbano.






figure 83-86 - Complesso di corti (esedra) comprese tra le vie Lampugnani e Guarenti.









figure 87-92 - Il Municipio e Piazza Don Giussani, realizzata nell'ambito della riqualificazione urbanistica dell'area ex-Gavazzi






figure 93-98 - Piani di lottizzazione di recente realizzazione tra le vie per Cesano, Milano, Carso e Pallavicini

In questi tessuti sono ammessi gli stessi interventi previsti nelle due categorie precedenti (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo) con l'aggiunta della **ristrutturazione edilizia** che permette anche la ricostruzione edilizia a condizione che si preveda la riproposizione del volume esistente con il mantenimento degli allineamenti e degli ingombri dei volumi edilizi preesistenti.

Gli interventi sui tessuti residenziali ad assetto consolidato, debbono essere orientati a:

- preservare l'identità formale dei volumi esistenti ferma restando la possibilità di sostituzione dei volumi nella loro integralità, evitando l'inserimento di elementi (strutturali o sovrastrutturali) non coerenti, sotto il profilo tipologico, con l'organismo originario;
- mantenere le parti strutturali (salvo le indispensabili sostituzioni parziali rese eventualmente necessarie da esigenze statiche o funzionali).

Inoltre per gli edifici localizzati internamente al perimetro del nucleo di antica formazione:

- mantenere le parti esterne dell'organismo architettonico, conservando i caratteri e gli elementi tipici e connotativi di queste ultime (quali la dimensione e la forma delle finestre, le cornici, i fregi, i materiali ed i colori);

- prevedere il ripristino dei caratteri tipo-morfologici delle facciate stesse, anche attraverso una loro parziale ricomposizione, nel rispetto delle forme e delle proporzioni delle finestre tipiche, ma con l'esclusione di balconi aggettanti. E' prescritto l'impiego d'intonaco nella finitura delle facciate e il ripristino delle coperture a falde inclinate in cotto con l'eventuale inserimento di aperture vetrate inclinate in falda.

Tessuto ad assetto modificabile

Comprende gli 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 ed alla riqualificazione dei caratteri insediativi.









figure 99-102 – Urbanizzazione tra le vie Prati, Canonico Villa e Canova





figure 103-104 - Urbanizzazione tra le vie Ballerio e Gabellini

In questo tipo di tessuto sono possibili 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 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 d'insieme è ammessa la ristrutturazione urbanistica ed è prevista un sostanziale incremento di Superficie utile di pavimento.

Verificate le eterogenee dimensioni del tessuto e la presenza di ambiti insediativi connotati da una elevata polverizzazione delle proprietà, da situazioni insediative "critiche" , da esigenze proprie delle situazioni di riuso urbano, per questi tessuti è prevista la possibilità di premi edificatori, operando nelle seguenti modalità:

- incremento del 5% della Sup per la risoluzione di criticità insediative e/o per venire incontro alle mutate esigenze della popolazione insediata.
- incremento del 15% della Sup se l'intervento si configura come un progetto di ristrutturazione urbanistica e preveda interventi di riqualificazione della morfologia insediativa e della viabilità.

Tessuto consolidato ad assetto da modificare

Comprende gli immobili che evidenziano la necessità di interventi di adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie, di riqualificazione edilizia o di rifunzionalizzazione.




figure 103-104 - Urbanizzazione da modificare nei dintorni della Cascina Bolagnos




figure 105-106 - Tessuto da modificare tra via Sovicana e via D. Compagni




figure 107-108 – Ambiti nel nucleo di antica formazione che necessitano di intervento

In questo tipo di tessuto sono possibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la ricostruzione edilizia delle superfici (Sup) esistenti; per tutte le aree, a prescindere dalla utilizzazione fondiaria già realizzata, è riconosciuta una possibilità edificatoria fino a raggiungere il valore medio di utilizzazione fondiaria dell'area su cui insistono (art.3 - Disposizioni d'attuazione del PdR).

Per questi tessuti è prevista la possibilità di premi edificatori: incremento del 5% della Sup per spostamento di disponibilità edificatorie provenienti da situazioni critiche. Il valore assoluto della Sup potrà essere incrementato fino ad un massimo del 5% laddove il progetto utilizzi disponibilità edificatorie provenienti da immobili localizzati all'interno dei perimetri di salvaguardia delle funzioni cimiteriali, da immobili identificati come Tessuto a prevalente destinazione produttiva, di dimensione contenuta e localizzato in ambiti prevalentemente residenziali – P4; da Aree di proprietà privata individuate nella Tavola PS2 – Sistema dei servizi comunali. Proprietà e tipologia del Piano dei Servizi come elementi del Sistema dei servizi comunali pubblici e di uso pubblico.

3.1.2 Tessuti consolidati a prevalente presenza non residenziale

Rappresentano le parti di città all'interno delle quali le funzioni produttive di tipo tradizionale e artigianali o le più recenti attività legate alla ricerca e alla presenza di poli tecnologici continuano a rivestire un ruolo predominante o nei quali la frammistione tra attività e tessuti residenziali influenza in modo rilevante le caratteristiche morfologiche e relazionali a scala locale. Si tratta in genere di comparti di notevoli dimensioni per i quali il PGT prevede politiche e azioni mirate al mantenimento e alla qualificazione delle funzioni presenti.

I tessuti consolidati a prevalente presenza non residenziale si suddividono in sei classi a seconda delle modalità d'intervento che sono state previste:

1. Ambiti interessati da processi di re-industrializzazione (P1);
2. Unità non residenziali di primo insediamento e di notevoli dimensioni (P2);
3. Unità non residenziali di insediamento più recente e di contenute dimensioni (P3);
4. Unità non residenziali di ridotte dimensioni nel tessuto a prevalente presenza residenziale (P4);
5. Unità non residenziali a prevalente presenza commerciale e/o direzionale (P5)
6. Interventi subordinati all'approvazione definitiva del progetto della Pedemontana ed alla sua corrispondenza con quello riportato nella tavola PR1 (P6)

Ambito interessati da processi di re-industrializzazione – P1

Si tratta delle aree precedentemente occupate dagli stabilimenti dell'Autobianchi, che nel 1992 sono stati definitivamente dismessi dalle precedenti attività produttive.

Successivamente l'area, interessata da un Piano di Recupero, venne acquistata nel 2001 dalla Polo Tecnologico Brianza S.p.A., società di sviluppo immobiliare, costituita da un pool di imprenditori locali, allo scopo di recuperarla ai fini produttivi, trasformarla, rinnovarla, per adeguarla agli standard richiesti dal mercato e restituire alla Città di Desio un Polo Produttivo, moderno, funzionale, dotato di quei servizi innovativi, capaci di favorire l'insediamento di aziende, attrarre risorse, incrementare l'economia e favorire la formazione di nuovi posti di lavoro.

Si tratta di un ambito progettato unitariamente che presenta caratteri tipologici di rilevante interesse e materiali omogenei. E' servito da parcheggi, infrastrutture e reti in fibre ottiche.

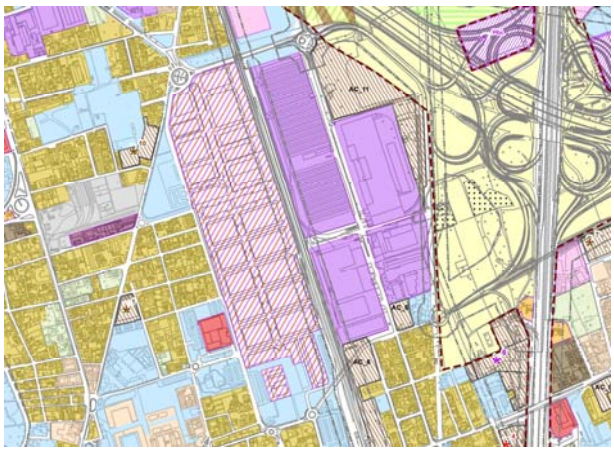




figura 109 - Vista sull'area ex-Autobianchi dal parco giochi tra le vie Volta e Milite Ignoto



figura 111 – Scorcio da via G. Tarra



figura 112 – Lavori in corso per la realizzazione del sottopasso ferroviario

In questo tipo di tessuto sono ammessi i seguenti interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia.
Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la ricostruzione edilizia della Sup esistente a condizione che si preveda la riproposizione del volume esistente con il mantenimento degli allineamenti e degli ingombri dei volumi edilizi preesistenti preservando l'identità formale dei volumi esistenti ferma restando la possibilità di sostituzione dei volumi nella loro integralità, evitando l'inserimento di elementi (strutturali o sovrastrutturali) non coerenti.

Unità non residenziali di primo insediamento e di notevoli dimensioni – P2

Include i tessuti caratterizzati da ampi lotti, forti discontinuità morfologiche e da tipologie edilizie diversificate in relazione al diverso utilizzo e all'epoca di insediamento. Per questi tessuti il Piano delle Regole prevede la possibilità di interventi volti al miglioramento ed alla riqualificazione dei caratteri insediativi.



figure 114-117 – Area industriale esito dei primi processi insediativi tra le via Maestri del lavoro, Rossini e Forlanini

In questo tipo di tessuto sono ammessi i seguenti interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la ricostruzione edilizia delle superfici (Sup) esistenti; per tutte le aree, a prescindere dalla utilizzazione fondiaria già realizzata, e' riconosciuta una possibilità edificatoria fino ad un massimo di 0,65 mq di Sup per ogni mq di Sf.

Per questi tessuti è prevista la possibilità di premi edificatori, nelle seguenti modalità:

- incremento del 5% della Sup per spostamento di disponibilità edificatorie provenienti da situazioni critiche. Il valore assoluto della Sup potrà essere incrementato fino ad un massimo del 5% laddove il progetto utilizzi disponibilità edificatorie provenienti da immobili localizzati all'interno dei perimetri di salvaguardia delle funzioni cimiteriali e/o da immobili identificati come *Tessuto a prevalente destinazione produttiva, di dimensione contenuta e localizzato in ambiti prevalentemente residenziali – P4;* da *Aree di proprietà privata* individuate nella *Tavola PS2 – Sistema dei servizi comunali. Proprietà e tipologia* del Piano dei Servizi come elementi del *Sistema dei servizi comunali pubblici e di uso pubblico.*

- incremento del 10% della Sup (fino a raggiungere il valore medio di utilizzazione fondiaria dell'area art.1 Nta Vol. IV) se l'intervento si configura di ristrutturazione urbanistica, ossia è rivolto a sostituire il tessuto urbanistico edilizio esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e preveda interventi di riqualificazione del tessuto orientati al raggiungimento degli obiettivi del Piano dei Servizi.
I progetti di insediamenti produttivi od artigianali debbono prevedere fasce alberate idonee a realizzare adeguata protezione delle confinanti prossime aree a destinazione residenziale.

Unità non residenziali di insediamento più recente e di contenute dimensioni – P3

Comprende gli immobili di attività produttive che presentano caratteri tipologici sostanzialmente omogenei e riconoscibili come esito di un disegno urbanistico unitario.

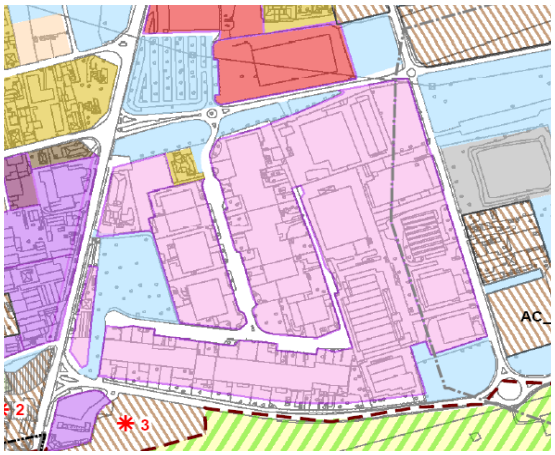








figure 118-121 – Area industriale a sud dell'abitato di Desio, tra le vie Togliatti e degli Artigiani

In questi tessuti sono ammessi interventi di:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria

- Ristrutturazione edilizia

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la ricostruzione edilizia delle superfici (Sup) esistenti; per tutte le aree, a prescindere dalla utilizzazione fondiaria già realizzata, è riconosciuta una possibilità edificatoria fino ad un massimo di 0,65 mq di Sup / mq di Sf.

Il valore assoluto della Sup potrà essere incrementato fino ad un massimo del 5% laddove il progetto utilizzi disponibilità edificatorie provenienti da immobili localizzati all'interno dei perimetri di salvaguardia delle funzioni cimiteriali e/o da immobili identificati come Tessuto a prevalente destinazione produttiva, di dimensione contenuta e localizzato in ambiti prevalentemente residenziali – P4; da Aree di proprietà privata individuate nella Tavola PS2 – Sistema dei servizi comunali. Proprietà e tipologia del Piano dei Servizi come elementi del Sistema dei servizi comunali pubblici e di uso pubblico.



figure 122-125 – Area industriale a ovest dell'abitato di Desio , Viale dell'Industria– Via degli artigiani

I progetti di insediamenti produttivi od artigianali debbono prevedere fasce alberate idonee a realizzare adeguata protezione delle confinanti prossime aree a destinazione residenziale.

Unità non residenziali di ridotte dimensioni nel tessuto a prevalente presenza residenziale – P4

Comprende gli edifici produttivi e/o artigianali localizzati all'interno di tessuti residenziali e che presentano quindi problemi di incompatibilità funzionale, tipologica e ambientale.

In questi tessuti sono ammessi interventi di:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria

Laddove si preveda la sostituzione della funzione localizzata, con altra funzione ammessa, è consentita la ristrutturazione edilizia. In questo caso è permessa la ricostruzione delle superfici (Sup) esistenti fino a raggiungere il valore medio di utilizzazione fondiaria come definita dall' articolo 3 delle Disposizioni di attuazione del PdR.

Nel caso in cui il valore della Sup esistente risultasse superiore al valore medio di utilizzazione fondiaria dei tessuti residenziali, la quota di Sup eccedente potrà essere ceduta per essere utilizzata nell'ambito delle iniziative insediative degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano, nelle Aree di completamento; negli interventi di riqualificazione urbanistica dei tessuti residenziali ad assetto modificabile e da modificare, nonché nei tessuti produttivi consolidati identificati come P2 e P3.



figura 126 - Edifici artigianali localizzati all'interno di tessuti residenziali lungo Via Brennero



figura 127 - Edifici produttivi obsoleti localizzati all'interno di tessuti residenziali Via Monte Grappa

Unità non residenziali a prevalente presenza commerciale e/o direzionale – P5

Sono le aree che presentano una prevalenza di funzioni legate alle attività commerciali e risultano pertanto prevalentemente articolate in strutture di media e grande distribuzione, prevalentemente legata alla filiera alimentare e/o alla vendita di veicoli, nonché le aree a terziario.



figura 128 – Servizio ristorazione (Eurotaverna) nel Polo Tecnologico



figura 129 - Centro commerciale nell'area ex-Autobianchi, in via Volta





figure 130 e 131 – Supermercato Esselunga: l' edificio attuale (a sin) e il nuovo in costruzione



figura 132 - Attività commerciali lungo Via Milano



Figura 133 - Attività commerciali lungo Via Forlanini

In questi tessuti sono ammessi interventi di:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la ricostruzione edilizia delle superfici (Sup) esistenti; per tutte le aree, a prescindere dalla utilizzazione fondiaria già

realizzata, e' riconosciuta una possibilità edificatoria fino ad un massimo di 0,65 mq di Sup per ogni mq di Sf

Interventi subordinati all'approvazione definitiva del progetto della Pedemontana ed alla sua corrispondenza con quello riportato nella tavola PR1 – P6

Si tratta di due aree individuate dalla variante di PRG del 2000, localizzate in ambito di salvaguardia del progetto relativo alla Pedemontana.

Per le due aree sono riproposte le indicazioni contenute nella Variante Generale del PRG che individuano le seguenti funzioni specifiche: ricettiva, distribuzione merci e logistica, produttiva per imprese di piccole e medie dimensioni.

3.1.3 Aree di completamento

Si tratta di aree libere intercluse nel TUC e/o aree di completamento (di un lotto quasi completamente edificato), la cui attuazione deve avvenire attraverso due differenti modalità attuative.

Le aree di completamento soggette a preventivo piano attuativo (P.A.) e le aree di completamento soggette a permesso di costruire convenzionato (P.C.C.).

Le Aree di Completamento sono interventi di diversa dimensione su cui verificare, sulla base del costo delle eventuali aree da cedere la monetizzazione e/o la cessione di piccole aree strategiche dal punto di vista insediativo. Sono aree poste a ridosso dell'edificato, che riguardano ambiti non edificati od a basso tasso di edificazione, aree agricole e/o non costruite e compromesse, in gran parte oggetto di specifiche istanze.

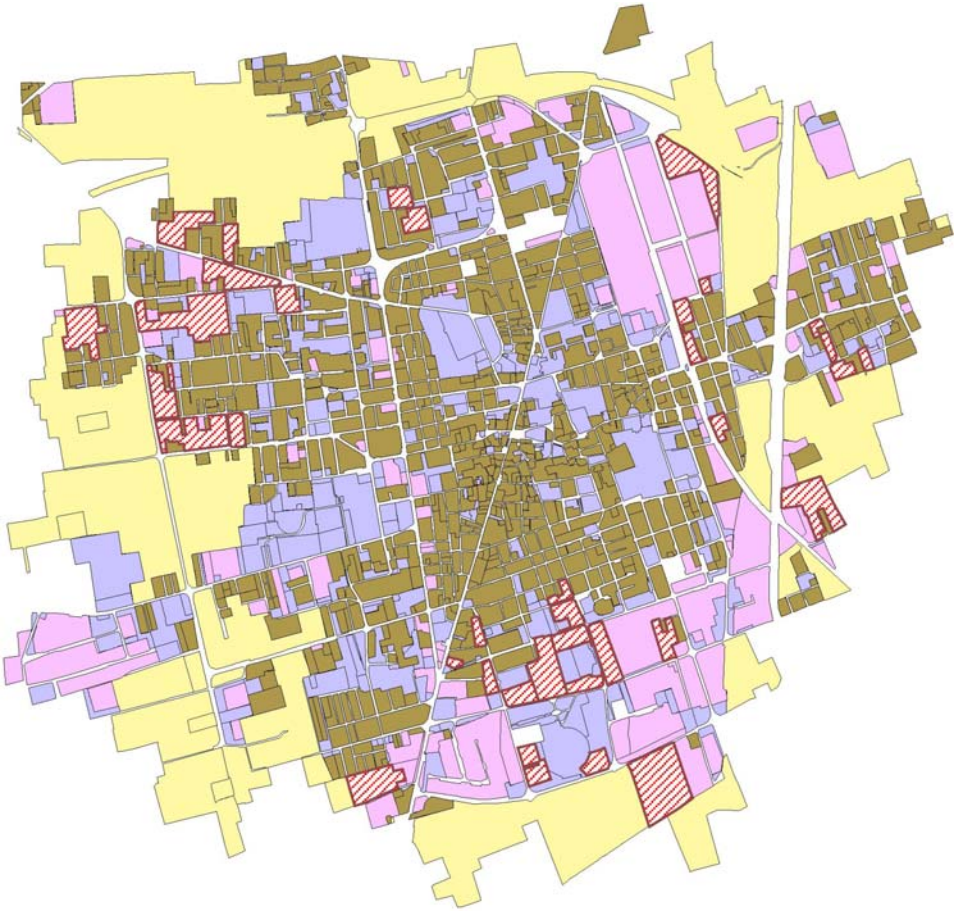
In tutti questi casi è previsto un contributo, differenziato per complessità di intervento e sensibilità dell'area oggetto di trasformazione, con aree e opere finalizzate a migliorare la qualità insediativa ovvero al fine di perseguire l'interesse pubblico generale.

Le norme per le aree di completamento sono integrate da specifici approfondimenti operativi che dovranno guidare il processo di attuazione.



Esempi di schede per la verifica della coerenza progettuale delle iniziative

Per raccogliere queste indicazioni progettuali accanto alle Disposizioni di attuazione del PdR si sono elaborate delle *Schede operative per l'attuazione delle aree di completamento a piano attuativo* al Piano delle Regole che costituiscono un Allegato ai disposti normativi.



Localizzazione delle aree di completamento nel tessuto urbano

Quadro riepilogatovo Aree di Completamento soggette a piano attuativo

Area di Completamento	Superficie territoriale	SUP	Cessione min obbligatoria	destinazioni d'uso principale	mix funzionale ammesso: min 10%	mix funzionale ammesso: max 30%	abitanti teorici min (ipotesi 60 mq/ab)	abitanti teorici max (ipotesi 60 mq/ab)
AC1	108.900	32.700	43.550	residenziale	3.270	9.810	491	382
AC2	26.200	7.900	10.500	residenziale	790	2.370	119	92
AC3	56.800	17.000	22.700	residenziale	1.700	5.100	255	198
AC4a	33.250	10.000	13.300	residenziale	1.000	3.000	150	117
AC4b	58.150	17.500	23.250	residenziale	1.750	5.250	263	204
AC5a	48.150	14.450	19.250	residenziale	1.445	4.335	217	169
AC5b	52.300	15.700	24.600	residenziale	1.570	4.710	236	183
AC6	28.400	8.500	11.350	residenziale	850	2.550	128	99
AC7	45.600	13.700	18.240	residenziale	1.370	4.110	206	160
AC8	23.300	7.000	9.300	residenziale	700	2.100	105	82
AC9	25.000	7.500	10.000	residenziale	750	2.250	113	88
AC10	77.250	38.650	30.900	industriale / artigianale	3.865	11.595		
AC11	41.850	20.900	16.750	industriale / artigianale	2.090	6.270		
AC12	41.000	12.300	16.400	residenziale	1.230	3.690	185	144
AC13	34.600	6.150	28.500	residenziale	615	1.845	92	72
AC14	35.200	10.550	14.100	residenziale	1.055	3.165	158	123
totale	735.950	240.500	312.690				2.714	2.111

L'attuazione delle previsioni insediative tende a favorire la presenza di un mix funzionale; in tutte le aree di completamento è prevista la presenza di un minimo del 10% di funzioni

compatibili. In ogni caso queste funzioni potranno raggiungere un limite massimo del 30% della Sup prevista.

La tabella sopra riportata evidenzia inoltre il dato relativo al peso insediativo teorico previsto; si tratta di un carico addittivo che oscilla tra i 2.700 e i 2.100 abitanti teorici in virtù del mix funzionale che effettivamente si realizzerà. Da notare anche la consistenza delle cessioni previste; a fronte di un totale di 736.000 m^2 di superficie potenzialmente interessata dalla trasformazione sono previste cessioni per oltre 310.000 m^2 con un rapprto di cessione medio pari ad oltre il 42,5 %.

Quadro riassuntivo delle partizioni del Tessuto Urbano Consolidato

Dimensioni territoriali di riferimento		Superficie		
Superficie territoriale comunale - STC	m^2	14.700.000		
Tessuto urbano consolidato - TUC	m^2	9.860.000	- pari al 67 % della STC	
Tessuto prevalentemente residenziale		Superficie	% TUC	% STC
assetto consolidato di valore	m^2	334.500	3,4%	2,3%
assetto consolidato	m^2	704.500	7,1%	4,8%
assetto modificabile	m^2	2.360.600	23,9%	16,1%
assetto da modificare	m^2	95.400	1,0%	0,6%
Tessuto prevalentemente non residenziale		Superficie	% TUC	% STC
D1	m^2	186.900	1,9%	1,3%
D2	m^2	741.000	7,5%	5,0%
D3	m^2	518.500	5,3%	3,5%
D4	m^2	90.700	0,9%	0,6%
D5	m^2	118.000	1,2%	0,8%
D6	m^2	61.200	0,6%	0,4%
D7	m^2	16.200	0,2%	0,1%
Amiti di completamento		Superficie	% TUC	% STC
AC - Piano attuativo	m^2	735.950	7,5%	5,0%
di cui insediabile	m^2	423.260	4,3%	2,9%
di cui da cedere	m^2	312.690	3,2%	2,1%
Permesso Costruire Convenzionato		217.960	2,2%	1,5%
PCC_residenziale	m^2	84.450	0,9%	0,6%
PCC_industriale/artigianale	m^2	99.410	1,0%	0,7%
PCC_commerciale	m^2	34.100	0,3%	0,2%
Altre funzioni previste - Strade, impianti tecnologici, servizi, verde pubblico e privato...	m^2	3.460.630	35,1%	23,5%

3.2 Le aree destinate all'agricoltura

L'individuazione delle aree destinate all'agricoltura è stata fatta a partire dalle zone E ed F individuate dal Piano Regolatore Generale e tenendo presente le indicazioni provinciali (cfr., par *2.1.5 I riferimenti alla programmazione provinciale del Documento di Piano);* in particolare il Progetto Dorsale Verde Nord Milano ed i varchi della rete ecologica provinciale (PTCP MI).

Lo strumento urbanistico vigente prevedeva la realizzazione di standard sovralocale in ampie porzioni del territorio, che non è mai stato realizzato. In fase di Piano di Governo del Territorio, quelle aree in parte coltivate, in parte compromesse dalla presenza di attività improprie (depositi di materiale edile, piccole cave, discariche a cielo aperto, …), sono state ricomprese all'interno delle aree destinate all'agricoltura con l'obiettivo di promuoverne la salvaguardia se in buono stato, o la riqualificazione ambientale se in stato di degrado. Le aree agricole precedentemente individuate dallo strumento urbanistico comunale sono state mantenute, ad eccezione delle aree interne al Tessuto Urbano Consolidato la cui destinazione è stata modificata in area di completamento sottoposta a specifica normativa d'uso.

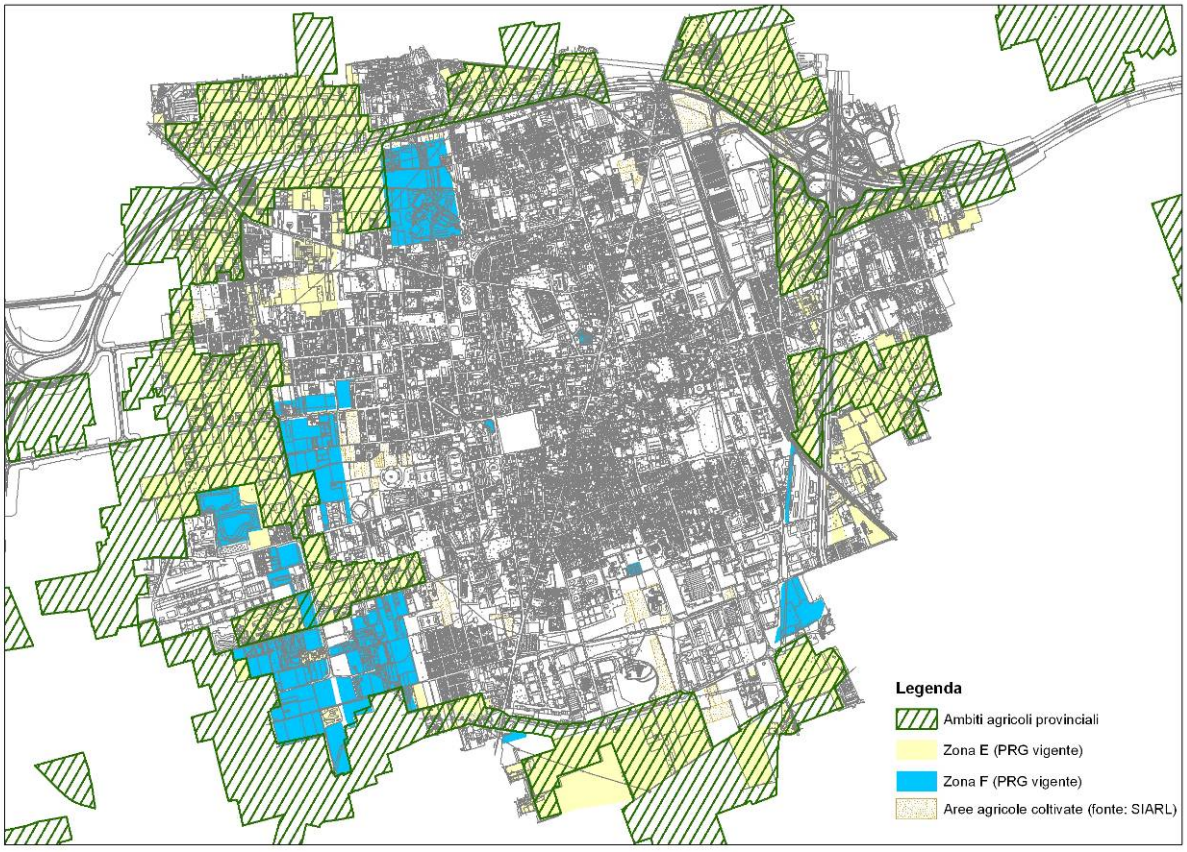


figura 134 - Le aree agricole e lo standard sovra locale nel PRG vigente

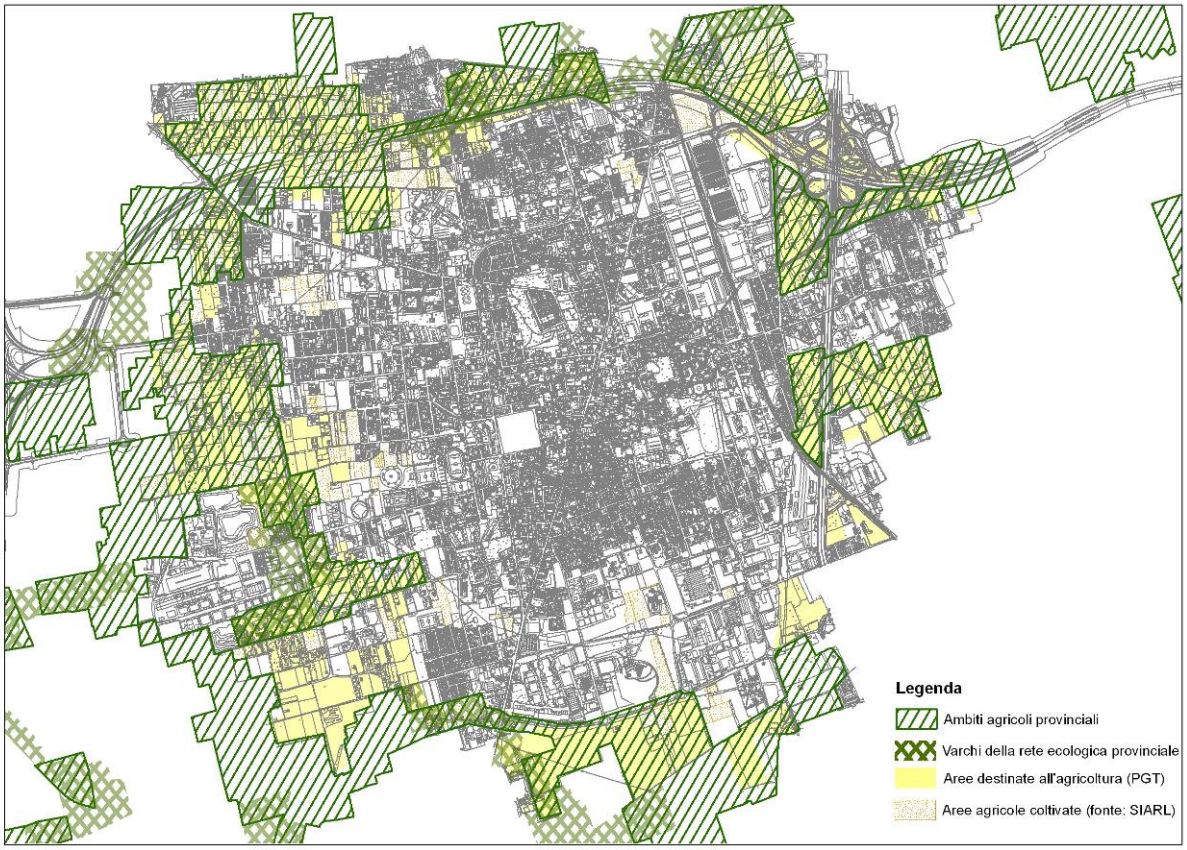


figura 135 - Le aree agricole nel PGT

3.3 Le modalità di intervento ed i criteri di negoziazione

La scelta delle modalità di intervento da applicare ai differenti ambiti che compongono il Tessuto Urbano Consolidato si basa sulla conoscenza della caratterizzazione del tessuto urbano, dalla cui complessità e articolazione è conseguita la necessità di prevedere, all'interno del Piano delle Regole, più tipologie di strumenti attuativi. Oltre alla possibilità quindi di intervento diretto ed indiretto, è previsto il permesso di costruire a titolo edilizio convenzionato ed il piano attuativo.
Su queste basi le modalità di intervento identificate sono:

- per il tessuto con assetto da modificare e modificabile si utilizzano indici riferiti alle zone di densità media d'ambito ed è prevista la possibilità di premi edificatori in caso di ristrutturazione urbanistica e dello spostamento di disponibilità edificatorie provenienti da situazioni critiche,
- per le aree di completamento vengono realizzati P.A. sulla base di quantità edificatorie ed indirizzi dati (indicazione delle aree di concentrazione dei volumi e delle aree di cessione minime, in Allegato A del Piano delle Regole - *Schede operative per l'attuazione delle aree di completamento a piano attuativo),*
- per le aree di completamento con permesso di costruire convenzionato devono essere rispettate quantità, criteri minimi da rispettare (Nta PdR, art. 4.2),
- per le aree per servizi pubblici e di uso pubblico viene assegnata una capacità edificatoria per costruire in sito, oppure in alternativa è prevista, previa cessione dell'area all'Amministrazione, la possibilità il trasferimento in altri ambiti del Tessuto Urbano Consolidato ad assetto modificabile.

3.3.1 L'articolazione dei piani attuativi

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi.
Nella pianificazione tradizionale si produce una disparità di trattamento tra i proprietari di aree cui lo strumento urbanistico assegna una previsione edificatoria e quelli le cui aree sono gravate da vincoli preordinati all'esproprio. A questo squilibrio - che vede il valore delle aree destinate ad edificazione privata adeguarsi al valore di mercato, e il valore, invece, delle aree destinate ad attuazione pubblica restare più basso – cerca di dare risposta la perequazione urbanistica.

Tra i vantaggi di questo strumento ci sono: la limitatezza temporale dei vincoli, la possibilità per l'ente locale di acquisire aree al patrimonio pubblico, e la maggiore propensione, da parte delle amministrazioni, a metodi concertativi basati sul consenso e su criteri di negoziazione espliciti e puntuali.
Sulla base di queste premesse a Desio si è scelto di applicare la perequazione urbanistica, oltre che negli ambiti di trasformazione indicati nel Documento di Piano, anche all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, nelle aree di completamento. Qui diventa importante che l'amministrazione pubblica acquisisca le corrispondenti aree a servizio e quelle aree strategiche per riqualificare il sistema insediativo delle connessioni tra gli spazi pubblici e della mobilità lenta.

L'iter seguito per applicare la perequazione nel piano è stato il seguente:

1. definizione degli ambiti di applicazione, ossia le aree di completamento (AC indicate nel Piano delle Regole);
2. attribuzione di un indice di edificabilità (espresso in mq/mq) in dipendenza della funzione prevalente e del contesto di attuazione; l'obiettivo da perseguire è rendere più omogeneo possibile il compenso edificatorio per gli AC; in questo senso negli AC è stato assunto come riferimento un indice territoriale di 0,3 mq/mq per le funzioni residenziali e un indice territoriale di 0,5 mq/mq per le funzioni non residenziali;
3. individuazione delle aree di concentrazione dei volumi e delle aree minime di cessione (cfr., Allegato A del Piano delle Regole - *Schede operative per l'attuazione delle aree di completamento a piano attuativo*).

Il meccanismo perequativo prevede a questo punto il trasferimento dei diritti edificatori, che avviene tra i proprietari dei terreni compresi in una area di completamento, attraverso l'obbligo di redazione di un Piano Attuativo unitario che prevede la stipula di una convenzione per la condivisione degli oneri e delle capacità edificatorie.
Inoltre in corrispondenza della possibilità di trasferire cubature provenienti da situazioni critiche anche esterne si attiva un vero e proprio mercato dei diritti edificatori che richiede regole certe di trasparenza e concorrenza.
Il piano perequativo quindi, superando il rigido sistema della zonizzazione, persegue obiettivi di socialità e commistione delle funzioni, consentendo una attuazione degli interventi più rapida e meno onerosa per la pubblica amministrazione.

Nello specifico, come in precedenza ricordato, il Piano delle Regole individua quattordici Aree di completamento soggette a piano attuativo. Per ogni area si è realizzata una scheda

che orienta la configurazione spaziale dell'intervento con indicazione delle aree da cedere al fine di contribuire alla utilità pubblica attraverso la realizzazione di connessioni verdi, di percorsi per la mobilità lenta e sicura, di spazi di fruizione paesistico-ambientale.
Nelle *Schede operative per l'attuazione delle aree di completamento a piano attuativo* viene indicata la destinazione d'uso prevalente. La stessa potrà essere integrata con altre funzioni di tipo complementare nella misura max del 30 % della Sup prevista.
Come precedentemente indicato, per l'attuazione delle Aree di completamento è previsto l'obbligo di redazione di un Piano Attuativo unitario. Nella fase di predisposizione del P.A. avverrà la negoziazione degli interventi tra Amministrazione Pubblica e privati. I criteri cui ci si dovrà attenere saranno i seguenti:

- La cessione di aree per servizi pubblici deve garantire la connessione tra altre aree già esistenti e per i marciapiedi e gli spazi per la viabilità lenta;
- Presenza di mix funzionale (residenza con una quota di attività commerciali, artigianato di servizio, uffici..) pari a non meno del 10%;
- I progetti relativi ad insediamenti residenziali posti in prossimità di tratti della viabilità stradale principale o di insediamenti produttivi od artigianali debbono prevedere fasce alberate per l'adeguata mitigazione delle polveri e delle emissioni;
- Il valore assoluto della Sup potrà essere incrementato fino ad un massimo del 5% laddove il progetto realizzi edifici a basso consumo energetico e/o edifici per Residenza Pubblica;
- Il valore assoluto della Sup potrà essere incrementato fino ad un massimo del 5% laddove il progetto utilizzi disponibilità edificatorie provenienti da situazioni critiche[2];
- La cessione delle aree a servizi comunali e sovralocali dovrà essere prevista internamente al perimetro dell'Area di completamento.

3.3.2 Il permesso di costruire convenzionato

Il permesso di costruire convenzionato è previsto per quegli interventi individuati nella tavola PR1- *Ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità d'intervento* ed elencate nell'art.4.2 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, che si realizzano all'interno di tessuti consolidati con assetto da modificare e modificabile laddove si configurino (seppure in parti minime) come progetti di riqualificazione urbanistica e/o come

[2] Per situazioni critiche da cui è necessario il trasferimento della capacità edificatoria si intendono i casi in cui si trovano immobili localizzati all'interno dei perimetri di salvaguardia delle funzioni cimiteriali; immobili identificati come *Tessuto a prevalente destinazione produttiva, di dimensione contenuta e localizzato in ambiti prevalentemente residenziali – P4; Aree di proprietà privata* individuate nella *Tavola PS2 – Sistema dei servizi comunali. Proprietà e tipologia* del Piano dei Servizi come elementi del *Sistema dei servizi comunali pubblici e di uso pubblico.*

progetti per la rilocalizzazione di altri non congruenti con il contesto (cfr., le attività produttive in tessuti residenziali).
Per le differenti aree viene indicata la destinazione d'uso prevalente. La stessa potrà essere integrata con altre funzioni di tipo complementare nella misura max del 30 % della Sup prevista. Per l'attuazione di queste aree il Piano delle Regole prevede tre differenti indirizzi funzionali (residenziale, commerciale e produttivo).

In queste aree devono essere rispettate le quantità ed i criteri minimi da tenere in conto nella negoziazione tra Amministrazione e privati (Nta Pdr, art.4.2), in quanto finalizzati al raggiungimento degli obiettivi del Piano dei Servizi, quali ad esempio:

- realizzazione ex-novo o prolungamento e raccordo di percorsi ciclo-pedonali esistenti e loro messa in sicurezza;
- mantenimento della permeabilità tra l'urbanizzato e le aree agricole circostanti attraverso la realizzazione di corridoi verdi e il potenziamento di percorsi lungo i sentieri interpoderali esistenti,
- riqualificazione ambientale di parti di città cresciute in modo disordinato e compromesse per la presenza di edilizia abusiva attraverso la riorganizzazione dell'intero comparto e la realizzazione delle infrastrutture primarie e secondarie necessarie,
- potenziamento dei servizi di quartiere, con grande attenzione ad incrementare la dotazione di parcheggi e dotare le strade di marciapiedi.

In particolare gli interventi residenziali dovranno contribuire con aree e opere alla dotazione di parcheggi, alla costruzione di percorsi per la mobilità lenta e alla messa in sicurezza delle intersezioni, all'adeguamento della sezione stradale della viabilità.
Gli interventi produttivi dovranno essere verificati e contribuire con aree e opere alla dotazione di parcheggi e prevedere la verifica e riduzione delle interferenze delle immissioni nella viabilità di primo livello, alla riduzione delle interferenze ambientali, al potenziamento delle intersezioni e al miglioramento della visibilità agli incroci.
Gli interventi commerciali dovranno contribuire con aree e opere alla dotazione di parcheggi dedicati alle utenze commerciali, al completamento dell'offerta commerciale con la previsione di un mix articolato di attività commerciali e direzionali, alla riduzione delle interferenze ambientali e con la viabilità di primo livello, all'adeguamento delle sezioni della viabilità su gomma e delle attrezzature per la mobilità lenta.

Le eventuali disponibilità edificatorie eccedenti le quantità previste nei PCC, potranno essere utilizzate negli Ambiti di trasformazione, nelle Aree di completamento a differente modalità

attuativa e nei Tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale e produttiva nei limiti e secondo quanto previsto dalla normativa di PGT.

Quadro riepilogatovo Aree di Completamento soggette a Permesso di Costruzione Convenzionato

Interventi di completamento residenziale

PCC	Superficie territoriale	SUP
1	3.800	1.150
2	2.850	900
3	7.850	2.350
4	11.400	3.400
5	3.700	1.100
6	3.000	900
7	6.000	1.800
8	3.900	1.200
9	18.000	5.400
10	6.000	1.800
11	6.500	2.000
12	2.700	800
13	8.750	4.980

Interventi di completamento industriale/artigianale

PCC	Superficie territoriale	SUP
1	15.850	4.750
2	24.200	7.250
3	5.400	1.600
4	14.000	4.200
5	12.000	3.600
6	22.600	6.800
7	5.360	1.600

Interventi di completamento commerciale

PCC	Superficie territoriale	SUP
1	8.950	2.700
2	7.550	2.300
3	11.100	3.350
4	6.500	1.950

Quadro riepilogativo delle aree di completamento a Permesso di Costruire Convenzionato

3.3.3 L'intervento diretto ed indiretto

Gli atti di PGT individuano l'intervento diretto quale modalità da prevedere per l'attuazione delle scelte insediative nei tessuti consolidati, a prevalente destinazione residenziale o produttiva, laddove gli interventi riguardino singole unità immobiliari e la cui realizzazione non preveda particolari trasformazioni di tipo urbanistico.

L'intervento edilizio diretto è consentito solo laddove gli atti di PGT, nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente in materia, non prescrivano, l'obbligo della preventiva approvazione di piano attuativo e solo se tutte le opere di urbanizzazione primaria a rete (stradale; fognaria, allacciata ad idoneo depuratore; di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano; di collegamento telefonico) ed i parcheggi pubblici al diretto servizio della costruzione (da realizzare o sulla quale è da operare la ristrutturazione edilizia) siano esistenti nelle quantità previste dalle normative vigenti rispetto alle esigenze della zona (compresa la dotazione di posti auto di uso privato).

Gli interventi edilizi diretti ed indiretti sono[3]:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i

[3] Definizioni degli interventi edilizi art.27 Legge 12/2005.

servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

3.4 Le tavole di progetto

Il Piano delle Regole è rappresentato dalle Tavole PR1 - Disciplina del tessuto urbano consolidato, PR2 - Vincoli e aree di rispetto (relativa in parte anche ad aree disciplinate dal PdS e dal DdP) e PR3 - Edifici non più adibiti ad uso agricoli. Le elaborazioni effettuate tendono a tradurre il sistema della progettualità che informa il Piano di Governo del Territorio relativamente al Tessuto urbano consolidato ed agli ambiti degli spazi aperti agricoli e periurbani.

Gli interventi più significativi del progetto del Piano delle Regole sono i seguenti:

- individuazione del campus amministrativo mediante la messa in sicurezza del tratto iniziale di Via Gramsci in corrispondenza del centro Aldo Moro e del Municipio e la definizione di percorsi urbani qualificati che convergono nel polo;
- creazione di un asse urbano attrezzato a seguito dello spostamento della metro tranvia, lungo Corso Garibaldi con interventi finalizzati al miglioramenti della fruibilità pedonale;
- localizzazione di parcheggi diffusi e presso le attività polarizzanti, la stazione ferroviaria e le fermate della nuova metro-tranvia;
- implementazione della rete della mobilità lenta interna e della continuità tra spazi pubblici e/o di uso pubblico attraverso il progetto di percorsi urbani qualificati di connessioni dei luoghi simbolici dell'identità desiana;
- la riqualificazione ambientale delle aree agricole degradate e compromesse dalla rilevante presenza di attività improprie che saranno sottoposte a progetti di recupero ambientale, nel caso della presenza di cave (si veda nell'allegato A del Piano delle Regole – l'area di completamento AC7) o a riqualificazione ambientale (si veda l'area di completamento PCC 2 a prevalente funzione produttiva);
- tutela dei varchi della rete ecologica provinciale e delle aree agricole di connessione con i PLIS dei comuni contigui.

  Nello specifico il progetto di valorizzazione ambientale si articola in:

  1. proposta di realizzazione del "PLIS della Cascina San Giuseppe", come cessione nell'ambito dell'attuazione degli ambiti di trasformazione, oggetto del Documento di piano e connessione con il PLIS della Brianza Centrale in comune di Seregno;
  2. creazione di un parco a scavalco del nuovo tracciato della Pedemontana (ponte verde e una parte di aree cedute all'amministrazione Comunale) come cessione a compensazione dell'intervento infrastrutturale,
  3. mantenimento degli spazi aperti posti ad ovest dell'urbanizzato di Desio

sul confine con Bovisio Masciago e Nova Milanese finalizzati all'ampliamento del PLIS del Grugno Torto-Villoresi;

- inserimento del progetto della nuova autostrada pedemontana nel disegno della città pubblica attraverso la progettazione di un corridoio verde (fascia di compensazione forestale) lungo il tratto della Pedemontana e la realizzazione di una greenway, una pista ciclo-pedonale che scorre a volte vicina a volte più lontana dalla strada e che ricuce il tessuto minuto di percorsi interpoderali, filari alberati, ecc. interrotti dall'inserimento della nuova viabilità.

Per quanto riguarda i principali interventi interni al Tessuto Urbano Consolidato:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente in stato di abbandono o sottoutilizzato;
- la salvaguardia dei beni culturali e beni paesaggistici (D.Lgs. 42/2004, ex "Codice Urbani" e sue successive integrazioni) e delle permanenze storiche e degli elementi di qualità del verde di pertinenza;
- il miglioramento e la riqualificazione dei caratteri insediativi dei tessuti che presentano caratteri tipologici eterogenei e solo parzialmente riconoscibili;
- la riqualificazione del tessuto produttivo esistente, in particolare di quello puntuale diffuso nel tessuto residenziale e la riorganizzazione delle aree industriali più vecchie con la realizzazione dei necessari servizi e delle infrastrutture di cui sono carenti.

3.4.1 I contenuti del Piano delle Regole

I contenuti della tavola PR1- *Ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità d'intervento* sono i seguenti:

Aree destinate all'agricoltura

Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico
Aree da tutelare e/o di collegamento ai PLIS dei comuni contermini
Aree interessate dai varchi della rete ecologica provinciale

Ambiti del tessuto urbano consolidato:
Tessuto urbano consolidato
Beni culturali e beni paesaggistici
Tessuti consolidati a prevalente presenza residenziale
Tessuto ad assetto fortemente consolidato con presenza di fabbricati e pertinenze a verde e/o a giardino tutelate o da tutelare (R1), comprendente parte del nucleo di antica formazione;
Edifici di pregio;

Tessuto ad assetto fortemente consolidato (R2), comprendente altra parte del nucleo di antica formazione;
Tessuto ad assetto modificabile (R3);
Tessuto ad assetto da modificare (R4).
Tessuti consolidati a prevalente presenza non residenziale
Ambiti interessati da processi di re-industrializzazione (P1);
Unità non residenziali di primo insediamento e di notevoli dimensioni (P2);
Unità non residenziali di insediamento più recente e di contenute dimensioni (P3);
Unità non residenziali di ridotte dimensioni nel tessuto a prevalente presenza residenziale (P4);
Unità non residenziali a prevalente presenza commerciale e/o direzionale (P5)
Interventi subordinati all'approvazione definitiva del progetto della Pedemontana ed alla sua corrispondenza con quello riportato nella tavola PR1 (P6)
Stazioni di servizio per la distribuzione di carburante (P7)
Impianti ed attrezzature tecnologiche
Aree di completamento:
A.C. - Aree di completamento soggette a piano attuativo
P.C.C. - Aree di completamento soggette a permesso di costruire convenzionato

Aree a rischio di compromissione o degrado
Aree agricole con presenza di materiali inquinanti
Zone a trasformazione edilizia ed urbana limitata

Altre informazioni:
Ambiti di trasformazione
Nucleo di antica formazione
Servizi comunali
Parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS) riconosciuti
PLIS da realizzare nell'attuazione degli ambiti di trasformazione
Aree di connessione alla rete dei valori paesaggistico-ambientale ed ecologico (ponte verde di attraversamento della Pedemontana)
Confini comunali

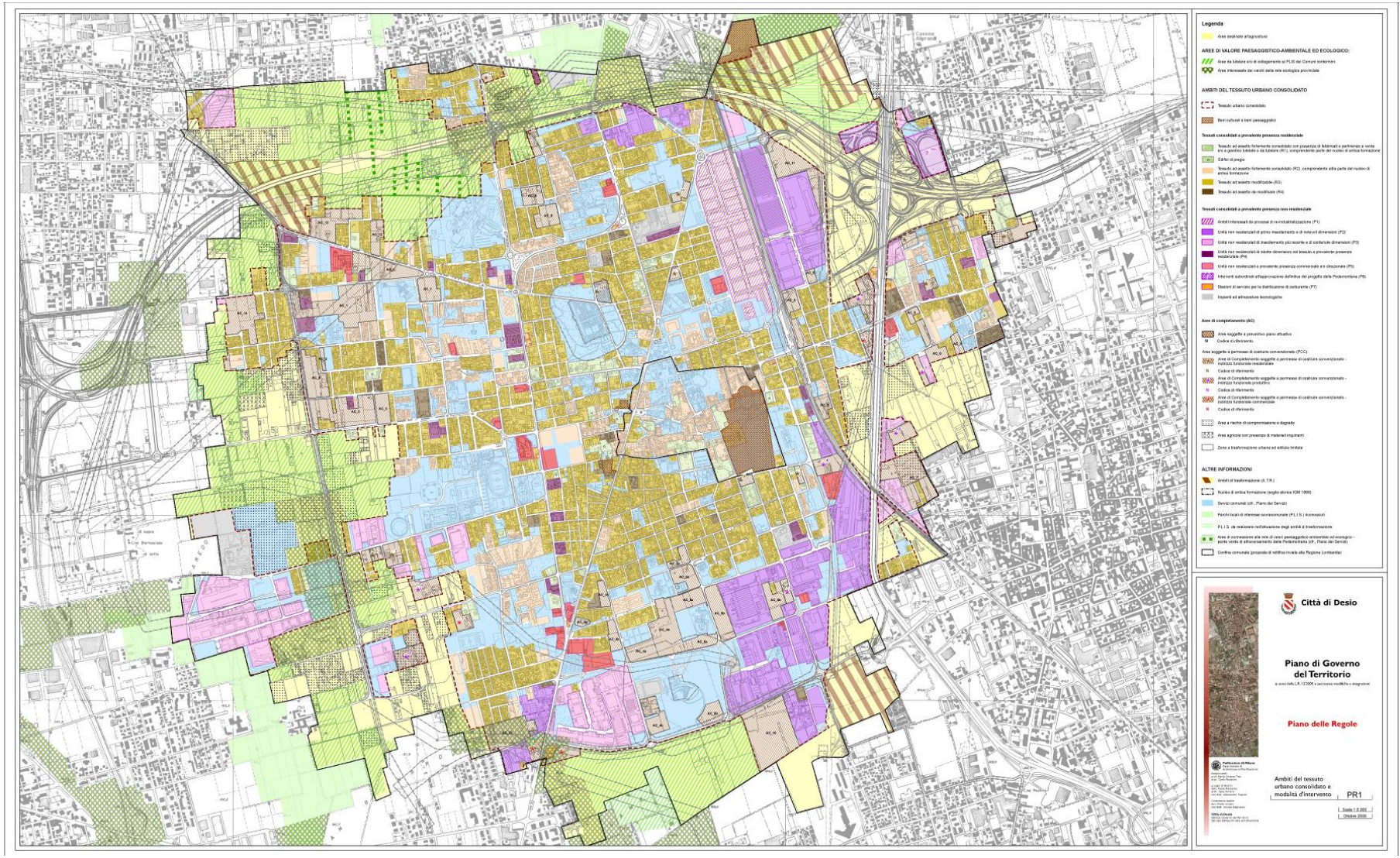


figura 136 - La tavola PR1 - *Ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità d'intervento*

I contenuti della tavola PR2- *Vincoli ed aree di rispetto* sono i seguenti:

Pozzi pubblici ad uso idropotabile
Area a tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso idropotabile (d.lgs.258/2000 art.5 comma 4)
Zona di rispetto dei pozzi pubblici ad uso idropotabile (d.lgs. 258/2000 art. 5 commi 1-5 e dgr n.6/15137 del 27.06.96)
Area inedificabile (l.r. 2/1977 – Seveso e l.r. 60/1985)
Zona di rispetto stradale
Fascia di rispetto stradale
Fascia di rispetto ferroviario
Elettrodotti – Linee aeree
Elettrodotti – Linee interrate
Fascia di rispetto degli elettrodotti
Zona di rispetto cimiteriale

Altre informazioni
Tessuto Urbano consolidato
Nucleo di antica formazione (soglia storica IGM 1888)
Aree destinate all'agricoltura
Confine comunale

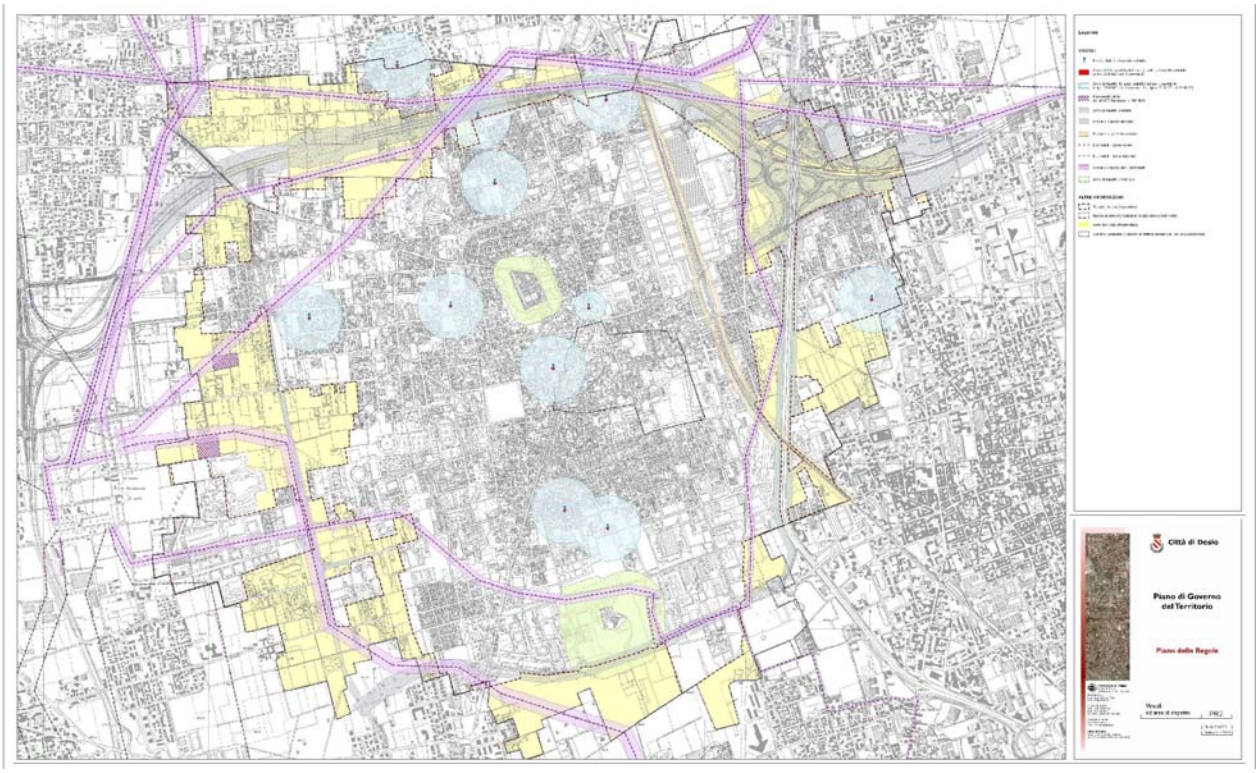


figura 137 - La tavola PR2 - *Vincoli ed aree di rispetto*

I contenuti della tavola PR3- *Edifici non più adibiti ad uso agricolo* sono i seguenti:

Edifici non più adibiti ad uso agricolo e relativa area di pertinenza (Nta Pdr, art. 1.1)
Aree destinate all'agricoltura
Tessuto urbano consolidato
Confine comunale

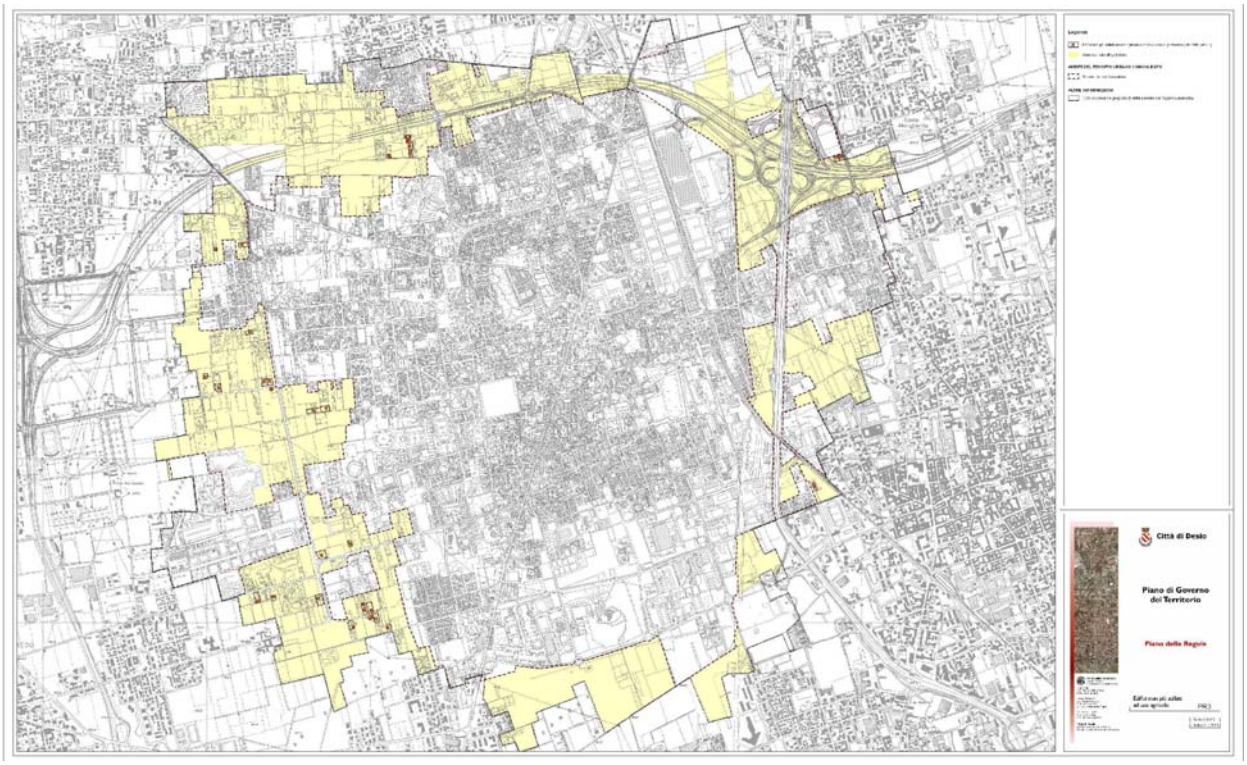


figura 138 - La tavola PR3 - *Edifici non più adibiti ad uso agricolo*