

**“VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL  
PIANO DEI SERVIZI NONCHE' DI CORREZIONE  
E RETTIFICA DEGLI ATTI DI PGT”.**  
**DI CUI ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL 14/09/2010**

**Martedì 4 ottobre 2011**  
**Commissione Urbanistica**

**Relazione Ass. Cassanmagnago**

**Il Piano di Governo del Territorio  
(PGT) si compone di tre documenti:  
Documento di Piano  
Piano delle Regole  
Piano dei Servizi**

**La variante interviene sul Piano delle  
Regole e sul Piano dei Servizi**

**Il piano** è per noi un **processo** in continua evoluzione, che va adeguato al mutare delle situazioni e delle condizioni socio-economiche e territoriali.

**Il piano** è lo **strumento** di governo delle trasformazioni di un territorio, inteso come conformazione fisica di una struttura sociale, economica e culturale che lo vive, lo usa, lo modifica, lo consuma.

**Questa Variante è una tappa di un più ampio percorso.**

**Una tappa ed un percorso con cui si intende dare una **svolta** nelle politiche di governo del territorio di Desio e alla cui fine prenderà forma e si consolideranno un'**idea** ed un **progetto** di città.**

**I contenuti della Variante al PdR e al PdS segnano già una **discontinuità** col passato.**

**La città non è solo un «luogo nello spazio», ma un «dramma nel tempo» (Patrick Geddes).**

**La città è inserita in un processo di sviluppo dinamico e la natura della sua trasformazione è data dal manifestarsi di rapporti, relazioni e interessi spesso conflittuali tra loro.**

Le scelte urbanistiche non sono mai imparziali, decidono quali interessi privilegiare.

Per questa Amministrazione sono gli **interessi diffusi**.

L'incontro con gli interessi privati avviene nel quadro di un sistema di **scelte** riguardanti il territorio **autonomamente definite dal soggetto pubblico** che rappresenta gli interessi dell'intera comunità. Il disegno e l'assetto della città non possono essere determinati dal succedersi, giustapporsi e contraddirsi di una serie di decisioni spezzettate, dovute alla promozione di questo, di quello o di quell'altro promotore immobiliare.

L'obiettivo primario è l'affermazione dei **diritti** dei cittadini, in termini di requisiti di vivibilità che devono essere garantiti a tutte e a tutti: diritto all'ambiente, ad abitare, ai servizi, al lavoro, all'istruzione, al tempo libero, alla salute, alla mobilità, ecc.

## Il nostro **punto di partenza:**

*il Piano urbanistico non può essere un patto esclusivo con gli imprenditori immobiliari da cui escludere la grande massa degli altri cittadini, la maggior parte dei quali vuole una città funzionante e vivibile e che mai chiederà un permesso di costruire.*

*E' un'idea che rifiutiamo perché antiliberale, antisociale, in definitiva antiurbana, che pretende di privatizzare scelte che riguardano beni per loro natura "collettivi" .*  
**IL SUOLO E' UN BENE COMUNE**

**Questo diverso approccio, unitamente a scelte urbanistiche diverse da quelle del passato, rappresenta quel segnale di discontinuità che la comunità desidera si attende.**

**L'istituzione comunale ha la necessità di recuperare una credibilità, spesso venuta meno proprio nel campo delle scelte urbanistiche, ai più apparse come risultato di pressioni e di interessi particolari che conseguenza di progetti per la città.**



Con le tappe successive a questa Variante vogliamo estendere progressivamente il ricorso agli strumenti di **partecipazione**, ben oltre a quanto già individuato dalla legislazione vigente.

La partecipazione alla formazione delle scelte è lo strumento per la sottrazione dell'iter decisionale al terreno scivoloso dell'esclusiva contrattazione tra operatore privato e vertici dell'amministrazione (politici e/o tecnici) e per affermare il primato dell'interesse pubblico su quello privato e dell'interesse diffuso su quello particolare.

Il Piano di Governo del Territorio è per noi l'occasione con la quale la collettività riflette e decide circa le modalità sociali con cui la comunità insediata utilizza il proprio territorio.

## **Il contesto in cui nasce la Variante:**

- **La crisi economica.**
- **Il programma elettorale della coalizione e del Sindaco Roberto Corti.**
- **Il bilancio relativo al raggiungimento degli obiettivi del PGT Vigente**
- **La coerenza dello strumento urbanistico con la pianificazione sovracomunale**

## **LA CRISI ECONOMICA**

E' innegabile la necessità di ripensare alcune scelte di trasformazione di nuovo territorio e la ridefinizione del dato quantitativo e qualitativo della previsione insediativa alla luce della forte **crisi** che ha portato alla **stagnazione del settore edilizio e del mercato immobiliare** nonché alla **difficoltà crescente delle famiglie di accedere alla casa di proprietà e/o garantire il solo pagamento dei mutui contratti.**

E' alto il patrimonio immobiliare privato rimasto **invenduto o sottoutilizzato**. E' invece in crescita la **domanda di casa** che non ha più possibilità di accesso al libero mercato

- I dati elaborati nella Nota trimestrale, realizzata a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare, indicano che **il mercato immobiliare italiano nel II trimestre 2011 è ancora in calo**, facendo registrare la quarta flessione consecutiva del numero di unità immobiliari compravendute.
- Il tasso tendenziale annuo del **volume di compravendite** nel secondo trimestre del 2011 (variazione percentuale del II trimestre 2011 rispetto il II trimestre 2010) per l'intero settore immobiliare risulta, infatti, pari al **-5,6%**, peggiorando il dato tendenziale del primo trimestre (-3,6%).
- I tassi tendenziali maggiormente negativi si hanno per i settori residenziale (-6,6%) e commerciale (-5,5%). In calo anche il mercato delle pertinenze (-3,4%) mentre andamenti positivi si registrano nei settori terziario (+4,0%) e produttivo, (+5,7%).
- Nelle regioni del Nord Italia il calo del residenziale è del 4,4%, quello nel commerciale del -8,3%. Lieve è la crescita nel settore produttivo +1,4% mentre aumenta decisamente quella nel terziario + 7,7%.

## **IL PROGRAMMA ELETTORALE DELLA COALIZIONE E DEL SINDACO ROBERTO CORTI**

Nuove considerazioni portano ad una prima, anche se parziale, rivisitazione del PGT, a partire dall'**avvicendamento amministrativo** e da conseguenti politiche che vogliono segnare un punto di discontinuità, anche sul versante del governo del territorio.

Dal **Programma elettorale**: "... Oggi Desio non ha necessità di utilizzare altro territorio attualmente non edificato per il suo sviluppo ma deve fondare il suo sviluppo sul recupero e miglioramento dell'esistente ...".

“Verrà attuata una **revisione del PGT** votato dalla precedente amministrazione di centro destra.”

“La **conservazione e difesa della cintura verde inedificata ed esterna alla città** è per noi prioritaria, salvaguardando aree di pregio e le aree verdi ubicate ai confini di Desio con i comuni limitrofi, realizzando anche **parchi sovracomunali**, (vedi l'area di S. Giorgio tra Desio e Lissone), e partecipando a quelli esistenti, Parco del Grugnotorto, Parco Nord-ovest della Brianza.”

“Fondamentale nella revisione del PGT sarà favorire l'utilizzo del significativo **patrimonio abitativo sfitto ed inutilizzato**: non ha senso costruire nuove case quando ce ne sono molte vuote...”.

“Nella realizzazione di nuove costruzioni, sarà fondamentale intavolare trattative e negoziazioni con gli operatori in modo da garantire nella gestione del P.G.T. **qualità alle costruzioni dal punto di vista architettonico e del risparmio energetico**”

## ***IL BILANCIO RELATIVO AL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI DEL PGT VIGENTE***

PGT vigente prevede all'art. 2 delle "Disposizioni di Attuazione del Documento di Piano", l'attuazione di uno specifico **monitoraggio**, con cadenza di venti mesi, con lo scopo di accertare il conseguimento degli **obiettivi** di sviluppo complessivo al fine di adottare le necessarie o comunque opportune **misure correttive**, anche riducendo gli obiettivi di sviluppo stesso.

La stessa normativa regionale indica nel programma di monitoraggio lo strumento più adeguato per perfezionare ed arricchire il piano e per adeguare lo stesso al mutare delle situazioni e delle condizioni socio-economiche e territoriali.



**Gli obiettivi** e le **scelte** del PGT vigente sono **contraddittori** e a volte **conflittuali** tra loro come, ad esempio, nel caso delle *aree rurali, seminaturali e agricole di Desio*

*Gli obiettivi:*

*" ... Lo spazio agricolo residuo della città di Desio pone due grandi temi della pianificazione.*

*Il primo coincide con la definizione ed il ridisegno delle aree di margine o di frangia, riferendosi con questi due termini ed una campo topologico che contemporaneamente fa riferimento, comprende e considera assieme sia la fascia urbana più periferica che la fascia non urbana o non ancora urbana (agricola o naturale) che la fronteggia e che ad essa si connette in stretto rapporto.*

*Il secondo grande tema posto alla pianificazione è rappresentato dall'urgenza del recupero, del ripristino e della conservazione di suoli agricoli in funzione del loro ruolo di salvaguardia ambientale e compensazione ecologica."*

*Le scelte:*

**Non solo è stata prevista una notevole quantità di nuova edificazione (per altro calcolando in modo non convenzionale gli abitanti teorici insediati, diminuendone impropriamente la quantità stimata) ma la localizzazione degli ambiti di nuova trasformazione e della gran parte delle aree di completamento ha eroso ulteriormente il disegno del margine urbano e consumato pesantemente le aree rurali, semirurali ed agricole di Desio.**

**Il PGT vigente ha fallito nei suoi obiettivi: la quantità di nuova urbanizzazione è irragionevole e quanto è stato previsto non si è attuato, se non in minima parte.**

**Diversi sono i motivi di questo fallimento: dalla crisi del settore edilizio e del mercato immobiliare (Desio presenta un patrimonio non utilizzato di notevole entità) alla natura stessa delle aree di completamento AC (grande estensione, parcellizzazione delle proprietà, aree comunali inserite in questi perimetri, ecc.) che ha reso inutilizzato lo strumento del Piano Attuativo.**

## LA COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

- Il P.T.R. della Regione Lombardia: *la rete ecologica regionale*
- La bozza del P.T.C.P. della Provincia di Monza e Brianza: *la Rete verde di ricomposizione paesaggistica*

## L'emergenza: il consumo di suolo

Nelle analisi che accompagnano il PTCP della Provincia di Monza e Brianza consegnato recentemente in bozza ai Comuni, Desio presenta una **superficie urbanizzata** tra il **60** ed il **65%** (Elaborazione su dati DUSAF-2.1) ed un **esaurimento tendenziale delle aree agricole in 70 anni** (Elaborazione su dati DUSAF 2.0 e 2.1) qualora si continuasse a consumarle al ritmo del periodo 1998/2007.

Partiamo allora dal concetto che **IL TERRITORIO È UN "BENE COMUNE" E CHE NON VA PIÙ CONSUMATO.**

- L'espansione urbana ha come conseguenza l'erosione di valori ecologici e identitari, la compromissione di suolo e paesaggio. Essa genera seri problemi ambientali, ma anche di coesione sociale e di riconoscimento comunitario, traducibili anche in un danno economico. Siamo di fronte ad una progressiva perdita di patrimonio comune non ripristinabile.
- Dietro il consumo del territorio si nasconde uno dei meccanismi più deleteri: quello della svendita di un patrimonio collettivo ed esauribile come il suolo, per finanziare i bilanci comunali. Ci poniamo l'obiettivo, anche in questa fase tremenda per i conti degli enti locali, di ridurre drasticamente la dipendenza delle spese correnti del nostro bilancio comunale dagli introiti da oneri di urbanizzazione

**La limitazione dell'uso edificatorio del suolo e la contestuale ricerca e costruzione di alti livelli di qualità urbana e ambientale sono gli obiettivi primi di questa variante.**

- Vogliamo altresì evitare che Desio, unitamente ad altri comuni contermini, dia vita ad una "città continua" alimentando il fenomeno dello "**sprawl**". La nostra attenzione è quindi rivolta a tutte le azioni utili ad evitare la costruzione di un'immensa periferia urbana senza anima.
- Ciò significa che i confini fra territorio naturalistico ed agricolo e territorio urbanizzato sono fissi e non modificabili.
- Il tema della definizione dei confini della città (**il margine urbano**) deve costituire il primo atto di un'avveduta politica urbanistica e la prima invariante strutturale di qualsiasi progetto di città.

# **La Variante: obiettivi e strumenti**

**La Variante pone con forza ed affronta i seguenti temi:**

- ***arresto del consumo di nuovo suolo***
- ***definizione e compattazione del margine urbano e riduzione del perimetro del t.u.c.***
- ***compensazione ecologica preventiva***
- ***risposta alla crescente domanda abitativa che non ha accesso al libero mercato (Desio è una città ad alta densità abitativa)***
- ***rafforzamento delle aree destinate a servizi***
- ***costruzione di un nuovo rapporto tra costruito e non costruito***



- *Rinnovamento e riqualificazione del territorio già urbanizzato (qualità degli interventi, innovazione tecnologia, consumo energetico, rispetto della morfologia del tessuto costruito e dell'assetto tipologico, ecc.)*
- *rafforzamento delle attività produttive (ampliamento delle attività esistenti)*
- **primo intervento per il ridisegno dello spazio non costruito**
- **conferma di esclusione delle grandi superfici di vendita**
- **trasparenza nelle scelte attraverso criteri leggibili, chiari**

## COME?

- *La variante cancella il **60%** della superficie che il Piano Vigente destinava ad ulteriore urbanizzazione (Tra AC e PCC) e restituisce all'agricoltura, al verde pubblico e alla non trasformazione più di **1 milione** di metri quadri*
- *La revisione del perimetro dell'urbanizzato: la cancellazione di gran parte delle AC consente di ridurre il perimetro del TUC e di restituire aree all'agricoltura e al paesaggio*
- *Le AC che rimangono occupano lotti interclusi e sono esclusivamente quelle che consentono di costruire un margine urbano compatto o di rafforzare le aree destinate a servizi.*
- *E' previsto un meccanismo di **compensazione ambientale/ecologica preventiva**: quando si consuma territorio libero, oltre allo standard, va ceduta all'amministrazione un'area pari alla Sf quale compensazione ecologica da reperire tra quelle individuate in apposita cartografia e che ci consentono di ricucire ambiti del paesaggio o ricostituire i tracciati delle strade vicinali, ecc. L'area si riduce della metà se l'area era compromessa o degradata e ci viene restituita "bonificata". E' prevista la possibilità di monetizzare solo per piccole superfici.*

- *Sempre per le aree di nuova costruzione il 60% della volumetria ammissibile dovrà essere destinata all'**edilizia convenzionata**. Tale percentuale potrà essere ridotta al 40% ed il restante 20% ceduto all'amministrazione in qualità di area con diritto edificatorio da destinare ad **ERP** (canone moderato o sociale).*
- *rimettere al centro delle trasformazioni del territorio **le ragioni del lavoro**, anziché quelle esclusive del settore immobiliare e quelle distorcenti della rendita. Alcune delle aree di completamento AC sono state modificate di destinazione d'uso (da residenziale ad industriale) e vincolate al mantenimento e all'ampliamento delle attività esistenti (con piano attuativo)*
- *Al fine di controllarne la qualità, per ogni intervento che prevede una nuova edificazione (AC) o interventi sull'esistente che prevedono la demolizione e ricostruzione o ampliamenti senza il mantenimento della sagoma degli edifici sono assogettati a piano attuativo (quindi con atto convenzionale con l'amministrazione).*

- *attribuzione di **uguale indice edificatorio** per le AC*
- *Per usufruire dell'incremento volumetrico, in attesa della riscrittura del RE, l'immobile costruito o ampliato deve rientrare nella classe energetica "A".*
- *costruzione di un progetto articolato di suolo, curando gli aspetti agroforestali nei terreni coltivati, la creazione di spazi verdi e boscati a fruizione collettiva degli spazi aperti residui, la ricostruzione di una rete continua di percorribilità pedonale e ciclabile. Ciò anche al fine di evitare che il territorio di Desio (ampiamente urbanizzato) si riempia invece di usi del tutto impropri come è diffusamente avvenuto, soprattutto negli ultimi anni (cave, impianti di lavorazione degli inerti, discariche, depositi a cielo aperto, edifici , ecc.).*
- *Apertura dei varchi per connetterci e connettere i PLIS del Grugnotorto e della Brianza Centrale.*

**Questa Variante non ha precedenti nella storia urbanistica di Desio e, forse, della nostra regione.**

*Ringrazio quanti hanno collaborato alla sua stesura.*