



CITTÀ DI DESIO

# RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

AMBITI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE  
Legge Regionale n. 12/2005, art. 8 bis

DOCUMENTO PROGRAMMATICO

***Sindaco***

Roberto Corti

***Assessore alle Politiche di governo del territorio***

Giovanni Dario Borgonovo

***Responsabile del Procedimento e Dirigente Area Tecnica***

Arch. Floriana Petracco

***Collaboratori interni: Comune di Desio***

Arch. Daniele Marzi - Posizione organizzativa Settore Governo del Territorio

Dott.ssa Chiara Cazzaniga - Servizio Urbanistica

***Collaboratori esterni: U.lab S.r.l.***

Ing. Stefano Franco - Responsabile di progetto

Arch. Silvia Ghiringhelli

Dott.ssa Elisabetta Vangelista

Dott.ssa Alessia Garbi

**Data:**

Luglio 2021

**Revisione:**

04

Il documento programmatico contiene i criteri e le azioni da applicarsi negli ambiti per la rigenerazione urbana e territoriale individuati nel territorio comunale, secondo i contenuti richiesti dall'art. 8bis, comma 1, lettere a), b), c), d) della L.R. 12/2005.

Incarico conferito a:



**U.lab S.r.l.**

Via Borgonuovo, 9 - 20121 – Milano  
info@u-lab.it | www.u-lab.it

Responsabile tecnico

Ing. Stefano Franco

Gruppo di lavoro

Arch. Silvia Ghiringhelli  
Aspetti metodologici e coordinamento operativo

Dott.ssa Elisabetta Vangelista  
Aspetti urbanistici

Dott.ssa Alessia Garbi  
Elaborazioni grafiche

<b>1. ASPETTI METODOLOGICI.....</b>	<b>4</b>
1.1 CONTENUTO DEL DOCUMENTO.....	4
1.2 ARTICOLAZIONE DEL DOCUMENTO.....	4
1.3 DEFINIZIONI.....	5
1.4 RIFERIMENTI NORMATIVI.....	5
1.5 ROADMAP DELLA RIGENERAZIONE PER DESIO.....	6
1.5.1 Attività comunicazione e di coinvolgimento partecipativo.....	6
1.5.2 Identificazione dei soggetti economici e sociali.....	6
1.5.3 Valutazione delle proposte di rigenerazione.....	7
1.5.4 Analisi e verifica della sostenibilità economica.....	7
1.5.5 Attivazione delle attività di rigenerazione.....	7
1.5.6 Attivazione dei progetti di rigenerazione.....	7
<b>2. QUADRO TERRITORIALE E URBANO.....</b>	<b>9</b>
2.1 CARATTERI TERRITORIALI E INSEDIATIVI.....	9
2.2 ASSETTO INSEDIATIVO.....	14
2.3 CARATTERI AMBIENTALI.....	16
2.4 SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....	18
2.5 OBIETTIVI E STRATEGIE DEL COMUNE PER IL TERRITORIO E IL CENTRO URBANO.....	21
<b>3. DIRETTRICI DI CONNESSIONE PER LA RIGENERAZIONE.....</b>	<b>27</b>
3.1 DEFINIZIONE DI INFRASTRUTTURE VERDI.....	27
3.2 LE DIRETTRICI COME STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE.....	27
3.3 CLASSIFICAZIONE DELLE DIRETTRICI DI CONNESSIONE.....	28
3.4 CARATTERI DELLE DIRETTRICI DI CONNESSIONE PER IL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI DI RIGENERAZIONE.....	28
<b>4. AMBITI DELLA RIGENERAZIONE.....</b>	<b>29</b>
4.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI.....	29
4.2 AMBITI DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE.....	31
4.2.1 Ambito della rigenerazione territoriale di tipo areale: Masterplan del +Parco.....	32
4.2.2 Ambito della rigenerazione territoriale di tipo areale: Strada vicinale dei boschi.....	36
4.2.3 Ambito della rigenerazione territoriale di tipo puntuale: Villa Buttafava.....	39
4.2.4 Ambito della rigenerazione territoriale di tipo lineare: Canale Alto Lambro.....	44

4.3	AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA.....	46
4.3.1	<i>Ambiti della rigenerazione urbana di tipo areale: centro Storico e quartieri identitari.....</i>	47
4.3.2	<i>Ambiti della rigenerazione urbana di tipo puntuale: Aree non residenziali dismesse e abbandonate .....</i>	52
4.3.3	<i>Ambito della rigenerazione urbana di tipo lineare: Asse della Metrotranvia.....</i>	56
<b>5.</b>	<b>DISCIPLINA DELLA RIGENERAZIONE.....</b>	<b>59</b>
5.1	LINEE DI INDIRIZZO PER GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE.....	59
5.2	DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE.....	59
5.2.1	<i>Correlazione con la disciplina urbanistica e le norme edilizie.....</i>	60
5.2.2	<i>Azioni di semplificazione, incentivazione e assistenza.....</i>	60
5.2.3	<i>Usi temporanei.....</i>	61
5.2.4	<i>Studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.....</i>	63
5.3	DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE.....	64
5.3.1	<i>Disposizioni per gli Ambiti di Rigenerazione territoriale.....</i>	64
5.3.2	<i>Disposizioni per gli Ambiti di Rigenerazione Urbana.....</i>	66
5.3.2.1	<i>Disposizioni per l'ambito "Centro Storico e quartieri identitari".....</i>	67
5.3.2.2	<i>Disposizioni per gli ambiti "Aree non residenziali interessate da fenomeni di dismissione e abbandono".....</i>	68
5.3.2.3	<i>Disposizioni per l'ambito "Asse della Metrotranvia".....</i>	69
5.3.3	<i>Disposizioni per le Diretrrici di Connessione.....</i>	70
	<b>APPENDICE NORMATIVA.....</b>	<b>71</b>
	<i>Incentivi e forme di finanziamento per gli Ambiti della Rigenerazione.....</i>	71
	<b>ALLEGATI GRAFICI.....</b>	<b>73</b>
	<i>Allegato 1 - Tessuto urbano consolidato.....</i>	73
	<i>Allegato 2 - Vincoli Ambientali e Rete Ecologica.....</i>	73
	<i>Allegato 3 - Sistema della mobilità.....</i>	73
	<i>Allegato 4 - Concorso alla progettualità di interesse pubblico e generale.....</i>	73
	<b>ELABORATI.....</b>	<b>74</b>
	<i>Tavola 1 - Ambiti della rigenerazione.....</i>	74
	<i>Tavola 2 - Quadro strategico per la rigenerazione.....</i>	74

# 1. ASPETTI METODOLOGICI

Il presente Documento Programmatico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale, costituisce il presupposto metodologico ed operativo per la costruzione dello scenario della rigenerazione urbana e territoriale di Desio nei prossimi anni, fino all'adeguamento del PGT di cui all'articolo 5, comma 3, della L.R. 31/2014 (Legge regionale per la riduzione del consumo di suolo). Esso costituisce pertanto un'integrazione al Documento di Piano, con cui condivide obiettivi e strategie, ed individua, anche con rappresentazioni grafiche, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione, anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano, e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche, nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

A partire da una lettura del tessuto urbano e delle dinamiche territoriali in atto, sono stati individuati gli Ambiti della Rigenerazione (L.R. 12/2005, art. 8 e 8bis), delineando per ciascuno di essi **Politiche > Obiettivi > Azioni** per la rigenerazione a livello comunale, in base alle peculiarità e alle possibili relazioni con il territorio, nonché in coerenza con le più generali politiche di rigenerazione urbana già previste dal Piano di Governo del Territorio vigente.

## 1.1 CONTENUTO DEL DOCUMENTO

Il documento programmatico identifica gli ambiti per la rigenerazione urbana e territoriale, motivandone i criteri di individuazione e descrivendo gli obiettivi della rigenerazione. Il documento contiene i criteri e le azioni da applicarsi alle diverse fattispecie, in linea con le politiche dell'Amministrazione Comunale, secondo i contenuti richiesti dall'art. 8bis, comma 1, lettere a), b), c), d) della L.R. 12/2005, come introdotto dall'art. 3, comma 1, lettera k), della L.R. 18/2019.

## 1.2 ARTICOLAZIONE DEL DOCUMENTO

Il documento si compone delle seguenti sezioni, oltre alla presente **PREMESSA METODOLOGICO-NORMATIVA**:

- **QUADRO TERRITORIALE E URBANO** | Inquadramento e sintesi del territorio comunale: assetto insediativo, caratteri ambientali, sistema della mobilità, obiettivi e strategie messe in atto dal Comune per il territorio e il centro urbano
- **DIRETTRICI DI CONNESSIONE PER LA RIGENERAZIONE** | Definizione di cosa si intende per "infrastrutture verdi" a livello europeo, le Direttrici come strategia per la rigenerazione, classificazione delle Direttrici e loro caratteri per il raggiungimento degli obiettivi di rigenerazione
- **AMBITI DELLA RIGENERAZIONE** | Criteri di identificazione degli ambiti e descrizione degli ambiti sul territorio comunale (individuazione, caratteri dell'ambito, relazioni con il territorio, obiettivi, politiche e azioni della rigenerazione)

- DISCIPLINA DELLA RIGENERAZIONE | Indirizzi e linee guida per il perseguimento degli obiettivi di rigenerazione e schede per gli ambiti della rigenerazione individuati sul territorio comunale

### 1.3 DEFINIZIONI

#### RIGENERAZIONE URBANA

«Insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano».

**Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31**

Art. 2 (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana), comma 1, lettera e

#### RIGENERAZIONE TERRITORIALE

«Insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale, che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali».

**Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31**

Art. 2 (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana), comma 1, lettera e-bis

### 1.4 RIFERIMENTI NORMATIVI

La Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18 recante "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali", stabilisce disposizioni volte a risolvere situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale e mira a ripristinare il suolo e le funzioni ecosistemiche proprie del territorio comunale.

Con deliberazione di Consiglio Comunale, i Comuni individuano gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

Gli ambiti della rigenerazione assumono efficacia di disciplina urbanistica ai sensi dell'Art. 13, comma 11, lettera a), della L.R. 12/2005.

**Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18**

Art. 3 (Interventi di rigenerazione urbana e territoriale. Modifiche e integrazioni alla L.R. 12/2005), comma 1, lettera k

## 1.5 ROADMAP DELLA RIGENERAZIONE PER DESIO

Dopo la fase di pianificazione e di identificazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, dovrà seguire una fase “operativa”, mirata a dare concreta attuazione alle strategie programmatiche.

Nel seguito viene quindi proposta una **roadmap** per il processo di attuazione della rigenerazione urbana della Città di Desio, fondato su nuovi modelli di relazione con il territorio: un percorso articolato in diverse fasi, che deve essere accompagnato, soprattutto in quelle iniziali, da un adeguato modello organizzativo e di coinvolgimento dei diversi soggetti in campo.

In tutte le fasi del processo l'Amministrazione Comunale mantiene un ruolo centrale: mette in relazione tra loro i vari soggetti e attori coinvolti, nonché i diversi portatori di interesse, e verifica la coerenza degli interventi di rigenerazione con le politiche urbane e socioeconomiche.

### 1.5.1 ATTIVITÀ COMUNICAZIONE E DI COINVOLGIMENTO PARTECIPATIVO

Questa fase riguarda l'attività di comunicazione delle politiche di rigenerazione elaborate dall'Amministrazione Comunale e sancisce il contestuale avvio di un progetto di coinvolgimento partecipativo di cittadinanza, associazioni, proprietari, operatori economici. Si tratta di una fase nella quale possono essere messe a frutto le politiche di partecipazione attiva attuate dall'Amministrazione comunale in questi anni nei quartieri, che hanno visto i cittadini protagonisti e promotori dei “progetti partecipati”.

Al fine di identificare possibili attività/funzioni innovative per la creazione di valore economico e sociale a livello comunale negli Ambiti della Rigenerazione, le azioni di partecipazione saranno svolte attraverso l'organizzazione di tavoli operativi di ideazione e progetto, come, ad esempio, laboratori di progettazione partecipata.

All'interno di questa fase verrà valutato il *sentiment* della cittadinanza e delle parti sociali rispetto a scenari alternativi di intervento, e saranno raccolti bisogni/aspettative sociali in relazione alla rigenerazione di aree urbane/quartieri.

### 1.5.2 IDENTIFICAZIONE DEI SOGGETTI ECONOMICI E SOCIALI

Questa fase prevede un'attività di ricerca/selezione di soggetti economici e sociali pubblici/privati e si avvia anche su iniziativa di soggetti privati che possano avanzare proposte di rigenerazione.

L'identificazione dei soggetti avviene anche attraverso la messa a disposizione di aree/immobili a operatori interessati che propongano un programma di utilizzo economico degli spazi, anche mediante usi temporanei.

In questa fase potrà essere ideata una specifica sezione del sito comunale per rendere visibili e accessibili, in modo permanente e aggiornato, gli immobili presenti nel territorio, pubblici e privati, che possono rappresentare un'opportunità di occupazione e sviluppo.

### 1.5.3 VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI RIGENERAZIONE

Questa fase di valutazione delle proposte di rigenerazione si attua in due step:

1. verificandone la fattibilità urbanistica, in relazione alla loro coerenza con:

- il quadro strategico per la rigenerazione (> **Tavola 2 Quadro strategico per la rigenerazione**);
- la disciplina urbanistica del PGT;
- la disciplina per gli Ambiti della Rigenerazione (Disposizioni generali e disposizioni specifiche di cui al successivo capitolo 3);

2. verificando inoltre:

- se prevedono l'individuazione di usi temporanei come "innesco" alla rigenerazione per gli Ambiti individuati (> **Tavola 1 Ambiti della rigenerazione**)
- se concorrono alle progettualità di interesse pubblico e generale (> **Allegato 4**)

### 1.5.4 ANALISI E VERIFICA DELLA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA

La fase precedente si completa con l'analisi e la verifica della sostenibilità delle proposte di intervento.

Per ogni proposta di rigenerazione si deve prevedere infatti una preliminare valutazione economico-finanziaria della proposta che ne dimostri la fattibilità e la sostenibilità nel tempo.

### 1.5.5 ATTIVAZIONE DELLE ATTIVITÀ DI RIGENERAZIONE

In questa fase si concretizzano le proposte di rigenerazione, attraverso l'attivazione sul territorio di funzioni in grado di creare valore sociale nel breve termine, e con l'obiettivo - di medio/lungo termine - di ottenere la progressiva riqualificazione degli spazi/degli immobili compresi negli Ambiti e oggetto delle proposte.

In questo contesto si avvia anche la verifica delle risorse economiche generabili, affinché siano in grado di sostenere:

- l'interazione della singola proposta di rigenerazione con altri progetti attivabili a livello locale, con particolare attenzione agli "Areali di influenza";
- la costruzione della rete verde comunale;
- la realizzazione di opere edilizie che coinvolgano il patrimonio immobiliare dismesso compreso negli Ambiti della rigenerazione.

### 1.5.6 ATTIVAZIONE DEI PROGETTI DI RIGENERAZIONE

Tale fase rappresenta il traguardo di lungo periodo e vede il completamento dell'attività di rigenerazione, sia mediante l'attivazione di interventi sul patrimonio edilizio dimesso, sia attraverso la riqualificazione degli spazi aperti e lungo le direttrici di connessione, con opere edilizie e/o infrastrutturali.

Anche in questa specifica fase i tavoli tecnici svolgeranno un ruolo importante di supporto ideativo, urbanistico, architettonico e anche finanziario, affinché l'Amministrazione Comunale possa svolgere efficacemente, anche in fase attuativa, il suo ruolo di regista delle politiche di rigenerazione urbana.





## 2. QUADRO TERRITORIALE E URBANO

*Le analisi di cui al presente capitolo assumono quale principale riferimento il quadro conoscitivo del Documento di Piano del Comune di Desio, al quale si rimanda per approfondimenti di merito.*

### 2.1 CARATTERI TERRITORIALI E INSEDIATIVI



Fonte: Catasto lombardo veneto (1865-1873)

All'indomani dell'Unità d'Italia Desio era ancora un borgo agricolo della Brianza strutturato lungo due direttrici principali:

- l'asse nord-sud, principalmente di collegamento viario con i Comuni di Seregno e Nova Milanese (l'antica Strada Valassina), che corrisponde all'attuale corso Italia-via Garibaldi;
- l'asse est-ovest verso Bovisio Masciago e verso Lissone, corrispondente alle attuali via Lampugnani-via Pio XI-via Matteotti, sul quale si attestano i principali poli di attrazione quali la Basilica dei SS.Siro e Materno e la Villa Cusani Tittoni.

Il borgo era inoltre delimitato a nord e ad est dalla roggia Traversi (forse parte dell'antico fossato d'epoca medievale), mentre a sud risultava contenuto entro l'ambito dell'attuale via Grandi.

Alle soglie del Novecento il territorio urbanizzato risulta espanso verso nord, con la costruzione dello stabilimento Gavazzi, ma soprattutto verso sud, tra l'asse della vecchia Valassina e l'attuale via Pozzo Antico.



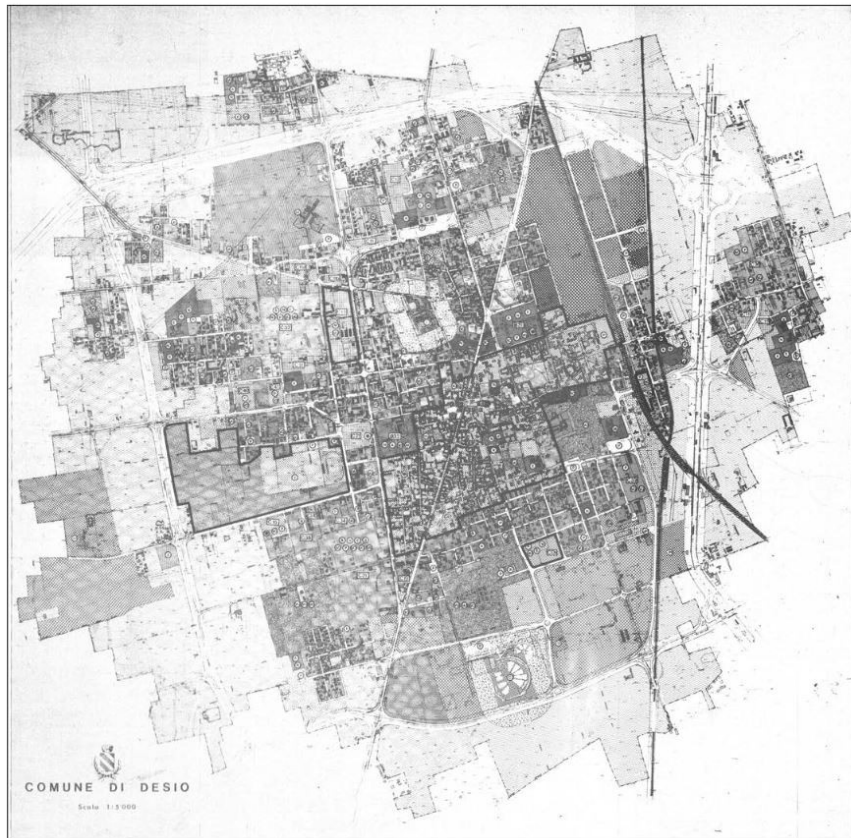
Fonte: Nuovo catasto terreni - mappe impianto (1897 - 1902)

Il territorio ha conosciuto una tumultuosa crescita dello spazio urbanizzato nel corso dell'ultimo secolo, crescita strettamente associata ad un grande sviluppo economico (del comune e dell'intera Brianza milanese) spesso non adeguatamente governato. Ne è emersa una città con un notevole patrimonio abitativo con buoni standard funzionali e ricca di attrezzature collettive (scuole, ospedali, palestre, ecc.), ma con un difficile rapporto tra l'insieme di queste attrezzature e lo spazio aperto.

L'azione umana ha contribuito, infatti, a frammentare il paesaggio, caratterizzato da una geografia di spazi aperti totalmente interclusa nel costruito e da una spiccata configurazione reticolare dei suoi spazi centrali, che si sviluppano in parte in nuclei e manufatti di antica formazione, in parte in nuovi manufatti costruiti nell'ultimo trentennio.



Fonte: Piano di Fabbricazione di Desio del 1959 (tratto da Relazione PGT)



Fonte: Piano Regolatore Generale di Desio del 1974 (tratto da Relazione PGT)



Fonte: Carta Tecnica  
Regionale del 1994  
(tratto da: Relazione PGT)

Oggi, il Comune di Desio si colloca all'interno di una vasta e densa conurbazione che si distende a nord di Milano nel territorio di pianura asciutta e nel territorio collinare tra Malpensa e Bergamo.

Il territorio appartiene alla fascia dell'alta pianura e all'unità di paesaggio del Piano Paesistico Regionale denominata "paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta", caratterizzato da un paesaggio fortemente urbanizzato e in cui la componente di origine antropica è preponderante.



Fonte: Elaborazione U.lab

Superficie territoriale	14,76 kmq
Abitanti	42.089 abitanti (al 01.01.2018)
Densità	2.850,88 ab/kmq



## 2.2 ASSETTO INSEDIATIVO

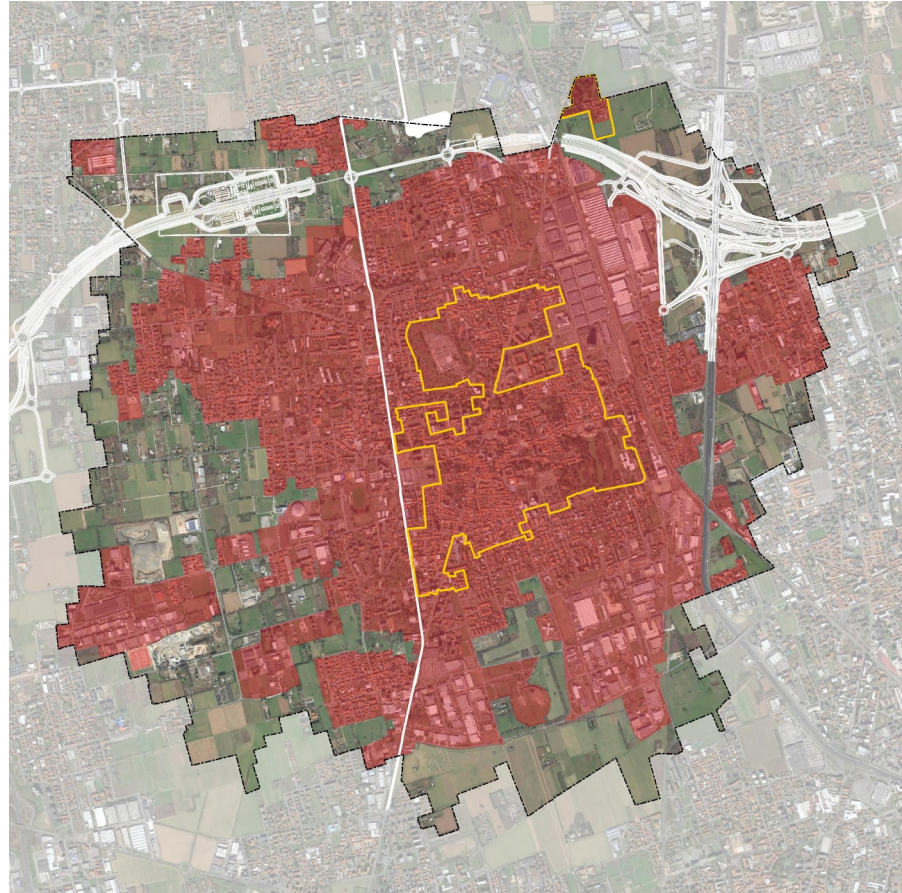
Se si osserva il territorio di Desio dall'alto appare immediatamente evidente come gli spazi aperti costituiscano un frammento in un continuum di edificato, infatti, oggi circa il 70% del territorio è costruito.

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato si possono distinguere quelli che il PGT chiama "Ambienti Edilizi" molto diversi:

- Ambienti esito di processi edilizi decentrati e con forte presenza residenziale, che sono l'esito di attività di edificazioni non unitarie che si sono realizzate lotto per lotto.
- Ambienti di vita ricchi di verde privato, composti da isolati con edilizia aperta e giardini dove prevale la destinazione residenziale con edifici posti al centro del lotto e verde privato e condominiale, che contribuisce alla definizione della qualità formale dello spazio urbano.
- Un ambiente di vita ricco di mixité, caratterizzato da tessuti e lotti multifunzionali che comprendono isolati o parti di isolato o singoli fabbricati a plurima funzione e con rapporti di copertura elevati e piani terra a destinazione, commerciale, artigianale e terziaria.
- La città pianificata, che fa riferimento ai settori urbani esito di processi di urbanizzazione unitaria, costruiti quasi tutti dopo il 1970 (ad eccezione del quartiere Ina Casa), talvolta con disposizione autonoma dei fabbricati rispetto alla maglia stradale, quasi sempre in attuazione dei piani attuativi previsti dal piano redatto da Gigi Mazza e da quello redatto da Alberto Secchi. Elementi distintivi di queste urbanizzazioni sono l'assenza di un regolare tessuto di lotti, la disposizione aperta degli edifici rispetto le strade, la presenza di verde privato, ma anche di verde pubblico in continuità alla stessa (gli standard ceduti a verde), la frequente presenza di una rete viaria non continua e talvolta a fondo cieco, la frequente prossimità con zone a servizio di recente realizzazione.
- Edilizia suburbana con ampi giardini, che è viceversa l'esito di più recenti edificazioni a macchia di leopardo, generalmente nelle zone edificate di più recente formazione o in situazioni non sempre urbanisticamente felici di frangia. In tutti i casi è possibile riconoscere la presenza di ampi giardini privati.
- Ambienti della produzione, del terziario, del commercio. Sebbene lo spazio del lavoro e del consumo si sviluppi anche nelle altre zone, e in particolare negli isolati a corte e nelle discontinuità edilizie del tessuto continuo (in particolare il commercio), nei tessuti e nei lotti multifunzionali (in particolare le attività artigianali commerciali e produttive), si possono riconoscere alcune zone con più spiccato orientamento alla produzione, al lavoro terziario e al commercio, e alcune zone speciali (impianti tecnologici e distributori).

## ALLEGATO 1 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

-  Tessuto Urbano Consolidato
-  Nuclei di Antica Formazione



Fonte: Elaborazione U.lab  
su basi PGT fornite dal  
Comune di Desio



## 2.3 CARATTERI AMBIENTALI

Il territorio di Desio è interessato nella parte nord ovest da un corridoio regionale primario a bassa e/o moderata antropizzazione, che collega due importanti aree protette dell'alto milanese: il Parco Regionale Valle del Lambro e il Parco Regionale delle Groane (elementi di primo livello della rete ecologica regionale).







Inoltre, lo schema della rete ecologica, articolato alla scala comunale dal Piano di Governo del Territorio, individua:

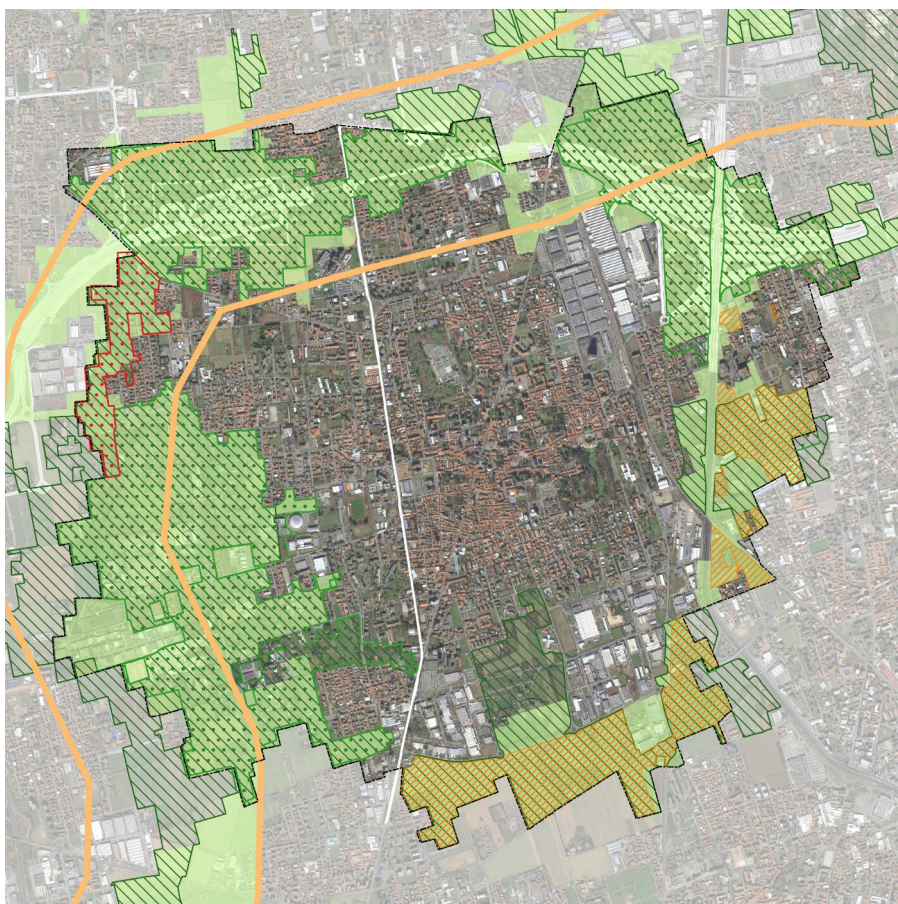
- Aree di particolare rilevanza ecologica nella parte nord-ovest;
- Aree di supporto, ossia aree agricole di valenza ambientale a supporto della rete ecologica nella parte sud-est;
- Zone di riqualificazione ecologica, ovvero ambiti periurbani su cui attivare il consolidamento ecologico, in particolare ambiti caratterizzati da usi incongrui, su cui si prevedono progetti di rinaturalizzazione compensativa;
- Varchi, aree di importante valenza ecologica da preservare, a ovest dell'urbanizzato, in quanto l'andamento dell'espansione urbana e le infrastrutture hanno determinato un restringimento degli spazi aperti compromettendo la connessione ecologica.

Prima del 2016 gli spazi aperti di Desio non appartenevano a parchi di rilevanza sovralocale (PLIS) o regionale, come invece erano e sono tutt'oggi quelli dei comuni limitrofi: una parte degli spazi aperti di Seregno erano infatti inseriti nel PLIS della "Brianza Centrale", una parte degli spazi aperti di Bovisio Masciago, Varedo, Nova Milanese e Muggiò erano stati inseriti nel PLIS del "Grugnotorto Villorosi", mentre parte degli spazi aperti di Lissone rientravano nel PLIS "Alma Solis". Nel mese di maggio 2012 il Comune di Desio, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 131 ha approvato un Protocollo di Intesa con il Consorzio del Parco Grugnotorto-Villorosi e con il Comune di Seregno in qualità di ente gestore del PLIS della Brianza Centrale avente ad oggetto il raggiungimento nel più breve tempo possibile di un collegamento tra il PLIS del "Grugnotorto Villorosi" e quello della "Brianza Centrale" attraverso gli spazi aperti di Desio. Il comune di Desio vedeva così riconosciuto, anche formalmente, il suo ruolo fondamentale di cerniera di connessione tra i due parchi preesistenti. Si trattava del primo passo per arrivare alla costituzione di un PLIS unitario.

Nell'aprile 2016 è stato infatti formalizzato l'atto col quale Desio è diventato l'ottavo comune del PLIS "Parco del Grugnotorto-Villorosi" e con la sottoscrizione dell'atto costitutivo il 19 dicembre 2019 i due parchi "Grugnotorto Villorosi" e "Brianza Centrale" si sono uniti in un unico PLIS denominato "Parco GruBria" (Grugnotorto Brianza Centrale), comprendente 10 Comuni (Bovisio Masciago, Cinisello Balsamo, Cusano Milanino, Desio, Lissone, Muggiò, Nova Milanese, Paderno Dugnano, Seregno e Varedo).

## ALLEGATO 2 - VINCOLI AMBIENTALI E RETE ECOLOGICA

-  PLIS Parco GruBrìa
-  Corridoio regionale primario a bassa e/o moderata antropizzazione (PPR)
-  Aree di valenza ambientale di supporto (PTCP)
-  Nodi della Rete (PTCP)
-  Varchi (PTCP)
-  Corridoi di connessione ecologica (REC)



Fonte: Elaborazione U.lab  
su basi PGT fornite dal  
Comune di Desio

## 2.4 SISTEMA DELLA MOBILITÀ

### Infrastrutture esistenti:

- SS 36 *del Lago di Como e dello Spluga* che collega l'immediato hinterland milanese al confine svizzero, costituisce l'asse nord-sud maggiormente oggetto di traffico veicolare in quanto asse preferenziale di connessione tra Desio e i comuni limitrofi.
- SP 173 *Mombello-Canonica di Triuggio* che passa per il centro abitato di Desio e lo congiunge in direzione est con la SS 36 *del Lago di Como e dello Spluga* e in direzione ovest con l'altro importantissimo asse di connessione nord-sud della SP ex SS 35 *dei Giovi*
- SP 132 *Varedo-Desio* che connette il territorio comunale con i comuni limitrofi in direzione ovest.
- SP 151 *Cinisello-Desio* che costituisce un asse di connessione di direzione nord-sud (Baruccana-Cinisello Balsamo).

Il sistema stradale è connesso al sistema ferroviario costituito dalla linea ferroviaria Chiasso-Milano posizionata poco distante dalla frazione di San Giorgio.

Il trasporto pubblico su gomma è gestito da Autoguidovie Area di Monza e della Brianza che collega con più linee l'intera provincia con le provincie di Milano, Como e Lecco; Desio è servito da 4 linee.

### Infrastrutture di progetto e/o di prossima realizzazione:









- *Metrotranvia Milano (Parco Nord) – Seregno*. La nuova linea tranviaria rientra fra le infrastrutture pubbliche individuate come di preminente interesse nazionale finanziate con i contributi della legge 443/2001 (cosiddetta "legge obiettivo"), e permette la connessione con la Pedemontana Lombarda e con la Metropolitana milanese M3 (fermata Maciachini). Essa segue la direttrice storica della "Valassina" e si sviluppa prevalentemente lungo la ex S.P. n.9 per una lunghezza di circa 14,3 Km con 25 fermate. A Desio il tratto della metrotranvia si sviluppa lungo l'asse di via Milano e l'intervento comprende anche la realizzazione di un nuovo deposito tranviario ubicato al confine fra i comuni di Desio e Seregno.
- *Pedemontana Lombarda*. Il Sistema Viabilistico Pedemontano Lombardo (Pedemontana), di complessivi 86,7 km, prevede un tratto di 67 km per il collegamento autostradale tra l'autostrada A8 a Cassano Magnano (Va), e la A4 a Brembate (Bg). Tale infrastruttura è stata divisa in 5 tratte (A-B1-B2-C-D), e una porzione del tratto C, previsto a tre corsie di marcia (di 16,6 km, da Cesano Maderno alla A51-Tangenziale est a Vimercate), attraversa da ovest a est il Comune di Desio, nella porzione nord del territorio.

***La realizzazione delle nuove infrastrutture è un fattore significativo di cui tenere conto nell'individuazione degli Ambiti della rigenerazione territoriale ed urbana.***

Infatti, esse sono delle vere e proprie barriere che incidono pesantemente sull'assetto del territorio del Comune di Desio, che risulterà così ulteriormente frammentato: la costruzione della Pedemontana determinerà infatti la creazione di nuovi spazi "di margine" verso nord, per i quali occorre prevedere una rigenerazione volta a governarne le trasformazioni e gli usi, affinché non si trasformino in "zone marginalizzate". Essa inoltre attraversa la rete verde di ricomposizione paesaggistica ed interessa gli spazi del PLIS Parco Grubia, per cui gli interventi di rigenerazione territoriale devono necessariamente risolvere le criticità generate sul paesaggio dalla nuova autostrada.

La nuova Metrotranvia, prevista in sede propria invalicabile, ad eccezione delle fermate (a Desio ne sono previste 7), modificherà moltissimo l'assetto urbano di Via Milano, non solo dal punto di vista viabilistico, ma anche negli usi che si sono consolidati nel tempo tra questa dorsale viaria e gli spazi prospicienti e circostanti. Oltre all'effetto di separazione tra le parti di città ad est (tra cui il centro storico) e ad ovest occorre governare anche le dinamiche legate ai nuovi usi che andranno determinandosi lungo l'asse metrotranviario e che potranno generare nuovi fulcri di interesse, mettendole a sistema con le politiche territoriali già in atto, come ad esempio l'allargamento del Distretto Urbano del Commercio di Desio che coinvolge anche via Milano.

### ALLEGATO 3 - SISTEMA DELLA MOBILITÀ

-  SS 36
-  SP ex SS 35
-  SP 173
-  Metrotranvia e fermate
-  SP 151
-  SP 132
-  Linea ferroviaria
-  Autostrada Pedemontana



Fonte: Elaborazione  
U.lab su basi PTCP  
<https://www.provincia.mb.it/Temi/Viabilita-e-strade/eletnico-strade-provinciali-mb/>

## 2.5 OBIETTIVI E STRATEGIE DEL COMUNE PER IL TERRITORIO E IL CENTRO URBANO

### ASSE DELLA CULTURA E DEL COMMERCIO

Il presente documento programmatico parte dalla ricognizione delle politiche e dei progetti che l'Amministrazione Comunale ha sviluppato sul territorio comunale, e si prefigge lo scopo di metterli a sistema con gli ambiti di rigenerazione territoriale e urbana.

Di seguito si riporta un breve elenco degli obiettivi e delle strategie avviate, in coerenza con il PGT e con il PGU:

- la valorizzazione dell'Asse della cultura e dell'Asse del commercio;
- la realizzazione delle "Porte urbane";
- le attività del Distretto Urbano del Commercio e il suo ampliamento;
- la creazione delle "Zone 30" nel centro e nei quartieri;
- la pianificazione del Biciplan e la mobilità sostenibile di connessione ecologica;
- la ricomposizione paesaggistica degli spazi verdi periurbani: il progetto "+Parco";
- il Progetto Nexus

#### ***La valorizzazione dell'Asse della cultura e dell'Asse del commercio***

Un parterre per il "salotto desiano": con questa espressione familiare si definisce il sistema dei luoghi notevoli del centro storico, connotati da presenze monumentali e di grande valore storico artistico. Attorno agli elementi di pregio e attrattivi – la Villa Tittoni con il suo parco, la Basilica di san Siro e Materno, la casa natale di Pio XI - si sviluppa una sequenza di spazi aperti lungo due assi facilmente riconoscibili: quello est-ovest di via Lampugnani, e quello nord-sud di corso Garibaldi/corso Italia.

I due assi si distinguono per caratteristiche morfologiche e funzionali, e sono facilmente riconoscibili come elementi caratterizzanti la morfologia urbana storica nelle mappe.

Il primo asse ha un andamento irregolare, un carattere più compresso perché con una sezione di calibro inferiore; ha un valore connettivo prevalentemente locale dal punto di vista viabilistico, ma ha un ruolo cruciale per i collegamenti ciclo pedonali, anche in considerazione della prossimità della stazione ferroviaria; inoltre, a causa della forte attrattività della Villa Tittoni e del Parco (per gli eventi ospitati), rappresenta una importante linea di flussi. Il carattere commerciale è oggi piuttosto debole e si presta ad essere incrementato.

Il secondo asse, Corso Garibaldi/Corso Italia, ha invece un andamento spiccatamente lineare e un calibro superiore; storicamente sede della linea tranviaria Milano-Carate/Giussano (i binari sono ancora in sede ma se ne prevede la rimozione congiuntamente alla costruzione della nuova Metrotranvia sulla via Milano). E' un importante asse di attraversamento, anche infracomunale, nei flussi nord-sud; intercetta diversi spazi rappresentativi della vita pubblica, civile e religiosa ed è caratterizzato da una solida presenza commerciale.

Per questo ambito d'intervento, a partire da quanto indicato nel PGT e nel PGU, la scelta strategica è quella di una grande isola a precedenza pedonale. L'indicazione implica un ripensamento delle pavimentazioni e della regolazione della sosta, nonché la messa in campo di tecniche di *traffic calming* per mettere in valore le

risorse già presenti nel centro storico e dare luogo a un 'centro commerciale naturale'. Corollario implicito di tale strategia è l'avviamento di un processo di progressiva eliminazione delle auto dal centro storico, sia nella circolazione (da riservarsi ai soli residenti o da limitare per le attività commerciali), sia nella sosta, liberando in tal modo spazi di qualità per l'uso pedonale.

#### ***La realizzazione delle "Porte urbane"***

In un più ampio progetto di riqualificazione del centro storico, sono stati completati i primi 4 lotti, con la creazione delle tre "Porte di ingresso": Porta F.lli Cervi, Porta Borghetto e Porta Lampugnani (quest'ultima con la fontana a sfioro nei pressi della Biblioteca civica) e del nuovo Largo degli Alpini, abbellito da una fontana con giochi d'acqua colorati, alberi e sedute a formare una piazza per iniziative pubbliche all'aperto, dove prima c'era solo un parcheggio per poche auto, riqualificando anche il vicino Parco degli Alpini.

Le "Porte" segnano per tutti, ma soprattutto per gli automobilisti, l'ingresso nell'isola ambientale, ricordando loro l'obbligo di ridurre la velocità massima a 30 km orari. Cambia così il modo di vivere la strada: non solo luogo di transito, ma spazio di relazione tra le persone, con elementi architettonici di pregio (porfido, fontane, ecc.) e nuove panchine.

#### ***Le attività del Distretto Urbano del Commercio e il suo ampliamento***

I Distretti del Commercio sono aree con caratteristiche omogenee per le quali soggetti pubblici e soggetti privati propongono interventi di gestione integrata nell'interesse comune dello sviluppo economico, sociale, culturale e di valorizzazione ambientale del contesto urbano e territoriale di riferimento.

Lo scopo principale del Distretto è quello di incentivare il commercio, inteso come elemento trainante di una promozione turistica, e non solo, del territorio compreso tra i confini dello stesso Distretto; il commercio si trova a svolgere, quindi, una funzione di polo attrattore i cui benefici non sono limitati all'aspetto commerciale ma si ampliano a molti altri settori. In particolare gli obiettivi sono quelli di promuovere il rilancio della frequentazione da parte dei cittadini dei negozi di vicinato, prevedere una pianificazione urbanistica, specie in materia di viabilità e mobilità compatibile con la fruizione commerciale, il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici anche dal punto di vista architettonico e della qualità degli eventi, la corretta gestione degli spazi urbani (pubblici, residenziali, economici), con l'obiettivo di garantire la sicurezza, la coesione economica e sociale e la qualità della vita dei cittadini residenti.

Il Comune di Desio nel 2021 è risultato in vetta alla graduatoria (su 121 progetti presentati su tutto il territorio regionale) del bando che mirava alla ricostruzione economica territoriale urbana finanziato da Regione Lombardia, aggiudicandosi un contributo di 80mila euro da destinare al Distretto Urbano del Commercio. La strategia dell'Amministrazione ha optato per una dimensione multilivello: interventi strutturali, creando uno scenario urbano favorevole alla qualità della vita e allo sviluppo del commercio; sostegno diretto alle imprese; strategie di supporto ai cittadini nella ricerca del lavoro, mantenendo il più possibile stabile la capacità di spesa, cercando di contrastare la povertà dei nuclei familiari.

È stato sviluppato anche un piano pluriennale di interventi infrastrutturali per riconfigurare il centro urbano e commerciale di Desio. Il progetto è finalizzato alla progressiva riduzione del traffico automobilistico, per dare nuove possibilità di

"ZONE 30"

BICIPLAN E MOBILITÀ  
SOSTENIBILE

passaggio pedonale davanti alle vetrine, favorire l'apertura di nuove attività, migliorando la funzionalità, l'accessibilità e l'impatto visivo delle aree pubbliche con interventi di moderazione del traffico in favore di un passaggio più tranquillo e rilassato in prossimità delle realtà commerciali. Obiettivo è il miglioramento della qualità della vita con un nuovo modello di mobilità urbana.

#### ***La creazione delle "Zone 30" nel centro e nei quartieri***

La "Zona 30" è una zona circoscritta, in genere delimitata da assi di viabilità principale, in cui prevale la funzione residenziale. Sono aree della Città dotate dei principali servizi di quartiere e interessate da una circolazione prevalentemente di raggio locale. Al suo interno, la strada viene pensata in prevalenza come spazio di relazione tra una pluralità di utenti (automobilisti, pedoni, ciclisti, residenti) e di funzioni, e la velocità degli automezzi viene portata a 30 km/h; è una riqualificazione a basso impatto che ridisegna l'area interessata, rendendola più sicura per le categorie deboli della strada. Nelle "Zone 30" il traffico diventa più fluido e scorrevole, viene disincentivato il traffico di transito, diminuisce notevolmente il numero e la gravità degli incidenti, migliora la qualità ambientale (emissioni inquinanti e inquinamento acustico) e dello spazio urbano e vengono eliminate le barriere architettoniche.

#### ***La pianificazione del Biciplan e la mobilità sostenibile di connessione ecologica***

Il progetto Biciplan è concepito come strategia di ottimizzazione della rete infrastrutturale ciclabile esistente, e propone un insieme organico delle soluzioni viabilistiche e di moderazione del traffico future e *in itinere*, mettendo a sistema e gerarchizzando gli interventi previsti nel PGTU (Piano Generale del Traffico Urbano), individuando gli assi principali di ciclabilità su cui realizzare le "Zone 30".

Si tratta di strategie volte a sostenere la diffusione dell'uso delle biciclette, attraverso la veicolazione di una politica che punta all'aumento del rispetto della condivisione dello spazio pubblico (la strada) tra i diversi attori per aumentare la sicurezza percepita delle utenze deboli (bici e pedoni).

Il modello di ciclabilità da perseguire va oltre la realizzazione di un certo numero di piste ciclabili, perché aspira a realizzare una città interamente "amica" della bicicletta. Anche la nuova legge sulla ciclabilità, n. 2/2018, prevede che la strategia da attuare debba combinare la realizzazione di percorsi ciclabili di vario tipo con l'implementazione di un programma generale di moderazione del traffico veicolare.

Questo tipo di approccio trasforma il Biciplan in uno strumento che interessa non solo chi usa la bicicletta, ma l'intero territorio e tutti i cittadini: si ha un generalizzato miglioramento delle condizioni di sicurezza, le città e i territori diventano più sani e vivibili e si alleviano considerevolmente i problemi di congestione ed inquinamento.

Occorre quindi pensare alla città come un luogo di integrazione e convivenza di tutti i suoi abitanti, ed intervenire su di essa per renderla più sicura e amica della bicicletta, realizzando una rete portante di percorsi ciclabili che garantiscano accesso ai principali attrattori e generatori di traffico della città o del territorio, ma la ciclabilità deve essere possibile e sicura anche al di fuori di questa rete. La moderazione del traffico veicolare è fondamentale per garantire agli altri utenti della strada, inclusi anziani e bambini, un livello di sicurezza adeguato.



***La ricomposizione paesaggistica degli spazi verdi periurbani: il progetto “+Parco”***

Il progetto denominato “+Parco”, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 232 del 30/09/2014, è stato sviluppato dal Consorzio Poliedra del Politecnico di Milano come progetto preliminare diviso in dieci lotti, per un ammontare complessivo dei lavori di € 4.193.958,84. Si tratta di un grande progetto ambientale e di riqualificazione paesaggistica, caratterizzato dalla componibilità, ossia dalla possibilità di attivare il progetto per fasi e lotti di intervento che abbiano una loro funzionalità interna ed una coerenza con le fasi successive.

Oltre al progetto architettonico è stato elaborato un progetto di gestione delle fasi e della ripartizione economica. Il progetto di gestione tiene conto delle disponibilità economiche dell’Amministrazione differite nel tempo, della possibilità di realizzare il parco in tempi diversi attingendo sia a risorse pubbliche comunali sia ad altre fonti di finanziamento. Gli interventi previsti riguardano sia compensazioni ambientali e forestali - a fronte di nuove edificazioni, di attività estrattive o di attività di discarica -, ma prevedono anche una progettualità volta alla riqualificazione paesaggistica degli spazi verdi e agricoli esistenti mediante la creazione di nuovi percorsi ciclabili, l’individuazione di aree destinate all’orticoltura, l’attivazione di operazioni di riqualificazione ecologico-ambientale, la forestazione di nuove aree. I diversi lotti di cui si compone il progetto “+Parco” permettono un loro sviluppo puntuale, anche in funzione dei bandi di finanziamento che si rendessero disponibili, a valere su fondi pubblici (regionali, nazionali, europei), o di finanza di prossimità (fondazioni bancarie o altri soggetti privati).

Il “+Parco” ha una connotazione più urbana in adiacenza alla struttura del Paladesio e a ridosso delle abitazioni, dove è prevista la realizzazione di aree a giardino di quartiere, con alberature, prati, aree di sosta con giochi per i bambini e attrezzature per il fitness all’aria aperta. La riorganizzazione dell’area feste e del settore centrale del parco denominato “Parco Agnesi”, il ripensamento dei parcheggi a sud e l’area forestale a nord definiscono un ambito di passaggio, fra la zona più urbana e la zona più naturale ad ovest che è fatta solo di percorsi, filari, boschi e grandi prati, in un’ottica più prettamente agroforestale.

Il progetto del “+Parco” è l’esito della scelta culturale e gestionale di privilegiare il massimo riutilizzo di ciò che c’è già, pur dentro una prospettiva di radicale riforma dello spazio esistente, spesso assai compromesso da usi incongrui o semplicemente abbandonato.

La progettazione si caratterizza per una estrema semplicità di disegno, un rigore formale che si traduce nell’utilizzo ripetuto di pochi elementi e materiali. La concezione paesaggistica vuole essere limpida e pulita, attraverso a sottolineatura della trama agraria di base, che vede a Desio, come in tutta la piana brianzola, la presenza di strade poderali con andamento est-ovest, con un passo di circa 200 metri l’una dall’altra, e una suddivisione dei campi piuttosto fitta con andamento nord-sud. Questa matrice territoriale viene reinterpretata in chiave contemporanea, riproponendo una matrice reticolare di percorsi, utilizzando e sottolineando i tratti est-ovest, ma introducendo anche nuovi assi nord-sud. Si creano così, da un lato, delle stanze a prato di forma rettangolare allungata - contornate da filari e masse boscate, che ben si prestano ad un uso plurale, ricreativo o sportivo -, e dall’altro dei percorsi est-ovest e nord-sud che creano intersezioni sottolineate anche da elementi architettonici, individuati come “punti nevralgici” del “+Parco”.

**Progetto Nexus**

Il “Progetto Nexus - realizzazione della Rete Ecologica tra il Parco Valle del Lambro e il Parco delle Groane” - finanziato dalla Fondazione Cariplo nell’ambito del bando “Realizzare la connessione ecologica, 2013” è la prosecuzione di un percorso già avviato dall’Amministrazione, con l’adesione al PLIS “GruBria”. Il progetto è nato per creare un corridoio ecologico tra i due Parchi Regionali, rafforzando il valore delle aree verdi libere tra Lambro e Seveso, con il fine di costituire una «tangenziale verde» tra Desio, Bovisio Masciago e Varedo, attraverso attività di coordinamento e sinergia tra i partner del progetto.

Un progetto che è volto alla manutenzione, ricostruzione e valorizzazione delle risorse paesaggistico-ambientali e della biodiversità ancora presenti sul territorio, mediante la riqualificazione naturalistica ed il riordino delle aree boscate, la creazione di nuovi filari alberati e la messa a dimora di nuovi alberi e arbusti.

Il progetto intende porre un limite al consumo di suolo e al disordine territoriale sostenendo una pianificazione del territorio basata su aree funzionali riconoscibili, in cui la rete ecologica costituisce il fulcro delle attività di conservazione della biodiversità e dei servizi ecosistemici.

*I progetti di cui al presente paragrafo 2.5 sono descritti nelle loro linee programmatiche con la finalità di rappresentare il legame con i temi della rigenerazione urbana e territoriale oggetto del presente documento.*

*Per un approfondimento relativo agli interventi in previsione si rimanda ai documenti completi dei singoli piani/progetti qui menzionati.*

## ALLEGATO 4 – CONCORSO ALLA PROGETTUALITÀ DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Biciplan e mobilità sostenibile



- |          |                                    |          |                   |
|----------|------------------------------------|----------|-------------------|
| <b>1</b> | Asse della cultura e del commercio | <b>4</b> | Zone 30"          |
| <b>2</b> | Porte Urbane                       | <b>5</b> | Progetto "+Parco" |
| <b>3</b> | Distretto Urbano del Commercio     | <b>6</b> | Progetto Nexus    |

## 3. Diretrici di connessione per la rigenerazione

### 3.1 DEFINIZIONE DI INFRASTRUTTURE VERDI

L'infrastruttura verde «è una rete multifunzionale di spazi verdi, sia di nuova realizzazione che esistenti, sia rurali che urbani, che favorisce e supporta i processi naturali ed ecologici. Essa è una componente fondamentale per la salute, il benessere e qualità della vita delle comunità umane».

**UK, Planning Policy Statement, 2010**

«Le infrastrutture verdi comprendono, oltre ai siti Natura 2000 e alle aree protette, ecosistemi sani ed aree ad alto valore naturalistico al di fuori delle aree protette, elementi del paesaggio naturale, elementi artificiali, zone multifunzionali, aree in cui mettere in atto misure per migliorare la qualità ecologica generale e la permeabilità del paesaggio, elementi urbani che ospitano la biodiversità e che permettono agli ecosistemi di funzionare ed erogare i propri servizi».

**Commissione Europea KH-32-10-314-ITC**

Nel presente documento si propone un approccio integrato di pianificazione e gestione, teso a mantenere elevate funzioni ecologiche a scala di paesaggio, in armonia con usi del suolo multi-funzionali. Il valore di tale orientamento risiede nel rafforzamento della percezione dell'importanza economica e sociale degli spazi verdi, ovvero del valore simbolico o materiale che le comunità umane hanno attribuito nel tempo alle funzioni svolte dagli ecosistemi. In tal senso, le comunità locali, i proprietari, i gruppi di interesse, le istituzioni collaborano per identificare, progettare, gestire e conservare la rete dei luoghi essenziali per mantenere la funzionalità ecologica e gli elementi naturali del paesaggio locale.

### 3.2 LE DIRETRICI COME STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE

Le Diretrici di Connessione sono individuate graficamente sull'elaborato cartografico ***Tavola 2 Quadro strategico per la rigenerazione***, che rappresenta graficamente lo scenario strategico che il Comune di Desio assume circa lo sviluppo delle connessioni multifunzionali sul territorio, allo scopo di:

- promuovere un sistema di paesaggi urbani e naturali che migliorino la qualità ambientale della rete degli insediamenti;
- valorizzare il sistema di percorsi per la mobilità dolce, preferibilmente anche se non esclusivamente verdi, che consenta adeguati livelli di accessibilità in sicurezza e garantisca la fruizione pubblica qualificata dei luoghi di alta qualità paesaggistica e/o rilevanza di interesse generale;
- rafforzare la funzionalità degli ecosistemi locali e la connettività tra aree naturali esistenti, aumentando la loro resilienza affinché forniscano costantemente beni e servizi;
- rispondere alle nuove esigenze connesse con il concetto di "risiedere nel territorio", emerse nel corso dell'ultimo biennio per effetto della crisi pandemica del 2020.

### 3.3 CLASSIFICAZIONE DELLE DIRETTRICI DI CONNESSIONE

L'individuazione delle "Direttrici di connessione" è strettamente connessa con le politiche territoriali descritte nel precedente cap. 2.5. Le Direttrici infatti danno forma visiva e valore ad azioni spesso immateriali di pianificazione strategica, contenute nel Documento di Piano ma non adeguatamente esplicitate nelle tavole a corredo dello stesso.

Le Direttrici di Connessione sono classificate in base al ruolo assunto rispetto alle funzioni urbane e/o extraurbane che intendono collegare:

- ✓ ***Direttrici "verdi", di connessione degli spazi aperti***
- ✓ ***Direttrici di connessione tra servizi***
- ✓ ***Direttrici "multifunzionali", che mettono a sistema gli spazi verdi e i servizi***

### 3.4 CARATTERI DELLE DIRETTRICI DI CONNESSIONE PER IL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI DI RIGENERAZIONE

Sul territorio comunale si è ritenuto importante individuare le direttrici privilegiate per il potenziamento delle connessioni tra il tessuto antropico e gli elementi connotativi dell'identità paesaggistica locale: la strategia generale sottesa alla definizione delle "Direttrici di connessione" si basa sul riconoscimento dei connotati paesaggistici e naturalistici, nonché di connessione ecosistemica, delle aree che circondano il tessuto urbano consolidato del Comune di Desio e che appartengono in larga parte al PLIS denominato Parco GruBria, e sul ruolo che tali aree possono rivestire per l'attivazione dei processi di rigenerazione.

Le direttrici di connessione non costituiscono infatti un "ambito di rigenerazione" ai sensi della normativa vigente, ma individuano itinerari privilegiati per promuovere azioni multifunzionali, volte sia all'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche e paesaggistiche del territorio alla scala locale ("direttrici verdi"), sia all'individuazione di connessioni tra ambiti della rigenerazione e servizi esistenti ("direttrici multifunzionali"), quali percorsi concettuali in grado di definire linee di sviluppo virtuose non solo per l'innescare ma anche per il mantenimento delle azioni rigenerative.

L'individuazione delle direttrici concorre infatti sia a limitare la progressiva occupazione di aree di rilievo per il mantenimento delle connessioni e per scongiurare potenziali fenomeni di banalizzazione del paesaggio dovuti alla pressione insediativa, ma anche per mettere in evidenza potenzialità rigenerative determinate da una lettura dinamica delle trasformazioni del territorio (in atto o in previsione).

## 4. Ambiti della rigenerazione

### 4.1 IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI

L'individuazione degli ambiti avviene nel prioritario rispetto dei criteri sanciti dal Piano Territoriale Regionale per la rigenerazione urbana e territoriale.

Il presente Documento Programmatico garantisce, inoltre, continuità con le più generali strategie ed obiettivi di governo del territorio comunale, così come definiti dagli strumenti urbanistici vigenti PGT e PGU.

Il quadro conoscitivo del territorio comunale del PGT - sistemi insediativi e ambientali, componenti connesse alla sensibilità dei luoghi e degli usi del suolo - nonché le politiche attivate dall'amministrazione Comunale, costituiscono la base informativa per il riconoscimento a livello locale di ambiti in cui attivare politiche di intervento volte alla rigenerazione e allo sviluppo dei caratteri competitivi e innovativi del territorio.

Nel territorio comunale di Desio vengono individuati ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione.

Per gli **Ambiti di rigenerazione a livello territoriale** vengono perseguiti obiettivi, quali:

- il potenziamento delle caratteristiche ambientali, ecologiche, paesaggistiche e la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano locale;
- lo sviluppo sociale ed economico sostenibile;
- l'individuazione di soluzioni a fenomeni di potenziale separazione tra parti di territorio, con effetto di marginalizzazione di interi comparti/quartieri ed abbandono di porzioni di territorio;
- la rigenerazione della componente naturale ed ecologica di scala territoriale attraverso la rinaturalizzazione di aree urbane interstiziali, la ricomposizione del paesaggio dell'agricoltura periurbana, la rinaturalizzazione lungo le direttrici territoriali continue e connesse ai parchi regionali e ai PLIS, ove esistenti;

Per gli **Ambiti di rigenerazione a livello urbano**, sono stati considerati i seguenti criteri e obiettivi:

- la riqualificazione di zone urbane con carattere di sottoutilizzo funzionale del patrimonio abitativo e/o di periferia marginale, con possibile attivazione di politiche e strumenti di rigenerazione e rivitalizzazione economica alla scala locale o di area vasta;
- l'individuazione di soluzioni a fenomeni di potenziale separazione tra parti di città con effetto di ghettizzazione e/o isolamento funzionale, nonché di abbandono;
- l'ottimizzazione del rapporto tra assetti urbanistici rigenerati e altri ambiti del territorio comunale, per l'attivazione di sinergie socio-economiche.

Inoltre, per una più facile classificazione, anche morfologica, degli ambiti di rigenerazione territoriale e urbana, si sono adottati i seguenti criteri di individuazione e rappresentazione grafica:

- |                 |   |
|-----------------|---|
| AMBITI AREALI   | Ambiti di grandi dimensioni, a scala urbana, nei quali attivare politiche e interventi di valenza sociale per la rigenerazione;   |
| AMBITI PUNTUALI | Ambiti caratterizzati da Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU) del P.G.T., che possono innescare nuove relazioni con il contesto circostante, attivabili grazie alla rigenerazione; per tutti gli ambiti puntuali, derivanti da individuazioni dello strumento urbanistico, viene, pertanto, individuato un <b>areale di influenza</b> territoriale delle politiche di rigenerazione. |
| AMBITI LINEARI  | Ambiti generati da infrastrutture a cui la rigenerazione è strettamente connessa.   |

## 4.2 AMBITI DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE

Nel territorio comunale sono individuati i seguenti ambiti della rigenerazione territoriale, all'interno dei "corridoi di connessione ecologica" della REC, nonché della "rete verde di ricomposizione paesaggistica":

### AMBITI AREALI

#### **Ambito del masterplan "+Parco"**

L'ambito, inserito nella rete verde del corridoio regionale, è occasione di rigenerazione degli spazi verdi del territorio, per una riqualificazione del paesaggio, una gestione ambientale più attenta degli ambiti di cava e per un utilizzo più diffuso degli spazi ricompresi nel masterplan "+Parco".

#### **Ambito "Strada vicinale dei boschi".**

L'ambito, inserito nella rete verde del corridoio regionale, è occasione per rigenerare il territorio rurale e gli spazi verdi, per una riqualificazione del paesaggio, e per invertire la tendenza ad usi impropri recuperando la vocazione agricola dei campi prospicienti l'antica vicinale.

### AMBITI PUNTUALI

**Ambito di "Villa Buttafava"**, in parte già assoggettato a previsioni urbanistiche del Documento di Piano (ARU\_r01).

L'ambito di Villa Buttafava, inserito nella rete verde del corridoio regionale, è occasione di rigenerazione degli spazi residuali del territorio rurale e degli spazi verdi, per una riqualificazione del paesaggio e per una nuova qualità dell'abitare, anche attraverso il recupero dell'edificato storico.

### AMBITI LINEARI

#### **Ambito "Canale Alto Lambro".**

Come l'ambito di cui sopra, l'individuazione offre l'occasione per attuare azioni di rigenerazione di spazi verdi, per una riqualificazione puntuale del paesaggio locale.

Gli ambiti della rigenerazione territoriale sono individuati graficamente sull'elaborato cartografico ***Tavola 1 Ambiti della rigenerazione***



#### 4.2.1 AMBITO DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE DI TIPO AREALE: MASTERPLAN DEL +PARCO

##### INDIVIDUAZIONE

L'area interessata dal progetto del nuovo parco si pone al margine ovest del centro urbano in un contesto fortemente ibrido e connotato dalla diffusione di piccoli edifici sparsi lungo le vecchie vicinali agricole, una serie di recinzioni, da prati e campi coltivati, da tracce di siepi e di frutteti, prevalentemente in abbandono, aree a deposito a cielo aperto, aree a parcheggio e aree a verde pubblico e strutture pubbliche (palazzetto dello sport, campi sportivi, piscina e scuole al margine est dell'area).



Elaborazione U.lab

##### NATURA E TIPOLOGIA

L'individuazione dell'ambito fonda sulla presenza di elementi di rilievo sotto il profilo paesaggistico, come derivante dalla dinamica storica di questa porzione di territorio

E', infatti, ancora ben riconoscibile la struttura tipica dell'organizzazione agraria con strade vicinali est ovest, anche se oggi non supportano più la distribuzione ad una molteplicità di campi posti uno affianco all'altro, ma a grandi campi unitari e piccoli recinti che hanno largamente perso una funzione agricola.

Sono presenti residuali fasce boscate, parte di frutteti ed orti, alcune piantate di filari recenti nella porzione a sud dei parcheggi che presentano molte mancanze.

## RELAZIONI CON IL TERRITORIO

Nel complesso la qualità paesaggistica dell'insieme è fortemente compromessa sia dallo stato di uso improprio dello spazio aperto sia dall'affaccio di edifici imponenti, produttivi e sportivi, che dall'evidenza delle recinzioni, diverse da loro, talvolta temporanee.

Il progetto nel suo insieme prospetta la costruzione di una forma ibrida di parco con intensità variabile, dal centro verso lo spazio agricolo, in cui l'area attorno alle attrezzature sportive si configura come una porta di un territorio più ampio con una connotazione più agricola e forestale.

Il sistema dei percorsi è strutturato per dare massima accessibilità pedonale e ciclabile al parco e contemperare l'esigenza di un complessivo riordino e potenziamento del sistema di accessi e parcheggi del Paladesio. E' costituito dall'ordito di percorsi est ovest, realizzati sui tracciati dell'originaria maglia agraria, e di tracciati nord sud a costruire attorno a due tracciati principali, quasi un cardo e un decumano, dai centri sportivi verso ovest e dai parcheggi di via Agnesi verso cascina Bolagnos, un più complesso sistema di percorsi minori.

I percorsi del Parco si irradiano poi nel territorio più ampio a nord ed ad ovest a costruire la trama di fruizione del più ampio territorio del PLIS del GruBrià con connessioni verso Bovisio e la *Greenway* Pedemontana.

## POLITICHE DELLA RIGENERAZIONE A LIVELLO COMUNALE

La salvaguardia ed il recupero dei terreni agricoli e delle aree libere rimaste permettono la riqualificazione dei contesti urbani di frangia e dei percorsi per la popolazione locale e di passaggio.

Nell'Ambito è ricompreso uno dei progetti inseriti nel macro-progetto "Nexus".

## OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE

Il masterplan prevede:

- una serie di connessioni ciclopedonali accompagnate da filari verso ovest per costruire le relazioni con il tracciato della prevista *Greenway* Pedemontana e i progetti locali di compensazioni previsti, e per realizzare la connessione con le aree sportive e a verde di Bovisio Masciago;
- la realizzazione di aree boscate in particolare nella zona a nord verso Bolagnos, in grado di ridefinire il rapporto fra spazio costruito e spazi aperto e attorno all'inceneritore e su parte della ex cava di via Agnesi
  - la realizzazione di orti articolati attorno ad un percorso verde sul sedime della circonvallazione non completata;
  - il completamento della riqualificazione della cava di via Agnesi, con la realizzazione di un'area concerti all'aperto
  - il trattamento ad area naturalistica ad arbusteto e a bosco non praticabile delle aree di deposito della diossina.

Il Parco ha bisogno di essere riempito di nuova qualità, in particolare di una dotazione di architetture vegetali, che contribuiscano a dare una struttura ed una riconoscibilità spaziale a quello che oggi è uno spazio non riconoscibile.

Gli elementi su cui ruota il progetto sono sostanzialmente tre:

1. un sistema articolato di filari, semplici e doppi, lungo i percorsi, con una distinzione fra percorsi nord sud, con alberi a sviluppo verticale, ed est ovest con essenze di minore altezza e più ombreggianti, per permettere un maggiore ombreggiamento dei percorsi senza precludere la visione delle montagne.
2. un sistema di macchie arborate, in particolare a ridosso delle abitazioni, con funzione di giardino urbano e mitigazione delle recinzioni.
3. un sistema di boschi, aree più selvagge e solo in parte fruibili, dove far ricadere i diversi capitoli di compensazione forestale.

Le politiche di rigenerazione attivabili per l'ambito sono classificate in relazione al livello di impatto socioeconomico (alto o medio) e ai tempi di attuazione (breve o medio-lungo periodo).

Le *azioni prioritarie* che ne discendono, afferiscono a tutto quanto in grado di generare alto impatto sul sistema sociale (ed economico) locale, avviabile nel *breve periodo*; dette azioni attengono, ai contenuti del masterplan, come descritti in precedenza.

Le politiche volte a uno scenario temporale *di media o lunga durata*, si inseriscono nel quadro complessivo del progetto a valenza territoriale del masterplan del +Parco e coinvolgono azioni alla scala sovralocale:

- Sviluppo di progetti per infrastrutture verdi, ovvero proposte di riqualificazione degli spazi verdi e degli usi agricoli di elevata qualità ambientale, con precipua finalità di ricomposizione paesaggistica e sviluppo di progetti per infrastrutture verdi multifunzionali.

In aggiunta, potranno essere promosse le seguenti azioni:

- Attivazione di tavoli tecnici di lavoro per il coordinamento dei progetti, anche in collaborazione pubblico/privato, alla scala locale e sovralocale.

La tabella a seguire identifica le priorità delle azioni per l'ambito di rigenerazione in oggetto:

		IMPATTO SOCIO-ECONOMICO SUL TERRITORIO			
		ALTO IMPATTO		ALTO IMPATTO	
TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE AZIONI / POLITICHE DI RIGENERAZIONE	BREVE PERIODO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Processi di rigenerazione e riqualificazione (progetti del masterplan) a scala locale</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Sviluppo di progetti per infrastrutture verdi: proposte di riqualificazione degli spazi verdi e degli usi agricoli di elevata qualità ambientale, con precipua finalità di ricomposizione paesaggistica e sviluppo di progetti per infrastrutture verdi multifunzionali (scala sovralocale)</li> </ul>	MEDIO-LUNGO PERIODO
	MEDIO-LUNGO PERIODO	<b>AZIONI E POLITICHE PER LA RIGENERAZIONE</b>			
TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE AZIONI / POLITICHE DI RIGENERAZIONE	BREVE PERIODO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attivazione di tavoli tecnici di lavoro per il coordinamento dei progetti alla scala locale, anche in collaborazione pubblico/privato.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Attivazione di tavoli tecnici di lavoro per il coordinamento dei progetti alla scala sovralocale, anche in collaborazione pubblico/privato.</li> </ul>	MEDIO-LUNGO PERIODO
	MEDIO-LUNGO PERIODO				
		MEDIO IMPATTO		MEDIO IMPATTO	
		IMPATTO SOCIO-ECONOMICO SUL TERRITORIO			

#### 4.2.2 AMBITO DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE DI TIPO AREALE: STRADA VICINALE DEI BOSCHI

##### INDIVIDUAZIONE

L'area è collocata a nord – ovest del territorio ed è caratterizzata dall'uso improprio dei terreni, con degrado ed episodi di abbandono improprio di rifiuti.



Elaborazione U.lab

##### NATURA E TIPOLOGIA

L'individuazione dell'ambito si basa sulla volontà di attuare una politica di rigenerazione territoriale di un elemento connotativo del profilo storico e paesaggistico del territorio, oggi gravato da usi impropri e in stato di abbandono/degrado.

##### RELAZIONI CON IL TERRITORIO

La strategia sottesa alla rigenerazione consiste nel riconoscimento dei valori identitari del percorso nel contesto del paesaggio locale, per la cui tutela si potranno attuare iniziative volte al miglioramento e alla qualificazione delle modalità di gestione e anche di fruizione dell'ambito: **questo Ambito è oggetto di rigenerazione interna, finalizzata a migliorare i caratteri della dimensione locale, ma anche esterna, volta ad individuarne le relazioni con gli spazi agricoli circostanti, anche appartenenti ai comuni limitrofi.**

##### POLITICHE DELLA RIGENERAZIONE A LIVELLO COMUNALE

- Innalzare la qualità paesaggistica e ambientale, limitando le forme di degrado e utilizzo improprio;

#### OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE

- Valorizzare i connotati del paesaggio extraurbano;
- Facilitare le relazioni, attraverso la rete ciclabile, con le occasioni puntuali di fruizione presenti nel contesto territoriale.

#### AZIONI PER LA RIGENERAZIONE

- Miglioramento della rete delle connessioni della mobilità dolce;
- Implementazione di azioni volte al miglioramento della fruizione pubblica;
- Valorizzazione dei tratti tipici del paesaggio extraurbano locale, finalizzata al ripristino allo stato naturale/agricolo l'area;
- Evitare l'effetto di degrado e marginalizzazione nel territorio comunale derivante dal previsto passaggio del tracciato della Pedemontana;
- Eliminare i fenomeni di degrado derivanti da usi impropri.

Le politiche di rigenerazione attivabili per l'ambito sono riferite a:

- Proposte di riqualificazione del percorso, ambito ad oggi compromesso, con interventi di ricomposizione paesaggistica e ambientale per restituire leggibilità nel contesto territoriale.
- Proposte per risolvere la potenziale marginalizzazione dell'area dovuto al previsto passaggio della Pedemontana/Azioni di ri-connessione nord-sud

Le azioni prioritarie che ne discendono, afferiscono a tutto quanto in grado di generare alto impatto sul sistema sociale ed economico locale, avviabile nel breve periodo.

Le politiche volte a uno scenario temporale di media o lunga durata, pur attivabili da subito, si traducono in azioni volte a:

- Proposte di riqualificazione degli spazi verdi e degli usi agricoli di elevata qualità ambientale all'intorno con interventi di ricomposizione paesaggistica

Le azioni sopra delineate possono coinvolgere e integrarsi con interventi puntuali mirati al recupero e alla riqualificazione della Rete Verde comunale.

La tabella a seguire identifica le priorità delle azioni per l'ambito di rigenerazione in oggetto:

		IMPATTO SOCIO-ECONOMICO SUL TERRITORIO			
		ALTO IMPATTO		ALTO IMPATTO	
TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE AZIONI / POLITICHE DI RIGENERAZIONE	BREVE PERIODO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proposte di riqualificazione del percorso con interventi di ricomposizione paesaggistica e ambientale.</li> <li>Proposte di riqualificazione con interventi puntuali volti al contenimento delle forme di degrado o uso improprio</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Proposte di riqualificazione degli spazi verdi e degli usi agricoli di elevata qualità ambientale all'intorno con interventi di ricomposizione paesaggistica</li> </ul>	MEDIO-LUNGO PERIODO
	<b>AZIONI E POLITICHE PER LA RIGENERAZIONE</b>				
	BREVE PERIODO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Facilitare le relazioni, attraverso la rete ciclabile, con le occasioni puntuali di fruizione presenti nel contesto territoriale</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Sviluppo di progetti per infrastrutture verdi multifunzionali</li> <li>Attivazione di tavoli tecnici di rilevanza sovracomunale per valutare azioni per arginare fenomeni di marginalizzazione derivanti dal passaggio del tracciato della Pedemontana</li> </ul>	MEDIO-LUNGO PERIODO
		MEDIO IMPATTO		MEDIO IMPATTO	
		IMPATTO SOCIO-ECONOMICO SUL TERRITORIO			
					TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE AZIONI / POLITICHE DI RIGENERAZIONE

#### 4.2.3 AMBITO DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE DI TIPO PUNTUALE: VILLA BUTTAFAVA

##### INDIVIDUAZIONE

L'ambito della rigenerazione territoriale di Villa Buttafava, a nord del territorio comunale, si presenta come una area residenziale interessata da fenomeni di dismissione e abbandono.

L'individuazione è di tipo puntuale, ma con riflessi in un più vasto areale di influenza territoriale delle politiche di rigenerazione.



Elaborazione U.lab

##### NATURA E TIPOLOGIA

L'individuazione dell'ambito trova fondamento nella presenza di elementi di rilievo sotto il profilo paesaggistico, storico e architettonico oltre alla rilevanza simbolica del nucleo edilizio collocato nel territorio in stato di naturalità, isolato dal centro abitato principale; elementi costitutivi dell'insediamento sono la villa signorile, la chiesa e le cascine.

L'insediamento di Villa Buttafava detiene rilevanza strategica per effetto delle previsioni attribuite dal Documento di Piano vigente, che classifica il sito quale area di trasformazione (ARU\_r01) e ne definisce linee guida e modalità di intervento.

Il Documento Programmatico per la rigenerazione recepisce tale previsione, confermando il perimetro dell'ARU, ma ampliandolo con le aree agricole comprese tra il tracciato della futura autostrada Pedemontana e il confine comunale. Esso comprende:

- la villa signorile, ad oggi in stato di dismissione;
- l'oratorio gentilizio barocco a pianta centrale dedicato a San Giuseppe, non



## RELAZIONI CON IL TERRITORIO

utilizzato;

- il blocco lineare delle cascine, parzialmente adibite a residenza, con due avancorpi all'estremità riecheggianti lo schema ad U;
- le aree agricole a rischio di marginalizzazione per le quali si possono prevedere azioni mirate alla creazione di viali ciclabili e filari di ricomposizione paesaggistica.

La strategia sottesa alla rigenerazione consiste nel riconoscimento dei valori simbolici e rappresentativi del sito, nel rispetto dei quali promuovere iniziative volte al miglioramento e alla qualificazione delle modalità di fruizione dell'ambito: **questo Ambito è oggetto di rigenerazione interna, finalizzata a ottimizzarne prioritariamente la dimensione locale, ma anche esterna, volta ad individuarne le relazioni con gli spazi agricoli circostanti, anche appartenenti ai comuni limitrofi.**

In ragione della dimensione strategica conferita sotto il profilo urbanistico dal Piano di Governo del Territorio a questo sito, si ritiene che l'implementazione delle misure e dei processi di rigenerazione all'interno del nucleo della Villa Buttafava possa generare effetti di rinnovamento e sviluppo urbano - nel rispetto delle risorse territoriali - anche nell'immediato intorno; a tale scopo è individuato un areale a corona del perimetro d'ambito dove, durante la fase attuativa del presente Documento Programmatico, l'Amministrazione Comunale verificherà le ripercussioni di politiche, strategie e azioni delineate per l'ambito in oggetto.

Detto areale comprende, tra l'altro, il giardino annesso alla villa, caratterizzato da elementi paesaggistici di rilievo e i filari alberati corrispondenti agli assi prospettici dei viali di accesso al sito.

Gli effetti attesi potranno concorrere al raggiungimento degli obiettivi del Documento di Piano per l'area di trasformazione ARU\_r01, con specifico riferimento alla messa in rete delle risorse verdi e al miglioramento delle condizioni fruibili.

## POLITICHE DELLA RIGENERAZIONE A LIVELLO COMUNALE

- Innalzare la qualità paesaggistica e ambientale, mediante l'inserimento di filtri vegetali per la tutela degli assi prospettici e delle relazioni percettive;
- Valorizzare i connotati del paesaggio extraurbano;
- Migliorare il livello di fruizione del sito, mediante la proposta di usi qualificati di interesse pubblico e generale che possano concorrere all'implementazione di connessioni con il sistema degli spazi aperti;
- Facilitare le relazioni, attraverso la rete ciclabile, con le occasioni puntuali di fruizione presenti nel contesto territoriale;
- Favorire tecniche, pur innovative e finalizzate al riuso temporaneo, che possano esaltare i valori espressi dalle architetture proprie della tradizione locale.

**La rigenerazione d'ambito considera altresì l'opportunità offerta dall'eventuale presenza di aree ed edifici dismessi o sottoutilizzati, che possono stimolare pratiche di rivitalizzazione mediante un approccio "per funzioni":** operando attraverso l'introduzione di usi e funzioni complementari a quelle attualmente esistenti, la rigenerazione dà modo di ottimizzare le sinergie d'ambito, favorendo i cosiddetti "usi temporanei" e disincentivando le trasformazioni di tipo

## OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE

monofunzionale non coerenti con i caratteri d'ambito.

- Miglioramento qualitativo delle dotazioni urbane e recupero degli spazi accessibili al pubblico per valorizzare la centralità della vita sociale e aggregativa;
- Miglioramento della rete delle connessioni della mobilità dolce;
- Implementazione di azioni volte al miglioramento della fruizione pubblica qualificata, con particolare riferimento agli spazi extraurbani e in condizioni di naturalità;
- Valorizzazione dei tratti tipici del paesaggio extraurbano locale, finalizzata anche al miglioramento delle condizioni percettive e visive;
- Definizione delle relazioni tra il tessuto storico e il paesaggio extraurbano;
- Introduzione di modalità incentivanti per la rivitalizzazione socioeconomica, attraverso l'attivazione di usi temporanei a fini ludico-ricreativi, prima e durante il processo di rigenerazione;
- Evitare l'effetto di marginalizzazione e separazione dell'Ambito dal resto del territorio comunale derivante dal previsto passaggio del tracciato della Pedemontana.

## AZIONI PER LA RIGENERAZIONE

Le politiche di rigenerazione attivabili per l'ambito sono classificate in relazione al livello di impatto socioeconomico (alto o medio) e ai tempi di attuazione (breve o medio-lungo periodo).

Le *azioni prioritarie* che ne discendono, afferiscono a tutto quanto in grado di generare alto impatto sul sistema sociale ed economico locale, avviabile nel *breve periodo*; dette azioni attengono, in via non esaustiva:

- all'identificazione di episodi culturali di rilievo e interesse per i cittadini, definizione di un calendario di attività condiviso con le associazioni di categoria attive sul territorio;
- alla facilitazione delle relazioni, attraverso la rete ciclabile, con le occasioni puntuali di fruizione presenti nel contesto territoriale;
- all'identificazione di episodi ludico-ricreativi e culturali e definizione di calendario di attività con le associazioni locali attive sul territorio e con gli attori di usi temporanei.

Le linee di indirizzo per la rigenerazione dell'ambito integrano le azioni riferite alla disciplina normativa del Piano di Governo del Territorio vigente in tema di incentivazione al recupero del patrimonio edilizio esistente, in continuità con gli obiettivi definiti dallo strumento urbanistico per il patrimonio edilizio avente carattere storico.

Le politiche volte a uno scenario temporale *di media o lunga durata*, pur attivabili da subito, si traducono in azioni volte a:

- attivazione di tavoli tecnici di lavoro per il coordinamento di progetti afferenti principalmente al patrimonio edilizio storico e qualificazione dell'arredo urbano, ma anche aperti ai rappresentanti di realtà

appartenenti ai comuni limitrofi di Lissone e Seregno per l'individuazione di azioni coordinate;

- proposte di riqualificazione degli spazi verdi e degli usi agricoli di elevata qualità ambientale, trattandosi di ambito inserito nella Rete verde di ricomposizione paesaggistica;
- sviluppo di progetti per infrastrutture verdi multifunzionali.

Le azioni sopra delineate possono coinvolgere e integrarsi con interventi puntuali mirati al recupero e alla riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso o con criticità, laddove presente (immobili dismessi che causano criticità per la salute, la sicurezza, l'inquinamento, il degrado ambientale o urbanistico, di cui all'art. 40bis della Legge Regionale 12/2005 (rif. Legge regionale 24 giugno 2021 - n. 11 "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12).

La tabella a seguire identifica le priorità delle azioni per l'ambito di rigenerazione in oggetto:

		IMPATTO SOCIO-ECONOMICO SUL TERRITORIO			
		ALTO IMPATTO	ALTO IMPATTO		
TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE AZIONI / POLITICHE DI RIGENERAZIONE	BREVE PERIODO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normativa per incentivare il recupero del patrimonio edilizio - Disciplina normativa PGT (*)</li> <li>▪ Identificazione di episodi ludico-ricreativi e culturali e definizione di calendario di attività con le associazioni locali attive sul territorio e con gli attori di usi temporanei</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Processi di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità - immobili dismessi che causano criticità per la salute, la sicurezza, l'inquinamento, il degrado ambientale o urbanistico (**)</li> <li>▪ proposte di riqualificazione degli spazi verdi e degli usi agricoli di elevata qualità ambientale, trattandosi di ambito inserito nella Rete verde di ricomposizione paesaggistica</li> </ul>	MEDIO-LUNGO PERIODO	
	<b>AZIONI E POLITICHE PER LA RIGENERAZIONE</b>				
TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE AZIONI / POLITICHE DI RIGENERAZIONE	BREVE PERIODO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identificazione di episodi culturali e definizione di calendario di attività con le associazioni locali attive sul territorio</li> <li>▪ Facilitare le relazioni, attraverso la rete ciclabile, con le occasioni puntuali di fruizione presenti nel contesto territoriale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attivazione di tavoli tecnici di lavoro per il coordinamento di progetti per l'ambito (patrimonio edilizio storico ed arredo urbano), anche aperti a realtà dei Comuni confinanti</li> <li>▪ Sviluppo di progetti per infrastrutture verdi multifunzionali</li> </ul>	MEDIO-LUNGO PERIODO	
			MEDIO IMPATTO	MEDIO IMPATTO	
		IMPATTO SOCIO-ECONOMICO SUL TERRITORIO			

(\*) Continuità con gli obiettivi definiti dal PGT per il patrimonio edilizio storico collocato in ambito rurale

(\*\*) Relazione tra le azioni per gli Ambiti della rigenerazione urbana e territoriale e i processi di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità

#### 4.2.4 AMBITO DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE DI TIPO LINEARE: CANALE ALTO LAMBRO

##### INDIVIDUAZIONE

L'ambito comprendente il Canale Alto Lambro attraversa il settore orientale del territorio di Desio e si connota come corridoio verde a livello territoriale.



Elaborazione U.lab

##### NATURA E TIPOLOGIA

L'individuazione dell'ambito si basa sulla volontà di attuare una politica di rigenerazione territoriale di un elemento connotativo del profilo storico e paesaggistico del territorio, oggi gravato da usi impropri e in stato di abbandono/degrado.

##### RELAZIONI CON IL TERRITORIO

Il canale rappresenta un elemento di riconoscibilità nel contesto del paesaggio urbano locale; le strategie per la cui tutela potranno coinvolgere iniziative volte al miglioramento e alla qualificazione delle modalità di gestione dell'ambito: **questo Ambito è oggetto prioritariamente di rigenerazione interna, finalizzata a migliorare i caratteri della dimensione locale.**

POLITICHE DELLA RIGENERAZIONE A LIVELLO COMUNALE

- Valorizzare l'elemento nel contesto urbano, limitando le forme di degrado e utilizzo improprio.
- Connotare il canale come corridoio verde a livello territoriale.

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE

- Implementazione di azioni volte al miglioramento della gestione, nonché della fruizione pubblica;
- Evitare l'effetto di degrado e marginalizzazione nel territorio comunale.

AZIONI PER LA RIGENERAZIONE

Le politiche di rigenerazione attivabili per l'ambito sono riferite alla valorizzazione del canale come corridoio verde e, in parallelo, alla limitazione di forme improprie di utilizzo.

Le politiche volte a uno scenario temporale di media o lunga durata, pur attivabili da subito, sono rivolte ad azioni volte a rafforzare la connotazione di corridoio verde a livello territoriale (Rete Verde comunale).

La tabella a seguire identifica le priorità delle azioni per l'ambito di rigenerazione in oggetto:

		IMPATTO SOCIO-ECONOMICO SUL TERRITORIO			
		ALTO IMPATTO	ALTO IMPATTO		
TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE AZIONI / POLITICHE DI RIGENERAZIONE	BREVE PERIODO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proposte di riqualificazione con interventi puntuali volti al contenimento delle forme di degrado o uso improprio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proposte di riqualificazione con interventi puntuali volti al miglioramento e alla qualificazione delle modalità di gestione dell'ambito</li> </ul>	MEDIO-LUNGO PERIODO	TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE AZIONI / POLITICHE DI RIGENERAZIONE
	<b>AZIONI E POLITICHE PER LA RIGENERAZIONE</b>				
	BREVE PERIODO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sviluppo di progetti per connotare il canale come corridoio verde a livello territoriale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sviluppo di progetti per infrastrutture verdi multifunzionali in relazione ai connotati di rilievo territoriale del canale.</li> </ul>	MEDIO-LUNGO PERIODO	
		MEDIO IMPATTO	MEDIO IMPATTO		
		IMPATTO SOCIO-ECONOMICO SUL TERRITORIO			

### 4.3 AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

Nel territorio comunale sono individuati i seguenti Ambiti della Rigenerazione Urbana:

#### AMBITI AREALI

**“Centro storico e quartieri identitari**, ambiti con con perimetro geometricamente continuo:

- Centro storico;
- Quartiere San Carlo;
- Quartiere San Giovanni/Bolagnos;
- Quartiere Spaccone/San Vincenzo.

#### AMBITI PUNTUALI

**“Aree non residenziali interessate da fenomeni di dismissione e abbandono”**, già assoggettate a previsioni urbanistiche del Documento di Piano:

- ARU\_r33, corrispondente all'ex Consorzio Agrario Milano Lodi;
- ARU\_r30, corrispondente all'ex deposito dei tram ATM
- ARU\_r02, che comprende l'ex Palazzo dell'Arredamento.

Gli ambiti dell'ex deposito ATM e dell'ex Consorzio Agrario, posti ai margini dell'ambito Centro storico, permettono di attivare politiche in stretta sinergia con gli ambiti centrali.

Situato sulla nuova Valassina (SP36), l'ex Palazzo dell'Arredamento costituisce un volano per la riqualificazione del quartiere San Giorgio e l'occasione per migliorare le connessioni con le aree di valenza ambientale di supporto inserite all'interno del PLIS GruBria.

#### AMBITI LINEARI

**Ambito “Asse della Metrotranvia”**.

Nell'intervento che coinvolge l'asse della Metrotranvia è compresa anche la riqualificazione della linea dismessa, con la realizzazione di una pista ciclabile che segue il percorso del vecchio tram da sud a nord.

Per gli ambiti individuati sono da prevedere **azioni per la rigenerazione** comuni a tutti gli ambiti, soprattutto per quanto attiene alle azioni prioritarie da attuarsi nel breve periodo, poiché attengono alla costruzione di una condivisione con i cittadini della necessità di rigenerazione: episodi culturali, ludico-ricreativi per usi temporanei, facilità di fruizione con mezzi alternativi e in connessione con la rete ciclabile.

Per le azioni di medio e lungo periodo, che richiedono interventi più strutturali, i singoli ambiti si caratterizzano per le peculiarità che li connotano e che ne hanno determinato l'individuazione.

Gli ambiti della rigenerazione urbana sono individuati graficamente sull'elaborato cartografico ***Tavola 1 Ambiti della rigenerazione***

#### 4.3.1 AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA DI TIPO AREALE: CENTRO STORICO E QUARTIERI IDENTITARI

##### INDIVIDUAZIONE

##### **Centro storico**

L'ambito del centro storico comprende la parte di territorio costituito dal **nucleo centrale del centro abitato**, corrispondente ai tessuti edilizi di carattere storico e alle superfici dei lotti che completano i margini verso le espansioni di epoca più recente.

##### **Quartieri identitari**

Sono individuati i tre quartieri storici di San Carlo, San Giovanni/Bolagnos e Spaccone/San Vincenzo, con perimetrazione continua.

##### **Centro storico e quartieri identitari**



Elaborazione U.lab



## NATURA E TIPOLOGIA

Il tessuto urbano centrale del sistema insediativo di Desio, in larga parte corrispondente al nucleo di antica formazione, è il risultato di continue trasformazioni -talvolta lente e slegate dalle dinamiche di contesto-, che hanno portato alla definizione di un tessuto non propriamente omogeneo risultato asincrono di svariate mutazioni che spesso non hanno prodotto valore diffusivo e memoria della collettività, tanto da richiedere ora processi di profonda riqualificazione.

La perimetrazione dell'ambito "Centro Storico" sottende una strategia generale rivolta al riconoscimento di luoghi urbani identitari, generalmente ascrivibili a edifici di carattere storico o aventi valore simbolico per la comunità e al sistema degli spazi urbani e relative connessioni, ove promuovere iniziative volte a miglioramento e qualificazione delle modalità di fruizione del ambito.

Per le medesime ragioni viene riconosciuta importanza ai tre quartieri storici di San Carlo, San Giovanni/Bolagnos e Spaccone/San Vincenzo.

## RELAZIONI CON IL TERRITORIO

### Centro storico

La strategia di rigenerazione attribuisce all'ambito il ruolo di "hub multidimensionale", ovvero fulcro della comunità locale dove integrare progressivamente attività differenziate e servizi ai cittadini: **questo Ambito è oggetto di rigenerazione interna, finalizzata a ottimizzarne prioritariamente la dimensione locale.**

In ragione della forte caratterizzazione dei tessuti insediati e del peso della dimensione *di quartiere*, il "Centro Storico" può essere oggetto di una puntuale partizione in sub-comparti -omogenei per peculiarità e vocazioni urbane- finalizzati a una mirata ed efficace implementazione delle misure e dei processi di rigenerazione durante la fase attuativa del presente Documento Programmatico.

### Quartieri identitari

La storia di Desio ha visto affermarsi progressivamente una forte identità di quartiere, usuale per sistemi insediativi di maggiore dimensione, che nel caso specifico è da cogliere come motore per il rinnovo urbano.

I tre quartieri storici di San Carlo, San Giovanni/Bolagnos e Spaccone/San Vincenzo sono riconosciuti come ambiti identitari in cui operare azioni di ri-costruzione dell'identità locale, dei suoi servizi, del disegno urbano nella relazione con il territorio.

## POLITICHE DELLA RIGENERAZIONE A LIVELLO COMUNALE

- Instaurare forme di collaborazione tra cittadini e Pubblica Amministrazione, finalizzate a conferire condizioni di dinamicità e circolarità nell'uso degli spazi sfitti con affaccio diretto sulla pubblica via;
- Implementare di tecniche, pur innovative, finalizzate a favorire episodi di riuso - ancorché temporaneo - che possano esaltare i valori intrinseci riconosciuti dall'opinione pubblica al tessuto edilizio;
- Promuovere connessioni per la fruizione pubblica qualificata, con il fine di garantire elevati standard di qualità della vita.

## OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE

- Vivificazione del nucleo centrale con nuovi valori -anche edilizi- grazie ai quali dar luogo a effetti di catalizzazione;
- Miglioramento qualitativo delle dotazioni urbane e recupero degli spazi accessibili al pubblico per valorizzare la centralità della vita sociale e aggregativa;
- Definizione dei luoghi urbani rilevanti per qualità delle funzioni attivate, anche a carattere temporaneo;
- Rivitalizzazione socioeconomica, anche attraverso l'attivazione di usi temporanei (prima e durante il processo di rigenerazione) e l'integrazione tra residenza, servizi e commercio al dettaglio.
- Per il quartiere di San Giovanni/Bolagnos: Evitare l'effetto di degrado e marginalizzazione derivante dal previsto passaggio del tracciato della Pedemontana e valutazione delle nuove fermate del tracciato della Metrotranvia.

## AZIONI PER LA RIGENERAZIONE

Le politiche di rigenerazione attivabili per l'ambito sono classificate in relazione al livello di impatto socioeconomico (alto o medio) e ai tempi d'attuazione (breve o medio-lungo periodo).

Le *azioni prioritarie* che ne discendono afferiscono a tutto quanto in grado di generare alto impatto sul sistema sociale ed economico locale, avviabile nel *breve periodo*; dette azioni attengono, in via non esaustiva:

- all'introduzione di nuove forme di prestazione di servizi ai residenti, con tecnologie web-based;
- all'attivazione di servizi "porta a porta" e "Km 0" in ambito centrale, anche attraverso usi temporanei di spazi sotto-utilizzati;
- al potenziamento e alla gerarchizzazione di percorsi urbani per la mobilità protetta, relazionata ai nuovi servizi attivabili;
- all'identificazione di episodi culturali di rilievo e interesse per i cittadini, definizione di un calendario di attività condiviso con le associazioni di categoria attive sul territorio;
- al supporto alle attività economiche e sociali per la tutela e la valorizzazione delle attività tradizionali locali.

Le linee di indirizzo per la rigenerazione dell'ambito integrano le azioni riferite alla disciplina normativa del Piano di Governo del Territorio vigente in tema di incentivazione al recupero del patrimonio edilizio esistente, in continuità con gli obiettivi definiti dallo strumento urbanistico per il patrimonio edilizio avente carattere storico.

Le politiche volte a uno scenario temporale *di media o lunga durata*, pur attivabili da subito, si traducono in azioni volte a:

- attivazione di tavoli tecnici di lavoro per il coordinamento di progetti afferenti principalmente al patrimonio edilizio storico e qualificazione dell'arredo urbano;
- proposte di "smartizzazione" di funzioni e servizi urbani che, a partire dall'ambito di rigenerazione, possano interconnettersi con tutto il territorio comunale.

Le azioni anzi delineate possono coinvolgere e integrarsi con interventi puntuali mirati al recupero e alla riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso o con

criticità, laddove presente (immobili dismessi che causano criticità per la salute, la sicurezza, l'inquinamento, il degrado ambientale o urbanistico, di cui all'art. 40bis della Legge Regionale 12/2005 - rif. Legge regionale 24 giugno 2021 - n. 11 "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12).

La tabella a seguire identifica le priorità delle azioni per gli ambiti di rigenerazione urbana in oggetto:

		IMPATTO SOCIO-ECONOMICO SUL TERRITORIO			
		ALTO IMPATTO	ALTO IMPATTO		
TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE AZIONI / POLITICHE DI RIGENERAZIONE	BREVE PERIODO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nuove forme di prestazioni di servizi (tecnologie web-based)</li> <li>Attivazione di servizi “porta a porta” e “Km 0”, anche attraverso usi temporanei di spazi sotto-utilizzati</li> <li>Normativa per incentivare il recupero del patrimonio edilizio - Disciplina normativa PGT (*)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Supporto alle attività economiche e sociali attraverso politiche per la tutela e la valorizzazione delle attività tradizionali locali</li> <li>Processi di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità - immobili dismessi che causano criticità per la salute, la sicurezza, l’inquinamento, il degrado ambientale o urbanistico (**)</li> </ul>	MEDIO-LUNGO PERIODO	TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE AZIONI / POLITICHE DI RIGENERAZIONE
	<b>AZIONI E POLITICHE PER LA RIGENERAZIONE</b>				
TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE AZIONI / POLITICHE DI RIGENERAZIONE	BREVE PERIODO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Potenziamento e corretta gerarchizzazione di percorsi urbani per la mobilità protetta</li> <li>Identificazione di episodi culturali e definizione di calendario di attività con le associazioni locali attive sul territorio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attivazione di tavoli tecnici di lavoro per il coordinamento dei progetti del centro storico (patrimonio edilizio storico ed arredo urbano)</li> <li>Proposte di “smartizzazione” di funzioni e servizi urbani che a partire dall’ambito di rigenerazione urbana si interconnettano a tutto il territorio (attivazione di progetti smart specifici anche con il coinvolgimento della cittadinanza attiva)</li> </ul>	MEDIO-LUNGO PERIODO	TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE AZIONI / POLITICHE DI RIGENERAZIONE
			MEDIO IMPATTO	MEDIO IMPATTO	
		IMPATTO SOCIO-ECONOMICO SUL TERRITORIO			

(\*) Continuità con gli obiettivi definiti dal PGT per il patrimonio edilizio del centro storico

(\*\*) Relazione tra le azioni per gli Ambiti della rigenerazione urbana e territoriale e i processi di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità

#### 4.3.2 AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA DI TIPO PUNTUALE: AREE NON RESIDENZIALI DISMESSE E ABBANDONATE

##### INDIVIDUAZIONE

L'Ambito di rigenerazione urbana in oggetto comprende aree dismesse e attualmente in stato di abbandono e degrado, sulle quali insistono edifici e manufatti tipicamente riconducibili a usi diversi da quello residenziale.



Elaborazione U.lab

##### NATURA E TIPOLOGIA

L'Ambito si compone delle tre aree di trasformazione del Documento di Piano denominate:

- ARU\_r33, corrispondente all'ex Consorzio Agrario Milano Lodi
- ARU\_r30, corrispondente all'ex deposito dei tram ATM
- ARU\_r02, che comprende l'ex Palazzo dell'Arredamento

La lettura delle tre aree di trasformazione come unico Ambito finalizzato all'attivazione di processi rigenerativi trova fondamento nella rilevanza strategica conferita dal Documento di Piano vigente in termini di opportunità di trasformazione e qualificazione urbana: trattasi di siti fortemente rappresentativi per la storia urbanistica del Comune, il cui stato di dismissione e degrado avanzato ne limita le potenzialità nevralgiche rispetto al sistema urbano di Desio.

## RELAZIONI CON IL TERRITORIO

La strategia sottesa alla rigenerazione consiste nel riconoscimento dei valori simbolici e rappresentativi dei siti, nel rispetto dei quali promuovere iniziative volte a miglioramento e qualificazione delle modalità di fruizione dell'ambito: **questo Ambito è oggetto di rigenerazione interna, finalizzata a ottimizzarne prioritariamente la dimensione locale.**

Anche in ragione della dimensione strategica conferita sotto il profilo urbanistico dal Piano di Governo del Territorio, si ritiene che l'implementazione delle misure e dei processi di rigenerazione all'interno dell'Ambito possa generare effetti di rinnovamento e sviluppo urbano -nel rispetto delle risorse territoriali- anche nell'immediato intorno; a tale scopo è individuato un areale a corona del perimetro d'Ambito dove, durante la fase attuativa del presente Documento Programmatico, l'Amministrazione Comunale verificherà le ripercussioni di politiche, strategie e azioni delineate per l'ambito in oggetto.

## POLITICHE DELLA RIGENERAZIONE A LIVELLO COMUNALE

- Migliorare il livello di fruizione del sito, mediante la proposta di usi qualificati di interesse pubblico e generale che possano concorrere all'implementazione di connessioni tra l'ambito rigenerato ed i sistemi dei servizi e degli spazi pubblici, nonché delle direttrici di connessione con il sistema degli spazi aperti;
- Favorire tecniche, pur innovative e finalizzate al riuso temporaneo, che possano esaltare i valori espressi dalle architetture proprie della tradizione locale.

**La rigenerazione d'ambito considera altresì l'opportunità offerta dall'eventuale presenza di aree e edifici dismessi o sottoutilizzati, che possono stimolare pratiche di rivitalizzazione mediante un approccio "per funzioni":** operando attraverso l'introduzione di usi e funzioni complementari a quelle attualmente esistenti, la rigenerazione dà modo di ottimizzare le sinergie d'ambito, favorendo i cosiddetti "usi temporanei" e disincentivando le trasformazioni di tipo monofunzionale non coerenti con i caratteri d'ambito.

## OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE

- Miglioramento qualitativo delle dotazioni urbane e recupero degli spazi accessibili al pubblico per valorizzare la centralità della vita sociale e aggregativa;
- Definizione delle relazioni tra il tessuto edilizio e il paesaggio urbano;
- Introduzione di modalità incentivanti per la rivitalizzazione socioeconomica, attraverso l'attivazione di usi temporanei a fini ludico-ricreativi, prima e durante il processo di rigenerazione.

## AZIONI PER LA RIGENERAZIONE

Le politiche di rigenerazione attivabili per l'ambito sono classificate in relazione al livello di impatto socioeconomico (alto o medio) e ai tempi di attuazione (breve o medio-lungo periodo).

Le *azioni prioritarie* che ne discendono afferiscono a tutto quanto in grado di generare alto impatto sul sistema sociale ed economico locale, avviabile nel *breve periodo*; dette azioni attengono, in via non esaustiva:

- all'identificazione di episodi culturali di rilievo e interesse per i cittadini, definizione di un calendario di attività condiviso con le associazioni di categoria attive sul territorio;

- alla facilitazione delle relazioni, attraverso la rete ciclabile, con le occasioni puntuali di fruizione presenti nel contesto territoriale;
- all'identificazione di episodi ludico-ricreativi e culturali e definizione di calendario di attività con le associazioni locali attive sul territorio e con gli attori di usi temporanei.

Le linee di indirizzo per la rigenerazione dell'ambito integrano le azioni riferite alla disciplina normativa del Piano di Governo del Territorio vigente in tema di incentivazione al recupero del patrimonio edilizio esistente, in continuità con gli obiettivi definiti dallo strumento urbanistico per il patrimonio edilizio avente carattere storico.

Le politiche volte a uno scenario temporale *di media o lunga durata*, pur attivabili da subito, si traducono in azioni volte a:

- attivazione di tavoli tecnici di lavoro per il coordinamento di progetti afferenti principalmente al patrimonio edilizio storico e qualificazione dell'arredo urbano;
- attivazione di azioni di concertazione con gli stakeholder coinvolti nell'arrivo di metrotranvia e nelle attività insediate lungo la dorsale ed in corrispondenza delle fermate, per evitare fenomeni di ghettizzazione e per migliorare la qualità urbana mediante nuovi spazi pubblici di qualità;
- coordinare lo sviluppo delle reti di connessione.

Le azioni anzi delineate possono coinvolgere e integrarsi con interventi puntuali mirati al recupero e alla riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso o con criticità, laddove presente (immobili dismessi che causano criticità per la salute, la sicurezza, l'inquinamento, il degrado ambientale o urbanistico, di cui all'art. 40bis della Legge Regionale 12/2005 - rif. Legge regionale 24 giugno 2021 - n. 11 "Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12).

All'interno dell'Ambito di cui al presente paragrafo, le azioni per la rigenerazione si intendono valide fatta salva la coerenza generale nei confronti delle previsioni del Documento di Piano, che assume efficacia prevalente rispetto alla disciplina di cui al presente Documento Programmatico.

La tabella a seguire identifica le priorità delle azioni per l'ambito di rigenerazione in oggetto:

		IMPATTO SOCIO-ECONOMICO SUL TERRITORIO				
		ALTO IMPATTO		ALTO IMPATTO		
TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE AZIONI / POLITICHE DI RIGENERAZIONE	BREVE PERIODO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attivazione di servizi "door to door" e "Km 0", anche attraverso usi temporanei di spazi sotto-utilizzati</li> <li>▪ Normativa per incentivare il recupero del patrimonio edilizio - Disciplina normativa PGT (*)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Supporto alle attività economiche e sociali attraverso politiche per la tutela e la valorizzazione delle attività tradizionali locali</li> <li>▪ Processi di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità - immobili dismessi che causano criticità per la salute, la sicurezza, l'inquinamento, il degrado ambientale o urbanistico (*)</li> </ul>		MEDIO-LUNGO PERIODO
	<b>AZIONI E POLITICHE PER LA RIGENERAZIONE</b>					
TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE AZIONI / POLITICHE DI RIGENERAZIONE	BREVE PERIODO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identificazione di episodi culturali e definizione di calendario di attività con le associazioni locali attive sul territorio</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attivazione di tavoli tecnici di lavoro per il coordinamento di progetti per l'ambito (patrimonio edilizio storico ed arredo urbano)</li> <li>▪ Attivazione di azioni di concertazione con gli stakeholder coinvolti nell'arrivo di metrotranvia e nelle attività insediate lungo la dorsale ed in corrispondenza delle fermate, per evitare fenomeni di ghettizzazione e per migliorare la qualità urbana mediante nuovi spazi pubblici di qualità</li> </ul>		MEDIO-LUNGO PERIODO
			MEDIO IMPATTO		MEDIO IMPATTO	
		IMPATTO SOCIO-ECONOMICO SUL TERRITORIO				

(\*) Relazione tra le azioni per gli Ambiti della rigenerazione urbana e territoriale e i processi di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità



### 4.3.3 AMBITO DELLA RIGENERAZIONE URBANA DI TIPO LINEARE: ASSE DELLA METROTRANVIA

#### INDIVIDUAZIONE

L'Ambito di rigenerazione urbana in oggetto comprende le aree dismesse dell'asse della Metrotranvia che attraversa da nord a sud il territorio comunale, lambendo le aree centrali.



Elaborazione U.lab

#### NATURA E TIPOLOGIA

L'Ambito si articola con sviluppo lineare e si configura come asse finalizzato all'attivazione di processi rigenerativi, come negli obiettivi del progetto definitivo della Metrotranvia Milano-Desio-Seregno che si sviluppa complessivamente in 25 fermate per 14,2 km di estensione. È prevista inoltre la realizzazione di un nuovo deposito tranviario ubicato al confine fra i comuni di Desio e Seregno.

#### RELAZIONI CON IL TERRITORIO

Il progetto di riqualificazione dell'asse della Metrotranvia si inquadra nella pianificazione strategica d'ambito regionale e provinciale e coinvolge vari enti e i comuni di Milano, Bresso, Cormano, Cusano Milanino, Paderno Dugnano, Nova Milanese, Desio, e Seregno.

La strategia sottesa alla rigenerazione a livello locale consiste nel riconoscimento delle opportunità legate allo sviluppo dell'infrastruttura, in rapporto al quale promuovere modalità di fruizione degli ambiti attraversati: **questo Ambito è oggetto di rigenerazione interna ed esterna**, finalizzata a ottimizzarne prioritariamente la dimensione locale, in stretto rapporto con il progetto di rilevanza sovracomunale.

#### RELAZIONI CON IL TERRITORIO

È significativo porre in evidenza come il percorso della Metrotranvia lambisca/intercetti numerosi Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU), previsti dal vigente strumento urbanistico comunale; ne consegue che l'attuazione di tali ARU dovrà essere raccordata in fase attuativa con la Metrotranvia, al fine di poter cogliere le sinergie tra i progetti urbani e le previsioni di sviluppo dell'infrastruttura di attraversamento del territorio comunale.

#### POLITICHE DELLA RIGENERAZIONE A LIVELLO COMUNALE

- Migliorare il livello delle aree attraversate dall'asse infrastrutturale, mediante la proposta di usi qualificati di interesse pubblico e generale che possano concorrere all'implementazione dei servizi e degli spazi pubblici, nonché delle direttrici di connessione con il sistema degli ambiti a vocazione commerciale;

**La rigenerazione d'ambito considera altresì l'opportunità offerta dall'eventuale presenza di aree e edifici dismessi o sottoutilizzati, che possono stimolare pratiche di rivitalizzazione mediante un approccio "per funzioni":** operando attraverso l'introduzione di usi e funzioni complementari a quelle attualmente esistenti, la rigenerazione dà modo di ottimizzare le sinergie d'ambito, favorendo i cosiddetti "usi temporanei" e disincentivando le trasformazioni di tipo monofunzionale non coerenti con i caratteri d'ambito.

#### OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE

- Miglioramento qualitativo delle dotazioni urbane e valorizzazione degli spazi interessati dal tracciato urbano;
- Introduzione di modalità incentivanti per la rivitalizzazione socioeconomica, attraverso l'attivazione di usi temporanei per il rilancio socio-economico, prima e durante il processo di rigenerazione.

#### AZIONI PER LA RIGENERAZIONE

Le politiche di rigenerazione attivabili per l'ambito sono riferite alla valorizzazione delle potenzialità socio-economiche legate allo sviluppo del nuovo percorso urbano

Le politiche volte a uno scenario temporale *di media o lunga durata*, pur attivabili da subito, si traducono prioritariamente in azioni volte all'attivazione di azioni di concertazione con gli stakeholder coinvolti nell'arrivo di Metrotranvia e nelle attività insediate lungo la dorsale ed in corrispondenza delle fermate, per evitare fenomeni di ghettizzazione e per migliorare la qualità urbana mediante nuovi spazi pubblici di qualità;

La tabella a seguire identifica le priorità delle azioni per l'ambito di rigenerazione in oggetto:

		IMPATTO SOCIO-ECONOMICO SUL TERRITORIO			
		ALTO IMPATTO	ALTO IMPATTO		
BREVE PERIODO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attivazione di nuovi servizi, anche attraverso usi temporanei di spazi sotto-utilizzati o residuali</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Supporto alle attività economiche e sociali interessate dallo sviluppo del percorso</li> <li>▪ Processi di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità - immobili dismessi che causano criticità per la salute, la sicurezza, l'inquinamento, il degrado ambientale o urbanistico (*)</li> </ul>		MEDIO-LUNGO PERIODO	
<b>AZIONI E POLITICHE PER LA RIGENERAZIONE</b>					
BREVE PERIODO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attivazione di tavoli tecnici di lavoro per il coordinamento di progetti per l'ambito con finalità di rilancio sociale ed economico (stakeholder coinvolti nell'arrivo di metrotranvia)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attivazione di azioni di concertazione con gli stakeholder coinvolti nell'arrivo di metrotranvia e nelle attività insediate lungo la dorsale ed in corrispondenza delle fermate, per evitare fenomeni di ghettizzazione e per migliorare la qualità urbana mediante nuovi spazi pubblici di qualità</li> </ul>		MEDIO-LUNGO PERIODO	
		MEDIO IMPATTO	MEDIO IMPATTO		
		IMPATTO SOCIO-ECONOMICO SUL TERRITORIO			

TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE AZIONI / POLITICHE DI RIGENERAZIONE

## 5. Disciplina della rigenerazione

### 5.1 LINEE DI INDIRIZZO PER GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

In riferimento ai contenuti di cui all'art. 8 bis comma 1 della L.R. 12/2005, per gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale identificati nel territorio comunale vengono individuate specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione:

- azioni per la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza comunale, riduzione dei costi, supporto tecnico amministrativo (art. 8 bis, comma 1, lett. a)
- misure per l'incentivazione di interventi di rigenerazione urbana con contenuti rivolti alla qualità ambientale, alla valorizzazione e allo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente (art. 8, bis comma 1, lett. b);
- usi temporanei, da consentire prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati sul territorio comunale (art. 8 bis comma 1, lett. c)
- contenuti e modalità di redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria (art. 8 bis, comma 1, lett. d).

In relazione all'attivazione di iniziative negli Ambiti della Rigenerazione urbana e territoriale, l'Amministrazione comunale detiene un ruolo fondamentale nella definizione di azioni per la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza comunale, nell'introduzione di modalità di incentivazione economica e sgravio fiscale e nella promozione e assistenza all'investitore nell'attivazione del processo rigenerativo.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di modulare la disciplina, in coerenza con i caratteri edilizio-urbanistici e funzionali degli Ambiti della Rigenerazione individuati nel territorio comunale e secondo le più generali politiche di rigenerazione che si intendono promuovere.

Nel seguito sono definite:

- le disposizioni generali applicabili a tutti gli Ambiti della Rigenerazione individuati nel territorio comunale;
- le disposizioni specifiche applicabili in funzione dell'Ambito della Rigenerazione;
- la disciplina per le direttrici di connessione, a cui concorrono tutti gli Ambiti della Rigenerazione individuati nel territorio comunale.

Il contenuto della disciplina della rigenerazione è articolato in coerenza e nel rispetto del corpo normativo urbanistico previsto dal Piano di Governo del Territorio.

### 5.2 DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE

## 5.2.1 CORRELAZIONE CON LA DISCIPLINA URBANISTICA E LE NORME EDILIZIE

PREVALENZA DEL  
DOCUMENTO DI PIANO

Le azioni per la rigenerazione delineate dal precedente capitolo 2 e normate dalla presente Disciplina si intendono valide fatta salva la coerenza generale nei confronti delle previsioni del Documento di Piano, con specifico riferimento alle direttive per le aree di trasformazione denominate ARU, che assumono efficacia prescrittiva e prevalente.

## 5.2.2 AZIONI DI SEMPLIFICAZIONE, INCENTIVAZIONE E ASSISTENZA

AZIONI DI  
SEMPLIFICAZIONE,  
INCENTIVAZIONE E  
ASSISTENZA

### 1 Interventi di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi

- a Attivazione di una sezione dedicata nel portale del Comune ove siano reperibili tutte le informazioni utili per gli investitori o aspiranti tali.
- b Messa a punto di una procedura nei casi di usi temporanei con opere edilizie (tipologia elaborati, tempi di attuazione, fax simile convenzione).
- c Semplificazione della gestione dei pagamenti, mediante l'attivazione di un canale unico per il pagamento di quanto dovuto al Comune e ad altri enti (ad esempio, PagoPA).

### 2 Interventi di incentivazione economica e fiscale

- a Dichiarazione preventiva di tutti gli oneri urbanistici ed edilizi.
- b Riduzione degli oneri di urbanizzazione (primari e secondari).
- c Nell'ipotesi in cui le opere necessarie all'uso temporaneo (adeguamento ai requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza) siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'ambito, scomputo del costo di tali opere dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.
- d Lo scomputo delle opere di cui al punto c. sarà calcolato sulla base del computo metrico presentato per le stesse, previa validazione da parte dell'Ufficio Tecnico; il valore dello scomputo sarà riportato nella convenzione stipulata per l'uso temporaneo per il quale è stato calcolato.
- e Negli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), il contributo di costruzione è ridotto nella misura e nelle modalità previste all'art. 43, comma 2-quater della L.R. 12/05, come stabilito dall'art. 4, comma 1, lettera c) della L.R. n. 18/2019.

### 3 Interventi di promozione e assistenza

- a Servizio di consulenza istruttoria preventiva e di accompagnamento per la presentazione e l'attuazione del progetto di rigenerazione attraverso usi temporanei, con rilascio di pareri scritti di natura tecnica, se richiesti.
- b Organizzazione di incontri periodici sia per la risoluzione di eventuali problematiche inerenti al processo di rigenerazione.
- c Attivazione di incontri tra il proponente iniziativa di rigenerazione e i proprietari delle aree e/o degli immobili.

### 5.2.3 USI TEMPORANEI

#### DEFINIZIONI

Gli usi temporanei, da consentire prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati sul territorio comunale, sono regolati dall'art. 51bis della L.R. 12/2005 (come introdotto dall'art. 4, comma 1, lett. j della L.r. 18/2019).

#### CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI FUNZIONI TEMPORANEE

L'attività di identificazione di funzioni temporanee prevede un'indagine ricognitiva preliminare di attività di tipo innovativo e temporaneo, che devono garantire sostenibilità a livello economico e ambientale.

Gli usi temporanei per la rigenerazione urbana e territoriale devono caratterizzarsi per:



#### FLESSIBILITÀ E CAPACITÀ DI ADATTAMENTO AI LUOGHI

Gli usi temporanei devono connotarsi per flessibilità e propensione all'adattamento verso gli spazi in cui si insediano.

#### COERENZA CON IL CONTESTO TERRITORIALE E SOCIALE

La rigenerazione passa attraverso la valorizzazione funzionale delle aree e degli immobili nel loro stato di fatto, in sinergia con le risorse del contesto territoriale, ambientale, sociale.

#### RICONOSCIBILITÀ E SENSO DI APPARTENENZA

Gli usi temporanei per la valorizzazione devono avanzare proposte evocative e identitarie in grado di creare un senso di appartenenza fra gli attori coinvolti e rafforzando quella di chi ne fruisce.

#### REPLICABILITÀ A LIVELLO TEMPORALE

Gli usi temporanei devono generare una progressiva fruibilità degli spazi negli Ambiti della rigenerazione in maniera sempre più stabile e continuativa, in modo da creare ricadute positive in termini di sicurezza, vivibilità e di gestione futura.

#### SOSTENIBILITÀ A LIVELLO ECONOMICO E AMBIENTALE

Gli usi temporanei devono poter attivare un processo di riqualificazione progressiva, che generi nel tempo le risorse economiche per interventi alle aree e agli immobili all'interno degli ambiti della rigenerazione.

#### AGGREGAZIONE E GENERAZIONE DI INTERESSE

La rigenerazione urbana dovrà considerare quelle attività temporanee che possono stimolare un network di interesse sia economico che sociale che può fungere da volano per una più ampia rigenerazione dei luoghi e del contesto urbano e/o territoriale.

## 1 Finalità

Allo scopo di attivare processi di recupero e rivitalizzazione, è consentita l'utilizzazione temporanea di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati (o parte di essi) mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali.

## 2 Caratteristiche degli usi temporanei

- a Gli usi temporanei devono connotarsi per flessibilità e capacità di adattamento ai luoghi, coerenza con il contesto territoriale e sociale, riconoscibilità e senso di appartenenza, replicabilità a livello temporale, sostenibilità a livello economico e ambientale e capacità di generazione di interesse.
- b Gli usi, comunque previsti dalla normativa statale, potranno essere in deroga al vigente strumento urbanistico.
- c L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati; per l'uso temporaneo potranno essere utilizzati anche spazi pubblici ed aree di pertinenza di edifici.
- d L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza; allo scopo potranno sempre essere realizzate opere edilizie o installati impianti e attrezzature tecnologiche.

## 3 Opere e servizi

- a Qualora l'uso temporaneo sia connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente.
- b L'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della Legge Regionale 12/2005.

## 4 Convenzione

- a L'utilizzazione temporanea delle aree e degli edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, o parti di essi, è consentita previa stipula di apposita convenzione.
- b L'uso temporaneo è consentito, purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due.
- c Il Comune ha facoltà di definire, nei termini della Convenzione, eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto.

## 5 Vincoli ed esclusioni

- a Sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento dei parchi e delle riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale.
- b È in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.
- c È facoltà del Comune valutare l'esclusione di taluni usi, ancorché temporanei, a fronte di comprovata incompatibilità derivante da potenziale molestia alla quiete pubblica.

## 5.2.4 STUDI DI FATTIBILITÀ URBANISTICA ED ECONOMICO-FINANZIARIA

### STUDI DI FATTIBILITÀ URBANISTICA E ECONOMICO- FINANZIARIA

Per tutte le proposte di rigenerazione urbana e territoriale che comportano interventi classificabili come “ristrutturazione urbanistica” ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 3 comma 1 lett. d), il Comune di Desio prevede obbligatoriamente lo sviluppo di uno studio di fattibilità urbanistica e una preliminare valutazione economico-finanziaria della proposta di rigenerazione.

È facoltà del Comune richiedere uno studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria anche per gli interventi di rilevanza territoriale.

A tale scopo, si intendono per “interventi di rilevanza territoriale”, le proposte di utilizzo economico che coinvolgono una molteplicità di azioni e/o di attori, nonché un impatto socio-economico potenzialmente elevato e processi di rigenerazione attivabili in altri ambiti del territorio comunale o a scala vasta.

### CONTENUTI MINIMI DELLO STUDIO DI FATTIBILITÀ

I contenuti minimi di uno studio di fattibilità sono nel seguito descritti:

- 1 Inquadramento dell’area oggetto della proposta di rigenerazione
  - a stato di fatto dei luoghi (sensibilità e criticità territoriali) cui afferisce la proposta;
  - b verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati.
- 2 Analisi della domanda e dell’offerta attuale e di previsione con riferimento alla proposta:
  - a bacino d’utenza (comunale/sovracomunale);
  - b individuazione, in termini quantitativi e di gradimento, dell’offerta attuale e di quella prevista.
- 3 Descrizione della proposta di rigenerazione:
  - a caratteristiche funzionali, organizzative e gestionali;
  - b attori coinvolti, possibilità di realizzazione mediante partenariato pubblico-privato
  - c valutazione preventiva della compatibilità funzionale e della sostenibilità dell’intervento, in relazione al contesto urbano o naturale nel quale si inserisce;
  - d rappresentazione delle misure per la tutela ambientale e i valori culturali e paesaggistici locali.
- 4 Cronoprogramma
- 5 Analisi preliminare della fattibilità economica e sociale
  - a analisi costi-benefici
- 6 Convenzione
  - a elementi essenziali dello schema di contratto.

Lo studio deve essere corredato da elaborati grafici e descrittivi in scala adeguata.



## 5.3 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE

### 5.3.1 DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE

#### PREMESSA METODOLOGICA

L'applicazione delle disposizioni di cui nel seguito si applica agli ambiti della rigenerazione territoriale di tipo areale, puntuale e lineare come individuati e descritti nel presente documento al paragrafo 4.2 *Ambiti della rigenerazione territoriale*.

Per tali ambiti, in sintonia con le specifiche strategie prioritarie di rigenerazione, l'obiettivo da perseguire è quello di favorire strategie di cooperazione al fine di ottimizzare l'uso e la gestione delle risorse territoriali, ambientali ed economiche, di migliorare la qualità insediativa e di accrescere la competitività territoriale, anche in rapporto all'areale di influenza individuato in via preliminare in cartografia.

#### CORRELAZIONE DIRETTA CON LE DISPOSIZIONI GENERALI

L'applicazione del presente articolo avviene in coerenza con le "Disposizioni generali per gli Ambiti della Trasformazione" di cui al precedente capo 5.2. *Disposizioni generali per gli ambiti della rigenerazione*.

#### CONCORSO ALLA PROGETTUALITÀ DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

È facoltà dell'Amministrazione Comunale attivare, durante la fase concertativa finalizzata alla valutazione delle proposte di rigenerazione, tavoli tecnici per il coinvolgimento dei soggetti proponenti nell'attuazione di progettualità di interesse pubblico già approvate dall'ente.

Le suddette progettualità vertono sul miglioramento delle dotazioni urbane, sia alla scala comunale che di quartiere, con preminente orientamento verso:

- realizzazione degli assi portanti delle ciclovie, finalizzati a ottimizzare le connessioni della mobilità leggera e garantire la fruibilità del territorio urbano, l'accessibilità ciclopedonale ai servizi pubblici esistenti e alle attrezzature di interesse generale, la fruizione pubblica delle poli di maggior attrazione, ecc;
- attuazione di interventi per la moderazione del traffico e il contenimento dei flussi di attraversamento finalizzati al disegno di "isole ambientali" per proteggere l'utenza debole, migliorare la funzionalità e sicurezza della strada, ridurre l'inquinamento atmosferico, acustico e visivo, razionalizzare il sistema della sosta (es. Zone 30, Asse della Cultura Via Lampugnani – Via Cavalieri di Vittorio Veneto, Asse Commerciale Via Garibaldi)
- opere connesse al progetto della Metrotranvia Milano-Desio-Seregno
- opere connesse al progetto della Pedemontana.

Il precedente elenco ha carattere orientativo e non esaustivo; i temi della progettualità di interesse pubblico e generale sono restituiti sulla cartografia di cui all'**Allegato 4** al presente documento.

La promozione delle iniziative di cui sopra è prioritariamente orientata all'interno degli areali a corona degli Ambiti, individuati graficamente sull'elaborato cartografico **Tavola 2 Quadro strategico per la rigenerazione** e denominati "Areali di influenza"

Le modalità attuative dovranno essere prioritariamente concordate con l'Amministrazione Comunale durante la fase concertativa finalizzata alla valutazione delle proposte di rigenerazione.

### 5.3.2 DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

#### PREMESSA METODOLOGICA

L'applicazione delle disposizioni di cui nel seguito si applica agli ambiti della rigenerazione urbana di tipo areale, puntuale e lineare come individuati e descritti nel presente documento al paragrafo 4.3 *Ambiti della rigenerazione urbana*.

In tutti gli ambiti di rilevanza urbana l'obiettivo da perseguire è quello di migliorare la qualità insediativa e di accrescere la competitività socio-economica locale, anche in rapporto all'areale di influenza individuato in via preliminare in cartografia per ciascun ambito

Nel seguito sono espresse indicazioni di maggior dettaglio a delineare il percorso di rigenerazione di:

- "Centro Storico e quartieri identitari"
- "Aree non residenziali interessate da fenomeni di dismissione e abbandono"
- "Asse della Metrotranvia"

Gli ambiti si pongono in stretta relazione alle strategie connesse al progetto della Metrotranvia Milano-Desio-Seregno - anch'esso individuato quale ambito di rigenerazione di scala urbana - e al previsto progetto della Pedemontana.

### 5.3.2.1 DISPOSIZIONI PER L'AMBITO "CENTRO STORICO E QUARTIERI IDENTITARI"

#### CORRELAZIONE DIRETTA CON LE DISPOSIZIONI GENERALI

L'applicazione del presente articolo avviene in coerenza con le "Disposizioni generali per gli Ambiti della Trasformazione" di cui al precedente capo 5.2. *Disposizioni generali per gli ambiti della rigenerazione.*

#### ESCLUSIONI

È ammesso il ricorso alle misure di incentivazione previste ai sensi dell'art. 8 bis comma 1 della L.R. 12/2005 esclusivamente per gli interventi classificabili come *ristrutturazione urbanistica* ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 3 comma 1 lett. d).

Sono comunque esclusi dall'applicazione della presente Disciplina, nonchè dalle misure di incentivazione previste ai sensi dell'art. 8 bis comma 1 della L.R. 12/2005, tutti gli immobili classificati dal vigente Piano delle Regole nel Censimento del Patrimonio Storico.

#### ARU DEL DOCUMENTO DI PIANO INTERNE AL CENTRO STORICO

Le disposizioni del Documento di Piano in capo alle aree di trasformazione denominate ARU sono da ritenersi prevalenti rispetto alla disciplina di cui al presente Documento Programmatico; le azioni per la rigenerazione previste al presente paragrafo si intendono valide fatta salva la coerenza generale nei confronti delle previsioni del Documento di Piano.

#### CONCORSO ALLA PROGETTUALITÀ DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

È facoltà dell'Amministrazione Comunale attivare, durante la fase concertativa finalizzata alla valutazione delle proposte di rigenerazione, tavoli tecnici per il coinvolgimento dei soggetti proponenti nell'attuazione di progettualità di interesse pubblico già approvate dall'ente.

Le suddette progettualità vertono sul miglioramento delle dotazioni urbane, sia alla scala comunale che di quartiere, con preminente orientamento verso:

- realizzazione degli assi portanti delle ciclovie, finalizzati a ottimizzare le connessioni della mobilità leggera e garantire la fruibilità del territorio urbano, l'accessibilità ciclopedonale ai servizi pubblici esistenti e alle attrezzature di interesse generale, la fruizione pubblica delle polarità di maggior attrazione, ecc;
- attuazione di interventi per la moderazione del traffico e il contenimento dei flussi di attraversamento finalizzati al disegno di "isole ambientali" per proteggere l'utenza debole, migliorare la funzionalità e sicurezza della strada, ridurre l'inquinamento atmosferico, acustico e visivo, razionalizzare il sistema della sosta (es. Zone 30, Asse della Cultura Via Lampugnani – Via Cavalieri di Vittorio Veneto, Asse Commerciale Via Garibaldi)
- opere connesse al progetto della Metrotranvia Milano-Desio-Seregno e al progetto della Pedemontana.

Il precedente elenco ha carattere orientativo e non esaustivo; i temi della progettualità di interesse pubblico e generale sono restituiti sulla cartografia di cui all'**Allegato 4** al presente documento.

Le modalità attuative dovranno essere prioritariamente concordate con l'Amministrazione Comunale durante la fase concertativa finalizzata alla valutazione delle proposte di rigenerazione.

### 5.3.2.2 Disposizioni per gli ambiti “Aree non residenziali interessate da fenomeni di dismissione e abbandono”

CORRELAZIONE DIRETTA  
CON LE DISPOSIZIONI  
GENERALI

L'applicazione del presente articolo avviene in coerenza con le “Disposizioni generali per gli Ambiti della Trasformazione” di cui al precedente capo 5.2. *Disposizioni generali per gli ambiti della rigenerazione.*

CONCORSO ALLA  
PROGETTUALITÀ DI  
INTERESSE PUBBLICO E  
GENERALE

È facoltà dell'Amministrazione Comunale attivare, durante la fase concertativa finalizzata alla valutazione delle proposte di rigenerazione, tavoli tecnici per il coinvolgimento dei soggetti proponenti nell'attuazione di progettualità di interesse pubblico già approvate dall'ente.

Le suddette progettualità vertono sul miglioramento delle dotazioni urbane, sia alla scala comunale che di quartiere, con preminente orientamento verso:

- realizzazione degli assi portanti delle ciclovie, finalizzati a ottimizzare le connessioni della mobilità leggera e garantire la fruibilità del territorio urbano, l'accessibilità ciclopedonale ai servizi pubblici esistenti e alle attrezzature di interesse generale, la fruizione pubblica delle poli di maggior attrazione, ecc;
- attuazione di interventi per la moderazione del traffico e il contenimento dei flussi di attraversamento finalizzati al disegno di “isole ambientali” per proteggere l'utenza debole, migliorare la funzionalità e sicurezza della strada, ridurre l'inquinamento atmosferico, acustico e visivo, razionalizzare il sistema della sosta (es. Zone 30, Asse della Cultura Via Lampugnani – Via Cavalieri di Vittorio Veneto, Asse Commerciale Via Garibaldi)
- opere connesse al progetto della Metrotranvia Milano-Desio-Seregno
- opere connesse al progetto della Pedemontana.

Il precedente elenco ha carattere orientativo e non esaustivo; i temi della progettualità di interesse pubblico e generale sono restituiti sulla cartografia di cui all'**Allegato 4** al presente documento.

La promozione delle iniziative di cui sopra è prioritariamente orientata all'interno degli areali a corona degli Ambiti, individuati graficamente sull'elaborato cartografico **Tavola 2 Quadro strategico per la rigenerazione** e denominati “Areali di influenza”

Le modalità attuative dovranno essere prioritariamente concordate con l'Amministrazione Comunale durante la fase concertativa finalizzata alla valutazione delle proposte di rigenerazione.

### 5.3.2.3 Disposizioni per l'ambito "Asse della Metrotranvia"

CORRELAZIONE DIRETTA  
CON LE DISPOSIZIONI  
GENERALI

L'applicazione del presente articolo avviene in coerenza con le "Disposizioni generali per gli Ambiti della Trasformazione" di cui al precedente capo 5.2. *Disposizioni generali per gli ambiti della rigenerazione.*

CONCORSO ALLA  
PROGETTUALITÀ DI  
INTERESSE PUBBLICO E  
GENERALE

È facoltà dell'Amministrazione Comunale attivare, durante la fase concertativa finalizzata alla valutazione delle proposte di rigenerazione, tavoli tecnici per il coinvolgimento dei soggetti proponenti nell'attuazione di progettualità di interesse pubblico già approvate dall'ente.

Le suddette progettualità vertono sul coordinamento dei progetti a scala urbana, coinvolti dal tracciato della metrotranvia, attraverso:

- nuove attività e servizi pubblici/privati da insediare lungo la dorsale ed in corrispondenza delle fermate e, parallelamente, valorizzazione delle attività esistenti;
- opere connesse al progetto della Pedemontana. opere connesse a nuovi spazi pubblici di qualità;
- interventi di interconnessione (attraversamenti, sottopassi, percorsi) tra gli ambiti del tessuto consolidato e il nuovo tracciato in sviluppo.

Il precedente elenco ha carattere orientativo e non esaustivo; i temi della progettualità di interesse pubblico e generale sono restituiti sulla cartografia di cui all'**Allegato 4** al presente documento.

La promozione delle iniziative di cui sopra è prioritariamente orientata all'interno degli areali a corona degli Ambiti, individuati graficamente sull'elaborato cartografico **Tavola 2 Quadro strategico per la rigenerazione** e denominati "Areali di influenza".

In particolare gli interventi nell'ambito Metrotranvia dovranno coordinarsi con i progetti a scala urbana degli ARU previsti dal vigente PGT.

Le modalità attuative dovranno essere prioritariamente concordate con l'Amministrazione Comunale durante la fase concertativa finalizzata alla valutazione delle proposte di rigenerazione.

### 5.3.3 DISPOSIZIONI PER LE DIRETTRICI DI CONNESSIONE

#### CORRELAZIONE DIRETTA CON LE DISPOSIZIONI GENERALI

L'applicazione del presente articolo avviene in coerenza con le "Disposizioni generali per gli Ambiti della Trasformazione" di cui al precedente capo 5.2. *Disposizioni generali per gli ambiti della rigenerazione.*

#### ATTUAZIONE DELLE DIRETTRICI DI CONNESSIONE

Tutti gli interventi di rigenerazione attuati all'interno degli Ambiti di cui al precedente cap. 2, nelle modalità ammesse dalla legge e in coerenza con la presente disciplina, possono concorrere a:

- a realizzare infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla dimensione ecologica comunale, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- b ripristinare le funzioni ecosistemiche dei suoli liberi da edificazione;
- c attivare usi temporanei con fine ludico-ricreativo, per avviare processi di rivitalizzazione socio-economica;
- d facilitare le relazioni, attraverso il miglioramento dei collegamenti ciclopedonali, con le occasioni puntuali di fruizione presenti sul territorio;
- e valorizzare le peculiarità paesistiche, ambientali ed ecologiche del territorio extraurbano in stato di naturalità e para-naturalità, attraverso la riqualificazione delle potenziali relazioni tra il tessuto antropico, i territori compresi nel Parco GruBria e quelli assoggettati a specifica disciplina provinciale per il mantenimento della Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica.

La promozione delle iniziative di cui sopra è prioritariamente orientata all'interno degli areali a corona degli Ambiti, individuati graficamente sull'elaborato cartografico **Tavola 2 Quadro strategico per la rigenerazione** e denominati "Areali di influenza"

Le modalità attuative dovranno essere prioritariamente concordate con l'Amministrazione Comunale durante la fase concertativa finalizzata alla valutazione delle proposte di rigenerazione.

## Appendice normativa

### INCENTIVI E FORME DI FINANZIAMENTO PER GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE

La legge regionale 18/2019 introduce misure incentivanti per la rigenerazione urbana e forme di finanziamento di settore.

Nel seguito sono indicati i riferimenti normativi aventi per oggetto gli Ambiti della rigenerazione individuati nel territorio comunale ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005.

*MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E ACCELERAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI DI COMPETENZA COMUNALE; RIDUZIONE DEI COSTI; SUPPORTO TECNICO AMMINISTRATIVO*

**Art. 8 bis, c. 1 L.R. n. 12/2005**  
Art. 3, c. 1, lett. k L.R. n. 18/2019

*CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE*

**Art. 43, comma 2-quater L.R. n. 12/2005**  
Art. 4, c. 1, lett. k L.R. n. 18/2019

**Art. 43  
(Contributo di costruzione)**

**comma 2-quater**  
*Negli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione di cui al comma 1 è ridotto del 50 per cento, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni. Nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento il comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati. La Giunta regionale individua le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi.*

*PREMIALITÀ FINANZIAMENTI REGIONALI*

**Art. 8 bis, comma 3 L.R. n. 12/2005**  
Art. 3, c. 1, lett. k L.R. n. 18/2019

**Art. 8bis  
(Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale)**

**comma 3**  
*Agli interventi connessi con le politiche di rigenerazione urbana previste nei PGT, è riconosciuta una premialità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore, anche a valere sui fondi della programmazione comunitaria, sempre che gli interventi abbiano le caratteristiche per poter essere finanziati su tali fondi, in particolare se riferiti al patrimonio pubblico e agli interventi di bonifica delle aree contaminate, qualora gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione.*



**Art. 8bis** comma 4  
*I comuni, fino all'individuazione degli ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), sono esclusi dall'accesso alle premialità previste al comma 3, nonché dai benefici economici di cui all'articolo 12*

**INCENTIVI PER RIGENERAZIONE  
URBANA**

**Art. 12 L.R. n. 18/2019**

**Art. 12 (Finanziamenti)**

**Comma 1**

*Per le finalità della presente legge è istituito alla missione 8 «Assetto del territorio ed edilizia abitativa», programma 1 «Urbanistica e assetto del territorio» - titolo 2 «Spese in conto capitale», dello stato di previsione delle spese del bilancio di previsione 2019-2021 il fondo regionale «Incentivi per la rigenerazione urbana» destinato a enti locali e a loro forme associative o organizzazioni rappresentative per:*

- a) la realizzazione di interventi pubblici, anche mediante contribuzione in conto capitale nell'ambito di contratti di partenariato pubblico-privato di cui all'articolo 180, comma 8, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici), funzionali all'avvio di processi di rigenerazione urbana e per la redazione dei relativi studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria, riferiti agli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), della l.r. 12/2005, con priorità per quelli a carattere sovracomunale;*
- b) le spese di demolizione o messa in sicurezza sostenute per il recupero del patrimonio edilizio dismesso a elevata criticità di cui all'articolo 40 bis della l.r. 12/2005, qualora il comune abbia attivato l'intervento in via sostitutiva.*

## **Allegati grafici**

---

**ALLEGATO 1 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

**ALLEGATO 2 - VINCOLI AMBIENTALI E RETE ECOLOGICA**

**ALLEGATO 3 - SISTEMA DELLA MOBILITÀ**

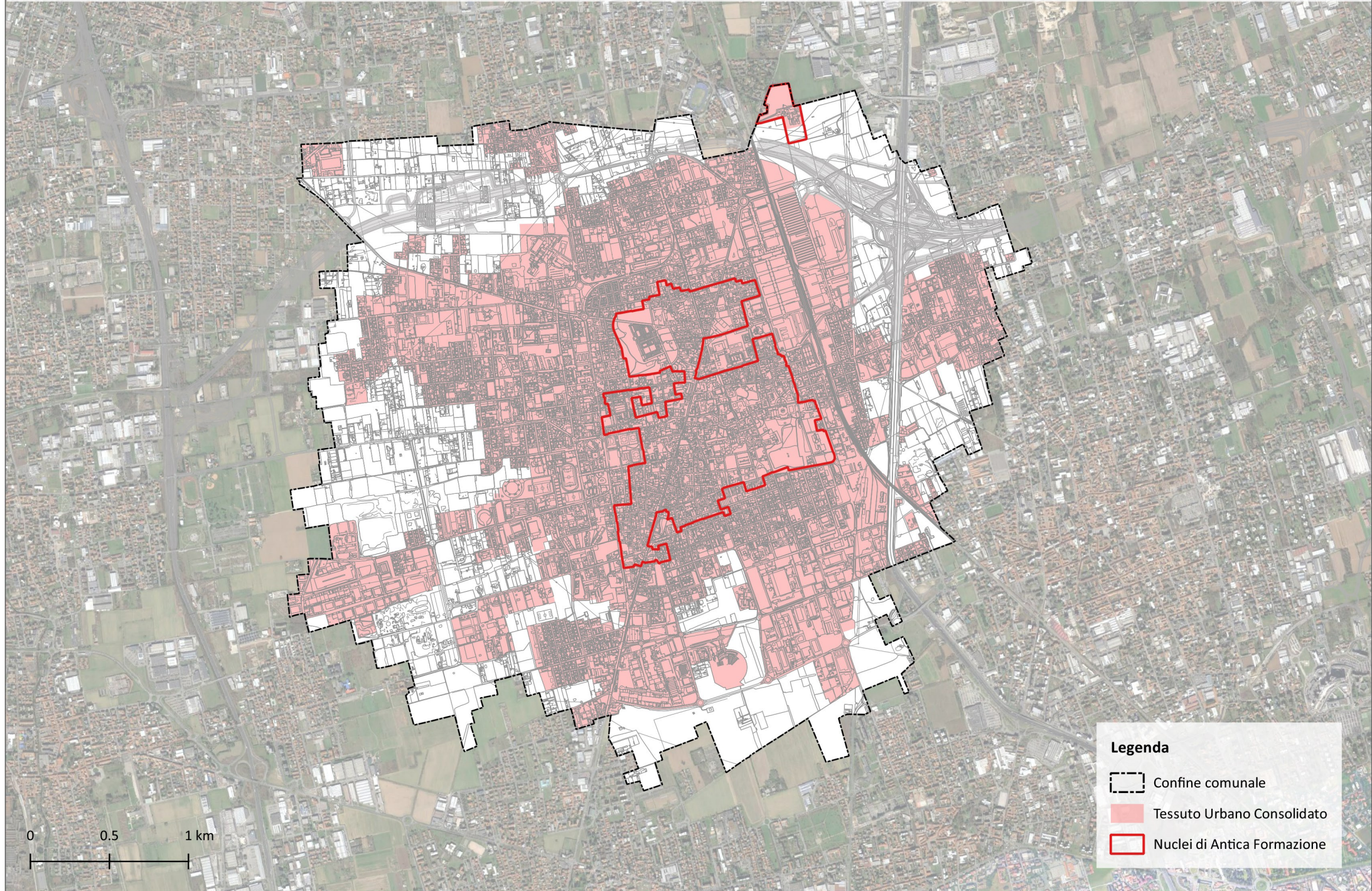
**ALLEGATO 4 - CONCORSO ALLA PROGETTUALITÀ DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE**

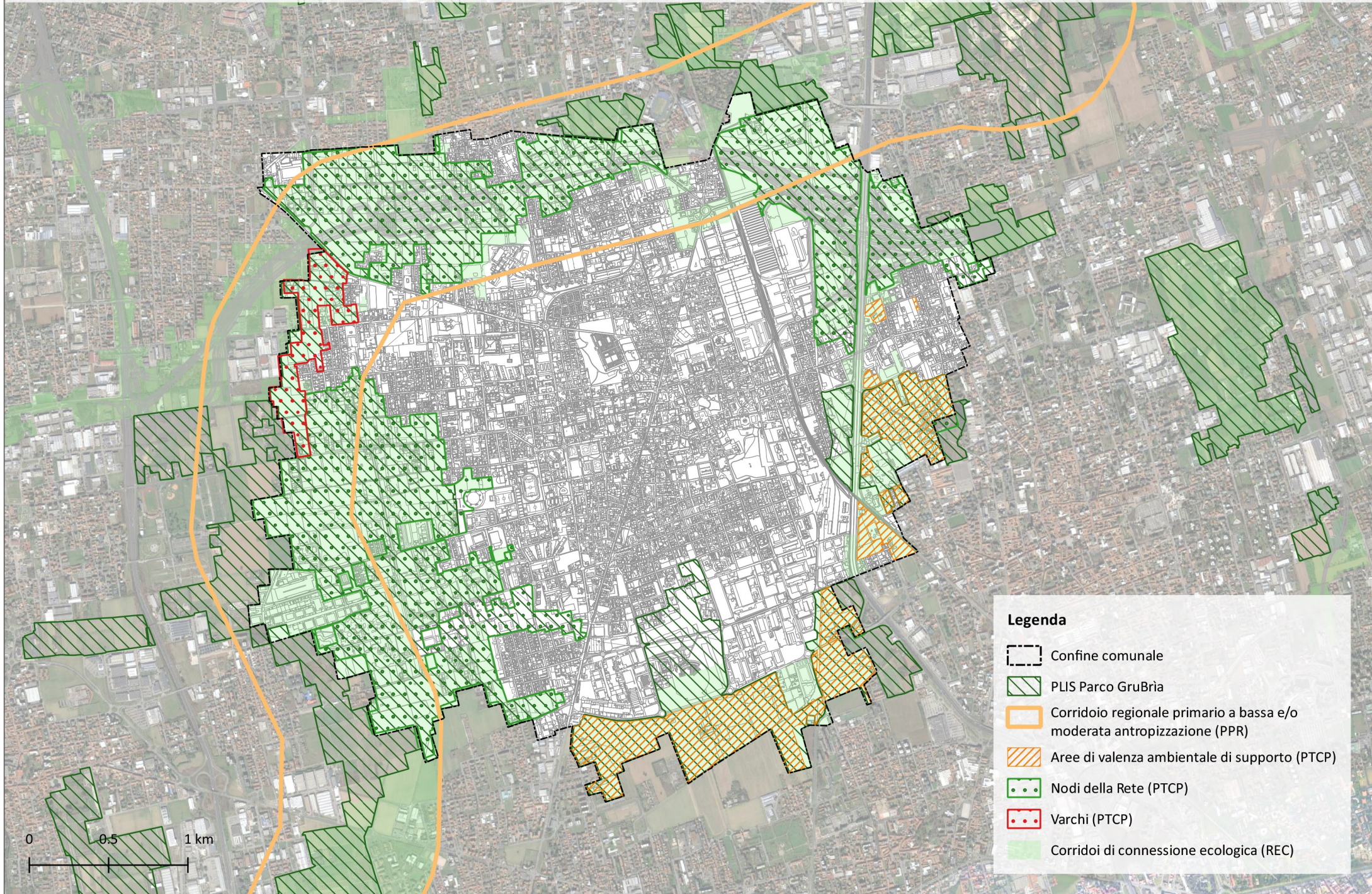
## Elaborati

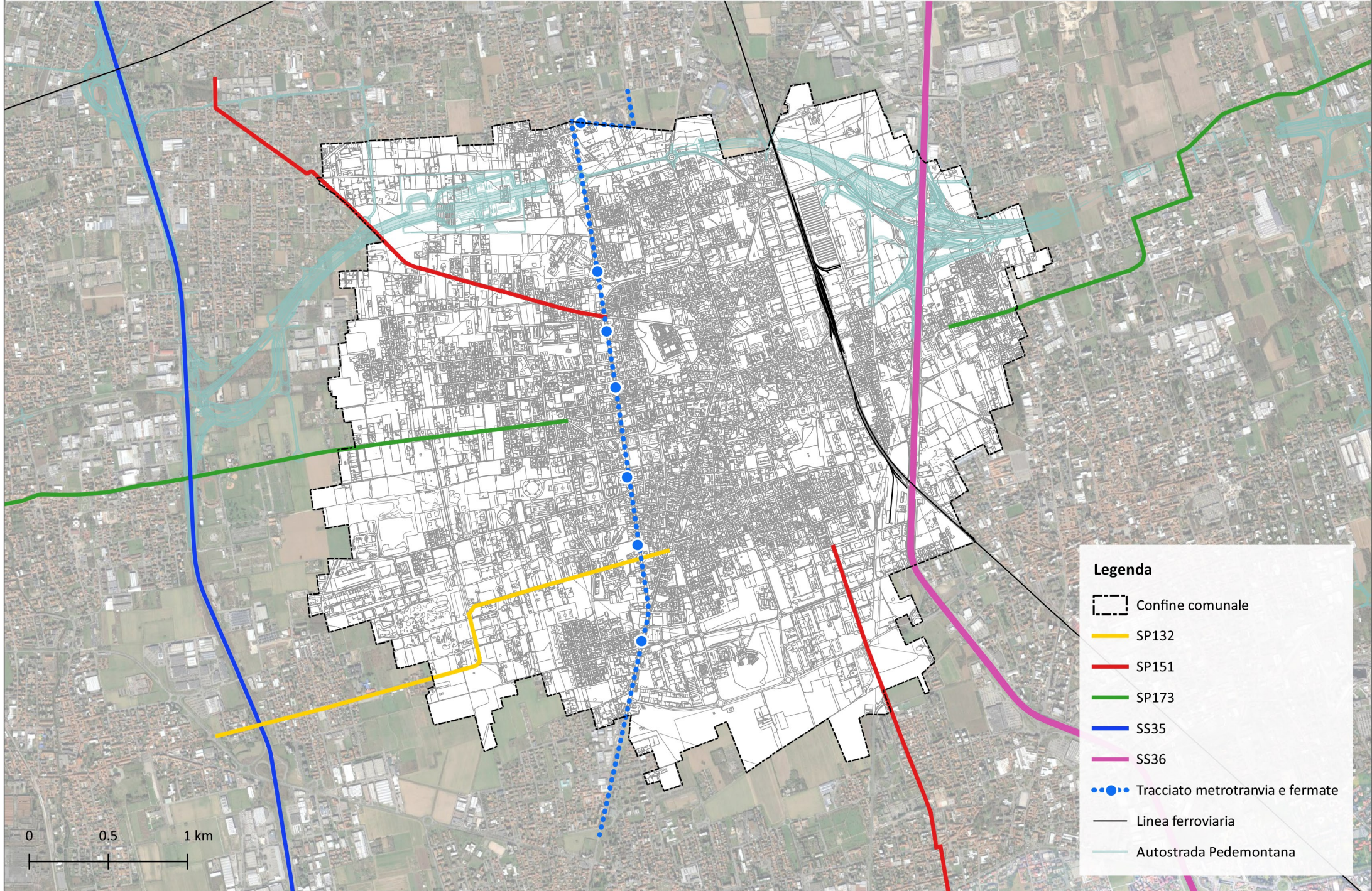
---

**TAVOLA 1 - AMBITI DELLA RIGENERAZIONE**

**TAVOLA 2 - QUADRO STRATEGICO PER LA RIGENERAZIONE**







**Legenda**

- ▭ Confine comunale
- SP132
- SP151
- SP173
- SS35
- SS36
- Tracciato metrotranvia e fermate
- Linea ferroviaria
- Autostrada Pedemontana

