



**Comune di Garbagnate Milanese**  
*Provincia di Milano*

# Piano di Governo del Territorio [PGT]



## Documento di Piano Relazione

Adottato con delibera C.C. n. 62 del 30/12/2013

Approvato con delibera C.C. n. .. del .....

*Aggiornamento – Giugno 2014*



**SINDACO**

Pier Mauro Pioli

**SEGRETARIO GENERALE**

Dott. Vincenzo Marchianò

**RESPONSABILE SETTORE TECNICO**

Arch. Monica Brambilla

Il presente documento [CON\_ELA\_15\_12\_TE\_01] è stato realizzato dal **Centro Studi PIM** su incarico del Comune di Garbagnate Milanese.

Il gruppo di lavoro che ha curato la realizzazione del testo è composto da:

Centro Studi PIM (Documento di Piano, Piano delle Regole)

Dott. Franco Sacchi (Direttore Responsabile), arch. Cristina Alinovi (capo progetto), arch. Dario Corvi, arch. Pietro Lembi (staff pim).

Comune di Garbagnate Milanese (Piano dei Servizi):

arch. Monica Brambilla, arch. Sabrina Bonato, arch. Luca Rossi

Poliedra, Politecnico di Milano (Valutazione Ambientale Strategica)

dott. ssa Elena Girola, dott. Valerio Paruscio.



## Sommario

### PARTE I

Novità legislative e degli strumenti di pianificazione .....	5
Introduzione al Documento di Piano di Garbagnate Milanese.....	6
<b>1 Inquadramento e contesto sovralocale .....</b>	<b>9</b>
1.1 Sistema insediativo.....	9
1.2 Sistema infrastrutturale .....	19
1.3 Sistema dei servizi e del commercio .....	22
1.4 Sistema ambientale.....	24
<b>2 Programmazione sovraordinata e vincoli sul territorio.....</b>	<b>27</b>
Introduzione .....	27
2.1 Piano Territoriale Regionale - Documento di Piano [PTR].....	27
2.2 Piano Territoriale Paesistico Regionale [PTPR] .....	34
2.3 Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale delle Groane .....	38
2.4 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP .....	43
2.4.1 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale Vigente .....	44
2.4.2 Adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale alla LR 12/2005 .....	51
2.5 La Rete Ecologica a scala sovralocale .....	55
2.5.1 La rete ecologica regionale .....	55
2.5.2 La rete ecologica provinciale .....	56
2.6 Piano di Indirizzo Forestale (2004-2014).....	57
2.7 Piano d'area Rhodense.....	59
<b>3 Territorio, popolazione ed attività economiche.....</b>	<b>64</b>
3.1 Contesto locale.....	64
3.1.1 Origini e sviluppo dell'insediamento di Garbagnate Milanese .....	64
3.1.2 L'impianto attuale: una lettura interpretativa.....	68
3.1.3 I servizi della città .....	75
3.1.4 Caratteri dello spazio aperto .....	87
<b>4 Pianificazione a livello comunale.....</b>	<b>91</b>
4.1 Contenuti del PRG vigente .....	91
4.1.1 Obiettivi e previsioni del piano vigente .....	91
4.2 Contenuti del Documento di Inquadramento .....	94
4.2.1 Obiettivi e previsioni del piano vigente .....	94
4.2.2 Modalità di presentazione dei PII .....	94
4.3 Stato di attuazione del PRG Vigente .....	96
4.3.1 I Piani Attuativi.....	96



4.3.2	Le aree per standard urbanistici locali e di livello urbano .....	103
<b>5</b>	<b>Vincoli sul territorio</b> .....	<b>106</b>
<b>6</b>	<b>Istanze dei cittadini</b> .....	<b>110</b>
<b>PARTE II</b>		
	<b>Introduzione</b> .....	<b>116</b>
<b>7</b>	<b>Il disegno strategico del Piano</b> .....	<b>117</b>
7.1	Il territorio: una risorsa da difendere .....	117
7.2	Le linee guida per lo sviluppo della città .....	117
7.3	Garbagnate Milanese e il sistema del verde sovralocale .....	122
7.4	Il sistema del verde locale e della mobilità lenta .....	124
7.5	I progetti strategici: l’anello verde-azzurro locale.....	125
7.5.1	L’anello verde-azzurro locale/1: valorizzazione dell’asta del canale Villoresi .....	126
7.5.2	L’anello verde-azzurro locale/2: la “greenway” della ex cintura ferroviaria Alfa Romeo.....	128
<b>8</b>	<b>Gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano</b> .....	<b>131</b>
8.1	La proposta di Piano.....	131
8.2	Tipologie di Ambiti di Trasformazione .....	132
8.3	Definizione degli indici di edificabilità nelle aree di trasformazione.....	133
8.4	Criteri di compensazione e Ambiti di Compensazione.....	134
8.5	Meccanismi attuativi .....	135
8.6	Housing sociale.....	138
<b>9</b>	<b>La capacità insediativa del nuovo PGT</b> .....	<b>140</b>
9.1	Dotazioni pubbliche e parametri urbanistici di riferimento negli Ambiti di Trasformazione...	143
<b>10</b>	<b>La compatibilità con il PTCP e il recepimento delle previsioni prevalenti</b> .....	<b>144</b>
10.1	Compatibilità con le previsioni sovracomunali .....	144
10.1.1	Compatibilità con gli obiettivi strategici del PTCP .....	144
10.1.2	Compatibilità con i contenuti prescrittivi del PTCP Vigente .....	146
10.1.3	Compatibilità con gli obiettivi strategici del PTCP in adeguamento alla LR 12/05. ....	150
10.1.4	Compatibilità con i contenuti prescrittivi del PTCP in adeguamento alla LR 12/05 .....	152
10.2	Consumo di suolo.....	154
<b>11</b>	<b>Rete Ecologica Comunale (REC)</b> .....	<b>155</b>
	<b>Riferimenti bibliografici / fonti</b> .....	<b>158</b>



## Introduzione

### **Novità legislative e degli strumenti di pianificazione**

La redazione del nuovo strumento urbanistico comunale di Garbagnate Milanese avviene in una fase di profonda innovazione nel campo della pianificazione territoriale.

Tale innovazione è legata alla sempre più avvertita necessità di rivedere i contenuti, le relazioni, i principi, le finalità e le procedure degli strumenti di pianificazione alle diverse scale, con l'obiettivo principale di garantire maggiore efficacia agli strumenti di piano e dunque all'azione pubblica.

Le istanze di rinnovamento provenienti sia dall'ambito disciplinare, sia da quello politico amministrativo, pur se non ancora sancite all'interno di una nuova legge quadro a livello nazionale, hanno trovato una risposta nelle legislazioni urbanistiche regionali che, soprattutto a partire dalla metà degli anni novanta, hanno tentato di introdurre e interpretare i principi della riforma: la sostenibilità ambientale ed economica delle previsioni, l'equità di trattamento, la flessibilità, la partecipazione pubblica, la co-pianificazione, ecc.

Non da ultima, la Regione Lombardia, con l'entrata in vigore della "Legge per il governo del territorio" 11 marzo 2005, n. 12, ha rivisto i contenuti e gli strumenti del sistema di pianificazione alle diverse scale territoriali.

In particolare, a livello comunale lo strumento Piano regolatore generale (PRG) è stato sostituito dal *Piano di Governo del Territorio* (PGT), che definisce l'assetto del territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi, il Piano delle regole.

All'interno del PGT, il *Documento di Piano* è lo strumento con cui l'amministrazione delinea le principali politiche di sviluppo urbanistico del comune. Il Documento ha dunque un carattere essenzialmente politico-strategico e programmatico, e si differenzia in maniera sostanziale dallo strumento urbanistico generale di tipo tradizionale (il PRG): non ha, infatti, effetti cogenti sul regime dei suoli, ma ha valenza di strumento di indirizzo attraverso il quale l'amministrazione definisce le iniziative di trasformazione territoriale da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

Il *Piano dei servizi* è lo strumento di governo del territorio volto a programmare i servizi in funzione della domanda e delle linee di sviluppo dei singoli territori, superando la tradizionale disciplina degli standard urbanistici. L'oggetto del Piano è il sistema di attrezzature che costituisce la città di interesse pubblico e generale, in relazione all'effettiva fruibilità e accessibilità delle strutture di servizio. Il Piano non ha termini di validità, è sempre modificabile e ha carattere prescrittivo e vincolante, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Infine, il *Piano delle regole* definisce gli aspetti essenzialmente regolamentativi e gli elementi di qualità della città costruita. In particolare individua e definisce norme e prescrizioni relative agli ambiti del tessuto urbano consolidato (comprese aree libere intercluse/di completamento), agli immobili assoggettati a tutela, alle aree/edifici a rischio di compromissione e degrado, alle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, ai nuclei di antica formazione e beni ambientali e storico-artistico-monumentali, agli ambiti agricoli. Come il Piano dei servizi, il Piano delle regole non ha termini di validità, è sempre modificabile e ha carattere prescrittivo e vincolante, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Ciascuno dei tre strumenti che compongono il PGT contribuisce a definire il quadro di riferimento nel governo dei processi di trasformazione urbana e territoriale. In particolare, e in estrema sintesi, le relazioni tra i tre strumenti e le loro rispettive funzioni sono individuabili:

- nella verifica della coerenza degli interventi con le politiche urbanistiche delineate dal Documento di piano;
- nel rispetto delle esigenze di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei servizi;
- nella base di partenza data dai diritti d'uso del suolo stabiliti dal Piano delle regole.

### **Introduzione al Documento di Piano di Garbagnate Milanese**

In applicazione dei contenuti della legge regionale 12/2005, art. 8, il presente Documento di Piano del Comune di Garbagnate Milanese è lo strumento "di regia" delle politiche urbanistiche, con contenuti di carattere prevalentemente strategico che definiscono l'assetto della struttura urbana ed elaborano le principali opportunità di sviluppo del territorio riferite al sistema ambientale e paesistico, dei servizi, abitativo, economico, della mobilità.

Il Documento individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che hanno valore strategico per la politica territoriale, ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale.

Il Documento esplicita la strategia paesistica assunta sia in riferimento alla tutela delle emergenze e caratterizzazioni paesaggistiche locali, sia in riferimento alla gestione delle trasformazioni che interesseranno il territorio comunale nonché alla risposta a specifiche domande e tendenze trasformative. Questo genere di valutazioni si trova poi a dialogare con quelle relative alle diverse componenti ambientali all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Inoltre, sulla base degli obiettivi strategici individuati, determina quelli quantitativi di sviluppo complessivi del PGT e fornisce criteri e direttive alla guida dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata previsti per le aree di trasformazione.

In particolare, il Documento di Piano definisce:

- il quadro conoscitivo del territorio comunale ed i principali caratteri insediativi, ambientali, infrastrutturali;
- gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico per la politica territoriale del comune, ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni di livello sovra comunale;
- le politiche di intervento per la residenza, le attività produttive, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale ed in coerenza con gli obiettivi di sviluppo e con le politiche per la mobilità; gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento; gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, tenendo conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale; la coerenza con il quadro di riferimento strategico definito dal PTC provinciale.

I contenuti definiti dalla LR 12/2005 sono stati sviluppati, relativamente al quadro conoscitivo, nella Parte I della presente Relazione e alle Tavv. dalla dpA 1.1 alla dpA 1.4 per il sistema sovralocale e dalla dpA 2.1 alla dpA 2.12 per quello locale. La parte progettuale, legata agli obiettivi e alle azioni per lo sviluppo sostenibile del territorio comunale sono invece contenuti alla Parte II della presente Relazione, alle Tavv. dalla dp 1 alla dp 5 e agli Indirizzi Normativi e Schede-Ambiti di Trasformazione.

**PARTE I**  
**IL QUADRO RICOGNITIVO E**  
**PROGRAMMATORIO DI RIFERIMENTO**

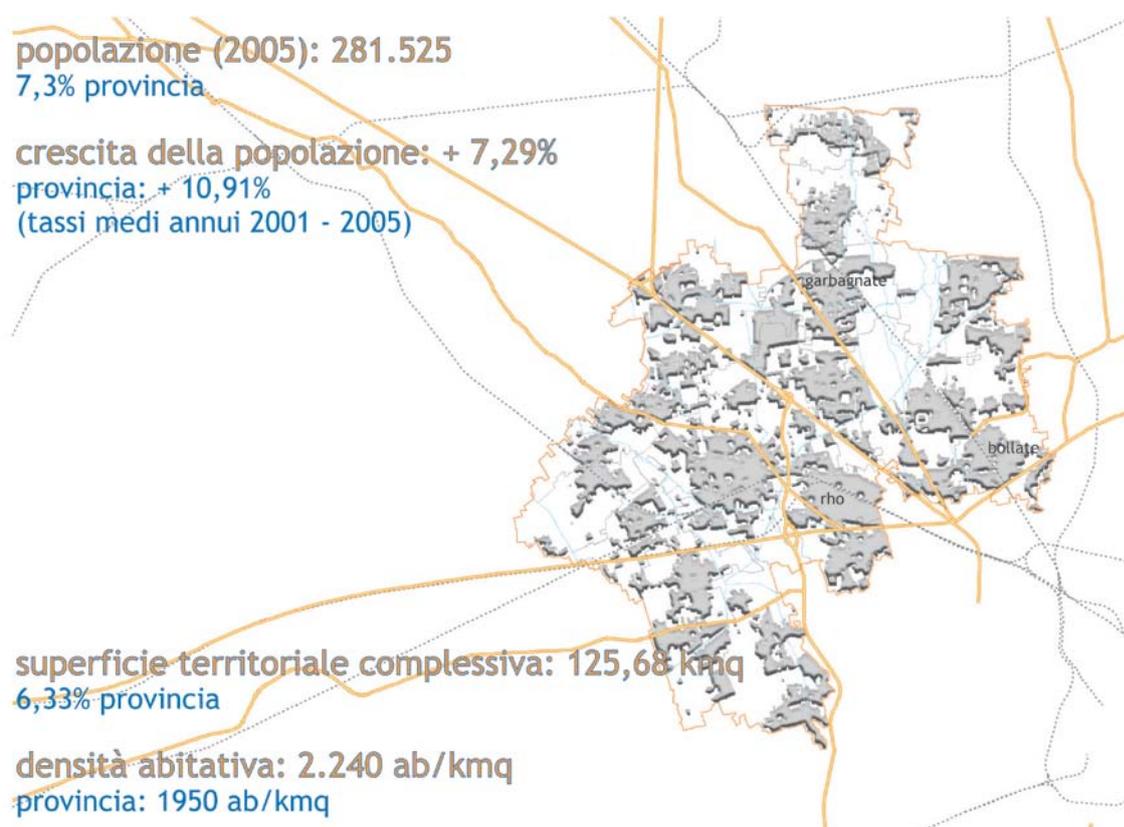


## 1 Inquadramento e contesto sovralocale

### 1.1 Sistema insediativo

#### *Il disegno territoriale<sup>1</sup>*

Il territorio dei comuni appartenenti al Rhodense<sup>2</sup> ha un'estensione pari a 125 Km<sup>2</sup>, corrispondente al 6,3% dell'intera Provincia di Milano ed una popolazione pari al 7,28% del totale. E' evidente che ci si trova in presenza di densità territoriali elevate (il terzo valore più alto dopo Milano città ed il comparto del Nord Milano) superiori a quelle registrate mediamente in Provincia, con parametri allineati con settori dell'area metropolitana "più matura". L'immagine che ne deriva è quella di un'urbanizzazione diffusa organizzata secondo una struttura nella quale si possono distinguere quattro diversi sistemi.



**Figura 1** Caratteri del Rhodense

Il primo - e principale - individuato nei comuni di Rho, Pero, Pregnana Milanese, Vanzago, e Pogliano Milanese, ha rappresentato la cerniera di connessione con Milano di uno dei più forti assi di sviluppo industriale dell'area metropolitana milanese. Il Sempione, la ferrovia, il fiume Olona sono stati infatti i fattori localizzativi del comparto produttivo del tessile e del suo indotto

<sup>1</sup> Tratto da "Verso un progetto territoriale condiviso. Materiali per l'adeguamento del PTCP" a cura del Centro Studi PIM, novembre 2006.

<sup>2</sup> appartengono al sistema del "Rhodense" i comuni di Arese, Baranzate, Bollate, Cesate, Cornaredo, Garbagnate Milanese, Lainate, Novate, Pero, Pogliano, Pregnana, Rho, Senago, Settimo Milanese, Solaro e Vanzago; sistema così definito nell'ambito dei tavoli interistituzionali per l'adeguamento del Ptcp della Provincia di Milano.

(MTM), della chimica (Montedison), della metalmeccanica (Fachini) e dell'alimentare (Citterio). E' invece successiva (anni '50), l'affermazione del settore della chimica, a Pero, Pregnana Milanese e Rho, legata prevalentemente all'insediamento dei grandi impianti di trasformazione, raffinazione e deposito degli oli minerali (Condor, divenuta Shell nel 1973 ed IP nel 1974).

Il secondo sistema comprende i comuni di Garbagnate Milanese, Cesate, Lainate, Bollate (parte) e Arese, connesso sia con l'asse e la direttrice del Sempione, sia con le conurbazioni e l'asta della Varesina; al suo baricentro si trova, inoltre, lo stabilimento dell'Alfa Romeo.

Il terzo sistema è rappresentato dai comuni posti lungo la Padana Superiore, la direttrice per Magenta/Novara: Cornaredo e Settimo Milanese. Il tessuto urbanizzato, originariamente derivato dalla struttura agraria del territorio (andamento corsi d'acqua superficiali, fontanili, ecc.) soltanto nel periodo più recente ha trovato nuove connotazioni derivate dall'insediamento di industrie di una certa rilevanza (Siemens a Castelletto), evidenti soprattutto a Cornaredo, Cerchiate di Pero, e dall'affermazione/espansione di nuove zone a carattere produttivo occupate anche da piccole e medie industrie.

Infine il quarto sistema, forse il più svincolato dalle caratteristiche dei precedenti, è formato da Senago, Bollate (parte) e Novate Milanese e costituisce l'area cuscinetto tra i due grandi sistemi del Sempione-Varesina, da una parte, e della Brianza occidentale dall'altra. Le relazioni che tali Comuni intrattengono sono neutrali ed indipendenti rispetto ai due sistemi maggiori, coi quali comunque dialogano anche in assenza di infrastrutture di collegamento adeguate.

I quattro comparti sopra descritti hanno subito notevoli trasformazioni a seguito di criticità intervenute proprio sui fattori che ne avevano influenzato l'assetto territoriale. Crisi del tessile, chiusura della raffineria di Rho-Pero, chiusura dell'Alfa Romeo, crisi del settore elettrico tradizionale (Siemens/Italtel), hanno tuttavia innescato processi di riconversione: alcuni a carattere spontaneo, attraverso insediamenti prevalentemente di piccolo o medio rango non compresi in iniziative programmate o guidate in grandi progetti di riqualificazione, altri invece con interventi di riconversione o trasformazione di rilevanza regionale regolate, come, ad esempio, l'insediamento della nuova fiera di Milano nell'area della ex raffineria di Rho-Pero.

#### *L'evoluzione recente del comparto nord-ovest milanese*

Negli ultimi anni lo sviluppo urbano a scala territoriale ha mostrato valori **quasi sempre superiori a quelli medi provinciali** (va sottolineato che i dati analizzati sono precedenti l'insediamento della nuova Fiera di Milano) anche se nell'**ultimo decennio il comparto è cresciuto soltanto del 2,8%**. Tale **rallentamento**, che si è verificato anche nei dati di occupazione di suolo, è legato alla **saturazione degli spazi residui**, ormai dimensionalmente limitati in gran parte dei comuni con superficie territoriale poco estesa (Vanzago, Pero, Pogliano, Pregnana, Cesate, Arese). Lo **sviluppo** ha riguardato prevalentemente il settore **residenziale** ed il relativo adeguamento dei servizi, ma un contributo relativamente non trascurabile in termini di occupazione del suolo negli ultimi due decenni è venuto anche dalle attività produttive (25-30% circa).

In particolare, se si dovesse esaminare anche qualitativamente i **singoli "sistemi"**, gravitanti lungo le principali radiali infrastrutturali in uscita dal Capoluogo, si può affermare che i fenomeni di



consolidamento delle realtà urbane, **hanno manifestato diverse velocità di realizzazione**. L'asta del Sempione ha presentato in anticipo fenomeni di congestione infrastrutturale, di conurbazione e addensamento urbano, di crisi del settore industriale e quindi di trasformazione dei grandi vuoti lasciati dalle dismissioni produttive. Tale dinamica non ha riguardato il resto dei comuni del comparto con la medesima velocità, o comunque non certamente con la medesima intensità.

Il **settore delle attività produttive e del terziario direzionale** è quello che ha determinato, e tuttora sta determinando, **grandi fenomeni di trasformazione territoriale**. Nel corso degli anni ottanta/novanta tali avvenimenti hanno interessato in particolare i comuni di Cornaredo, Lainate Pregnana Milanese e Rho. Questo processo, il cui incedere è tuttora in atto, è stato in passato in parte riassorbito con un riuso anche a fini produttivi, come, ad esempio, nel caso della Chimica Bianchi (ex Montedison) di Rho attraverso il recupero dell'area promosso in modo coordinato dagli artigiani (CNA), tuttavia le trasformazioni più rilevanti hanno riguardato conversioni in settori non produttivo/industriali, come il caso della nuova Fiera.

Per quanto riguarda la consistenza e l'estensione del territorio **urbanizzato** nel comparto analizzato, si verifica la terza **maggior estensione provinciale dopo Milano** ed il Nord Milano (57,88%), ovvero un valore di 16 punti superiore all'estensione media provinciale, Milano compresa; la quota riservata alle nuove espansioni dai piani urbanistici comunali, assomma a 15 Km<sup>2</sup>, pari al 12,5% della superficie. Di converso, si riscontra una tra le più basse dotazioni di aree libere, pari a 63 Km<sup>2</sup>, di cui destinati ad ambiti protetti circa 28 Km<sup>2</sup>, corrispondenti al 22,5% dell'intera superficie territoriale.

#### *I grandi progetti e le trasformazioni urbane in atto*

Il progetto di Piano per la città di Garbagnate Milanese, non può prescindere da alcuni "Grandi progetti" che, seppur definiti a carattere sovracomunale, provocheranno esternalità e ripercussioni urbanistiche importanti per la città e il territorio circostante; compito fondamentale del PGT è quindi quello di recepire tali trasformazioni e integrarle alla scala locale mettendole a sistema con la dotazione esistente di attrezzature e servizi esistenti o di progetto.

I "Grandi progetti" individuati e dei quali si riporta una breve descrizione, sono:

- l'Expo 2015
- L'Accordo di Programma Alfa Romeo 2015
- il nuovo Ospedale Salvini

#### **Expo 2015**

Il 31 marzo del **2008** il Bureau International des Expositions/BIE ha **proclamato ufficialmente Milano come sede dell'edizione 2015 dell'Esposizione Universale**.

Il tema proposto per Expo 2015 è *Feeding the Planet, Energy for Life*/Nutrire il Pianeta, Energia per la Vita, volendo considerare tutto ciò che riguarda l'alimentazione: dal problema della carenza di cibo in alcune aree depresse del mondo, a quello dell'educazione alimentare e della solidarietà alimentare; dalle tematiche legate agli OGM, alle nuove tecnologie e l'innovazione; dall'alimentazione nelle varie culture ed etnie, alle tradizioni e alla creatività legate al settore dell'alimentazione in genere. Un grande progetto di solidarietà internazionale, di diplomazia, di scienza e cultura per lo sviluppo sostenibile di ogni paese.

**L'evento interesserà tutta l'area metropolitana milanese per sei mesi**, durante i quali si prevede la **partecipazione** di oltre **120 paesi** più un numero importante di enti e organizzazioni internazionali, in modo da sviluppare relazioni bilaterali stabili e di lungo periodo nel campo della conoscenza, della cultura e dell'economia.

Sono previsti ingenti **investimenti infrastrutturali**, suddivisi tra opere essenziali, direttamente interessanti l'ambito EXPO, opere connesse, che completano il sistema infrastrutturale, oltre alle opere necessarie pur non incluse nel dossier di candidatura.

**L'area interessata** direttamente dagli interventi per la costruzione degli spazi espositivi **è situata nel quadrante nord-ovest della regione urbana milanese**, ricadente nel territorio dei comuni di Milano e Rho, in un'ex area adiacente al nuovo polo espositivo di Fiera Milano.

La **scelta** dell'area è stata motivata non solo da questa importante presenza, ma in particolar modo dall'**elevata dotazione infrastrutturale** (l'autostrada, l'Alta Velocità, il sistema ferroviario regionale, la linea metropolitana), oltre ad essere inserita in un ambito metropolitano, il nord ovest, interessato da **importanti processi di trasformazione urbanistica** (dall'area Garibaldi-Repubblica, al progetto CityLife, fino ad intercettare l'**Area Ex Alfa Romeo** di Arese).

In tale ottica l'area **Expo 2015** potrà divenire il fulcro di un **processo di trasformazione territoriale** diffuso ad un intero settore metropolitano di cui Garbagnate Milanese fa parte.

Particolarmente importante per Garbagnate, oltre ai progetti infrastrutturali, vi è certamente il progetto della Via d'Acqua, il principale progetto territoriale connesso all'evento. Si prevede la realizzazione di un canale che, partendo dal Villorosi, all'altezza di Serenella, arriverà fino al sito EXPO. Un canale d'acqua cui saranno connesse anche altre opere, con un percorso ciclo-pedonale e aree attrezzate lungo il tracciato, che vuole porsi come elemento promotore di una complessiva riqualificazione territoriale degli ambiti interessati.

#### **Piastra espositiva EXPO 2015 e manufatti**

Gli interventi necessari per approntare il sito EXPO 2015 consistono nella predisposizione della cosiddetta "**piastra**" (per la quale è stato già avviato l'appalto) e nella realizzazione dei manufatti su di essa costruiti, comprendenti edifici e strutture in parte permanenti ed in parte provvisori.

Per quanto riguarda in particolare le opere afferenti al progetto della "**piastra**", queste consistono in:

- predisposizione dell'area "**piastra**" e delle aree per altri appalti, ossia preparazione del terreno con formazione del piano alla quota di progetto, rimozione di alberature, arbusti, ceppaie e bonifica dei corsi d'acqua, preparazione del terreno nelle aree in cui sorgeranno i manufatti, al fine di garantire le quote altimetriche di progetto, e predisposizione dei punti di consegna delle utenze impiantistiche, destinate al servizio di ogni lotto/edificio;
- realizzazione degli spazi d'acqua, ossia del canale perimetrale quale derivazione dal Canale Villorosi e delle diverse aree ad esso efferenti (darsene, vasche di fitodepurazione e lago);
- realizzazione degli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, d'illuminazione esterna, di raffrescamento e riscaldamento, di approvvigionamento idrico e distribuzione di acqua

- potabile e igienico sanitaria, delle acque nere e meteoriche, di rilevazione fumi e antincendio, TVCC, di diffusione sonora, antintrusione, di supervisione e controllo degli accessi;
- realizzazione dei percorsi e delle aree pavimentate, compresi i ponti carrabili/pedonali sul canale perimetrale di collegamento tra il sito e la strada di servizio perimetrale ed il sistema delle tende di copertura dei percorsi stessi; tra le aree pavimentate rientra anche l'area di accesso ovest, costituita da una rampa "monumentale" situata in prossimità della fermata della metropolitana e della stazione ferroviaria di Rho-Fiera, tale da garantire il collegamento infrastrutturale tra la stazione della metropolitana M1, la stazione RFI ed il sito EXPO;
  - realizzazione della collina mediterranea, quale elemento di "landart" che concorre a caratterizzare il paesaggio del sito espositivo;
  - realizzazione degli spazi verdi all'interno del sito e lungo il canale perimetrale;
  - realizzazione degli scavi, dei diaframmi e delle fondazioni delle aree *service*.

Per quanto riguarda le **strutture permanenti** che verranno realizzate sulla "piastra" sono da segnalare: l'EXPO Center, l'Anfiteatro, Palazzo Italia, le Serre e i due ponti di collegamento fra il sito e Cascina Merlata e fra il sito e la Fiera di Rho-Pero, oltre alla ristrutturazione della già esistente Cascina Triulza.

Le **strutture provvisorie** previste sono, invece: i lotti nazionali (spazi espositivi gestiti dai paesi partecipanti, caratterizzati da aree verdi, spazi aperti e volumi chiusi, che ospiteranno spazi espositivi ma anche funzioni di ristorazione, uffici e *lounge*), i padiglioni regionali, le aree *service*, le aree espositive *joint corporate* e aree tematiche, gli agroecosistemi all'aperto.



Figura 2 Rendering del mastreplan del sito EXPO 2015 ([www.expo2015.org/masterplan](http://www.expo2015.org/masterplan))

Sembra doveroso considerare in questa sede gli effetti generabili da una simile iniziativa, in termini di impatto economico, infrastrutturale, occupazionale e turistico non solo sul settore nord-ovest, ma allargando lo sguardo a tutto il territorio metropolitano.

Senza alcun dubbio **l'Expo 2015** avrà **ricadute** positive in numerosi settori, tra cui:

- **la formazione di capitale umano nell'ambito della progettazione**, realizzazione e gestione dell'evento;
- **la realizzazione di una strategia di inclusione sociale** che consenta l'accesso al mercato del lavoro a categorie in condizioni di debolezza sociale;
- **gli effetti sul settore turistico nel medio-lungo periodo**, grazie ad un miglioramento delle condizioni di visibilità e di offerta di cui beneficerà il territorio metropolitano nel suo complesso;
- **la promozione di programmi di cooperazione internazionale**, specie in ambito ambientale, in modo da contribuire a rendere efficaci le strategie di sviluppo.

### **L'Accordo di Programma Alfa Romeo 2015**

L'Area dell'ex – Alfa Romeo è il secondo grande progetto che non produce solo esternalità indirette per il territorio comunale di Garbagnate Milanese ma vi ricade anche fisicamente. Data la rilevanza territoriale ed economica dell'area, la Giunta Regionale si è espressa, nel novembre 2007, con una Delibera (n. 8/5865) di Promozione dell'Accordo di Programma per la riqualificazione e la reindustrializzazione dell'area Fiat Alfa Romeo al fine di attuare degli interventi di trasformazione territoriale volti *“ad avviare un complessivo rilancio dell'area, sulla base di una nuova ipotesi progettuale di sviluppo dell'ex complesso industriale per l'insediamento e lo sviluppo di attività anche ad elevato contenuto innovativo e tecnologico”*<sup>3</sup>. Questa Delibera regionale è suggella una serie di provvedimenti che dal 1997 si sono susseguiti al fine di riattivare il complesso produttivo dell'area ex - Alfa Romeo.

Gli obiettivi individuati nel **2007** nella promozione del **primo Accordo di Programma** possono essere ricondotti alla:

- Promozione della crescita competitiva dell'area ex FIAT Alfa Romeo;
- Rilancio di attività compatibili con l'evoluzione del settore produttivo, in relazione con la Fiera Internazionale di Milano;
- Sostegno dello sviluppo di nuove potenzialità per la riqualificazione di un'area penalizzata dalla precedente dismissione industriale.

La Delibera regionale coinvolge i seguenti soggetti: Regione Lombardia, Provincia di Milano, Comune di Arese, Comune di Garbagnate Milanese, Comune di Lainate, Comune di Rho, Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo di Impresa s.p.a., ABP s.r.l., Immobiliare Estate Sei s.p.a. Il Gruppo FIAT, già proprietario degli edifici contenenti il “Centro tecnico” e il “Centro direzionale” (in cui è collocato il Museo dell'automobile), si è successivamente dimostrato interessato all'attivazione di specifici interventi in seno alla Delibera regionale di Promozione dell'AdP.

Nel documento si stabilisce altresì che, entro maggio del 2008, sarebbe dovuto essere predisposto un successivo Accordo di Programma fra le parti. Nel 2009 scaduto il termine, si è fatto seguito

<sup>3</sup> Dgr. 5865/2008. L'indicazione relativa ad un'ipotesi progettuale “nuova” fa riferimento all'esistenza di un precedente Accordo di Programma, scaduto in data 25 settembre 2007, per la reindustrializzazione dell'area ex Alfa Romeo approvato con Dprg n. 8980, del 28 maggio 2004.



con una nuova Delibera di Promozione dell'Accordo di Programma<sup>4</sup> tra le parti volto alla revisione della precedente sulla base dell'ulteriore lavoro istruttorio svolto e in continuità con le finalità indicate nella Dgr 8/5865 del 2007. Negli indirizzi programmatici della Delibera regionale si conferma l'intenzione di procedere verso la rifunzionalizzazione dell'area produttiva verso un mix funzionale e di correlarsi con le opere infrastrutturali relative all'Expo 2015.

Per capire l'entità del progetto bisogna tenere conto che l'area ex-Alfa Romeo **copre circa 150 ettari** nei quali inizialmente si pensa ad una nuova grande area residenziale (400-500 mila metri cubi) verso Garbagnate Milanese, a un centro commerciale nell'attuale parcheggio multipiano in disuso tra l'uscita dell'A8 e l'ingresso principale Alfa Romeo oltre al mantenimento di una quota produttiva.

Con la Delibera regionale del Luglio 2009 (n. 8/9836) di Promozione dell'Accordo di Programma per la riqualificazione e la reindustrializzazione dell'area ex Alfa Romeo si prende atto della volontà del Comune di Garbagnate Milanese di non poter aderire nell'immediato alla richiesta relativa alla condivisione della proposta di riqualificazione.

Successivamente a fine ottobre del 2009, viene siglato un Protocollo d'Intesa fra i comuni di Garbagnate Milanese, Arese, Lainate e Rho, allo scopo di porre le basi per una gestione organica del progetto per l'area ex Alfa Romeo, in fase di definizione, e favorire il reinserimento del comune di Garbagnate Milanese in seno all'Accordo di Programma.

Nel Protocollo d'Intesa viene confermata l'intenzione di una rifunzionalizzazione dell'area produttiva verso un mix funzionale e di correlarsi con le opere infrastrutturali relative all'Expo 2015. Pertanto, si parla di nuovi insediamenti residenziali, una quota produttiva, centri commerciali e un eventuale spazio per la Società Poste Italiane. In particolare in questo documento si prescrive che:

- le trasformazioni urbanistiche saranno attivate con estrema attenzione ai bisogni che le nuove funzioni insediabili determineranno sul territorio;
- la previsione di servizi pubblici e opere infrastrutturali sarà preconditione per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali;
- verranno stipulati accordi tra gli Enti Territoriali per gestire le opportunità le risorse ed i servizi che l'intero complesso sarà in grado di generare in modo da attivare meccanismi di compensazione tra i comuni relativamente a vantaggi e svantaggi generati
- le previsioni di trasformazione urbanistiche a contorno dell'area ex Alfa Romeo debbano avvenire in modo sinergico attraverso il concorso di tutti gli attori;
- gli interventi infrastrutturali derivanti dalle opere di mitigazione ambientale e/o contributi di costruzione relativi alla convenzione sottoscritta in data 28/01/2004 e relativi al precedente documento, non ancora realizzati, a seguito di richiesta delle stesse Amministrazioni Comunali interessate, saranno monetizzati alle Amministrazioni stesse, in considerazione della nuova ipotesi progettuale ed alle mutate esigenze del territorio così come evidenziate nella procedura di VAS in corso;

<sup>4</sup> Delibera di Promozione dell'Accordo di Programma siglato i primi di novembre del 2009 dai sindaci di Arese, Lainate e Rho.

- la proposta di variante ai piani regolatori risulta rappresentare un progetto che denota una unicità meritevole di una precisa connotazione rappresentazione. Si condivide, pertanto, l'opportunità che il progetto assuma la precisa identificazione di "**Piano Alfa Romeo 2015**". Nell'autunno del 2010, però, anche il Consiglio Comunale di Rho non ha ratificato la Delibera regionale di Promozione dell'Accordo di Programma per la riqualificazione e la reindustrializzazione dell'area ex Alfa Romeo. A causa anche della bocciatura del Consiglio Comunale di Rho, l'iter ripartirà così dalla Regione Lombardia, che dovrà elaborare un nuovo progetto.

L'iter dell'AdP è dunque proseguito, vedendo l'alternarsi di soggetti privati in seguito a cambi di proprietà, senza i comuni di Garbagnate Milanese e Rho. Tra il 2011 e il 2012 si sono espletate le procedure di VAS e VIA, arrivando alla deliberazione di Giunta Regionale n. IX/4318, che ha approvato gli obiettivi e i contenuti fondamentali dell'ipotesi di AdP, e avviando il lavoro di perfezionamento dell'Accordo, che interessa ora 1 milione e 600 mila mq di Superficie territoriale.

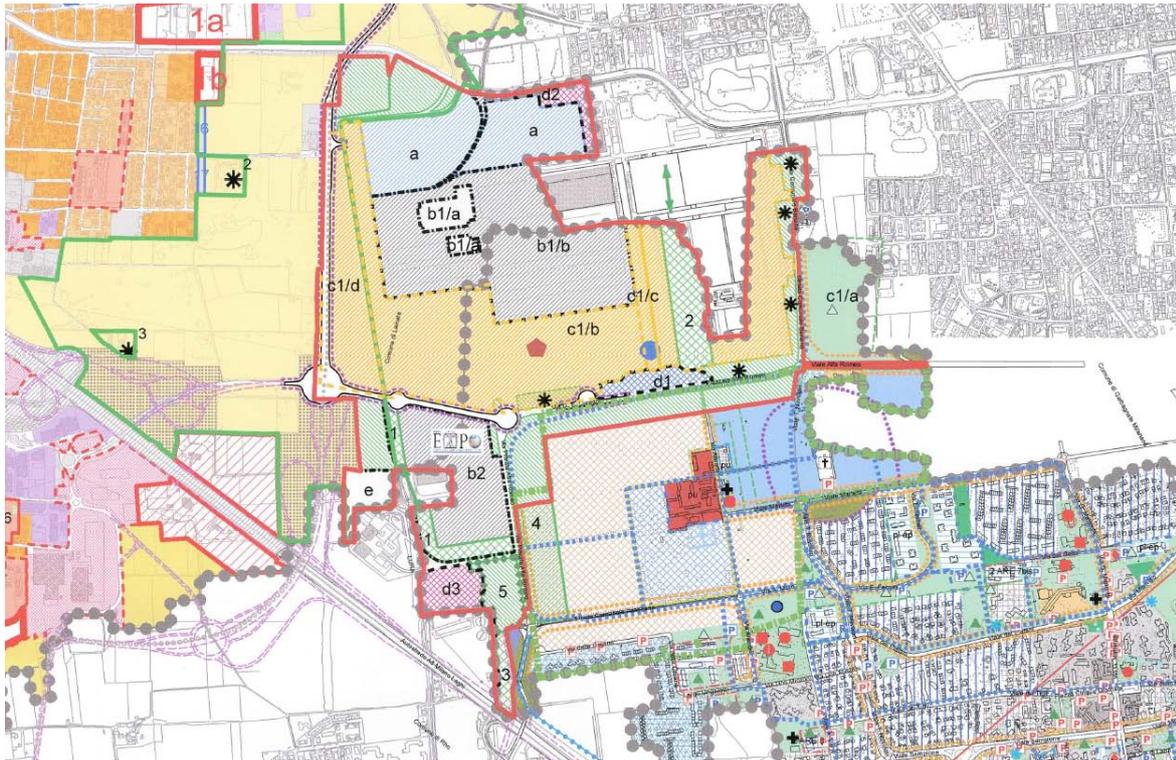
In data 7 novembre 2012 la conferenza di servizi di cui all'art. 6 della L.R. n. 6/2010, ha deliberato il nulla osta al rilascio dell'autorizzazione commerciale per la realizzazione del centro commerciale da prevedersi nell'ambito di AdP, precisamente nell'area di proprietà TEA SPA, così accogliendo la domanda presentata dalla stessa Società in data 18 maggio 2012.

Il 28 novembre 2012 la Regione Lombardia, con deliberazione di Giunta Regionale n. IX/4435, ha approvato l'ipotesi di AdP e ne ha autorizzato la sottoscrizione. L'ipotesi di accordo di programma è stata altresì approvata dalla Provincia di Milano con deliberazione di Giunta Provinciale 439 del 4 dicembre 2012.

Il 5 dicembre 2012 viene dunque sottoscritto l'Accordo di Programma tra: Regione Lombardia, Provincia di Milano, Comune di Arese, Comune di Lainate ed inoltre le Società: A.G.La.R. S.p.A., TEA S.p.A, PARTICOM UNO S.p.A., A.B.P. s.r.l..

L'Accordo di Programma, interessante 1,6 milioni di mq di St, prevede in particolare la realizzazione di 600 mila mq. di SIp, così ripartiti:

- 400 mila mq. ca. di SIp con destinazione produttiva e artigianale di servizio;
- 77 mila mq. di SIp commerciale, di cui 55 mila di Superficie di Vendita per una Grande Strutture di Vendita unitaria;
- 30 mila mq. di SIp per terziario/direzionale;
- 70 mila mq di SIp residenziale.



**Figura 3** Stralcio della tavola di azionamento dell'AdP approvato

In particolare il sub ambito **c1/b**, il cui Piano attuativo è stato approvato, con relativa firma della convenzione il 28 dicembre 2012, che ha visto l'avvio dei lavori, interessa una porzione di 300 mila mq nella parte ad nord-ovest, lungo viale Alfa Romeo, è destinato alla realizzazione delle funzioni commerciali e terziarie, inizialmente previste nella parte sud-ovest.



**Figura 4** Stralcio del Planivolumetrico comparto c1/b

Gli insediamenti residenziali sono previsti nel sub comparto c1/a, a ridosso del confine comunale di Garbagnate Milanese.

Oltre alle previsioni insediative, l'AdP prevede una serie di opere pubbliche, perlopiù legate al sistema infrastrutturale e di compensazione ambientale.

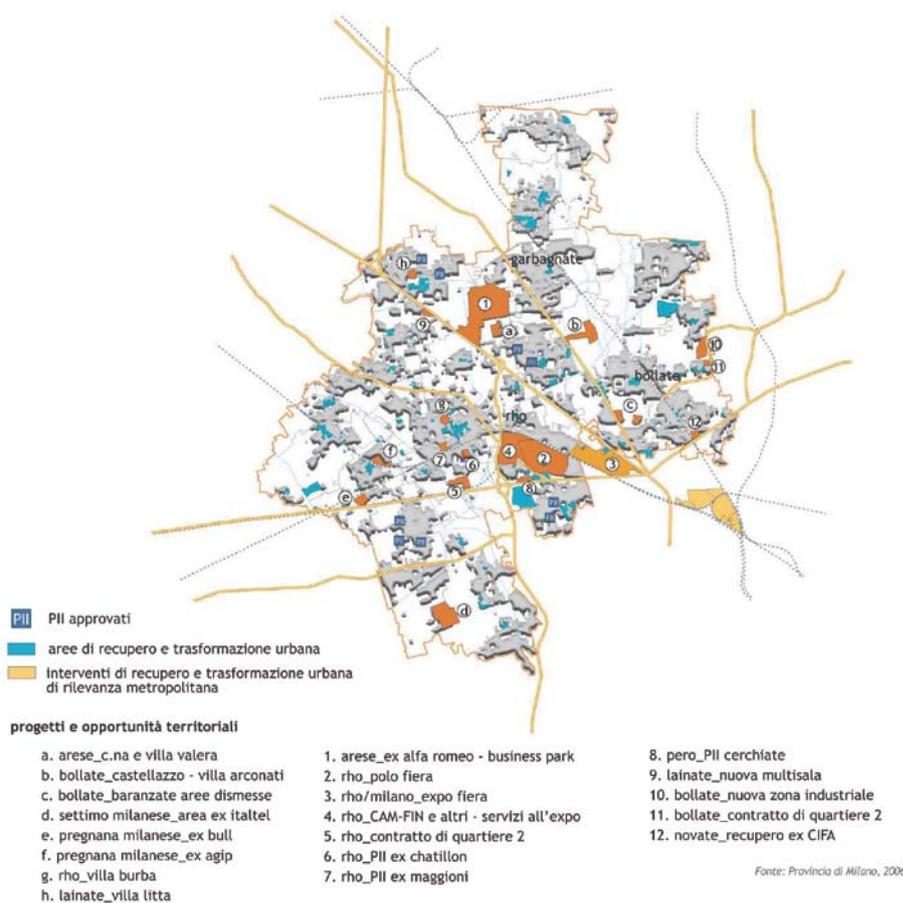
### **Il nuovo Ospedale Salvini**

Nell'ambito della politica di rinnovamento delle attrezzature ospedaliere del territorio, la Regione Lombardia ha promosso un intervento in **project financing di 126 milioni** di euro per la **realizzazione e la gestione del nuovo ospedale Salvini**, per il quale è stata indetta una gara di appalto. All'interno del bando, oltre all'ampliamento dell'ospedale esistente, sono previsti anche una serie di nuovi servizi (sanitari e non) e la gestione del nuovo parcheggio da 990 posti auto di cui 450 per i visitatori, più una serie di iniziative commerciali compatibili con l'attività sanitaria.

L'attività ospedaliera verrà trasferita dalla vecchia struttura, oggetto di vincolo monumentale, alla nuova struttura, che sorgerà nelle immediate vicinanze.

Grazie a questo progetto l'offerta di servizi a scala sovralocale andrà ad incrementarsi, sia dal punto di vista quantitativo, sia sotto il profilo qualitativo, qualificando ancor più l'offerta di servizi di livello territoriale.

A questi grandi progetti si aggiunge il recente intervento della **nuova fiera di Rho-Pero**, oggi a regime, che ha comportato e comporta tuttora un indotto di grande rilievo su servizi, infrastrutture e insediamenti complementari.

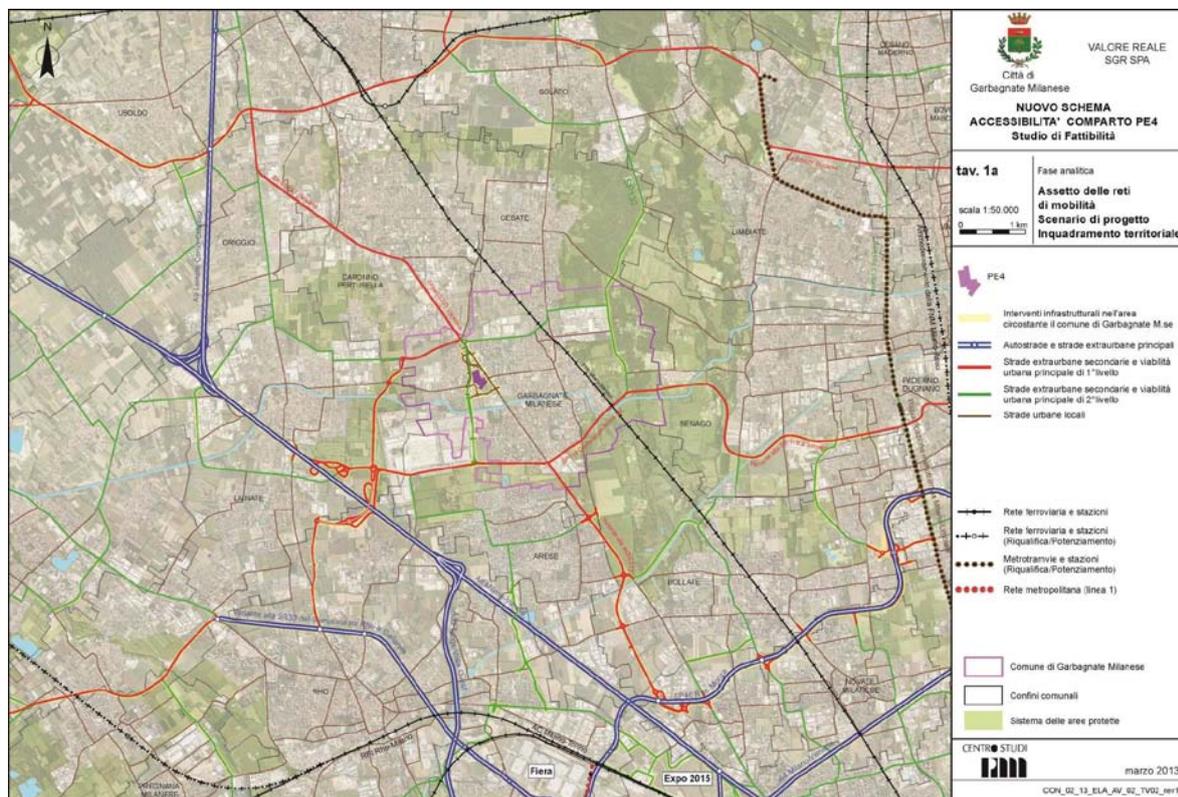


**Figura 5** Grandi trasformazioni territoriali

## 1.2 Sistema infrastrutturale

L'assetto infrastrutturale dell'ambito Rhodense è caratterizzato dalla presenza di assi stradali e per il trasporto pubblico su ferro con andamento marcatamente radiocentrico verso Milano e di transito verso le aree del comasco, del varesotto e del magentino.

Procedendo da est verso ovest si incontrano: la ferrovia FNM Milano-Saronno, la ex SS233 Varesina, l'autostrada A8-A9 dei Laghi (che, all'altezza di Lainate si divide nei due rami per Como e per Varese), la SS33 del Sempione (con il tratto di tangenziale nord di Rho), le linee ferroviarie Milano-Rho-Gallarate e Milano-Rho-Novara, l'autostrada A4 Milano-Torino e la ex SS11 Padana Superiore (nel tratto di variante in corrispondenza di Pero). Sempre in direzione radiale, i comuni di Pero e Rho sono raggiunti dalla linea metropolitana M1, con capolinea in corrispondenza del polo fieristico esterno. Le direttrici stradali risultano fra loro interconnesse in corrispondenza della Tangenziale ovest e dell'itinerario della SP46 Rho-Monza fino alla A8. Le relazioni locali sono garantite da una fitta ed articolata maglia viaria minore, allo stato attuale piuttosto discontinua.



**Figura 6** Progetti infrastrutturali nell'area metropolitana

Le condizioni della circolazione lungo tutta la rete viaria appaiono particolarmente critiche, in relazione sia alla vicinanza del Rhodense alla conurbazione milanese, sia alla presenza di dense urbanizzazioni lungo gli assi stradali storici, sia alla mancanza di una specifica gerarchia degli itinerari. Particolarmente problematiche appaiono le condizioni dell'autostrada A8 (la diramazione verso Varese in particolare), della A4, della Tangenziale Ovest e di alcuni degli itinerari di grande percorrenza (in particolare la SS.33), anche se il definitivo completamento del complesso sistema previsto per l'accessibilità alla Fiera, previsto nei prossimi mesi, dovrebbe comportare un miglioramento della situazione complessiva. In particolare, il prolungamento della

metropolitana fino a Rho e, in prospettiva, il potenziamento della linea ferroviaria Rho-Gallarate, incrementerà ulteriormente l'utilizzo del trasporto pubblico che, già ora, copre una quota non trascurabile degli spostamenti totali (il Rhodense è l'ambito che ha la percentuale più alta dopo Milano). La durata media dei viaggi è di poco più di 50 minuti per chi utilizza i servizi pubblici e di circa 30 minuti per chi usa il mezzo privato.

#### *Gli interventi previsti*

Il comparto nord-ovest della Provincia di Milano, nel quale Garbagnate Milanese si colloca, sarà interessato, nel prossimo futuro, da una serie di interventi volti al complessivo miglioramento dell'offerta infrastrutturale (sia stradale che ferroviaria), in larga misura funzionali anche al **rafforzamento dell'accessibilità** per gli eventi espositivi dell'**Expo 2015**, il cui sito sorgerà a cavallo dei territori di Milano e Rho, ossia poco distante dal comune di Garbagnate.

Numerosi sono gli interventi infrastrutturali che interessano la rete viaria di questo ambito territoriale; di seguito vengono indicati, in particolare, quelli che più direttamente contribuiranno al ridisegno del sistema delle connessioni del Comune, fornendo nuove opportunità per la ridefinizione delle gerarchie funzionali dei diversi assi stradali, esistenti o previsti.

- La **riqualificazione dell'asse di via Valera-via Europa ad ovest di Garbagnate Milanese ed il suo prolungamento verso nord** fino ad innestarsi sulla rotatoria all'incrocio tra la exSS233 e la via Caduti Garbagnatesi, consentirà di allontanare dalla parte centrale dell'abitato il traffico di attraversamento transitante lungo la Varesina, oltre che quello generato/attratto dal previsto nuovo insediamento commerciale PE4, alla cui realizzazione risulta connesso e da cui trae la sua fonte di finanziamento. Per tale intervento, che prevede anche la realizzazione di rami di raccordo con l'attuale itinerario della Varesina e la sua riqualificazione nella tratta all'altezza della frazione di Bariana (tra via Caduti Garbagnatesi e via Padre Vismara), sono stati ad oggi predisposti il progetto definitivo complessivo (sottoposto a Valutazione di Impatto Ambientale) ed il progetto esecutivo del primo lotto propedeutico (di cui sono partiti i lavori).
- La **5ª corsia lungo l'Autostrada A8 Milano Laghi**, dalla barriera Milano Nord all'interconnessione con la A9, "opera necessaria" di Expo 2015<sup>5</sup>, consentirà di incrementare l'offerta infrastrutturale lungo il tronco di adduzione all'area milanese e al sito Expo, dove si registrano attualmente considerevoli carichi di traffico e fenomeni di congestione. Tale intervento (il cui progetto definitivo di Autostrade per l'Italia è stato approvato a febbraio 2013 dalla Conferenza di Servizi, con inizio lavori previsto per fine 2013 e conclusione auspicata entro il settembre 2015), oltre alla realizzazione della corsia aggiuntiva con emergenza lungo l'asse autostradale, prevede la riorganizzazione dell'attuale sistema di svincoli, con realizzazione di un unico svincolo intermedio sostitutivo di quelli esistenti ad Arese e Lainate, collegato al resto della rete stradale dell'area: verso l'ex-Alfa di Arese e Garbagnate (innestandosi sulla SP119) e verso Rho (attestandosi sulla SS33 tangenziale di Rho, con un tratto in variante ed uno di riqualifica della via Lainate).
- La **nuova connessione ad ovest dell'ex-Alfa, tra la SP119 e la via Garbagnate (SP109)** in territorio comunale di Arese, consentirà di migliorare le relazioni viarie in direzione nord-sud,

<sup>5</sup> Sono classificate come "opere necessarie" le opere inerenti il sistema della mobilità di connessione del sito Expo riguardanti aree diverse da quelle concernenti il sito stesso, non indicate nell'originario Dossier di candidatura approvato dal BIE, né nel D.P.C.M. 22.10.2008 (successivamente modificato dal D.P.C.M. 1.03.2010).



in variante rispetto agli attuali itinerari di attraversamento delle conurbazioni della zona e garantirà l'accessibilità alla prevista grande struttura di vendita che sorgerà nel cosiddetto sub-ambito "c1/b" afferente al comparto dell'ex-Alfa. Tale intervento (attestato, a sud, sul previsto nuovo sistema di svincolo di Arese-Lainate lungo la A8) rientra tra le opere previste nel cosiddetto Accordo di Programma ex-Alfa di Arese<sup>6</sup>, riguardanti il completamento e la riorganizzazione del sistema della mobilità dell'ambito circostante l'area dismessa, oggetto di un ampio progetto di riqualificazione urbana, ambientale ed infrastrutturale. Il nuovo tratto viario tra la SP119 e la SP109 rientra, in particolare, tra le opere in carico all'operatore commerciale TEA SpA (riportate nel progetto definitivo del sistema della viabilità del maggio 2012), le cui successive fasi progettuali, realizzative e/o finanziarie risultano condizionate alla sottoscrizione della convenzione urbanistica del Piano Attuativo del sub-ambito "c1/b"<sup>7</sup>. In tale Piano Attuativo (e, quindi, sempre in carico all'operatore commerciale TEA SpA) è previsto anche l'**adeguamento in sede a doppia carreggiata della SP119**, tra la rotatoria in corrispondenza del nuovo previsto sistema di svincolo di Arese-Lainate lungo la A8 e la rotatoria esistente all'innesto con il viale Alfa Romeo, per garantire le migliori condizioni di accessibilità al nuovo comparto insediativo.

- Il **nuovo collegamento tra via Garbagnate (SP109) ad Arese e via Settembrini a Garbagnate** costituisce l'estensione verso nord della nuova connessione SP119-SP109 precedentemente descritta, per la cui attuazione e finanziamento dovranno essere individuate modalità procedurali alternative, in quanto tale ipotesi (avanzata dal comune di Garbagnate in sede di procedura VAS), non rientra tra gli interventi ricompresi nell'attuale stesura dell'AdP ex-Alfa.
- La **variante alla exSS233 Varesina, tratto nord (tra Arese, Bollate e Baranzate)**, "opera connessa" di Expo 2015<sup>8</sup> (cofinanziata da Regione Lombardia e Provincia di Milano, con progetto definitivo della Provincia approvato nel giugno 2012), permetterà di migliorare il collegamento tra le aree urbane ubicate lungo la Varesina nella tratta a sud di Garbagnate, allontanando dall'abitato di Ospiate (in territorio di Bollate) il traffico di transito diretto verso Milano.
- Il **nuovo collegamento tra viale De Gasperi e via Arese**, sul confine tra Rho ed Arese, consentirà il miglioramento delle relazioni intercomunali verso Rho da Arese e, indirettamente, da Garbagnate. Tale intervento, comprensivo della sistemazione a rotatoria degli incroci lungo viale De Gasperi di Rho (all'altezza delle vie T. Grossi e Morandi), risulta ricompreso tra le opere di compensazione e mitigazione connesse con la realizzazione della viabilità di accesso al Polo Fieristico di Rho-Pero, con progettazione definitiva in corso da parte della Provincia di Milano.

<sup>6</sup> L'Accordo di Programma per la ripermimetrazione, riqualificazione e la reindustrializzazione dell'area ex Fiat Alfa-Romeo nei Comuni di Arese e Lainate" è stato promosso dalla Regione Lombardia con DGR n. IX/1156 del 29.12.2010 ed è stato approvato dalla Regione stessa (con DGR n. 4435 del 28.11.2012) e dalla Provincia di Milano (con Delibera n. 439/2012 del 4.12.2012), in seguito al parere di Valutazione Ambientale Strategica della proposta di AdP (espresso con Decreto della Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia n. 9194 del 17.10.2012) ed all'approvazione dei principali contenuti del progetto ad esso riferito (avvenuta con DGR n. IX/4318 del 26.10.2010).

<sup>7</sup> La Conferenza di Servizi del 7.11.12 ha deliberato il nulla osta al rilascio dell'autorizzazione commerciale per il sub-ambito "c1/b" del comparto ex-Alfa, sul quale è prevista la realizzazione (tramite Piano Attuativo promosso dalla Società TEA SpA) di una grande struttura di vendita.

<sup>8</sup> Sono classificate come "opere connesse" le opere inerenti il sistema della mobilità indicate tra gli "Interventi necessari per la realizzazione dell'Expo Milano 2015" riportati nel D.P.C.M. 22.10.2008 (successivamente modificato dal D.P.C.M. 1.03.2010) riguardanti aree diverse da quelle concernenti direttamente il sito Expo.

Sebbene un po' più distanti, ma ugualmente funzionali alla riorganizzazione complessiva dello schema di rete nell'area circostante il comune di Garbagnate, sono da citare, inoltre:

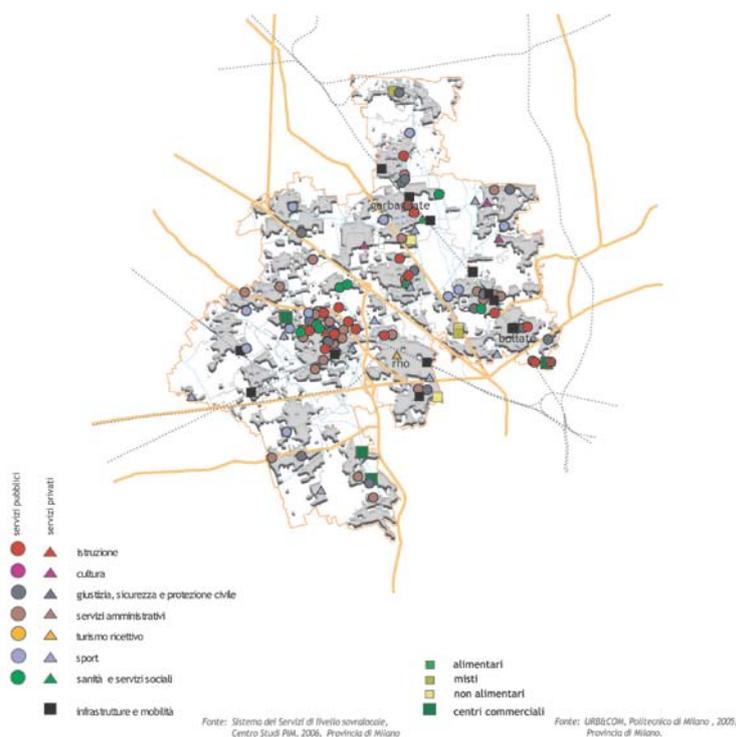
- il **completamento della variante alla SP119 a sud di Senago (III lotto)**, per migliorare ulteriormente la fluidità dell'itinerario interco-munale trasversale che interessa anche il territorio di Garbagnate, il cui progetto definitivo è stato approvato dalla Provincia di Milano nel 2002, ma per la quale risulta necessario riavviare l'iter procedurale, in quanto, dal 2007, ne è decaduta la pubblica utilità;
- la **variante alla SP109 ad ovest di Lainate, con sottopasso dell'autostrada A8 (in corrispondenza di corso Europa)**, il cui progetto definitivo, approvato dalla Provincia di Milano con DGP n. 549/09 del 25.05.2009, era stato escluso dal Programma Triennale delle Opere della Provincia stessa per mancanza di fondi; nel febbraio 2013, con l'approvazione del progetto della 5ª corsia lungo l'Autostrada A8 Milano Lagnani, si è, però, ottenuto l'inserimento di tale sottopasso tra le opere compensative realizzate e finanziate da Autostrade per l'Italia nell'ambito dell'intervento autostradale;
- il **potenziamento della SP46 Rho-Monza**, "opera connessa" di Expo 2015, che consentirà il completamento del sistema tangenziale a nord di Milano, attraverso il potenziamento a carattere autostradale (due corsie per senso di marcia) dell'attuale viabilità; per il lotto funzionale di competenza di Autostrade per l'Italia (tratto in territorio di Baranzate) è stato predisposto il progetto definitivo ed è stato emesso, nell'agosto 2012, il relativo Decreto VIA di approvazione; per i due lotti di competenza di Milano Serravalle-Milano Tangenziali (tra Novate e Paderno Dugnano) è stato redatto (con appalto-concorso) il progetto esecutivo, per la cui approvazione è stata avviata (a settembre 2012), su istanza del Provveditorato interregionale alle Opere Pubbliche, la procedura unificata per la Valutazione di Impatto Ambientale e la successiva Conferenza dei Servizi, al momento sospesa per consentire la predisposizione, da parte di Serravalle, delle integrazioni richieste dal Ministero dell'Ambiente e dagli Enti locali.

Per quanto riguarda la rete ferroviaria, l'ambito territoriale del nord-ovest milanese è interessato dal progetto del **quadruplicamento da Rho a Parabiago della linea RFI Rho-Gallarate, con realizzazione della prima fase del cosiddetto "raccordo Y" a Busto Arsizio tra le linee RFI e FerrovieNord** (quale 1° lotto del potenziamento dell'intera tratta ferroviaria), con l'obiettivo di migliorare l'offerta infrastrutturale lungo la direttrice del Sempione, mettendo a disposizione un binario aggiuntivo per incrementare il Servizio Ferroviario Regionale e per rafforzare i collegamenti con Malpensa; il progetto definitivo dell'intervento (che rientra tra le opere "connesse" dell'Expo 2015) risulta ad oggi bloccato, in quanto il Consiglio di Stato, con sentenza del 21.12.2012, ha respinto il ricorso di Regione ed RFI contro la sentenza del TAR (del luglio 2012) che annullava la delibera CIPE (del maggio del 2010) di approvazione del progetto stesso.

### 1.3 Sistema dei servizi e del commercio

Dall'analisi del sistema dei servizi di interesse sovracomunale si rileva come la loro distribuzione territoriale segue puntualmente le concentrazioni di popolazione. La città di Rho, funge certamente da polo di attrazione primario: in essa trovano localizzazione gli istituti scolastici per l'istruzione superiore, due strutture ospedaliere (Rho e Passirana) e tre strutture minori, spazi

destinati alla cultura, ai servizi sociali, alle fiere (Fiera Milano), alle strutture per esposizione e turismo, alla giustizia ed amministrativi, servizi alle imprese, istituti religiosi di livello diocesano (seminario e santuario), ecc.; quindi, quel mix funzionale che supporta le realtà urbane di riferimento per un vasto bacino d'utenza. Non si possono, tuttavia, ignorare le dotazioni anche di altri comuni dell'area: fra queste, troviamo Bollate, Garbagnate Milanese ed Arese. Per quanto riguarda Bollate, si annovera la presenza del Centro Scolastico Provinciale e della struttura sanitaria ospedaliera, unitamente a altri sette/otto servizi con valore sovracomunale. Garbagnate Milanese ed Arese, invece, presentano ciascuno una dotazione simile di servizi di livello intercomunale, Garbagnate, dal canto suo, presenta anche una struttura ospedaliera di notevole importanza, all'interno del Parco delle Groane, per la quale la Regione Lombardia ha in corso la realizzazione in *project financing* del nuovo ospedale Salvini.



**Figura 7** Sistema dei servizi e del commercio a scala sovracomunale

Complessivamente, questo territorio si pone in **posizione intermedia** rispetto alle concentrazioni rilevate in provincia e comprese tra le maggiori dotazioni del nord-Milano e quelle inferiori del sud-Milano, soprattutto per quanto riguarda le categorie afferenti la sfera dei servizi sociali, del verde, del turismo e dello sport. Per quanto riguarda invece sanità, istruzione e servizi alle imprese, si può considerare allineato con i territori maggiormente infrastrutturati. Il livello di eccellenza è ovviamente riservato per la categoria fiere ed esposizioni.

**I progetti in corso o in via di definizione a scala sovracomunale**, che incidono direttamente sull'assetto del sistema dei servizi del Comune, riguardano la **sanità**, **l'istruzione** con il potenziamento dell'offerta di istruzione di grado superiore localizzati in Garbagnate Milanese.

In merito alla **distribuzione commerciale** si segnala che l'area è interessata sia dall'asse storico del Sempione che, soprattutto a monte, ha ingenerato grandi sistemi commerciali (Castellanza, Busto

Arsizio, Gallarate), sia da una concentrazione di popolazione capace di garantire un consistente bacino d'utenza. Conseguentemente vi è quindi la presenza di alcune grandi strutture di vendita, distribuite in modo differenziato sul territorio. Infatti, il sistema commerciale dell'area annovera la presenza di **tre centri commerciali** di notevoli dimensioni dislocati nell'area sud-sud/ovest del comparto (periferia di **Rho, Settimo Milanese**) dove l'offerta commerciale di vicinato, generalmente legata alla dimensione o alla distanza dai centri storici, sembra essere più carente.

**Nel resto dell'area**, dove la piccola distribuzione è più presente, si collocano altre **grandi strutture**, (Rho, Baranzate, Bollate e a **Garbagnate Milanese**). Il centro storico del comune di Rho, particolarmente ricco di negozi di vicinato, è in grado di proporre un'offerta commerciale che costituisce un punto di riferimento per acquisti anche qualificati. Per ciò che riguarda la diffusione delle medie strutture di vendita, l'area nel suo complesso ne conta circa una sessantina. **La loro distribuzione** segue con un certo rigore gli **assi infrastrutturali principali**. Sono immediatamente percepibili le concentrazioni **lungo le strade del Sempione**, della Varesina, della direttrice nord-sud **Arese-Garbagnate Milanese-Cesate**, e della SS 11 per Novara; i pochi casi rimanenti costituiscono invece eccezioni isolate (Lainate e Cornaredo). Se si dovessero considerare anche specializzazioni particolari, come la vendita e la coltivazione di prodotti da serra, nel comparto è presente anche un centro di dimensioni rilevanti e di sicuro riferimento per l'intera area del nord Milano, localizzato a Novate Milanese.

**I progetti in corso o recentemente approvati**, che incidono direttamente sull'assetto del sistema commerciale del Comune, riguardano la localizzazione di una media e grande struttura di vendita localizzata in **Arese** e la previsione di Piano Regolatore lungo la strada **statale Varesina in Garbagnate Milanese** stessa.

#### 1.4 Sistema ambientale

Gli elementi principali che caratterizzano il sistema ambientale sovralocale intorno al comune di Garbagnate Milanese sono costituiti dalle aree protette del Parco Regionale delle Groane, l'ampliamento del PLIS del Lura nel comune di Lainate e dalla Riserva regionale dall'Oasi di Vanzago. Per quanto riguarda il reticolo dei corsi d'acqua superficiali, spicca per importanza il bacino del fiume Olona, che ha determinato il disegno e la morfologia del territorio attraversato. Gli altri corsi d'acqua minori (**Lura, Bozzente, Guisa, Nirone, Pudiga, Garbogera**, ecc.), ormai completamente inseriti nel tessuto degli insediamenti urbani, sono percepibili soltanto a tratti come segni significativi e caratteristici del paesaggio locale. Nelle zone sud del comparto, invece, si rileva ancora la significativa presenza dei fontanili, tutelati e valorizzati dal Parco Sud. Il territorio è interessato anche da due corsi d'acqua artificiali che attraversano trasversalmente l'area: il canale scolmatore di Nord Ovest, che controlla il regime del torrente Seveso e del fiume Olona, e il **Canale Villoresi**.

Nel sistema ambientale sovra locale si possono distinguere cinque ambiti principali che caratterizzano rispettivamente i contesti territoriali nord-est, nord-ovest e sud, ovvero: le Groane, il sistema dell'Olona e il sistema del Lura e, marginalmente a sud, il sistema del Parco Agricolo Sud Milano.



**L'ambito Groane**, è quello a definizione più marcata, sia dal punto di vista ambientale, dove rappresenta una tipologia geologico/vegetazionale unica, sia dal punto di vista della morfologia del territorio. I temi che lo interessano riguardano i possibili collegamenti con gli altri ambiti, la valorizzazione e il recupero di alcuni elementi di eccellenza in esso contenuti (Castellazzo, aree di riserva, siti di interesse comunitario, ecc.) e la prosecuzione della realizzazione delle attrezzature per la fruibilità (piste ciclabili, aree attrezzate, ecc.).

Il **sistema Olona** è interessato da iniziative di potenziamento e di valorizzazione basate sul consolidamento delle risorse, sul completamento verso Milano del sistema esistente, sulla tutela dell'ambiente agricolo e sullo sfruttamento delle potenzialità turistico-ricettive.

Il **sistema del Lura** è interessato da proposte di ampliamento lungo quasi tutto il suo corso arrivando fino al confine ovest con il comune di Garbagnate Milanese che può considerarsi un'occasione futura per connettersi al Parco delle Groane.

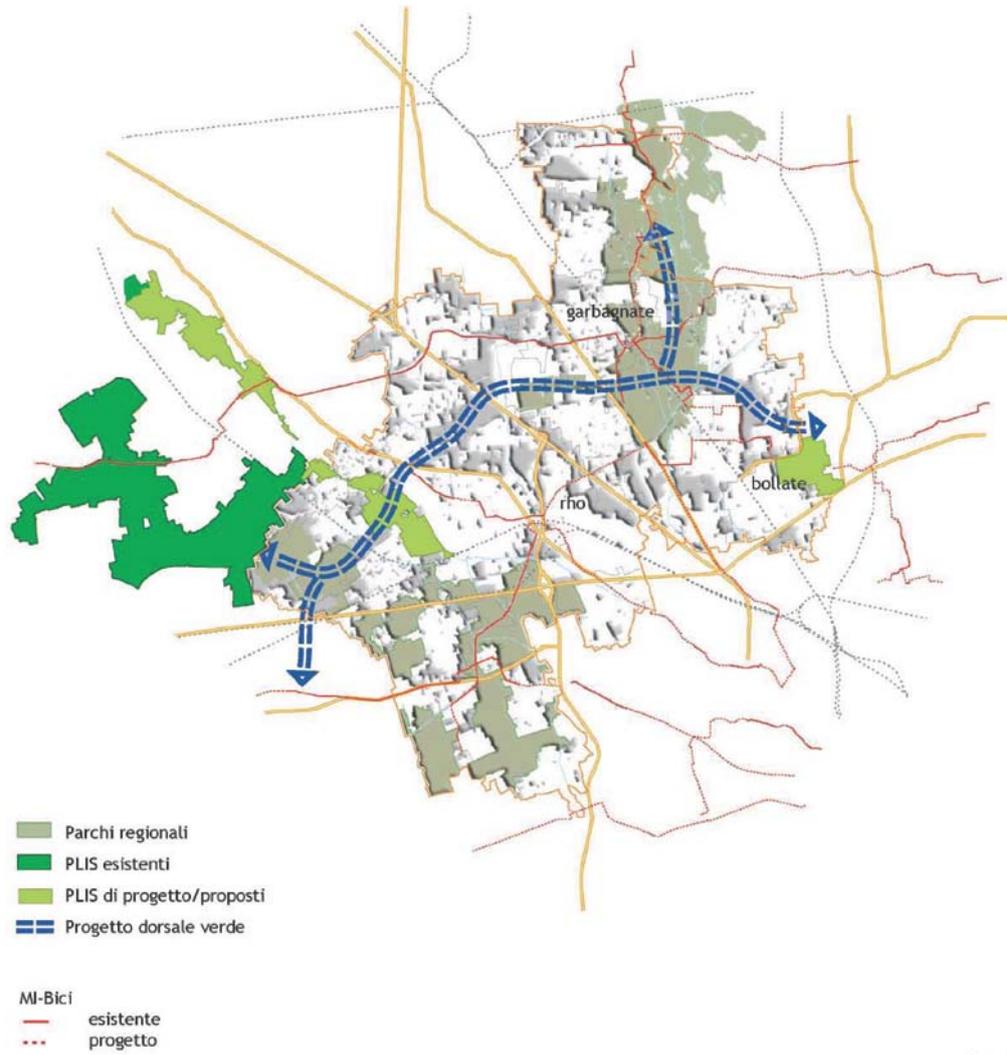
A sud il **Parco Agricolo Sud Milano** contiene quale elemento ambientale di maggior spicco, il Parco dei Fontanili. I temi principali che lo interessano, fatte salve le azioni di tutela delle attività e delle aree destinate all'agricoltura, riguardano principalmente i rapporti con il capoluogo.

Il progetto correlato con "**Expo 2015**" della **via d'acqua** prevede la riqualificazione di tratti del Naviglio Grande in modo da collegare, attraverso un sistema di canali navigabili, il centro della città in corrispondenza della Darsena, percorrendo un tratto del Naviglio Grande, passando per il Parco delle Cave, fino ad intercettare l'area Expo e il nuovo polo fieristico di Pero.

In posizione baricentrica rispetto ai tre principali elementi sopra descritti, si colloca il sistema delle **aree libere del Rhodense**. Esso è costituito dalle aree di frangia limitrofe alle periferie urbanizzate, da appezzamenti agricoli frammentati, talvolta anche di dimensioni rilevanti, la cui esistenza è sostenuta dal vincolo delle classificazioni urbanistiche come zone agricole. I temi più importanti per l'area in esame sono proprio da ricercare nella difesa e nella valorizzazione di queste aree, a cui è affidato da una parte, il contrastare il processo conurbativo e, dall'altra il corredare il paesaggio extraurbano, restituendogli almeno alcuni dei connotati originari. Le iniziative in atto sono dirette in tal senso. In occasione di aree libere ancora consistenti ed omogenee, nascono le proposte di PLIS (Medio Olona, Basso Olona e Balossa) e le proposte di collegamenti finalizzate al consolidamento di sistemi. Una rilevante funzione strategica è riservata anche alle zone agricole rimanenti, quelle interstiziali che si snodano tra l'urbanizzato e che consentono ancora la definizione di corridoi e di connessioni.

Per tali aree è necessario individuare idee forti, in grado di salvaguardare l'attività agricola, di intervenire con progetti di riambientazione, coinvolgendo i proprietari nella loro costituzione e gestione, sfruttandole al meglio per la realizzazione delle **reti ecologiche** e della **dorsale verde** definite dal PTCP.

Infine, contribuiscono sensibilmente alla qualificazione del contesto territoriale Rhodense le numerose testimonianze storico-architettoniche e monumentali, i centri storici, fra cui alcuni di grande interesse (San Pietro all'Olmo di Cornaredo, ecc.) e i beni paesaggistici ambientali (Parco delle Groane e il Castellazzo di Rho).



Fonte: PTCP vigente

**Figura 8** Rete ecologica ed elementi di valorizzazione del territorio (PLIS)



## 2 Programmazione sovraordinata e vincoli sul territorio

### Introduzione

La redazione del Piano di Governo del Territorio ha rappresentato l'occasione per l'adeguamento della disciplina urbanistica comunale agli strumenti di pianificazione regionale e provinciale: Piano Territoriale Regionale (PTR), il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), la Rete Ecologica Regionale (RER) e Provinciale (REP) e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), la cui variante di adeguamento alla LR 12/2005 è stata adottata, nonché ai piani di settore che esplicano nei confronti della pianificazione comunale effetti immediatamente vincolanti, tra questi il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale delle Groane, la cui variante è stata recentemente approvata.

Le disposizioni degli strumenti sopra richiamati sono state recepite negli elaborati cartografici del presente Documento di Piano nonché nel Piano delle Regole e nei rispettivi "Indirizzi Normativi e Schede degli Ambiti di Trasformazione" e Norme Tecniche di Attuazione. Conformemente a quanto stabilito all'art. 57 della LR 12/2005 è allegato al PGT lo Studio Geologico, ai fini della definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica.

Nella definizione dei contenuti del Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi e nelle rispettive norme che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia sul territorio, si è dunque tenuto conto delle previsioni contenute agli strumenti sopra citati e della loro sovrapposizione. In definitiva, le vocazioni del territorio, gli usi, le trasformazioni ammesse sono il risultato dell'interpretazione contestuale di un insieme di disposizioni volte, ciascuna, alla tutela di interessi differenti.

I beni e le aree sottoposte a un regime di limitazione all'edificazione in base alle disposizioni legislative vigenti e alla disciplina dei piani territoriali di Regione e Provincia ovvero di Piani di Settore, anche predisposti da altri Enti o a ulteriori verifiche alla scala di dettaglio relativamente alle previsioni non direttamente vincolanti di detti piani, sono riportati ai seguenti elaborati cartografici del Documento di Piano, oltre che nel Piano delle Regole, Tavv. n. 1.1 dpA a n. 1.4 dpA, scala 1:10.000; Tav. n. 2.11b dpA "Vincoli riguardanti il sistema paesistico ambientale", scala 1:5.000; nonché nella carta della fattibilità geologica dello Studio Geologico del Piano di Governo del Territorio.

Nei paragrafi che seguono vengono riportati, in sintesi, i riferimenti normativi e le principali previsioni di ciascuno degli strumenti di pianificazione territoriale e di settore, con specifico riferimento sia a quelle che incidono direttamente sia a quelle che hanno comunque riflessi sul sistema territoriale comunale e delle quali si è tenuto conto nella redazione del PGT.

### 2.1 Piano Territoriale Regionale - Documento di Piano [PTR]

Come definito all'art. 20 della LR 12/2005, il Piano Territoriale Regionale "costituisce quadro di riferimento per la compatibilità degli atti di governo del territorio dei comuni" in merito all'idoneità dell'atto a conseguire gli obiettivi fissati dal PTR, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti. In particolare, in caso di difformità le previsioni del PTR relative ad opere infrastrutturali prioritarie (linee di comunicazione, mobilità, principali poli di sviluppo regionale) e all'individuazione di zone di preservazione e di salvaguardia ambientale prevalgono sui Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale, sui Piani di Governo del Territorio eccezion fatta per i parchi naturali o aree naturali protette secondo la vigente legislazione. Sulle aree interessate da

queste previsioni il PTR può avere inoltre valore di vincolo conformativo della proprietà, che decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del Piano, non sia approvato il progetto preliminare dell'opera, conservando la previsione di orientamento e di indirizzo (art. 20 commi 4,5).

In questo senso lo studio degli atti di pianificazione regionale è indispensabile nell'ambito della stesura del Piano di Governo del Territorio al fine di recepire eventuali prescrizioni, di valutare la coerenza delle proprie scelte con gli obiettivi prefissati alla scala regionale e di individuare strumenti efficaci di azione.

La Giunta Regionale nella seduta del 19 gennaio 2010 ha approvato la proposta di Piano Territoriale Regionale che è composta dalle seguenti sezioni:

- **Documento di Piano** che contiene gli obiettivi e le strategie di sviluppo per la Lombardia
- **Piano Paesaggistico**, che integra e aggiorna i contenuti del Piano Paesistico vigente
- **Strumenti Operativi**, che individua strumenti, criteri e linee guida per perseguire gli obiettivi proposti
- **Sezioni tematiche**, che contiene l'Atlante di Lombardia e approfondimenti su temi specifici
- **Valutazione Ambientale**, che contiene il rapporto Ambientale e altri elaborati prodotti nel percorso di Valutazione Ambientale del Piano.

Il Documento di Piano è la componente del Piano Territoriale Regionale (PTR) che contiene gli obiettivi e le strategie, articolate per temi e sistemi territoriali, per lo sviluppo della Lombardia. Il Documento di Piano, con riferimento alla LR 12/2005:

- indica i principali obiettivi di sviluppo socio economico del territorio regionale (art. 19 c. 2)
- individua gli elementi essenziali e le linee orientative dell'assetto territoriale (art. 19 cc. 1 e 2)
- definisce gli indirizzi di riassetto del territorio (art. 55 comma 1 lett. b)
- costituisce elemento fondamentale quale quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, province, comunità montane, enti gestori di parchi regionali, nonché di ogni altro ente dotato di competenze in materia (art. 20 comma 1)
- identifica i principali effetti del PTR in termini di obiettivi prioritari di interesse regionale e di individuazione dei Piani Territoriali d'Area Regionali (art. 20 commi 4 e 6).

Il Piano Territoriale Regionale ha come obiettivo il costante miglioramento della qualità della vita dei cittadini nel loro territorio secondo i principi dello sviluppo sostenibile. Tale modalità di sviluppo va garantita a breve, a medio e soprattutto a lungo termine, ed è perseguibile ponendo attenzione a tre dimensioni fondamentali:

- *la sostenibilità economica*: lo sviluppo deve essere economicamente efficiente nel processo ed efficace negli esiti;
- *la sostenibilità sociale*: lo sviluppo deve essere socialmente equo, sia in termini intergenerazionali che intragenerazionali);
- *la sostenibilità ambientale*: lo sviluppo economico e sociale deve avvenire nel rispetto dell'ambiente naturale o più in generale dell'ambiente fisico, delle risorse naturali ed energetiche, del paesaggio e del patrimonio culturale, senza compromettere le caratteristiche che consentono la sua conservazione.



Il PTR definisce tre macro-obiettivi quali basi delle politiche territoriali lombarde per il perseguimento dello sviluppo sostenibile, che concorrono al miglioramento della vita dei cittadini:

- rafforzare la competitività dei territori della Lombardia;
- riequilibrare il territorio lombardo;
- proteggere e valorizzare le risorse della regione.

Per dare concretezza all'attuazione dei macro-obiettivi, il Documento di Piano propone 24 obiettivi ai quali fare riferimento per la definizione degli strumenti di pianificazione di livello sub ordinato.

Di seguito si riportano i 24 obiettivi evidenziando quelli potenzialmente utili per la verifica di coerenza del Piano di Governo del Territorio del Comune di Garbagnate Milanese:

- 1 favorire come condizione necessaria per la valorizzazione dei territori, l'innovazione, lo sviluppo della conoscenza e la sua diffusione: in campo produttivo e per ridurre l'impatto della produzione sull'ambiente, nella gestione e nella fornitura dei servizi, nell'uso delle risorse e nella produzione di energia; nelle pratiche di governo del territorio, prevedendo processi partecipativi e diffondendo la cultura della prevenzione del rischio;
- 2 favorire le relazioni di lungo e di breve raggio, tra i territori della Lombardia e tra il territorio regionale e l'esterno, intervenendo sulle reti materiali (infrastrutture di trasporto e reti tecnologiche) e immateriali (sistema delle fiere, sistema delle università, centri di eccellenza, network culturali), con attenzione alla sostenibilità ambientale e all'integrazione paesaggistica;
- 3 assicurare, a tutti i territori della regione e a tutti i cittadini, l'accesso ai servizi pubblici e di pubblica utilità, attraverso una pianificazione integrata delle reti della mobilità, tecnologiche, distributive, culturali, della formazione, sanitarie, energetiche e dei servizi;
- 4 perseguire l'efficienza nella fornitura dei servizi pubblici e di pubblica utilità, agendo sulla pianificazione integrata delle reti, sulla riduzione degli sprechi e sulla gestione ottimale del servizio;
- 5 *migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare, nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria attraverso: la promozione della qualità architettonica degli interventi, la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici, il recupero delle aree degradate, la riqualificazione dei quartieri di ERP, l'integrazione funzionale, il riequilibrio tra aree marginali e centrali, la promozione di processi partecipativi;*
- 6 porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all'utilizzo di suolo libero;
- 7 *tutelare la salute del cittadino, attraverso il miglioramento della qualità ambientale, la prevenzione e il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico;*
- 8 perseguire la sicurezza dei cittadini rispetto ai rischi derivanti dai modi di utilizzo del territorio, agendo sulla prevenzione e diffusione della conoscenza del rischio, sulla pianificazione e sull'utilizzo prudente del suolo e delle acque;

- 9 *assicurare l'equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio;*
- 10 *promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche ed agroalimentari della regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo;*
- 11 promuovere un sistema produttivo di eccellenza attraverso: il rilancio del sistema agroalimentare come fattore di produzione ma anche come settore turistico, privilegiando le modalità di coltura a basso impatto e una fruizione turistica sostenibile, il miglioramento della competitività del sistema industriale tramite la concentrazione delle risorse su aree e obiettivi strategici, privilegiando i settori a basso impatto ambientale, lo sviluppo del sistema fieristico con attenzione alla sostenibilità;
- 12 valorizzare il ruolo di Milano quale punto di forza del sistema economico, culturale e dell'innovazione e come competitore a livello globale;
- 13 realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane compatte ponendo attenzione al rapporto tra centri urbani e aree meno dense, alla valorizzazione dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio, al miglioramento del sistema infrastrutturale, attraverso azioni che controllino l'utilizzo estensivo di suolo;
- 14 riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia, anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto delle potenzialità degli habitat;
- 15 supportare gli Enti Locali nell'attività di programmazione e promuovere la sperimentazione e la qualità programmatica e progettuale, in modo che sia garantito il perseguimento della sostenibilità della crescita nella programmazione e nella progettazione a tutti i livelli di governo;
- 16 *tutelare le risorse scarse (acqua, suolo e fonti energetiche) indispensabili per il perseguimento dello sviluppo attraverso l'utilizzo razionale e responsabile delle risorse anche in termini di risparmio, l'efficienza nei processi di produzione ed erogazione, il recupero e il riutilizzo dei territori degradati e delle aree dismesse, il riutilizzo dei rifiuti;*
- 17 *garantire la qualità delle risorse naturali ed ambientali, attraverso: la progettazione delle reti ecologiche; la riduzione delle emissioni climalteranti ed inquinanti; il contenimento dell'inquinamento delle acque acustico, elettromagnetico e luminoso; la gestione idrica integrata;*
- 18 favorire la graduale trasformazione dei comportamenti, anche individuali, e degli approcci culturali verso un utilizzo razionale e sostenibile di ogni risorsa, l'attenzione ai temi ambientali e della biodiversità, paesaggistici e culturali, la fruizione turistica sostenibile, attraverso azioni di educazione nelle scuole, di formazione degli operatori e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica;
- 19 valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale ed agroalimentare e il riconoscimento del loro valore intrinseco come capitale fondamentale per l'identità della Lombardia;



- 20 *promuovere l'integrazione paesistica, ambientale e naturalistica degli interventi derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio, tramite la promozione della qualità progettuale, la mitigazione degli impatti ambientali e la migliore contestualizzazione degli interventi già realizzati;*
- 21 realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi, con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione degli impatti, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio;
- 22 responsabilizzare la collettività e promuovere l'innovazione di prodotto e di processo al fine di minimizzare l'impatto delle attività antropiche sia legate alla produzione (attività agricola, industriale, commerciale) che alla vita quotidiana (mobilità, residenza, turismo);
- 23 gestire con modalità istituzionali cooperative le funzioni e le complessità dei sistemi transregionali attraverso il miglioramento della cooperazione;
- 24 rafforzare il ruolo di "Motore Europeo" della Lombardia, garantendo le condizioni per la competitività di funzioni e di contesti regionali forti.

I **24** obiettivi devono essere considerati come riferimento fondamentale in quanto il Documento di Piano del PTR al capitolo 3.1 Compatibilità degli atti di governo del territorio in Lombardia recita: "il PTR costituisce quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio (*omissis*)" e quindi "ciascun atto che concorre a vario titolo e livello al governo del territorio in Lombardia deve confrontarsi con il sistema di obiettivi del PTR. (*omissis*) L'assunzione degli obiettivi del PTR all'interno delle politiche e delle strategie dei diversi piani deve essere esplicita e puntualmente riconoscibile con rimandi diretti".

A valle degli obiettivi nel Documento di Piano vengono poi enunciati gli orientamenti per l'assetto del territorio regionale.

Per consentire una lettura più immediata, sia da parte delle programmazioni settoriali, sia da parte di diversi territori della Regione, i 24 obiettivi del PTR vengono declinati secondo due punti di vista: tematico e territoriale.

I **tematismi** di riferimento sono:

- Ambiente (aria, cambiamenti climatici, acqua, suolo, flora, fauna e biodiversità, rumore e radiazioni ...)
- Assetto territoriale (infrastrutture e mobilità, equilibrio territoriale, modalità di utilizzo del suolo, rifiuti ...);
- Assetto economico/produttivo (industria, agricoltura, commercio, turismo, innovazione, energia, rischio industriale, ...)
- Paesaggio e patrimonio culturale;
- Assetto sociale (popolazione e salute, qualità dell'abitare, patrimonio ERP, ...)

I **sistemi territoriali** individuati, che caratterizzano la Lombardia dal punto di vista morfologico, socio-economico e ambientale, sono:

- Metropolitano,
- della Montagna,

- Pedemontano,
- dei Laghi,
- della Pianura Irrigua,
- del Po e dei Grandi Fiumi.

Il PTR costituisce quadro di riferimento per la costruzione degli atti di governo del territorio e nell'ambito della Valutazione Ambientale e della valutazione di compatibilità del Documento di Piano del PGT, in particolare per quanto riguarda la rispondenza

- al sistema degli obiettivi di piano;
- agli orientamenti per l'assetto del territorio regionale;
- agli indirizzi per il riassetto idrogeologico
- agli obiettivi tematici e per i sistemi Territoriali;
- alle disposizioni e indirizzi del Piano Paesaggistico, secondo gli effetti previsti dalla normativa di piano;
- alle previsioni costituenti obiettivi prioritari di interesse regionale
- ai Piani territoriali Regionali d'Area.

In particolare i Comuni, in sede di predisposizione del Documento di Piano di PGT, indicano i Sistemi Territoriali del PTR cui fanno riferimento per la definizione delle proprie strategie e azioni. Il comune di Garbagnate Milanese può essere ricondotto prevalentemente al sistema territoriale metropolitano e come polarità di sviluppo nel sistema "Fiera-Malpensa".

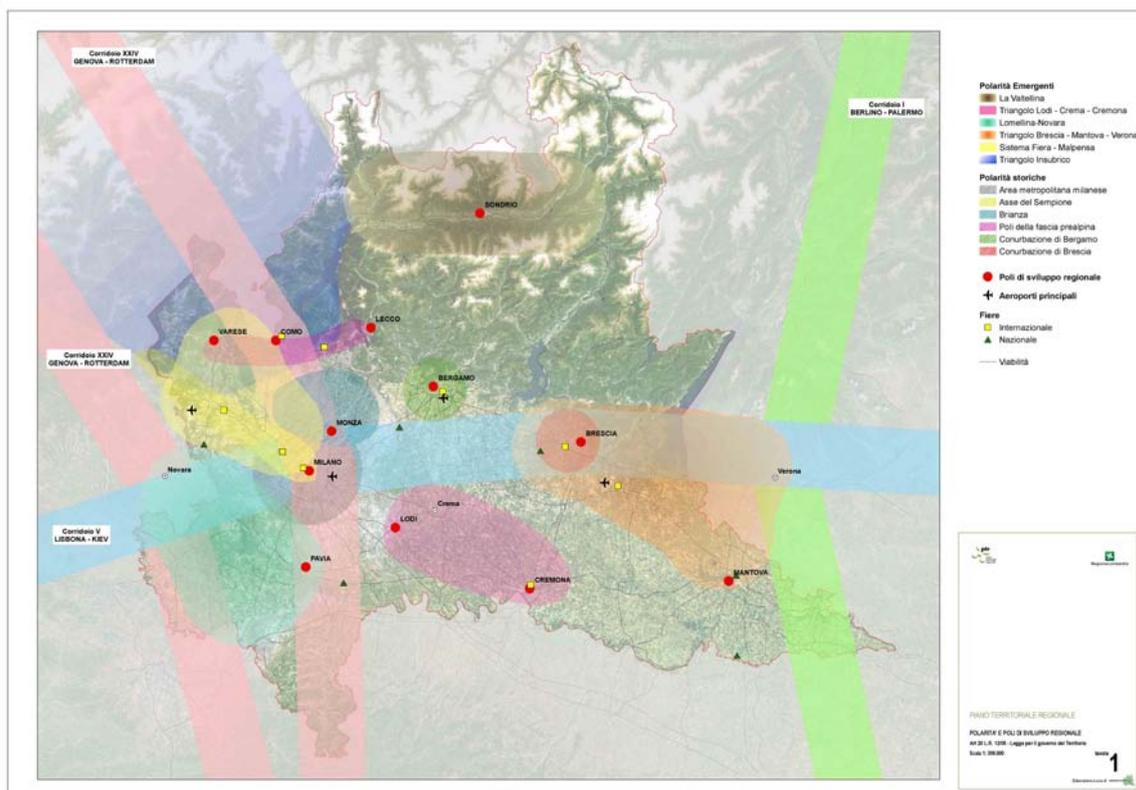
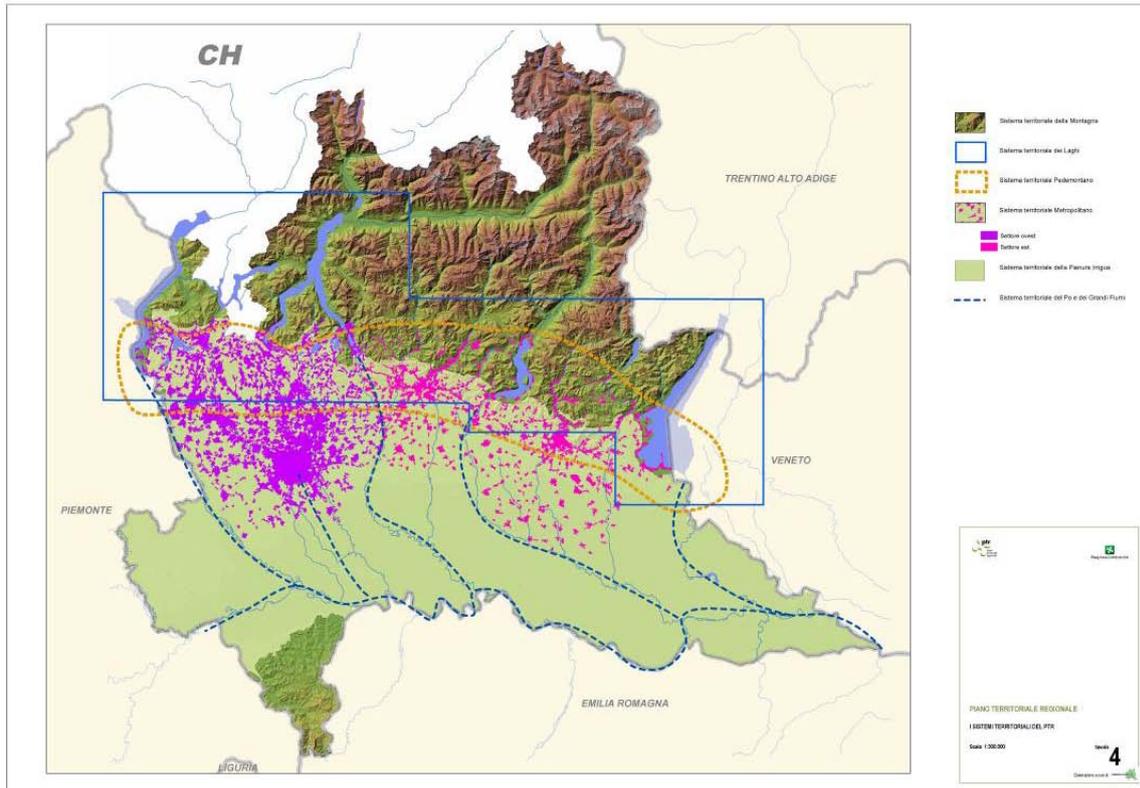


Figura 9 DdP tavola 1 "Polarità e poli di sviluppo" [PTR]



**Figura 10** DdP tavola 4 "I sistemi territoriali" [PTR]

Dal confronto fra gli Obiettivi del PTR e DdP, si evidenzia una significativa rispondenza fra gli aspetti ambientali e riqualificazione del tessuto urbano consolidato. Questa rispondenza conferma la vocazione eco - ambientale del DdP.

PTR	Obiettivi del DdP				
	Il verde come risorsa	Infrastrutture per la mobilità	"Ricostruire la città costruita: la trasformazione della città esistente"	Lo sviluppo produttivo e commerciale	I servizi e le attrezzature collettive
O1					
O2					
O3					
O4					
O5					
O6					
O7					
O8					
O9					
O10					
O11					
O12					
O13					
O14					
O15					
O16					
O17					
O18					
O19					
O20					
O21					
O22					
O23					
O24					

## 2.2 Piano Territoriale Paesistico Regionale [PTPR]

Il Piano Paesaggistico regionale, quale sezione specifica del Piano Territoriale Regionale, assume, aggiorna e integra il Piano territoriale paesistico vigente [approvato dal Consiglio Regionale il 6 marzo 2001 con DCR n. VII/197], ribadendone i principi ispiratori.

Le integrazioni sostanziali che il Piano Paesaggistico regionale introduce riguardano in particolare:

- l'ampliamento del quadro conoscitivo, relativamente alla lettura dei paesaggi della Lombardia (omissis)
- una maggiore articolazione della disciplina regionale, che va ad interessare quei contesti e sistemi paesaggistici di rilevanza regionale (laghi, fiumi, navigli e canali ecc) contraddistinti talora da difficoltà e criticità in merito ad una corretta e coerente gestione, cercando di incidere sia in termini di sensibilizzazione e responsabilizzazione dei diversi enti sia tramite l'individuazione di indirizzi e di disposizioni immediatamente prevalenti;
- una maggiore integrazione tra politiche paesaggistiche e altre politiche di settore come per esempio quelle ambientali e di difesa del suolo, quelle agricole e turistiche, quelle infrastrutturali ed energetiche, ricercando adeguate forme di dialogo e sinergie operative, ma anche fornendo una griglia normativa in grado di chiarire i reciproci rapporti;
- la descrizione del complesso tema del degrado paesaggistico e dei rischi di degrado e la declinazione dei conseguenti orientamenti normativi e di indirizzo per la riqualificazione delle situazioni già in parte o in toto compromesse e la prevenzione di futuri fenomeni di compromissione;
- il completamento degli indirizzi e delle disposizioni per la pianificazione comunale, provinciale delle aree protette, al fine di rendere le azioni di piano più incisive e coordinate, e coerenti con i criteri di monitoraggio e controllo che la Regione si sta dando anche tramite il SIT integrato;
- ribadire e rinforzare un approccio propositivo e non solo difensivo della pianificazione paesaggistica (omissis)
- dare maggiore enfasi alla valorizzazione dei percorsi e dei luoghi che possono contribuire a sviluppare ulteriori e auspicabili modalità di fruizione e apprezzamento del paesaggio (omissis)
- Focalizzando l'attenzione sul territorio di Garbagnate Milanese si evidenzia che il Piano Paesaggistico Regionale lo classifica come "Milanese".
- Con riferimento agli elementi caratterizzanti il territorio di Garbagnate Milanese è utile riprendere alcune indicazioni normative.

*art. 21 Infrastruttura idrografica artificiale della pianura: principali navigli storici, canali di bonifica e rete irrigua*

1. *"(omissis)*
2. *La tutela dell'infrastruttura idrografica artificiale persegue l'obiettivo di salvaguardare i principali elementi e componenti della rete, nelle loro diverse connotazioni ... garantendone il funzionamento anche in riferimento alle potenzialità di risorsa paesaggistica e ambientale. sono da promuovere, in tal senso, azioni coordinate per lo sviluppo di circuiti ed itinerari di fruizione sostenibile del territorio che integrino politiche di valorizzazione dei beni culturali, del patrimonio e dei prodotti rurali, delle risorse ambientali e idriche, in scenari di qualificazione paesaggistica di ampio respiro;*

5. *canale Villoresi ...*



- (omissis)
- *La pianificazione locale, ..., assicura le corrette modalità di integrazione fra Naviglio e contesti paesaggistici contermini, con specifica attenzione alle continuità e coerenza dei sistemi verdi, al rapporto con percorsi storici e di fruizione del paesaggio, al rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e residenze nobiliari e via d'acqua, con specifico riferimento agli ambiti oggetto di tutela paesaggistica ...*
- *La salvaguardia dei caratteri connotativi di valore storico-culturale e morfologico del Naviglio, richiede che l'asta e le alzaie non vengano frammentate da attraversamenti troppo ravvicinati, a tal fine sono da valutare con grande attenzione previsioni di nuovi ponti o infrastrutture a cavallo della via d'acqua al fine di verificarne incidenza paesistica ed individuare le migliori modalità di inserimento nel paesaggio, in termini di collocazione, soluzione tecnica e architettonica ed interventi di raccordo con il contesto.*
- *In attesa di determinazioni più precise delle competenti Commissioni Provinciali Beni Paesaggistici, in merito all'eventuale completamento del sistema di tutela in essere e alla definizione di una specifica disciplina di tutela, nei territori compresi entro la fascia di 100 metri lungo entrambe le sponde è fatto comunque divieto di prevedere e realizzare nuovi interventi per: grandi strutture di vendita e centri commerciali, impianti per il trattamento di rifiuti, ambiti estrattivi e impianti di lavorazione inerti, impianti industriali e insediamenti che non siano di completamento del tessuto urbano e produttivo esistente.*
- *Per i territori compresi in una fascia di 10 metri, lungo entrambe le rive, sono in ogni caso ammessi solo interventi per la gestione e manutenzione del Naviglio e il recupero di manufatti idraulici e opere d'arte, interventi di riqualificazione e valorizzazione delle sponde e delle alzaie nonché di sistemazione del verde, con specifica attenzione alla promozione della navigabilità della via d'acqua, alla fruizione ciclo-pedonale delle alzaie e alla massima limitazione di percorsi e aree di sosta per mezzi motorizzati.*  
(omissis)

*art. 25 Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici*

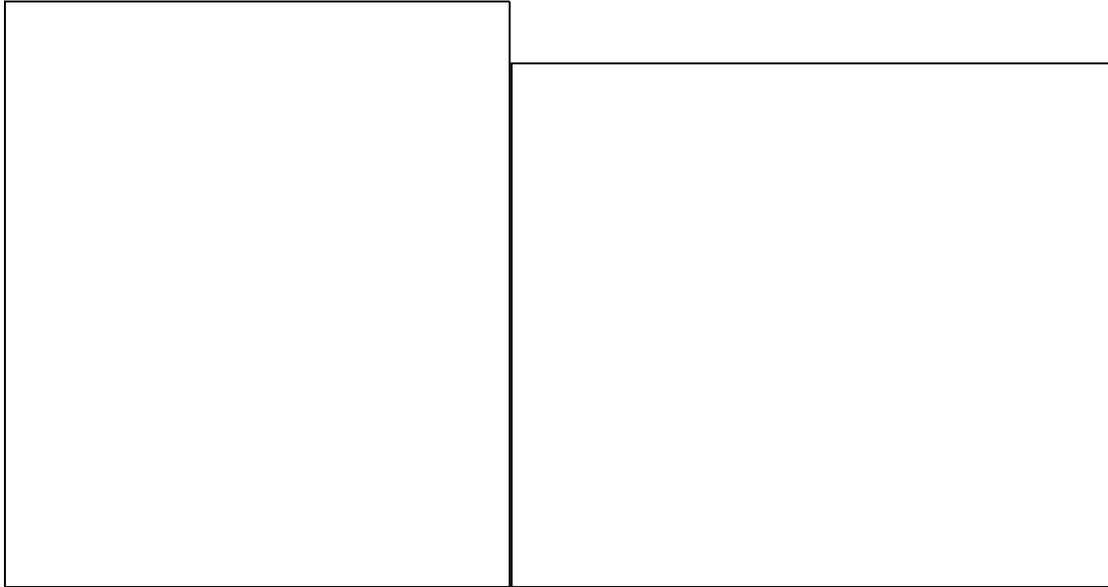
1. *La Regione assume come riferimento base per l'identificazione e la perimetrazione dei centri, nuclei e insediamenti storici, la prima levata delle tavolette IGM in scala 1/25.000.*
2. *I comuni, in base alle specifiche connotazioni paesaggistiche locali, valutano l'opportunità di utilizzare per l'individuazione di centri, nuclei e insediamenti storici anche altre rappresentazioni cartografiche relative allo stato di fatto del territorio comunale precedenti al 1950.*
3. (omissis)
4. (omissis)
5. (omissis)
6. *... i comuni riportano sulla cartografia aggiornata aerofotogrammetrica, in loro possesso, i perimetri dei centri, nuclei e insediamenti anche di carattere rurale, comprendendovi gli eventuali spazi aperti pubblici e privati interclusi, ed esterni adiacenti, nonché la individuazione di edifici isolati e/o manufatti di rilievo storico-ambientale, specificando e motivando eventuali scostamenti rispetto a quanto contenuto nella cartografia di cui al comma 1.*
7. (omissis)

8. *Il PGT individua le misure e le azioni più idonee per salvaguardare e promuovere il recupero dei centri e nuclei di antica formazione e degli insediamenti rurali tradizionali, nel rispetto delle specifiche connotazioni identitarie legate agli aspetti storico-architettonici e ai consolidati sistemi ed elementi di relazione con il contesto.*

*art. 26 Riconoscimento della viabilità storica e di interesse paesaggistico*

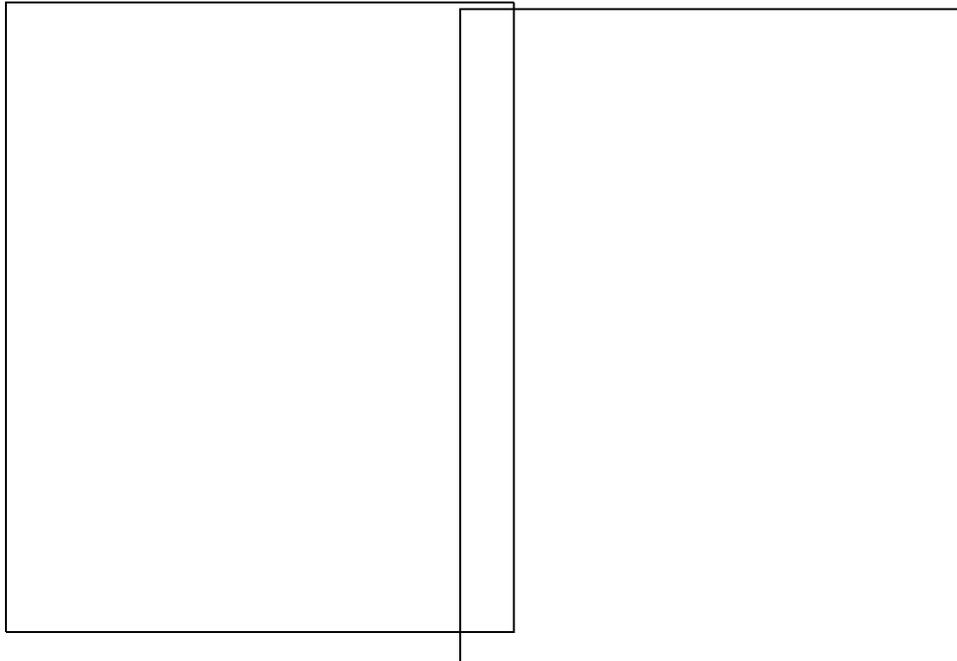
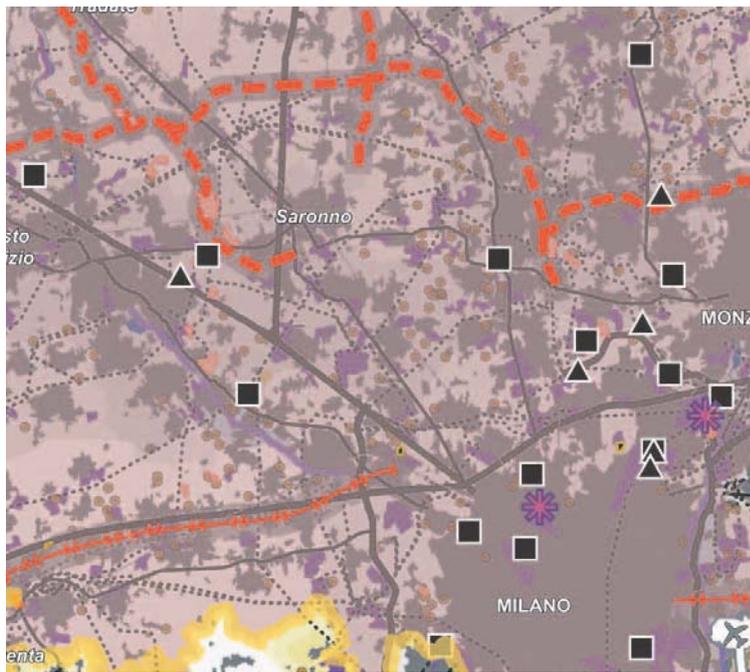
1. *(omissis)*
2. *Rientrano nei compiti e negli obiettivi della pianificazione paesaggistica il riconoscimento e la tutela della viabilità che presenta i seguenti requisiti:*
  - *(omissis)*
  - *viabilità di fruizione panoramica e ambientale, complessivamente denominata di fruizione paesaggistica, attraverso la quale si entra in contatto con i grandi scenari paesaggistici della Lombardia.*
15. *3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 (omissis)*
16. *I comuni in sede di predisposizione o di revisione dei PGT, o con provvedimento specifico, riconoscono la viabilità di cui al presente articolo e inseriscono nei rispettivi piani urbanistici norme idonee a tutelarne la riconoscibilità e i rapporti con il contesto, tenuto conto delle funzioni attualmente svolte dalle strade stesse e delle caratteristiche del territorio attraversato.”*





**Figura 11** DdP tavola A "Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio" [estratto PTR]

Per quanto riguarda la riqualificazione paesaggistica e **contenimento dei potenziali fenomeni di degrado** il territorio di Garbagnate Milanese è riconducibile alla categoria 2 "Aree ed ambiti di degrado/compromissione paesistica provocata da: processi di urbanizzazione, di infrastrutturazione e di diffusione di pratiche ed usi urbani", in particolare in quanto territorio contermina a reti infrastrutturali della mobilità, interessato da aree industriali-logistiche e da ambiti estrattivi in attività.



**Figura 12** DdP tavola G "Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica:ambiti ed aree di attenzione regionale" [estratto PTR]

### 2.3 Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale delle Groane

Il Parco regionale delle Groane si estende su un territorio complessivo di circa 3.800 ettari, recentemente ampliato con **Legge Regionale 29 aprile 2011**, n. 7, dei quali il 30% circa è rappresentato da aree urbane o periurbane (insediamenti industriali e commerciali) e del restante 70% circa la metà (pari a circa 1.100 ettari) è investito a bosco, mentre il resto è costituito da aree agricole. Dei 16 comuni che ne fanno parte<sup>9</sup>, Garbagnate Milanese ne costituisce con l'8% del

<sup>9</sup> Arese, Barlassina, Bollate, Bovisio Masciago, Ceriano Laghetto, Cesano Maderno, Cesate, Cogliate, Garbagnate Milanese, Mazzate, Lentate sul Severo, Limbiate, Misinto, Senago, Severo, Solaro oltre alla città di Milano



territorio complessivo ricomprendendo al proprio interno sia elementi naturali e paesaggistici di particolare interesse (parte della Pineta di Cesate<sup>10</sup> classificata come Sito di Interesse Comunitario nel progetto di rete ecologica europea "Natura 2000"), sia servizi di interesse generale (l'ospedale di Garbagnate) oltre che di tre importanti fornaci non più utilizzate ma di particolare interesse storico-architettonico.

Il Parco è caratterizzato da un territorio di brughiera, posto ad ovest della valle del Seveso, di peculiare interesse geologico, costituito da ripiani argillosi "ferrettizzati" che determinano una specificità ambientale e floristica. La vegetazione dei luoghi è caratterizzata da estese brughiere (fra le più meridionali d'Europa), che si evolvono gradatamente verso il bosco di pini silvestri e betulle, fino a maturare in boschi alti di querce e carpini.

Storicamente il paesaggio delle Groane era perfettamente individuabile, per le caratteristiche morfologiche e di usi del suolo, fino alla rivoluzione industriale prima e l'avvento dell'urbanizzazione selvaggia postbellica poi, che ne hanno completamente modificato l'aspetto del paesaggio. Oggi le Groane sono un *reliquato intarsiato* fra aree urbane e industriali che circondano l'area protetta: in pratica senza soluzione di continuità. Numerosi colli di bottiglia rendono questo habitat molto frastagliato e, purtroppo, privo di una propria identità ed unità paesaggistica immediatamente riconoscibile. Pur tuttavia non mancano elementi di forte caratterizzazione paesaggistica e storico ambientale. Oltre alle unità forestali e ai nuclei di brughiera, s'identifica l'area più prossima al capoluogo lombardo per l'affascinante insediamento monumentale della Villa Arconati di Castellazzo, gioiello barocco di maestosa grandezza, che domina il paesaggio, nell'unica finestra verde a nord ovest di Milano; la villa rappresenta ancora oggi un monumento ricco di storia e arte, legata alla vicenda umana del suo creatore, Galeazzo Arconati. Attorno alla villa il giardino settecentesco in forme francesi, con gallerie verdi, carpinete, giochi d'acqua e monumenti, i cui motivi sono stati ripresi da grandi artisti dell'epoca; a fianco il borgo setto-ottocentesco, con le corti agricole incastonate una dentro l'altra in un gioco di spazi rurali assolutamente scomparsi altrove nel nord milanese. E poi il paesaggio agro-silvestre per oltre trecento ettari a separare questo *gioiello architettonico* dalle più recenti urbanizzazioni.

Il Parco delle Groane oggi ha forma giuridica di Parco Regionale, istituito e gestito dall'ente "Consorzio Parco delle Groane", nato nel 1976 come consorzio di enti territoriali (i 16 comuni interessati oltre alla città di Milano e la Provincia di Milano); dal 1984 il Parco dispone di un Piano Territoriale che disciplina gli usi del suolo del territorio con l'obiettivo primario di mantenere una giusta armonia fra paesaggio, natura, agricoltura e attività turistiche e di fruizione del parco stesso.

Recentemente il consorzio del Parco delle Groane ha proceduto alla revisione del proprio Piano Territoriale al fine di poter adeguare il Piano alle necessità sopravvenute, ma soprattutto al fine di procedere all'individuazione della porzione di territorio del Parco da destinare a parco naturale: ovvero al fine di definire la parte più naturalistica e quindi quella parte da dover sottoporre ad una più rigorosa e puntale normativa di tutela di valorizzazione naturalistica.

<sup>10</sup> Nella Pineta di Cesate sopravvivono le ultime pinete silvestri, i boschi di querce, betulle e carpini, le brughiere ed inoltre più di cento specie d'uccelli (su 400 europee) trovano rifugio e molte nidificano.

La variante generale al Piano Territoriale del Parco, approvata D.G.R. 25 luglio 2012 - n. IX/3814, è stata l'esito di un percorso articolato che ha visto coinvolte le amministrazioni comunali che, a partire dagli indirizzi di carattere generale, hanno ridefinito puntualmente il nuovo Piano Territoriale del Parco delle Groane.

Risulta particolarmente interessante ripercorrere sinteticamente gli indirizzi generali che sono stati predisposti dall'ente Parco e che hanno tenuto conto delle numerose istanze (di soggetti pubblici o privati singoli o in forma associata) che negli anni sono pervenute. Essi sono stati:

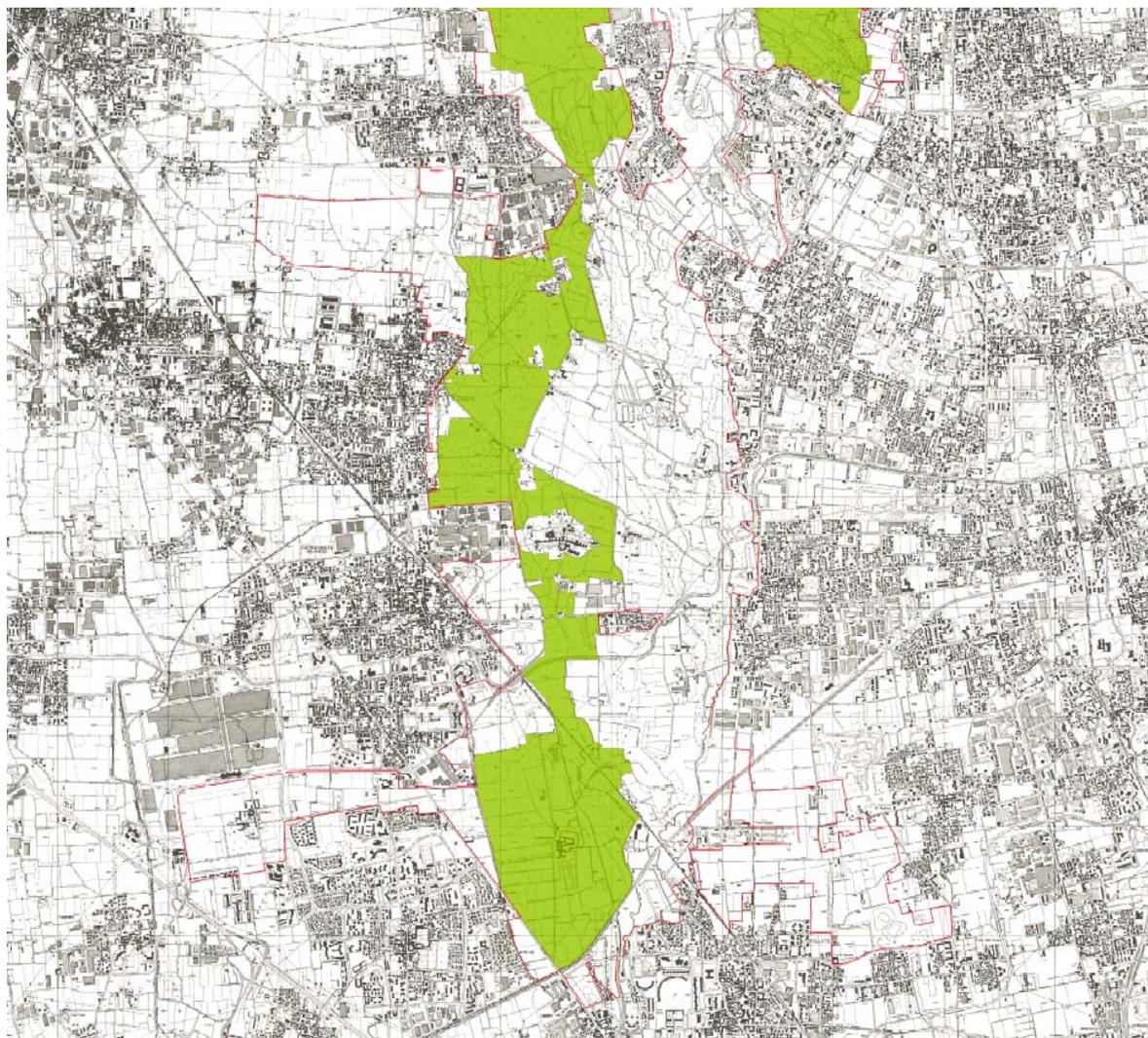
- a) ridefinizione dei confini del parco per valutarne eventuali ampliamenti, considerando gli elementi di carattere ambientale, paesaggistico e naturalistico da sottoporre a regime di tutela;
- b) delimitazione del perimetro del parco naturale, confermando il corridoio ambientale che interessa i siti d'importanza comunitaria, il parco ospedale di Garbagnate Milanese, la zona di Castellazzo e l'oasi di Cesano Maderno;
- c) definizione dei processi di pianificazione negoziata, in modo da rendere più chiaro e fluido il percorso stabilito per i processi di pianificazione negoziata e, soprattutto, sia ineludibile ancorare ogni intervento alle più opportune opere di mitigazione ambientale che l'Ente gestore dell'area protetta individuerà;
- d) adeguamento e rivisitazione della normativa del PTC a seguito delle nuove disposizioni in materia;
- e) attivazione di possibili agevolazioni (maggiore densità e possibilità d'incrementi delle pertinenze produttive) al settore primario, secondario e terziario: laddove sussistano attività esistenti e che necessitano di adeguamento, compatibili con il regime di tutela e favorendo le imprese che si dotino di certificazione ambientale.
- f) definizione dei criteri di compensazione urbanistica: si propone di identificare ambiti da assoggettare a compensazione urbanistica da individuare preferibilmente nelle aree di frangia fra tessuto urbano consolidato e territorio compreso nel perimetro del parco regionale;
- g) ridefinizione degli ambiti per i servizi di interesse generale e per le destinazioni di alcune aree al fine di una migliore fruizione, tutela, e salvaguardia del territorio, che contemperino esigenze di natura pubblica e privata;
- h) valutazione del rapporto tra il Parco e l'Expo 2015, con l'obiettivo di valutare limiti e opportunità del territorio del parco in previsione dell'evento del 2015.

Relativamente alla necessità di definizione del parco naturale, interno al parco delle Groane, si rileva che sono stati delimitati e cartografati (vedi immagine che segue relativa al territorio di Garbagnate Milanese) i territori che per caratteristiche proprie (ricavate da una attenta analisi territoriale) possano essere definiti parco naturale in quanto di particolare valenza paesaggistica e/o naturalistica; in particolare sono stati evidenziati:

- a) stagno di Lentate sul Seveso;
- b) boschi di Lazzate e Lentate;
- c) boschi di Sant'Andrea;
- d) boschi di Ceriano, Polveriera e Cà del Re;
- e) oasi di Cesano Maderno;
- f) pineta di Cesate e il parco ospedale di Garbagnate;

g) il Castellazzo.

A seguito di questa delimitazione è stato possibile individuare complessivamente 1.290 ha di territorio (pari a circa il 40% della superficie complessiva del Parco) da sottoporre a tutela paesistico-ambientale e al fine di garantire la tutela della biodiversità cercando di tutelare altresì un “mosaico ambientale” di notevole interesse.



**Figura 13** Delimitazione del territorio del Parco delle Groane (colore rosso) e del parco naturale (colore verde) nella porzione sud

Relativamente al territorio di Garbagnate Milanese, si rileva che l’individuazione della zona naturalistica comprendente la pineta di Cesate e dei territori che circondano l’ospedale di Garbagnate costituiscono l’interesse maggiore. La pineta di Cesate, infatti, è il sito d’importanza comunitaria più prossimo alla città di Milano, e rappresenta un bosco seminaturale di pino silvestre e farnia, con ampie radure a molinetto e brughiera; l’habitat prosegue anche all’interno del parco che cinge l’ospedale di Garbagnate, anche se con diverse presenze esotiche, frutto d’attività di manutenzione dei giardinieri che tendevano ad inserire piante non caratteristiche del territorio ritenendo di migliorare l’aspetto paesaggistico del bosco; la Pineta è stata in gran parte acquistata dal Consorzio Parco Groane, mentre il parco ospedale appartiene al Comune di Milano.

All'interno della Variante generale al Piano Territoriale del Parco sono state inoltre inserite le previsioni di ampliamento dei percorsi ciclabili all'interno del Parco, come da Piano della viabilità minore, approvato nel novembre del 2008, sono previsti complessivamente 49 km di nuovi percorsi ciclopeditoni, che costituiscono un aumento del 73% rispetto agli attuali 63 km esistenti. La maggior parte di tali tratti verrà realizzata grazie alle compensazioni ambientali a seguito della realizzazione dell'Autostrada Pedemontana.

Dei 49 km di nuove piste ciclabili 6,4 km sono previste all'interno dei Siti d'interesse comunitario: questo sicuramente comporterà un aumento della presenza umana in aree ad elevata protezione naturale, caratterizzate dalla presenza di habitat e specie protette e fragili; in termini assoluti l'impatto sarà quindi negativo; tuttavia, evitando di localizzare i percorsi in prossimità delle aree di maggior pregio ed attivando forme di comunicazione ed educazione rivolte ai fruitori, nonché adottando regolamentazioni anche rigide, in dipendenza della fragilità delle aree attraversate, la convivenza tra uomo e natura può essere portata ad un giusto livello di equilibrio.

Nell'aprile del 2011 è stato approvato l'ampliamento del perimetro del Parco. Gli ampliamenti del perimetro del parco sono localizzati sui territori provinciali di Milano e della Brianza nei Comuni di Arese, Bollate, Cesano Maderno, Cesate, Lentate sul Seveso, Limbiate, Senago, Seveso e Solaro; hanno una superficie complessiva di 395,82 ettari, portando così la superficie totale dell'area a 3.840,85 ettari, con un incremento dell'11%. In particolare a Cesano Maderno entreranno nel Parco delle Groane una nuova area a Villaggio Acna (19 ettari), una in via Groane (16 ettari) e due più piccole tra la Fornace Snia e il Centro Alex Langer, oltre alla vasta area del Biulè che si estende per 21 ettari anche in territorio di Seveso. A Lentate sul Seveso entrano nel perimetro del Parco i 40 ettari intorno alla Cascina dei Grigioni; tra Solaro e Cesate 88 ettari di aree agricole tra Cascina Emmauela e Cascina Selva; a Seveso i 5 ettari del Fosso del Ronchetto, il Fosso delle Brughiere e un corridoio ecologico di 3 ettari in via San Matteo; a Limbiate in via Cacciatori delle Alpi poco meno di 2 ettari. Il progetto di legge istituisce anche un Parco naturale che va a tutelare gli ambiti che presentano maggior valenza naturalistica e paesaggistica. L'area del nuovo Parco naturale è distribuita su una superficie di 1.288 ettari sui complessivi 3.840,85 del Parco delle Groane (ossia il 33,5%) e godrà di un regime di maggior protezione soprattutto nei cosiddetti "siti di importanza comunitaria" come i Boschi delle Groane e la Pineta di Cesate (risalente al XVII secolo).

Rispetto alle novità introdotte dalla Variante del PTC, oltre al Parco Naturale, i principali elementi di interesse per il territorio di Garbagnate riguardano:

- la previsione, in prossimità della stazione FN di Serenella, di una "Zona per servizi comprensoriali", finalizzata alla realizzazione di un parcheggio di interscambio ferro-gomma e di accesso al Parco delle Groane;
- la previsione sempre di una "Zona per servizi comprensoriali", nell'ambito oggetto dell'intervento del nuovo Ospedale Salvini;
- l'attribuzione di "Zona di riqualificazione ambientale e di indirizzo naturalistico" negli ambiti circostanti il nuovo e vecchio ospedale;
- l'individuazione del vecchio Ospedale Salvini come "Zona di interesse storico-architettonico".

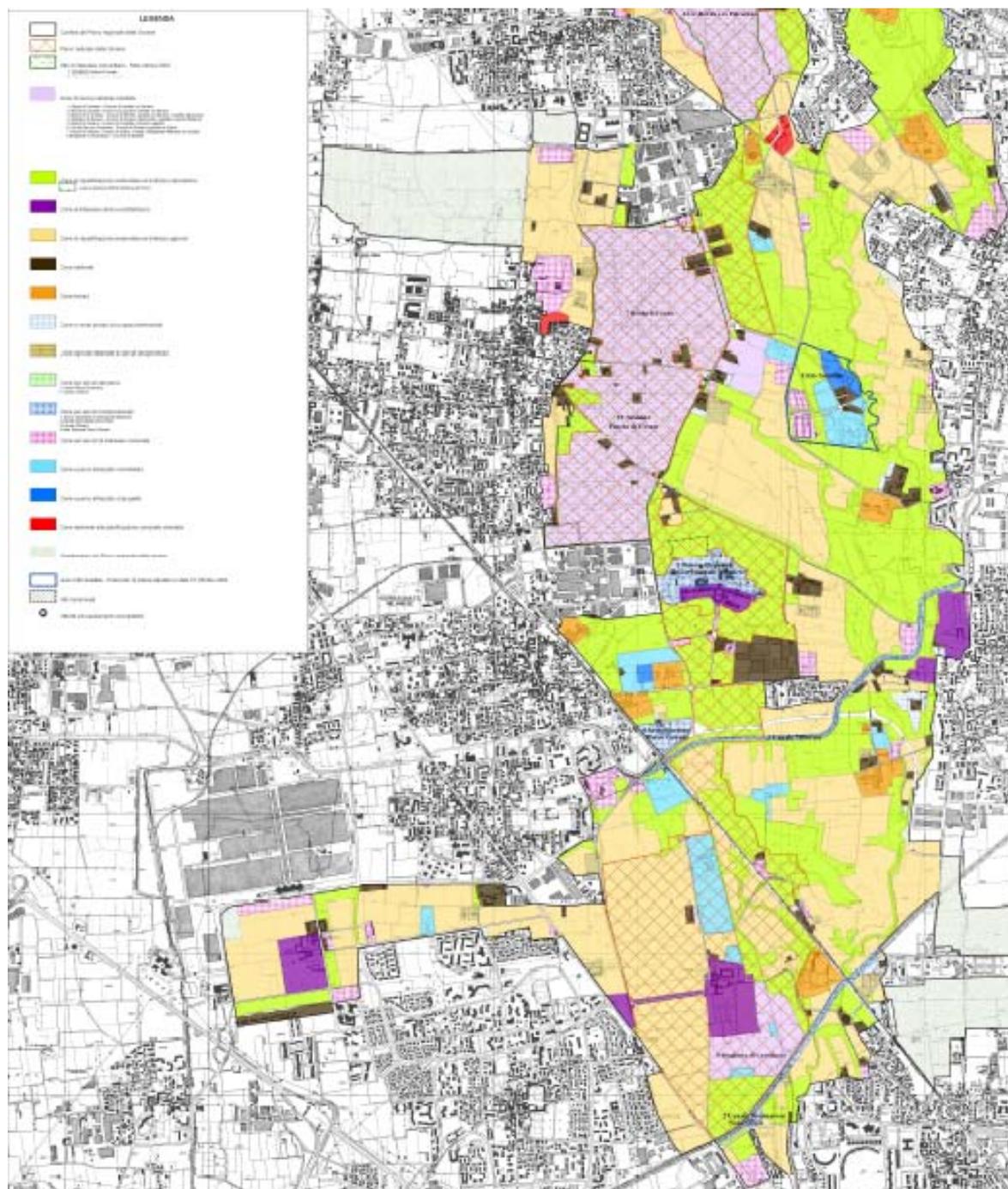


Figura 14 Tavola di azionamento della Variante di PTC approvata

## 2.4 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP

Come precisato all'art. 15 della LR n. 12/2005, il Piano territoriale di coordinamento provinciale è atto di indirizzo della programmazione socio-economica della Provincia, con efficacia paesaggistico-ambientale, che definisce:

- gli obiettivi di sviluppo economico-sociale a scala provinciale;
- il dimensionamento, la realizzazione e l'inserimento paesaggistico delle infrastrutture della mobilità, delle linee di comunicazione e delle infrastrutture di rete, la cui localizzazione sul territorio assume valore indicativo;
- i criteri di individuazione a scala comunale degli ambiti destinati all'attività agricola;

- gli elementi qualitativi a scala provinciale o sovracomunale e i contenuti minimi sui temi di interesse sovracomunale da recepire nel Piano di Governo del Territorio;
- l'assetto idrogeologico del territorio;
- le indicazioni puntuali per gli insediamenti di rilevanza sovracomunale;
- le previsioni di tutela paesistica atte a raggiungere gli obiettivi del PTR, anche con individuazione di ambiti in cui sarebbe opportuno istituire parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS).

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale Vigente è stato approvato nell'ottobre del 2003 (Del. C.P. n. 55 del 14 ottobre 2003). Con delibera G.P. n. 606/2009 è stato deliberato il nuovo avvio per il suo adeguamento alla LR 12/2005 e della contestuale Valutazione Ambientale Strategica.

Il PTCP adeguato alla LR 12/2005 è stato adottato dal Consiglio Provinciale nella seduta del 7 giugno 2012, con Deliberazione n.16.

#### **2.4.1 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale Vigente**

All'interno di questo documento vengono enunciate le principali strategie per il nuovo Piano Provinciale che mira a cogliere e potenziare gli aspetti strategici e progettuali, con l'obiettivo di integrare e valorizzare tutto il territorio metropolitano attraverso una visione infrastrutturale a rete capace di promuovere e sostenere il ruolo di eccellenza della regione urbana milanese nel quadro della competitività internazionale. Il capillare sviluppo delle infrastrutture, la tutela degli spazi verdi intorno a Milano, il policentrismo, la promozione dell'housing sociale e l'estensione dell'Expo oltre Milano, sono i pilastri delle Linee Guida del PTCP. Saranno questi i principali nuovi temi che verranno sviluppati nel progetto di adeguamento del PTCP, per trasformare Milano nella grande Milano e renderla paragonabile alle altre grandi realtà metropolitane europee.

Fino al suddetto adeguamento, ai fini della valutazione di compatibilità con il PTCP dei Piani di Governo del Territorio, si applica la delibera G.P. n. 332/2006. Lo strumento provinciale rappresenta lo snodo fra le strategie territoriali regionali e la pianificazione comunale e i diversi strumenti di settore. Il Piano delinea, al livello provinciale, il quadro organico di riferimento del sistema paesistico-ambientale, insediativo e delle infrastrutture della mobilità, delineando indirizzi di valorizzazione e tutela finalizzati a garantire la sostenibilità dello sviluppo. Esso punta pertanto a definire la maglia fondamentale delle reti e delle altre scelte strategiche di livello provinciale, lasciando alle Amministrazioni comunali -con cui la Provincia ha avviato, fin dalle prime fasi di redazione del Piano, una stretta collaborazione e cooperazione che ha portato all'organizzazione di 12 Tavoli Interistituzionali di confronto e di consultazione- l'attuazione degli obiettivi di Piano mediante lo sviluppo delle altre scelte territoriali. Il Comune di Garbagnate Milanese è compreso all'interno dell'ambito Rhodense.

Secondo quanto stabilito dalla disciplina regionale vigente all'epoca della sua redazione (LR 1/2000) relativa alla compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con la pianificazione provinciale, il Piano contiene indirizzi per la pianificazione comunale e un sistema articolato di regole e meccanismi incentivanti volti ad assicurare che le scelte comunali siano in linea con gli obiettivi tracciati dal piano.

Ecosostenibilità, ossia l'assunzione di criteri di sviluppo sostenibile nella definizione delle politiche di programmazione, valorizzazione paesistica, quale verifica trasversale della qualità dello



che necessitano di una riqualificazione dal punto di vista paesistico. Le modalità di intervento ammesse in tali zone rispondono al principio della valorizzazione”.

Gli indirizzi del PTCP per la valorizzazione di tali ambiti, “mirano alla tutela e al potenziamento degli elementi e delle unità ecosistemiche che li caratterizzano, oltre che allo sviluppo di attività ricreative e culturali compatibili con l’assetto paesistico e, in riferimento alle aree fluviali, purché non in contrasto con le esigenze di tutela naturalistica e nel pieno rispetto della funzionalità ecologica di tali ambiti. E’ da perseguire la conservazione, la riqualificazione ed il recupero del paesaggio e dei suoi elementi costitutivi”.

Gli ambiti ricadenti nel Parco regionale delle Groane e collocati ad est rispetto la linea ferroviaria, il PTCP vigente li fa ricadere anche in “ambiti di rilevanza naturalistica” (cfr. PTCP, Tav. 3d e art. 32 delle NdA). Si tratta, secondo la descrizione fornita dal PTCP, di ambiti connotati “dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, geomorfologico, agronomico, in diretto e funzionale rapporto fra di loro. Tali ambiti comprendono le aree di naturalità individuate dai vigenti piani territoriali dei Parchi regionali. Le modalità di intervento ammesse in tali zone rispondono al principio della valorizzazione”.

Gli indirizzi del PTCP per la tutela di tali ambiti mirano a “favorire il riequilibrio ecologico dell’area attraverso la tutela e ricostruzione degli habitat naturali; valorizzare le risorse naturalistiche, sviluppando il ruolo di presidio ambientale e paesistico attraverso il potenziamento dei suoi elementi strutturanti; sostenere e conservare l’identità del territorio, promuovere la diversificazione delle attività agricole anche attraverso tecniche culturali ecocompatibili.”

La Provincia assume questi ambiti come zone prioritarie per orientare contributi e finanziamenti derivanti dalle normative europee, nazionali e regionali di settore e promuove programmi e progetti strategici ai fini della loro valorizzazione.

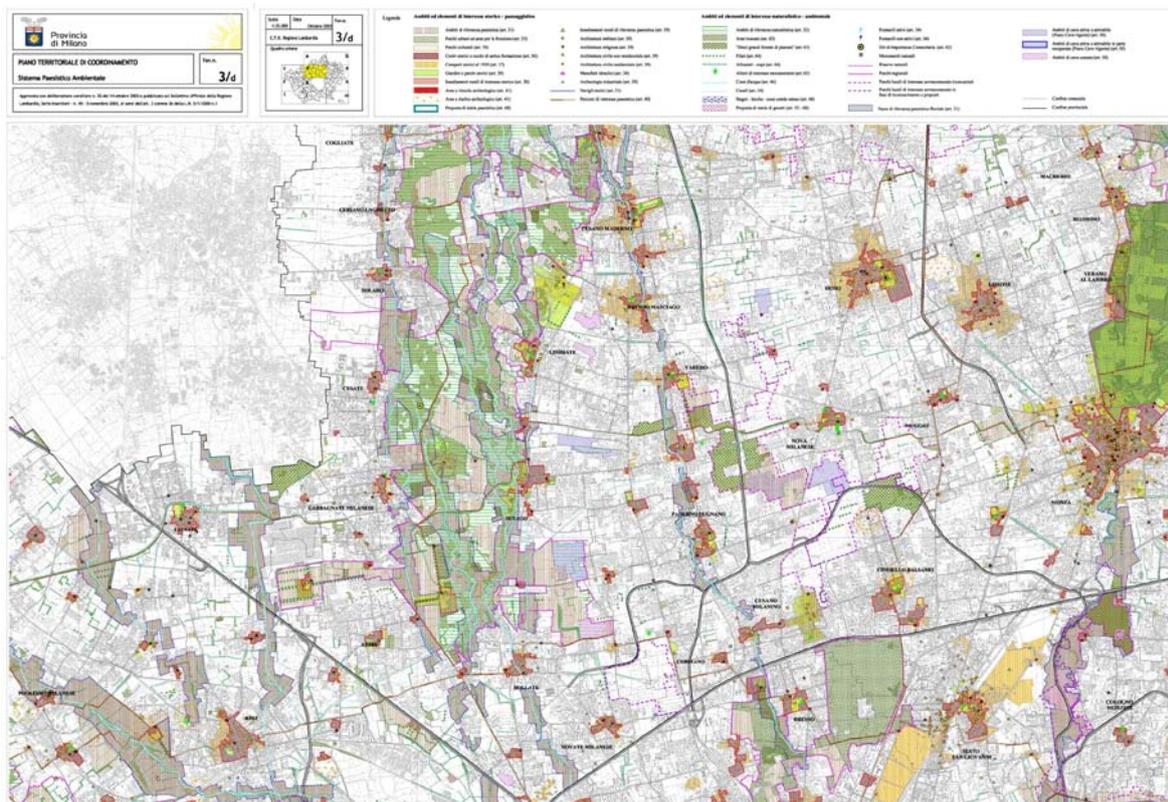


Figura 16 Tavola 3d "Sistema paesistico ambientale" [PTCP]



L'analisi della struttura e degli elementi del paesaggio è stata effettuata ricomprendendo detti elementi all'interno di due grandi categorie "di interesse storico-paesaggistico" e "di interesse naturalistico-ambientale"

Rientrano nel primo gruppo quegli elementi del patrimonio storico-architettonico che rendono possibile *"lo studio dei processi storici e culturali che hanno definito forme e modalità di antropizzazione del territorio"*.

Con riferimento al territorio comunale, il PTCP include tra i "centri storici e nuclei di antica formazione" alcuni "brani" del tessuto storico garbagnatese (Garbagnate, Santa Maria Rossa, Bariana e Biscia). Testimonianze significative della storia e della cultura che costituiscono emergenze puntuali vengono segnalate in corrispondenza della chiesa parrocchiale dei SS. Eusebio e Maccabei nella piazza Della Chiesa e del Santuario della Beata Vergine del Rosario, oltre che in corrispondenza delle chiese parrocchiali di Santa Maria Nascente in via Garibaldi a Santa Maria Rossa e di San Giuseppe in via Stelvio a Bariana. Diversi esempi di "architettura civile residenziale" vengono invece segnalati, dei quali i principali sono in corrispondenza della villa Gianotti, corte Nobile, corte Valenti. Da ultimo si rileva anche un'area di rispetto archeologico a nord ovest localizzata all'interno dell'area produttiva di viale Caduti Garbagnatesi.

Tra gli elementi del paesaggio di interesse naturalistico-ambientale il PTCP individua i *"percorsi di interesse paesistico"*, i quali, collegando mete di interesse storico e ambientale permettono la conoscenza e la comprensione dei diversi paesaggi. All'interno del territorio del comune di Garbagnate Milanese viene in particolare segnalato il percorso del canale Villoresi e quello che attraversa, in direzione nord – sud, il Parco regionale delle Groane. Sono altresì individuati, all'interno di tale gruppo di elementi le *"aree boscate"*, *"arbusteti, siepi e filari"*, gli *"alberi monumentali"*<sup>11</sup> e i *"fontanili attivi e non attivi"*.

Gli elementi del paesaggio di interesse naturalistico-ambientale concorrono alla costruzione del progetto di ricostruzione della rete ecologica a livello provinciale. La "Rete ecologica" riportata alla Tav. 4 del PTCP individua in particolare, come corridoio ecologico, il reticolo idrografico che caratterizza il territorio di Garbagnate Milanese. Nella rete individua nella fascia verde fra Garbagnate Milanese e Arese un corridoio ecologico primario e un varco posizionato lungo la strada statale Varesina a sud nelle vicinanze del comune di Arese. Il PTCP segnala, altresì, come *"principale corridoio ecologico dei corsi d'acqua"* il canale Villoresi che taglia trasversalmente il territorio comunale. Ai fini del riequilibrio ambientale e della connessione dei sistemi naturali esistenti, la realizzazione di corridoi ecologici lungo i corsi d'acqua naturali e artificiali assume infatti una valenza estremamente rilevante. Specifiche linee guida per la realizzazione di tali interventi sono contenute nel "Repertorio B degli interventi di riqualificazione ambientale" allegato al PTCP.

In corrispondenza dell'ambito territoriale caratterizzato dalla Valle del Nirone e Guisa è altresì individuata un ampio *"ganglio principale"*, al quale si applicano ai fini della prescritta riqualificazione, le disposizioni di cui all'art. 57 delle Norme di attuazione del PTCP nel caso di interventi di trasformazione.

<sup>11</sup> N. 1 *Tilia cordata* (Tiglio selvatico) nel parco retrostante la chiesa parrocchiale dei SS. Eusebio Maccabei

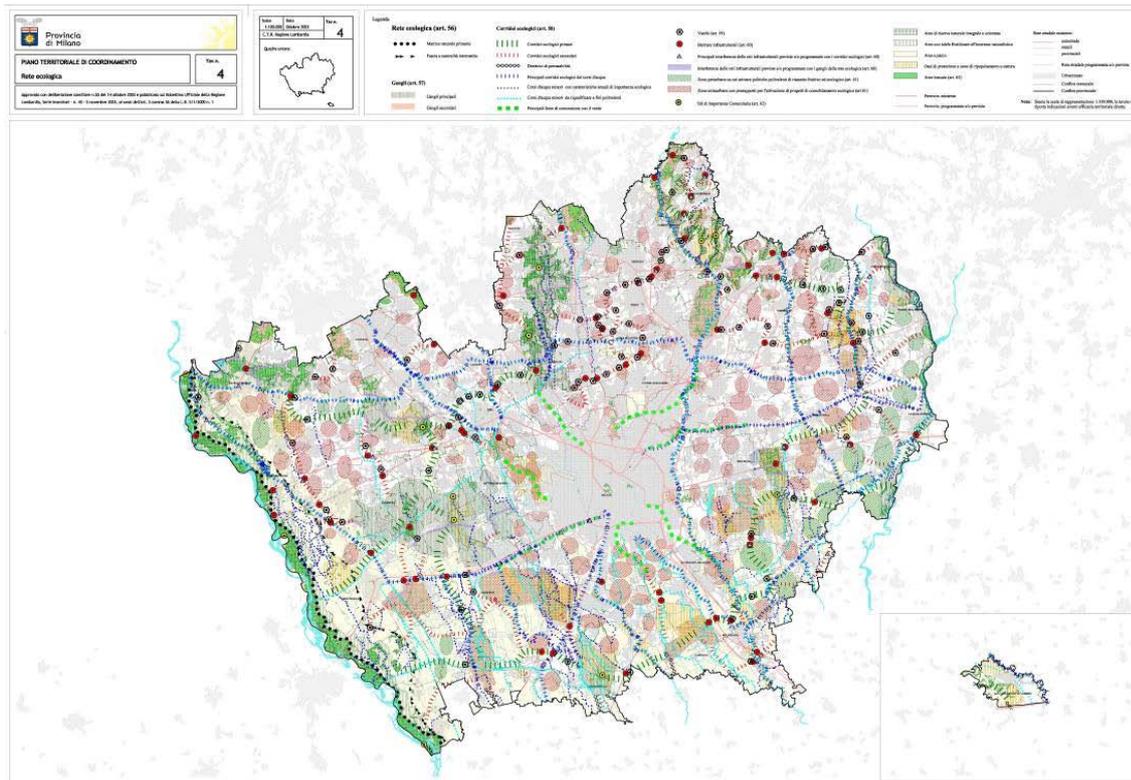


Figura 17 "Rete Ecologica Provinciale" [PTCP]

Conformemente alla disciplina dettata dal PTCP la ricognizione di aree ed elementi storico architettonici operata ha mero valore indicativo e deve essere confermata alla scala di dettaglio in sede di redazione degli strumenti urbanistici comunali.

Ai fini della "Difesa del suolo" (cfr. PTCP, Tav. 2d e artt. da 44 a 47 delle NdA), il PTCP promuove "la prevenzione del rischio idrogeologico, il risanamento delle acque superficiali e sotterranee, la tutela degli aspetti ambientali attraverso la pianificazione e programmazione di interventi compatibili" nonché il recupero delle aree dismesse e da bonificare (Cfr. PTCP, art. 48 NdA) "per il contenimento del consumo di suolo, l'eliminazione della contaminazione dei suoli e la propagazione degli inquinanti", a tale ultimo proposito il PTCP fornisce ai comuni un importante indirizzo quale quello dell'utilizzo preferenziale a fini urbanizzativi di tali aree, previa bonifica.

Le acque superficiali e sotterranee costituiscono un sistema complesso formato da un reticolo idrografico superficiale gerarchizzato in tratti principali e secondari, connesso a corpi idrici sotterranei a loro volta distinti in falda freatica superficiale e falde profonde". E' pertanto evidente che esse, interagendo dinamicamente, "costituiscono un ciclo idrogeologico la cui gestione deve avvenire in modo unitario, sia in termini qualitativi che quantitativi. Il PTCP rappresenta dunque un'importante occasione di innovazione politica e gestionale nel coordinamento degli interventi settoriali verso l'obiettivo comune del risanamento e della tutela, ma soprattutto della riqualificazione ambientale e storico-culturale"

La tavola 2 "Difesa del suolo" di PTCP segnala per il Comune di Garbagnate Milanese, oltre al reticolo idrografico, caratterizzato anche alla "Tavola 4 – Rete ecologica", la presenza di pozzi pubblici elementi strettamente connessi al ciclo delle acque e di aree dismesse da bonificare o in corso di caratterizzazione.



- valutare la dotazione infrastrutturale esistente e programmata in rapporto all'assetto insediativo al fine di contribuire alla riduzione dei livelli di traffico;
- migliorare la qualità ambientale/paesaggistica del territorio provinciale e aumentare la dotazione di aree verdi di riequilibrio ecologico-ambientale;
- incentivare meccanismi attuativi basati su logiche di perequazione territoriale, per la redistribuzione dei costi e dei benefici delle operazioni immobiliari.

Il giudizio di compatibilità con il PTCP degli strumenti urbanistici comunali, consiste nella valutazione complessiva della coerenza tra le strategie generali indicate dal PTCP e gli obiettivi e le conseguenti azioni della pianificazione locale. Il sistema dei criteri nel suo complesso può essere considerato come strumento di supporto e traccia per la predisposizione di una autovalutazione strategica degli strumenti urbanistici comunali da parte delle stesse amministrazioni locali.

Gli obiettivi strategici a scala provinciale che il PTCP ha individuato come prioritari alla scala locale sono:

**Obiettivo O1** – compatibilità ecologica e paesistico-ambientale delle trasformazioni. Persegue la sostenibilità delle trasformazioni rispetto alla qualità e quantità delle risorse naturali; aria, acqua e vegetazione.

**Obiettivo O2** – integrazione fra i sistemi insediativo e della mobilità. Presuppone la coerenza tra le dimensioni degli interventi e le funzioni insediate rispetto al livello di accessibilità proprio del territorio, valutato rispetto ai diversi modi del trasporto pubblico e privato di persone, merci, informazioni.

**Obiettivo O3** – ricostruzione della rete ecologica provinciale. Prevede la realizzazione di un sistema di interventi atti a favorire la ricostruzione della rete ecologica provinciale, la biodiversità e la salvaguardia dei varchi inedificati fondamentali per la realizzazione dei corridoi ecologici.

**Obiettivo O4** – compattazione della forma urbana. E' finalizzato a razionalizzare l'uso del suolo e a ridefinire i margini urbani; ciò comporta il recupero di aree dismesse o degradate, il completamento prioritario delle aree intercluse nell'urbanizzato, la localizzazione dell'espansione in adiacenza all'esistente e su aree di minor valore agricolo e ambientale, nonché la limitazione ai processi di saldatura tra centri edificati.

**Obiettivo O5** – Innalzamento della qualità insediativa. Persegue un corretto rapporto tra insediamenti e servizi pubblici o privati di uso pubblico attraverso l'incremento delle aree per servizi pubblici, in particolare a verde, la riqualificazione ambientale delle aree degradate e il sostegno alla progettazione architettonica di qualità e l'attenzione, per quanto possibile, alla progettazione edilizia ecosostenibile e bioclimatica. Persegue inoltre la diversificazione dell'offerta insediativa anche al fine di rispondere alla domanda di interventi di "edilizia residenziale sociale" diffusi sul territorio e integrati con il tessuto urbano esistente.

L'insieme di tali obiettivi costituisce un sistema di riferimento in grado di orientare le azioni di pianificazione locale, indirizzandole verso scelte strategiche in sintonia con la visione territoriale di vasta scala, in una logica unitaria di sostenibilità delle scelte.

I comuni sono classificati, in base all'attuale indice di consumo di suolo, secondo cinque classi omogenee definite in funzione della specificità dell'ambito territoriale di appartenenza. Ad ognuna di queste classi è attribuita una percentuale massima di possibile incremento misurato



rispetto alla superficie urbanizzata esistente. L'ammissibilità di ulteriori incrementi urbanizzativi nel PGT è pertanto contenuta all'interno del valore indicato quale "variazione massima ammissibile" individuata a partire dalla classe omogenea in cui il Comune ricade e previa verifica dell'avvenuto utilizzo di almeno il 75% delle previsioni già contenute nel PRG<sup>12</sup>.

Al fine di misurare alcuni dei principali effetti di carattere territoriale derivanti dalle scelte di pianificazione comunale, come l'integrazione tra l'assetto insediativo e il sistema della mobilità, la tutela e la valorizzazione ambientale, il PTCP ha individuato poi 7 "Indicatori di sostenibilità"<sup>13</sup>, di cui alla tabella allegata alle NA del PTCP. Il Piano intende dunque valutare e misurare, anche numericamente, la qualità delle previsioni contenute dagli strumenti urbanistici comunali e monitorare il raggiungimento degli obiettivi di PTCP sottesi dagli indicatori stessi.

Il PTCP prevede infine inoltre la possibilità di accedere a forme di incentivazione, in termini di contributi economici o maggiori possibilità di espansione urbanizzativa, calibrate in base al grado di sensibilità della pianificazione comunale rispetto agli obiettivi di ecosostenibilità, misurata sulla base degli indicatori definiti precedentemente e sulla assunzione di politiche/azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale. Le regole definite dal PTCP prevedono forme di incentivazione e sostegno per quelle amministrazioni che intendono promuovere ed attuare politiche di pianificazione particolarmente attente alle problematiche territoriali, ambientali e paesistiche assunte come prioritarie dal PTCP e contenute nella tabella 5 allegata alle NA del PTCP "Politiche e azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale".

#### 2.4.2 Adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale alla LR 12/2005

Il PTCP adeguato alla LR 12/2005 è stato adottato dal Consiglio Provinciale nella seduta del 7 giugno 2012. L'avviso di adozione del PTCP è stato pubblicato sul BURL - serie Avvisi e Concorsi n.28 del 11 luglio 2012.

Il sito internet ufficiale dedicato al PTCP della Provincia di Milano recita:

" Nel periodo di tempo intercorrente tra la pubblicazione sul BURL del provvedimento di adozione consiliare e l'entrata in vigore del PTCP approvato si applicheranno, a titolo di salvaguardia, le previsioni con efficacia prescrittiva e prevalente ai sensi dell'art.18 della LR 12/2005 e s.m.i. a tutti gli strumenti urbanistici comunali adottati successivamente alla data di pubblicazione sul BURL del provvedimento di adozione del PTCP."

In tal senso è parso opportuno, in aggiunta alla verifica di compatibilità del PGT rispetto al PTCP della Provincia di Milano vigente, intraprendere un primo passo di conoscenza dei cardini del nuovo strumento della Provincia e iniziare sinteticamente a verificare l'aderenza e la compatibilità del Documento di Piano del PGT di Garbagnate Milanese rispetto ai contenuti del PTCP in via di adeguamento, adottato dal Consiglio Provinciale, e di cui è stata approvata in Giunta Provinciale, con Deliberazione n.328 il 29 agosto 2013, la proposta di controdeduzioni alle osservazioni al PTCP adottato. Il 9 settembre 2013 il PTCP è stato trasmesso al Consiglio Provinciale per la sua approvazione definitiva prevista nel corso dei prossimi mesi.

<sup>12</sup> Quanto alla localizzazione delle espansioni, occorre altresì tener conto delle ulteriori limitazioni contenute in altri strumenti di pianificazione sovra locale.

<sup>13</sup> 11 Riuso del territorio urbanizzato; 12 Permeabilità dei suoli urbani; 13 Dotazione di aree verdi piantumate; 14 Frammentazione degli insediamenti produttivi; 15 Accessibilità alle stazioni ferroviarie e/metropolitane; parcheggi di interscambio; 16 Dotazione di piste ciclopedonali; 17 Connettività ambientale.

**Quadro legislativo.** La Regione Lombardia ha approvato nel marzo 2005 la “Legge per il governo del territorio” n. 12/20052 quale testo unico per l’urbanistica, che ridefinisce contenuti e natura dei diversi strumenti urbanistici. La LR 12/2005 afferma che il governo del territorio si attua “mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati”, a livello regionale con il Piano Territoriale Regionale (PTR), a livello provinciale con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), a livello comunale con il Piano di Governo del Territorio (PGT), quest’ultimo costituito da tre atti distinti: Documento di piano, Piano dei servizi e Piano delle regole.

La nuova legge introduce rilevanti modifiche rispetto alla precedente LR 1/2000 per quanto riguarda i contenuti e l’efficacia del PTCP rispetto alla pianificazione di settore e dei Comuni, distinguendo tra “carattere programmatico” e “previsioni con efficacia prescrittiva e prevalente”. Indica inoltre le modalità con le quali le diverse Amministrazioni devono procedere ad adeguare la propria strumentazione alla nuova disciplina e precisa che, entro due anni dall’approvazione del PTR, le Province devono adeguare i propri PTCP agli obiettivi e alle misure generali di tutela paesaggistica dettati dallo stesso, introducendo, ove necessario, le ulteriori previsioni conformative di maggiore definizione.

**Coerenze con la normativa vigente.** Nell’adeguamento del PTCP è stato necessario ridefinire le previsioni con efficacia prescrittiva e prevalente e il relativo campo di applicazione, secondo quanto indicato all’art. 18 della LR 12/2005 e come precisato dai criteri deliberati dalla Giunta Regionale (DGR 8059/08 del 19/09/2008) e con il PTR.

Nel processo di adeguamento del PTCP, sono risultate di particolare riguardo le tematiche paesaggistiche, i cui contenuti, definiti dalla DGR 8/6421 del 27/12/2007, sono finalizzati:

- all’adeguamento al PPR e alla relativa disciplina paesaggistica, individuando e articolando le
- situazioni di degrado e compromissione paesaggistica o a rischio di degrado;
- alla definizione di previsioni atte a raggiungere gli obiettivi del PTR come l’integrazione paesistica, ambientale e naturalistica degli interventi derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio;
- all’individuazione di ambiti per l’istituzione di Parchi Locali di Interesse Locale (PLIS).

**Le strategie di Piano.** La strategia di fondo che orienta e caratterizza l’adeguamento del PTCP è il rafforzamento del policentrismo costitutivo e storicamente determinatosi nella costruzione del territorio milanese, oggi appannato dallo sviluppo più recente concentrato in forma radiale sul polo regionale di Milano, puntando prevalentemente su:

- Potenziamento della “densità qualificata” dei poli del sistema urbano policentrico articolato in una Città centrale, che comprende Milano e altri 24 comuni, e in 13 Poli attrattori;
- Qualificazione ed estensione delle reti infrastrutturali, rafforzando le connessioni trasversali, prolungando verso l’esterno la rete metropolitana e i servizi ferroviari e potenziando il sistema degli interscambi;
- Qualificazione dell’ambiente e del paesaggio urbano, agricolo e naturalistico salvaguardando gli spazi aperti tra polo e polo e tra questi e il polo centrale;
- Potenziamento e riqualificazione del sistema paesistico-ambientale con la costruzione di un sistema a rete degli spazi verdi articolato in una Rete verde, nelle Grande Dorsali Territoriali (Dorsale Verde Nord, Dorsali Est e Ovest rappresentate dalle valli dell’Olona e del Lambro), nel Sistema dei Navigli



**La pianificazione comunale e la valutazione di compatibilità.** Nel quadro delineato dalla LR 12/2005 di rafforzamento dei meccanismi di governance e di cooperazione tra gli enti, l'adeguamento del PTCP si è caratterizzato secondo una chiave strategica, di costruzione consensuale di politiche sovralocali e di interazione decisionale con gli altri livelli di pianificazione territoriale.

Il Piano adeguato costituisce il quadro di riferimento di un processo continuo e incrementale, alimentato dall'interazione con i decisori regionali e nazionali, da meccanismi circolari di monitoraggio e di valutazione (in primo luogo la VAS) e da modalità di attuazione e sviluppo cooperative tra gli enti locali, secondo geografie variabili, in ragione dei problemi da affrontare concretamente, anche in relazione a questioni settoriali.

Tra le relazioni instaurate tra il PTCP e gli altri livelli di governo del territorio, il capitolo di maggior peso riguarda quelle con i Comuni. Oltre ai rapporti di cooperazione interistituzionale e alla formazione di accordi su temi di scala sovracomunale, la modalità ordinaria di tale relazione è rappresentata dalla valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali.

La LR 12/2005 implica un'articolata verifica della valutazione di compatibilità, a partire dalla sostanziale riconfigurazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) che ha sostituito il tradizionale PRG. La valutazione di compatibilità si applica esclusivamente al Documento di Piano, pur rilevando il riferimento all'accertamento dell'idoneità degli atti di PGT (intesi nella loro globalità) ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel PTCP, salvaguardandone i limiti di sostenibilità (LR 12/2005, art.18, comma 1).

L'esame degli strumenti urbanistici comunali, ai fini della valutazione di compatibilità con il PTCP, deve avvenire quindi alla luce del loro contributo al conseguimento degli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del territorio provinciale indicati nella parte di carattere programmatico. L'espressione della valutazione di compatibilità, non può esaurirsi in una verifica limitata all'osservanza delle indicazioni prevalenti ma deve fondarsi su un più ampio esame dell'effettiva rispondenza dello strumento comunale agli obiettivi programmatici del PTCP.

**I macro-obiettivi del PTCP.** L'adeguamento del PTCP ha rafforzato e migliorato i macro-obiettivi del PTCP del 2003, trasversali a tutti i sistemi territoriali rispetto ai quali è articolato il Piano, introducendone un sesto, legato al nuovo tema della casa e dell'housing sociale.

I macro-obiettivi riformulati dal PTCP adeguato, ed enunciati nell'art. 3 delle NdA, sono i seguenti:

- **macro-obiettivo 01 - Compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni.**  
Verificare le scelte localizzative del sistema insediativo assicurando la tutela e la valorizzazione del paesaggio, dei suoi elementi connotativi e delle emergenze ambientali, la difesa del suolo nonché la tutela dell'agricoltura e delle sue potenzialità, cogliendo le opportunità di inversione dei processi di degrado in corso.
- **macro-obiettivo 02 - Razionalizzazione e sostenibilità del sistema della mobilità e sua integrazione con il sistema insediativo.**  
Verificare la coerenza tra le dimensioni degli interventi e le funzioni insediate rispetto ai diversi livelli di accessibilità, valutati in relazione alla presenza e alla capacità del trasporto pubblico e privato di persone, merci e informazioni, e verificare la sostenibilità ambientale ed economica delle specifiche eventuali maggiori esigenze indotte dalle previsioni insediative.
- **macro-obiettivo 03 - Potenziamento della rete ecologica.**

Favorire la realizzazione di un sistema di interventi di conservazione e di potenziamento della biodiversità e di salvaguardia dei varchi inedificati, fondamentali per la rete e per i corridoi ecologici.

- **macro-obiettivo 04 – Policentrismo, riduzione e qualificazione del consumo di suolo.**

Favorire la densificazione della forma urbana, il recupero delle aree dismesse o degradate, il completamento prioritario delle aree libere intercluse e in genere di quelle comprese nel tessuto urbano consolidato. Compattare la forma urbana con la ridefinizione dei margini urbani e con la localizzazione dell'eventuale espansione in adiacenza al tessuto urbano consolidato esistente e su aree di minor valore agricolo e ambientale. Escludere o, comunque, limitare al massimo i processi di saldatura tra diversi centri edificati e gli insediamenti lineari lungo le infrastrutture.

- **macro-obiettivo 05 - Innalzamento della qualità dell'ambiente e dell'abitare.**

Favorire un corretto rapporto tra insediamenti e servizi pubblici o privati di uso pubblico anche attraverso l'incremento delle aree per servizi pubblici, in particolare a verde. Tutelare i valori identitari e culturali dei luoghi. Favorire la riqualificazione ambientale delle aree degradate e il sostegno alla progettazione urbana e architettonica di qualità e alla progettazione edilizia ecosostenibile e bioclimatica. Favorire l'impiego di tecniche urbanistiche compensative e perequative di livello comunale e sovracomunale per il perseguimento del macro-obiettivo.

- **macro-obiettivo 06 – Incremento dell'housing sociale in risposta al fabbisogno abitativo e promozione del piano casa.**

Favorire la diversificazione dell'offerta insediativa al fine di rispondere alla domanda di housing sociale per i nuclei familiari che non possono accedere al libero mercato immobiliare. Favorire interventi di housing sociale di elevata qualità urbana e architettonica integrati con il tessuto urbano esistente e motori virtuosi per il recupero delle periferie. Prevedere il reperimento di aree da destinare ad interventi di housing sociale e l'introduzione negli strumenti di pianificazione locale di meccanismi urbanistici che favoriscano la realizzazione degli interventi stessi.

**Sistema degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico.** L'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico costituisce uno dei principali contenuti di adeguamento del PTCP. Il piano approvato nel 2003 tratta gli ambiti agricoli nel contesto delle indicazioni del sistema paesistico-ambientale, assumendo la loro sostanziale coincidenza con quelli individuati dagli strumenti urbanistici comunali e descrivendone i caratteri del paesaggio, senza operare un'individuazione più dettagliata. Gli ambiti per l'attività agricola di interesse strategico individuati dal PTCP hanno efficacia prescrittiva e prevalente sulla pianificazione urbanistica comunale fino all'approvazione dei PGT.

Con la LR 12/2005 gli ambiti agricoli rivestono grande rilievo quale fondamentale risorsa fisica ed economica da tutelare e valorizzare. Le politiche agricole comunitarie e regionali di settore riconoscono il ruolo produttivo primario dell'attività agricola, richiamando altresì il carattere multifunzionale dell'agricoltura, il suo valore paesistico-ambientale e il suo ruolo di presidio del territorio.

La legge prevede che tali ambiti siano individuati dal PTCP, acquisite le proposte dei Comuni, analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni del territorio e in conformità con i criteri regionali contenuti nella DGR 8/8059 del 19 settembre 2008.



## 2.5 La Rete Ecologica a scala sovralocale

### 2.5.1 La rete ecologica regionale

La D.g.r. 27 dicembre 2007- n.8/6415 - Criteri per l'interconnessione della Rete Ecologica Regionale con gli strumenti di programmazione territoriale degli enti locali fornisce alle Province ed ai Comuni lombardi i riferimenti necessari per l'attuazione delle reti ecologiche in Lombardia, in coerenza con l'impianto del Piano Territoriale Regionale (PTR), ai sensi della LR n.12/05. Esso si colloca all'interno del processo di progressiva precisazione del PTR, e deve pertanto essere considerato come un primo documento colto a fornire schemi generali di azione.

Il PTR riconosce la RER tra le infrastrutture prioritarie per la Lombardia e ne definisce i contenuti generali al capitolo 1.5.6.

Gli obiettivi generali della RER sono:

- riconoscere le aree prioritarie per la biodiversità;
- individuare un insieme di aree e azioni prioritarie per i programmi di riequilibrio ecosistemico e di ricostruzione naturalistica ai vari livelli territoriali
- fornire lo scenario ecosistemico di area vasta e i collegamenti funzionali per:
- l'inclusione dell'insieme dei SIC e delle ZPS nella Rete Natura 2000 (Direttiva Comunitaria 92/43/CE);
- il mantenimento delle funzionalità naturalistiche ed ecologiche del sistema delle Aree Protette nazionali e regionali;
- l'identificazione degli elementi di attenzione da considerare nelle diverse procedure di Valutazione Ambientale;
- l'integrazione con il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) del Po che costituisce riferimento per la progettazione e la gestione delle reti ecologiche (comma 12, art.1, N.A. del PAI).
- articolare il complesso dei servizi ecosistemici rispetto al territorio, attraverso il riconoscimento delle reti ecologiche di livello provinciale e locale (comunali o sovracomunali).

Con la delibera 8/8515 del 26 novembre 2008 si propone l'inclusione di criteri attuativi della rete ecologica regionale tra gli strumenti operativi ai sensi dell'art.20, comma 2, della proposta di PTR approvata con d.g.r. n. 6447/2008.

Le strutture fondanti della rete ecologica regionale, rappresentate nella mappa riportata nel seguito, sono state distinte in elementi primari e secondari, in relazione alla loro importanza ecosistemica, ambientale e paesaggistica.

Gli elementi primari, così definiti in quanto rappresentano il sistema portante del disegno di rete, sono:

- aree di primo livello, interne ed esterne alle aree prioritarie per la biodiversità;
- gangli primari, nodi prioritari sui quali appoggiare i sistemi di relazione spaziale all'interno del disegno di rete ecologica;
- corridoi primari, elementi fondamentali per favorire la connessione ecologica tra aree inserite nella rete;
- varchi, identificabili con i principali restringimenti interni agli elementi della rete oppure con la presenza di infrastrutture lineari all'interno degli elementi stessi.

Gli elementi secondari svolgono una funzione di completamento del disegno di rete e di raccordo e connessione ecologica tra gli elementi primari.

Garbagnate Milanese è stata inclusa nel settore “nord Milano” e sono stati individuati come elementi della rete ecologica :

- corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione;
- elemento di primo livello della RER.

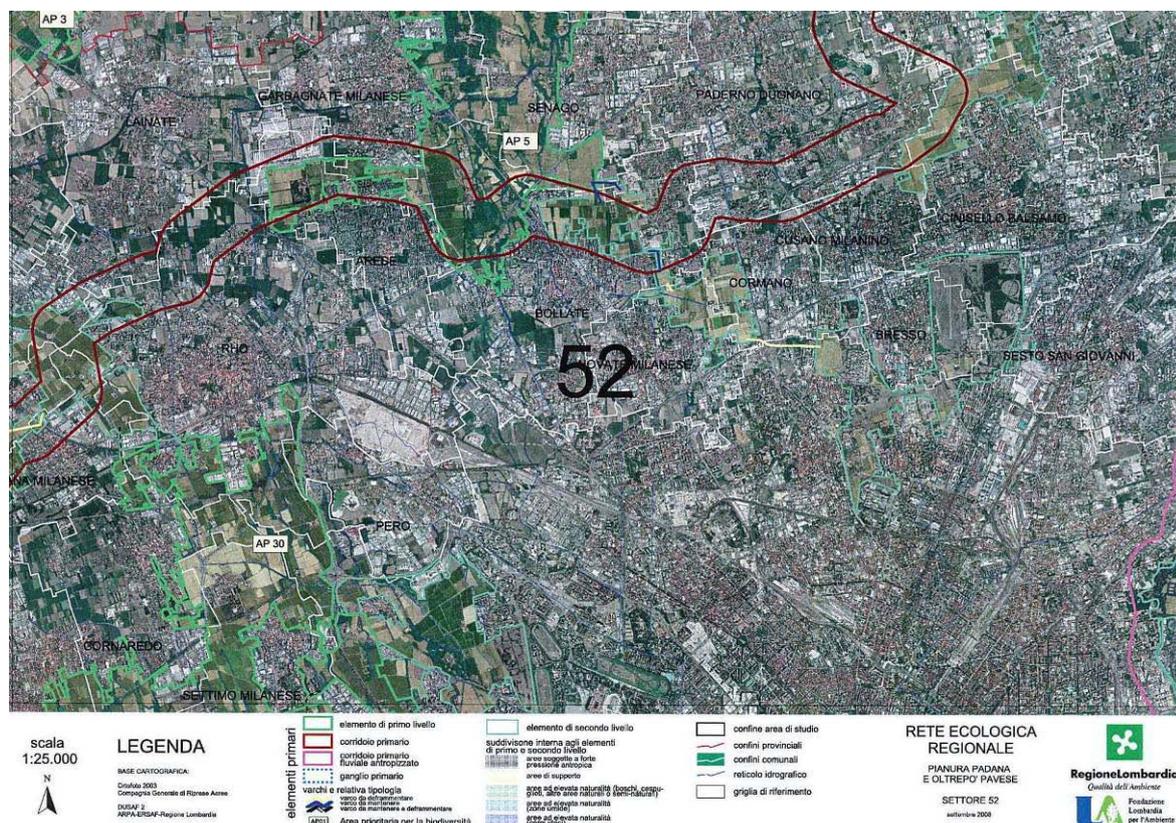


Figura 19 Rete Ecologica Regionale

### 2.5.2 La rete ecologica provinciale

La Rete ecologica della Provincia di Milano individua, nel territorio di Garbagnate Milanese e nelle immediate vicinanze, alcuni elementi di connessione rintracciabili nella mappa sottostante:

Gli elementi del paesaggio di interesse naturalistico-ambientale concorrono alla costruzione del progetto di ricostruzione della rete ecologica a livello provinciale. La “Rete ecologica” riportata alla Tav. 4 del PTCP individua in particolare, come corridoio ecologico, il reticolo idrografico che caratterizza il territorio di Garbagnate Milanese. Nella rete individua nella fascia verde fra Garbagnate Milanese e Arese un corridoio ecologico primario e un varco posizionato lungo la strada statale Varesina a sud nelle vicinanze del comune di Arese. Il PTCP segnala, altresì, come “*principale corridoio ecologico dei corsi d’acqua*” il canale Villorresi che taglia trasversalmente il territorio comunale. Ai fini del riequilibrio ambientale e della connessione dei sistemi naturali esistenti, la realizzazione di corridoi ecologici lungo i corsi d’acqua naturali e artificiali assume infatti una valenza estremamente rilevante. Specifiche linee guida per la realizzazione di tali interventi sono contenute nel “Repertorio B degli interventi di riqualificazione ambientale” allegato al PTCP.



In corrispondenza dell'ambito territoriale caratterizzato dalla Dorsale Verde Nord, fra il Comune di Arese e Garbagnate Milanese, corre anche un ampio "ganglio principale", al quale si applicano ai fini della prescritta riqualificazione, le disposizioni di cui all'art. 44 delle Norme di attuazione del PTCP nel caso d'interventi di trasformazione. Non ultimo, questa fascia di verde ricadente nel Parco delle Groane è anche individuato un varco, di livello provinciale, delle rete ecologica.



**Figura 20** "Rete Ecologica Provinciale" [PTCP]

Conformemente alla disciplina dettata dal PTCP la ricognizione di aree ed elementi storico architettonici operata ha mero valore indicativo e deve essere confermata alla scala di dettaglio in sede di redazione degli strumenti urbanistici comunali.

## **2.6 Piano di Indirizzo Forestale (2004-2014)**

Il Piano di Indirizzo Forestale trova la sua origine nell'art. 19 della LR 8/1976, così come modificato della LR 80/1989, che prevede due livelli di pianificazione forestale:

- il piano generale di indirizzo forestale, di seguito denominato "Piano di indirizzo forestale" (PIF);
- il piano pluriennale di assestamento e di utilizzazione dei beni silvo-pastorali, di seguito denominato "Piano di assestamento forestale" (PAF).

Il Piano di Indirizzo Forestale mira a pianificare e a delineare le linee di gestione di un ambito territoriale decisamente più esteso, coincidente di norma col territorio di una Comunità Montana, di un Parco o di una Provincia, comprendente pertanto tutte le proprietà forestali, private e pubbliche.

Il PIF costituisce un documento operativo che assicura una visione d'insieme delle risorse forestali e delle necessità o possibilità di gestione a breve-medio termine, e non uno strumento eccessivamente rigido, che rischierebbe di trovare forti vincoli nella sua attuazione.

In base alla LR 11/98 la Provincia, insieme ai Parchi Regionali e alle Comunità Montane, è riconosciuta Autorità forestale e ad essa sono state trasferite tutte le funzioni amministrative in materia forestale.

In questo senso, il Piano di Indirizzo Forestale redatto dalle Province si configura strumentalmente come Piano di settore dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali.

La Provincia esercita, nelle aree di propria competenza esterne ai parchi regionali e alle riserve regionali, le seguenti funzioni:

- il rilascio delle autorizzazioni di mutamento di destinazione d'uso dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico;
- il rilascio delle autorizzazioni di mutamento di destinazione di aree a bosco;
- autorizzazioni in deroga alle Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale;
- il rilascio di autorizzazioni paesistiche per aree boscate.

Per la Provincia di Milano il PIF è stato sviluppato a seguito della LR 8/1976 come modificata dalla LR 80/1989, e costituisce specifico Piano di settore del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, come peraltro evidenziato nelle NTA del PTCP:

“...Il PTCP individua nel Piano di Indirizzo Forestale lo strumento idoneo per la pianificazione e la gestione di tali aree e l'individuazione di nuove aree da sottoporre al rimboschimento” (art. 63).

Al PIF è pertanto demandata:

- l'identificazione delle superfici forestali ai sensi della normativa vigente;
- la caratterizzazione delle superfici secondo il modello dei Tipi forestali della Lombardia;
- il riconoscimento e la valutazione delle funzioni delle superfici forestali;
- la definizione di indirizzi e modalità gestionali delle superfici forestali.

I principi e le finalità del piano sono:

- la necessità di approfondire per l'area della provincia di Milano il ruolo nel territorio svolto dalle formazioni boscate e dai sistemi verdi connessi in rete ecologica, ai fini del miglioramento della qualità del territorio e delle forme di gestione selvi colturale da applicare alle formazioni forestali;
- l'opportunità di integrare l'analisi e le proposte di piano con il PTCP della Provincia di Milano;
- la necessità di dotare la Provincia di indirizzi organici e adeguati rispetto alle modalità operative di gestione delle competenze nel settore forestale, in merito sia alle problematiche più direttamente operative, sia agli indirizzi di sviluppo da fornire al settore.

In tale contesto si ritiene di individuare i seguenti aspetti principali:

- il riconoscimento delle attività forestali quale contributo ad uno sviluppo sostenibile del territorio e del paesaggio ed al miglioramento del rapporto ambiente agricoltura-società;
- l'assunzione dei principi dello sviluppo sostenibile in un approccio di filiera;
- il riconoscimento e la valorizzazione della multifunzionalità delle risorse forestali.

Costituiscono parte fondamentale del piano la carta dei “Sistemi Forestali” e quella delle “Tipologie Forestali”.

Questa elaborazione cartografica evidenzia a scala 1:10.000 i Sistemi Forestali per l'intero territorio provinciale, nella accezione indicata precedentemente.

La carta identifica due grandi categorie:

- Boschi, identificati ai sensi della normativa vigente;
- Elementi boscati minori, come macchie boscate, fasce boscate, formazioni longitudinali;

La carta è stata realizzata sulla base delle informazioni desunte da documenti cartografici già disponibili, come la Carta dell'uso del suolo redatta dall'ERSAF per la Provincia di Milano.



La seconda carta rappresenta alla scala 1:10.000, i tipi forestali rilevati, secondo la classificazione introdotta da “ I tipi forestali della Lombardia” e deriva da rilievi diretti in campo.

## 2.7 Piano d'area Rhodense

Il piano d'area del Rhodense è stato avviato nell'autunno 2006 e vede coinvolti, oltre alla provincia di Milano, 12 comuni dell'area del nord-ovest milanese; essi sono: Arese, Bollate, Baranzate di Bollate, Cornaredo, Garbagnate Milanese, Lainate, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Settimo Milanese, Vanzago.

A partire dal primo documento elaborato e condiviso dalla Provincia e dai comuni coinvolti nel 2005, è stato possibile arrivare alla definizione del documento finale del dicembre del 2007, in cui sono stati definiti temi rilevanti e proposte progettuali ritenute rilevanti e significative per quel contesto territoriale.

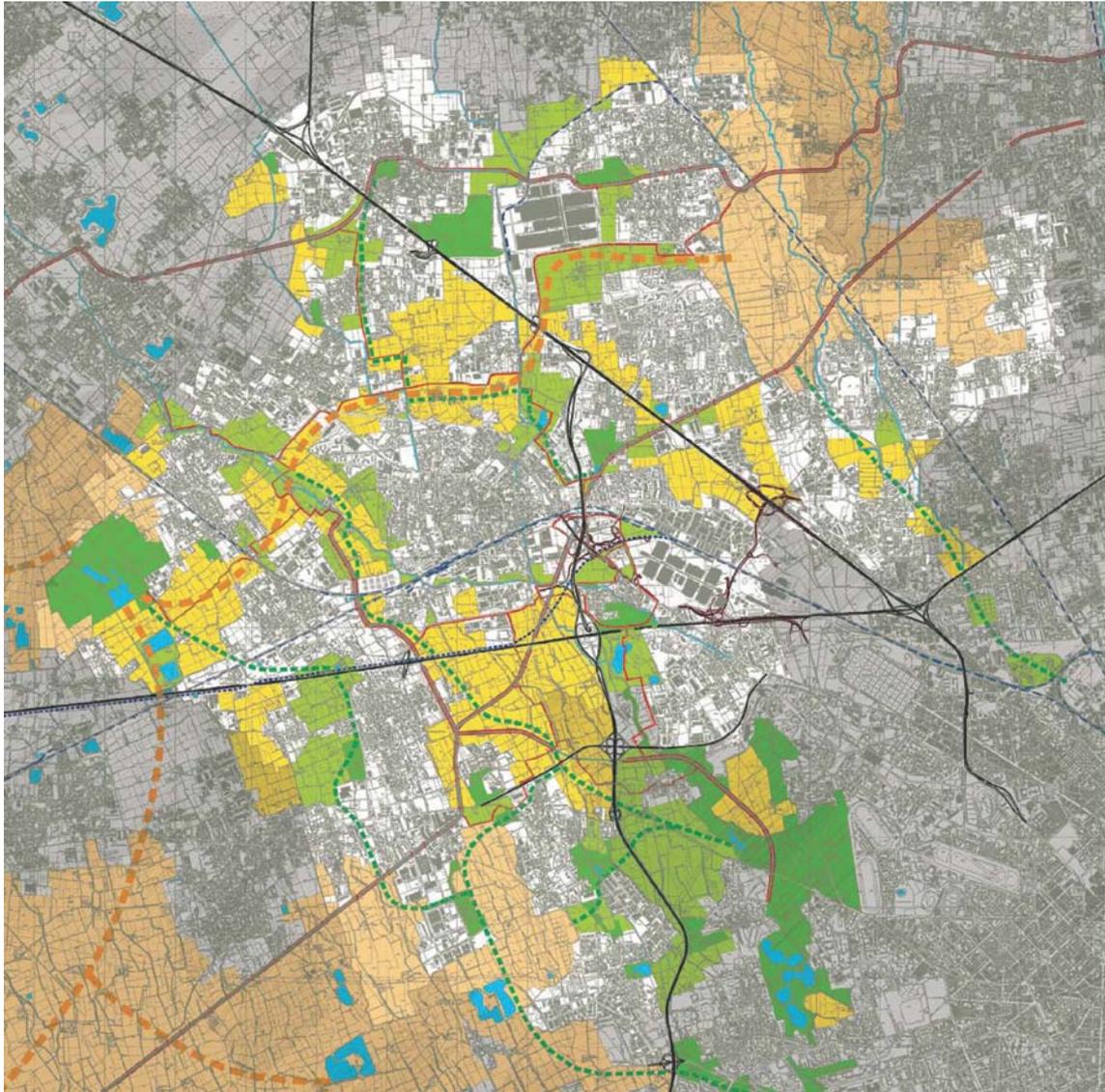
Il piano d'area del Rhodense si è occupato quindi:

- del sistema insediativo – consumo di suolo, modalità d'uso e problematiche connesse al patrimonio residenziale e al fabbisogno abitativo;
- del sistema della mobilità, prendendo in considerazione i tre sistemi a rete – viabilistico, ciclabile, trasporto pubblico - con l'obiettivo di svilupparne le funzionalità a supporto della mobilità interna al Rhodense e della mobilità di scambio con Milano. Il piano d'area parte dal riconoscimento del carattere gerarchicamente sovraordinato dei sistemi su ferro, le cui fermate costituiscono elementi di riferimento per la riorganizzazione dei tre sistemi e più in generale per lo sviluppo e la riorganizzazione del territorio;
- del sistema della trama verde, raccogliendo le politiche rivolte alla qualificazione degli spazi inedificati, estese a tutto il territorio Rhodense, improntate al conseguimento degli obiettivi di:
  - o continuità, identità, stabilità al territorio inedificato ed al suo paesaggio;
  - o garanzia per il mantenimento della produzione agricola e la presenza dei coltivatori sul territorio;
  - o miglioramento del rapporto fra la città e le aree inedificate rendendole disponibili alla fruizione dei cittadini.

Il piano d'area ha individuato 6 progetti d'intervento riguardanti uno o più Comuni ma strategici per tutto l'ambito del Rhodense:

- la dorsale del trasporto pubblico
- la città del Sempione
- la rete di ville
- la città dello sport
- l'area ex Alfa Romeo
- il PLIS Basso Olona Rhodense (comuni di Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Vanzago).

La scelta di questi temi di progetto è stata effettuata sulla base della lettura delle condizioni del territorio e dell'evoluzione del sistema insediativo oltre che dalla valutazione degli effetti che su tale evoluzione sono destinati a produrre la presenza di elementi rilevanti come il polo fieristico di Rho-Pero e soprattutto Expo 2015, che viene valutato non tanto in quanto progetto in se, ma in relazione alle potenziali ricadute che tale manifestazione potrà avere in termini di nuove attività insediative.



**Figura 21** Il Piano d'Area Rhodense



**PARTE II**  
**IL QUADRO CONOSCITIVO DEL**  
**TERRITORIO COMUNALE**



### 3 Territorio, popolazione ed attività economiche

#### 3.1 Contesto locale

##### 3.1.1 Origini e sviluppo dell'insediamento di Garbagnate Milanese

Il comune di Garbagnate Milanese, fondato nel 1861 all'atto dell'Unità d'Italia, come del resto la maggior parte dei comuni di quella che oggi definiamo regione urbana milanese, ha antiche origini rurali. Grazie al ritrovamento di reperti archeologici in due antiche Necropoli nel 1885, è stato possibile far risalire le origini dell'insediamento al periodo Gallo-Romano, cui successe l'incisiva influenza cristiana, periodo in cui si realizza il Santuario della Madonna del Rosario, risalente al '400. Succede poi un lungo periodo di dominazioni, prima da parte degli spagnoli e successivamente degli austriaci, fino appunto all'Unità d'Italia, con la nascita dell'attuale comune.

##### *1722: Antico borgo rurale (Catasto Teresiano)*

Le mappe catastali fatte redigere da Carlo VI nel 1722 ci mostrano le origini e la natura dell'antico borgo rurale di Garbagnate Milanese. Le carte, pur non evidenziando l'effettiva sagoma degli edifici, sono in grado di mostrare il livello di sviluppo dell'abitato, che si è progressivamente strutturato lungo l'antica "strada maestra" che allora collegava Milano con Varese. La chiesa, il convento, il casale, il possedimento feudale e la residenza patrizia costituiscono le polarità attorno a cui si sviluppano abitazioni di carattere rurale, fienili e stalle. L'insediamento più importante è rappresentato dal palazzo nobiliare, eretto probabilmente fra la fine del Cinquecento e la prima metà del Seicento per un Visconti. Nel Catasto Teresiano le planimetrie appaiono in forma dissimile dall'attuale, cosa che fa presumere ingenti modifiche probabilmente apportate nella seconda metà del XVIII sec. rispetto alla conformazione iniziale.

Dall'analisi morfologica è possibile rilevare l'avvio della strutturazione di quello che sarà poi l'impianto dell'attuale centro storico, con il tracciato dell'allora Varesina che si biforca con l'apertura verso il Santuario della Madonna del Rosario, formando l'isolato centrale che oggi costituisce piazza della Croce.

Oltre al centro storico di Garbagnate Milanese erano già sorti altri borghi e cascine. Siolo è una piccola borgata agricola, la seconda per dimensioni dopo il centro, che al 1779 conta 80 abitanti. Al suo interno, oltre agli insediamenti e rustici si rileva la presenza di un antico oratorio e una cappella per le funzioni religiose. Diffusamente si contano poi diverse cascine: Bariana (allora dé Barzi), Barianella, Santa Maria Rossa e Cà Storta. La maggior parte del territorio è di natura agricola, grazie alle ingenti opere di bonifica che hanno permesso la coltivazione di gran parte del territorio, e forestale, con l'area boscata in zona Groane.

##### *1722-1865: Le corti urbane*

Nel Catasto Lombardo-Veneto, risalente al 1865, viene per la prima volta riportato in mappa il sedime degli edifici esistenti. Si può notare come il centro storico si stia articolando in un sistema di corti, che risultano essere perlopiù ancora di natura agricola ma che rispetto al passato mostrano una struttura maggiormente definita e organica. Al di là delle sostituzioni edilizie e alcuni completamenti che si realizzeranno successivamente nel tempo la struttura del centro storico così com'è oggi è sostanzialmente definita. Santa Maria Rossa comincia il suo processo di espansione grazie a quello che risulta essere l'intervento di maggior rilievo e importanza dal punto di vista delle dinamiche di sviluppo per l'intera area nord-ovest di Milano: nasce la nuova



strada Varesina. La statale rappresenta infatti uno degli assi viari principali, che permette il collegamento tra Milano e Varese. Questa nuova accessibilità garantirà a comuni come Garbagnate Milanese la possibilità di uno sviluppo più prossimo alle nuove prospettive, oltre quindi la chiusura territoriale che definisce una necessaria condizione legata unicamente all'agricoltura. Le altre frazioni, in particolare Siolo e Bariana, non subiscono invece particolari trasformazioni, mantenendo un carattere esclusivamente rurale.

#### *1865-1888: Infrastrutturazione territoriale*

Questa fase rappresenta uno dei principali momenti di svolta per le direttrici di sviluppo di Garbagnate Milanese. Nella seconda metà del XIX sec. si realizzano infatti alcuni dei principali progetti infrastrutturali che definiscono in maniera decisiva l'assetto territoriale per l'intera area e il comune in particolare.

La rivoluzione nei trasporti ha luogo nel 1879, quando viene aperta la tratta ferroviaria Milano-Saronno con la relativa fermata di Garbagnate Milanese. La connessione tramite linea ferroviaria definisce nuove possibilità di sviluppo per quello che da borgo rurale si appresta a divenire una realtà attraversata da dinamiche più moderne legate all'avvento industriale. L'evidenza di questi segnali si ha con l'insediamento nell'arco di pochi anni di una serie di fornaci, che specializzano il comune nell'industria del laterizio. La prima è la fornace Marazza, fondata nel 1887, cui seguono le fornaci Beretta-Gianotti, Poggi, Litta e Fusi ultima ad insediarsi nel 1903.

L'altro elemento che si dimostrerà in futuro una grande risorsa per la città è il canale Villoresi, inaugurato nel tratto insistente su Garbagnate Milanese nel 1888. Se la ferrovia apre la città all'industria il Villoresi ne potenzia le possibilità in campo agricolo, offrendo le necessarie risorse per l'irrigazione dei campi, in particolare di S. Maria Rossa e Bariana.

Sotto il profilo urbano non si assiste a particolari interventi ed espansioni, i vari nuclei costruiti mantengono approssimativamente i caratteri già evidenziati.

#### *1888-1936: Oltre il centro storico*

In questa fase non si notano particolari trasformazioni sia a livello locale che nelle dinamiche di scala sovralocale. I comuni dell'area non si rivelano particolarmente dinamici e lo sviluppo industriale sembra aver interessato in modo rilevante soltanto Milano e i comuni più prossimi. L'unica dinamica che si dimostra interessante si lega alla proiezione nel territorio di alcune attrezzature e servizi che fino ad allora si erano sempre insediati soltanto nei centri urbani di maggiore importanza. In particolare è il caso del "Sanatorio Vittorio Emanuele III", inaugurato nel 1923 nell'area boscata in zona Groane. Realizzato direttamente dal comune di Milano, che ne è tuttora il proprietario, l'ospedale, collegato direttamente al centro con un ampio viale alberato, nasce quale luogo per la cura delle malattie polmonari, in particolare la tubercolosi. La struttura si realizza in due fasi, con l'apertura della seconda ala nel 1930.

A livello locale lo sviluppo del comune non vede grossi mutamenti, se non la realizzazione dei primi insediamenti oltre i confini consolidati del centro storico, in particolare alcune ville in stile Liberty. Se il borgo di Siolo mantiene la medesima struttura, vanno consolidandosi quelle che diverranno le due frazioni più importanti dopo il capoluogo, Bariana e Santa Maria Rossa. Bariana da cascina si trasforma in una vera e propria frazione, mutando in maniera radicale il proprio assetto storico. Sparisce infatti la corte agricola sulle cui ceneri si sviluppa un piccolo insediamento che tenta di superare la tradizione puramente agricola cui è sempre stato legato. Santa Maria Rossa comincia a strutturarsi lungo l'asse della Varesina, con insediamenti che

puntualmente si dislocano lungo la strada, e vedono la nascita di attività legate all'artigianato e al commercio.

### *1936-1964: La grande industria*

Con la conclusione del secondo conflitto mondiale, che ha definito un momento di stagnazione in termini di sviluppo territoriale ed economico, si apre una stagione che al contrario si dimostra particolarmente dinamica sotto molteplici profili. Milano esercita ancora un ruolo di primaria importanza nelle dinamiche territoriali, mentre i comuni della provincia, non senza fatica, tentano di impostare una svolta decisiva al proprio sviluppo. Le maggiori opportunità sono definite dalle possibilità di insediamento di nuovi comparti industriali, che oltre una certa soglia dimensionale prediligono la disponibilità di spazi e i costi ridotti della delocalizzazione rispetto alla città centrale. Così, nascenti cittadine come Garbagnate Milanese divengono luoghi particolarmente appetibili per la grande industria, grazie alla posizione geografica strategica e l'elevata accessibilità. Siamo nei primi anni sessanta quando, tra i comuni di Garbagnate Milanese, Arese, Lainate e Rho si insediano i primi edifici produttivi dell'Alfa Romeo. Inizialmente si contano quattro grandi capannoni, posti nei territori a sud-ovest della città, oltre il canale Villoresi, con un processo di espansione che si concluderà solo negli anni a venire. L'Alfa Romeo dal punto di vista insediativo non crea particolari problematiche in termini di compatibilità con il tessuto urbano esistente, in quanto posta in un'area marginale e confinata dai principali elementi infrastrutturali. Darà però una spinta in molte in molte direzioni. Oltre alle molte possibilità occupazionali per la popolazione locale, si avvia un primo processo di espansione residenziale, ma soprattutto si apre un nuovo mercato legato all'indotto derivante dalle tipologie produttive dell'azienda, che porteranno all'insediamento di nuove industrie legate direttamente all'auto. Non solo Alfa Romeo però. La prima grande industria che si insedia e che ancora oggi rappresenta il comparto produttivo attivo più rilevante per Garbagnate Milanese è in realtà la Bayer. La localizzazione di questo comparto è opposta a quella dell'area ex-Alfa Romeo, a fianco dell'ospedale oltre la ferrovia. Si creano così due poli produttivi agli estremi della città, che contribuiranno a definire gli assetti del futuro sviluppo industriale.

Nel frattempo la città esistente assiste all'inizio del suo processo di espansione, che però è solo agli inizi. Il capoluogo si allarga progressivamente, completando il tessuto fino alla ferrovia e strutturando una nuova maglia verso ovest, prevalentemente composta da villette e palazzine residenziali. Da rilevare, nel 1940, l'ultimazione dei lavori per l'apertura della via della Conciliazione, realizzata per creare una visuale diretta sulla nuova chiesa di San Eusebio Maccabei, attraverso la demolizione parziale del quartiere. Mentre Bariana rimane pressoché invariata, attorno al nucleo di Santa Maria Rossa si proiettano in modo disordinato e indefinito sul territorio a sud del Villoresi una serie di insediamenti puntuali, che di fatto frazionano molti dei maggiori terreni agricoli, avviando definitivamente la città verso quella che sarà la sua futura vocazione industriale.

### *1964-1981: Lo sviluppo residenziale*

Gli anni settanta e ottanta rappresentano il periodo della imponente crescita residenziale per la città. Simbolo per Garbagnate Milanese di questo sviluppo è certamente il quartiere Quadrifoglio, realizzato alla fine degli anni sessanta in una zona allora periferica a sud del canale Villoresi. Seppur con caratteri e logiche insediative differenti anche a nord sorgono diversi insediamenti contraddistinti da elevate densità fondiarie, accanto però ad un tessuto prevalentemente



composto da ville e palazzine a medio-bassa densità. Il boom edilizio del ventennio, che interessa comunque tutta quella che si appresta ad essere considerata l'area metropolitana milanese, definisce l'immagine della città, che porta a consolidare il distacco tra quelli che possiamo ormai considerare i differenti comparti di Garbagnate Milanese. Osservando la carta tecnica regionale del 1981 è particolarmente evidente come si siano formati tre nuclei supportati da differenti polarità locali. Nel quadrante tra la ferrovia, il Villoresi e la Varesina ha assunto ormai una struttura ben definita la Garbagnate Milanese dipendente dal capoluogo. A sud, lungo l'asse della Varesina si è creata e definita una seconda polarità relativamente autonoma, non tanto per la presenza dell'antico nucleo di Santa Maria Rossa, che ne costituisce comunque il cuore, quanto per le opportunità principalmente di carattere commerciale offerte dall'arteria viaria. Bariana è la frazione che meno è cresciuta, con pochi edifici che lentamente trovano locazione a ridosso del nucleo centrale lungo i filamenti stradali, esternando già i primi segni di isolamento rispetto allo sviluppo complessivo della città. In questa fase, accanto allo sviluppo residenziale, si struttura la maggior parte della rete di servizi e attrezzature di interesse generale per la città, in primo luogo i plessi scolastici.

Nel frattempo l'Alfa Romeo raggiunge i suoi massimi livelli di espansione, divenendo una delle maggiori industrie del nord Italia, contando ventimila dipendenti che definiscono un bacino d'utenza che si estende ben oltre i quattro comuni che ne ospitano la sede. Il processo di espansione ha peraltro portato alla realizzazione del collegamento ferroviario diretto con l'impianto, creando una cintura che si innesta a nord della stazione. Per la prima volta viene posto un confine fisico all'espansione verso nord, che trova nella cintura ferroviaria il suo limite. Ciò ha così portato a prevedere la formazione di una nuova area industriale proprio a ridosso della cintura, mentre il comparto oltre la ferrovia ha completato la sua espansione, anche in considerazione del vincolo posto dalla nascita del Parco delle Groane, istituito con LR 31/08/1976 n. 31. La nascita del Parco Regionale rappresenta una svolta molto importante per Garbagnate Milanese, in quanto la città può contare sulla presenza di una risorsa ambientale di altissimo livello qualitativo, che può garantire nuove prospettive e scenari non comuni per le prospettive future.

#### *1981-1994: Consolidamento e ricucitura urbana*

Concluso il periodo del boom edilizio, Garbagnate Milanese si avvia verso una fase di consolidamento del proprio tessuto urbano, che si esprime attraverso il completamento di una parte delle aree in via di espansione e una prima fase di riqualificazione e ristrutturazione dei comparti storici. L'unica zona di espansione oltre i profili e le tracce già sedimentate si struttura a nord oltre la ferrovia, con l'urbanizzato che va progressivamente a saldarsi con le zone in espansione di Cesate, che nel frattempo si è a sua volta sviluppata verso sud. Se prima abbiamo raccontato dell'evidenza di una separazione tra i tre comparti, in questa fase si assiste ad una progressiva saldatura tra il capoluogo e Santa Maria Rossa, anche se la presenza del canale Villoresi continua a rappresentare un elemento di parziale cesura tra le due frazioni. Per contro Bariana, grazie anche ad un maggiore sviluppo, si rende sempre più autonoma e distante dal resto della città. L'elemento che denota questo fatto è rappresentato dal mancato sviluppo verso la Varesina, che seppur elemento di interruzione molto forte, avrebbe potuto porsi come collante tra i due ambiti.

Nella zona a sud di Santa Maria Rossa si sviluppa una sorta di nodo commerciale, agevolato dalla realizzazione della rete viaria con l'asse orizzontale di via viale Kennedy-I° Maggio che mette in

connessione Garbagnate Milanese con il territorio sia verso est che verso ovest (anche se la connessione con l'A8 sarà realizzata solo qualche anno dopo).

### 3.1.2 L'impianto attuale: una lettura interpretativa

**Garbagnate Milanese** con i suoi 27.123<sup>14</sup> abitanti e le numerose attività produttive e commerciali, oltreché un articolato sistema di servizi e attrezzature pubbliche si definisce come **una polarità di significativo rilievo nel comparto territoriale nord-ovest dell'area urbana milanese**. Il potenziamento della rete ferroviaria, con l'entrata in attività del Servizio Ferroviario Suburbano di Milano, garantisce un elevatissimo livello di accessibilità con Milano in particolare ma a scala territoriale con l'intera regione urbana milanese. Può contare sulla dotazione di risorse ambientali di pregio come il canale Villoresi e il Parco delle Groane che, oltre a contribuire alla qualità di vita dei cittadini residenti, offrono prospettive e linee di sviluppo che in futuro potranno rendere la città ancora più competitiva sotto ogni profilo.

Dal punto di vista della struttura morfologica complessiva e della composizione urbana Garbagnate Milanese evidenzia aspetti positivi ma al contempo anche alcune criticità. Vista la peculiarità della struttura urbana di Garbagnate Milanese si è scelto di intraprendere una lettura di tipo interpretativo, cercando di individuare quegli elementi, ambiti, situazioni che potranno offrire concrete possibilità di lavoro in quella che sarà la successiva fase progettuale.



Figura 22 L'immagine della città

<sup>14</sup> Fonte dati anagrafe comunale al 31/12/2011



**Sistema infrastrutturale.** La città si contraddistingue per un'elevata **infrastrutturazione** del territorio, composto da elementi che hanno influenzato e definito la conformazione dell'attuale impianto insediativo. La linea ferroviaria (Milano – Saronno), la statale Varesina, il canale Villoresi, la cintura ferroviaria di collegamento all'area produttiva ex Alfa-Romeo, sono gli elementi che hanno avuto un ruolo fondamentale per la formazione della città, ma che oggi necessitano di un'attenta analisi sulla possibilità di integrazione in un contesto urbano che progressivamente si è costruito intorno ad essi.

La *linea ferroviaria (Milano – Saronno)* rappresenta notoriamente un elemento che frattura l'unitarietà del territorio e definisce spesso una netta cesura urbana, causata dalla difficoltà di attraversamento. Nel caso specifico, questa linea ferroviaria non ha particolarmente condizionato la città e il suo sviluppo, si pensi ad esempio al quartiere delle Groane.

Il *canale Villoresi* rappresenta una possibilità importante per la messa a sistema complessiva delle aree verdi, a partire dall'accessibilità diretta al Parco delle Groane e al PLIS del Lura, fino agli ambiti urbani che oggi presentano delle difficoltà nell'aver una percorribilità ciclopedonale continua lungo il canale Villoresi. La sua presenza ha, infatti, parzialmente tenuto separati i comparti nord e sud, definendo in alcuni tratti quelli che sono i fronti sul canale come un retro di due differenti sviluppi urbani. Il canale Villoresi da elemento di attraversamento e separazione può diventare l'opportunità per ribaltare questa logica e costituirsi come anello di congiungimento tra i differenti ambiti di notevole pregio ambientale come il Parco delle Groane e il Parco del Lura, mettendo al medesimo tempo in relazione il verde locale e la sua rete di percorsi valorizzando le potenzialità.

La *statale Varesina* nell'attraversare la città ne definisce due parti differenti fra loro. Nella zona sud, dall'incrocio con viale Kennedy-I° Maggio - XX Settembre fino al canale Villoresi la strada risulta ben integrata nel sistema urbano, in particolar modo in prossimità del centro della frazione di Santa Maria Rossa. Rapporto stabile che risulta meno evidente nella parte a confine con il comune di Arese all'incrocio con il viale Kennedy - I° Maggio - XX Settembre dove sono state recentemente collocate delle grandi-medie strutture di vendita con una modalità insediativa simile alla parte nord della Statale Varesina. Diversa invece la situazione a nord, dove si è assistito ad uno sviluppo completamente differente, in cui la strada ha rappresentato un elemento esogeno rispetto alle dinamiche in atto. I due fronti hanno avuto sorti differenti, con il lato est composto in prevalenza da medie strutture di vendita che faticano a mediare il rapporto tra la strada e la città, mentre, il lato ovest, oggi è uno spazio vuoto irrisolto che produce l'effetto di isolare la frazione Bariana dal resto della città. Quest'ultima situazione è dovuta anche alla presenza di una pianificazione attuativa (PE4) dalle dimensioni significative per molto tempo non attuata e la cui attuazione, oggi, è destinata a cambiare una porzione considerevole di Garbagnate Milanese.

La *cintura ferroviaria di collegamento all'area produttiva ex Alfa-Romeo* ha avuto un impatto certamente meno rilevante rispetto agli elementi fin qui descritti. Questa, in prospettiva, può, in uno scenario temporale a medio - lungo termine giocare un ruolo di primaria importanza. Dal punto di vista dello sviluppo urbano, ha costituito certamente una barriera fisica verso nord, portando conseguentemente alla scelta di insediare i comparti industriali sul suo fronte meridionale verso la porzione già costruita, preservando dall'urbanizzazione le aree agricole a nord. Con la cessazione dell'attività produttiva dell'ex Alfa Romeo, questa cintura ferroviaria rappresenta oggi una nuova opportunità per la città, legata alla possibilità di riqualificazione funzionale, non più legato al trasporto su ferro, ma in un'ottica di nuovo asse per la mobilità lenta.



**Sistema insediativo residenziale.** L'attuale assetto della città si è definito a partire dai nuclei storici, ancora in buona parte esistenti. Lo sviluppo urbano dell'area nord-est, si è imperniato sulla permanenza forte del **centro storico** del capoluogo, che ha mantenuto un ruolo importante negli equilibri funzionali della città. Presenta un tessuto compatto, definito sull'unico asse della vecchia varesina, caratterizzato da edifici a corte di due o tre piani fuori terra, cui si alternano nelle corti fienili e stalle, solo parzialmente recuperati. Gli edifici delimitano e definiscono generalmente il filo stradale, costituendo così uno spazio in cui le facciate degli edifici, i negozi, i marciapiedi, le carreggiate e l'arredo urbano formano un tutt'uno. Non vi è generalmente mediazione fra spazio pubblico e spazio privato, se non in alcune situazioni dove si rileva la presenza di porticati. I piani terreni sono caratterizzati dalla presenza di negozi che definiscono una minuta rete commerciale abbastanza articolata, cui si alternano esercizi pubblici e attività di servizio. Di particolare interesse risulta il sistema delle corti, che hanno conservato in maniera abbastanza coerente la struttura storica, se non in alcuni casi dove isolati interventi di sostituzione edilizia hanno parzialmente intaccato i caratteri originari. In particolare la coerenza tipologica e morfologica del nucleo antico è interrotta lungo il fronte nord-ovest, dove ha sede il palazzo municipale e al cui intorno sono sorti alcuni edifici in linea che spezzano la continuità del nucleo. Questi interventi, risalenti agli anni cinquanta e sessanta, hanno fatto "*tabula rasa*" delle corti allora presenti, producendo uno scarto sul fronte della continuità tipologica dell'edificato. La linea di sviluppo dal centro si è definita in particolare a partire da via Varese, lungo la quale si sono insediati i principali servizi e molteplici attività commerciali oltre il centro storico. Questa parte di città ha assunto un assetto eterogeneo e non ben definito, supportato da una trama viaria irregolare che si è realizzata in adattamento al processo di sviluppo e non viceversa. Ad isolati prevalentemente composti da edilizia a bassa densità, tipicamente ville e palazzine fino a tre piani, si alternano isolati con elevate densità edilizie, in cui la tipologia prevalente è rappresentata da torri e blocchi. Garbagnate Milanese non ha assistito ad una particolare concentrazione di edilizia ad alta densità a ridosso del centro storico, tipica degli anni sessanta, se non per l'attestamento di due quartieri ai poli nord e sud, con delle torri che però non hanno un impatto visivo particolarmente rilevante. Si trovano invece isolati composti da torri ed edifici in linea pluripiano spostandosi verso la Varesina, sulla seconda linea oltre il fronte strada, che registra uno sfruttamento più intensivo del suolo. Il tessuto rimanente si compone essenzialmente di villette e palazzine, con forme eterogenee e caratteri distinti da zona a zona, frutto di una prevalente realizzazione di case isolate su lotto che si sono insediate in un processo incrementale e continuo, giunto ormai a termine, in considerazione dell'ormai esigua presenza di lotti liberi. E' una parte di città cresciuta gradualmente prevalentemente per addizioni minimali, spesso per lotti giustapposti, per le piccole espansioni o le saturazioni, con una minoranza di interventi di lottizzazione unitari.



**Figura 23** I nuclei storici

La frazione di *Santa Maria Rossa* si è sviluppata lungo la statale Varesina, a partire da un nucleo storico di contenute dimensioni attestato su entrambi i fronti stradali. Il nucleo storico è dimensionalmente molto contenuto, distribuito su entrambi i fronti stradali, composto perlopiù dagli edifici civili tradizionali che hanno affaccio diretto sulla strada. È presente una sola corte nella zona ovest, mentre ad est, oltre la chiesa di Santa Maria Nascente, si articola uno spazio non ben definito che ricalca ancora gli antichi caratteri rurali del luogo. Nonostante le contenute dimensioni, questa piccola frazione ha fatto sì che lo sviluppo potesse partire da questa realtà, andando a definire un agglomerato urbano perlopiù dipendente dal rapporto con la strada. Il tessuto non presenta una trama regolare, ma ha comunque una certa unitarietà e il suo aspetto conferisce un certo senso di continuità. Continuità che però si disperde gradualmente spostandosi verso l'esterno, sia ad est che ad ovest, a causa della rottura tipologica e morfologica che avviene. Ad est, oltre l'asse di via Valli-Mazzolari muta profondamente il tipo di città, con un salto di scala sia nelle sezioni stradali che nei tipi edilizi, che si compongono prevalentemente di torri ed edifici in linea, lasciando alle spalle il tessuto misto a bassa densità. Sull'altro fronte il passaggio avviene oltre la linea di via Fratelli Signorelli. La maglia si allarga, con isolati di grandi dimensioni che limitano le possibilità di attraversamento e al contempo conferiscono alla zona un'altra impronta. Qui si concentrano diversi interventi unitari, peraltro di differente natura, ma che conferiscono una sensazione di omologazione, con densità concentrate e ampi spazi aperti. Fino al Quadrifoglio, quartiere unitario degli anni sessanta, che rappresenta un po' lo stereotipo finale di questo processo di variazione del tessuto urbano. In questo punto, nell'attraversamento del Villorosi in via Milano, si identifica il maggior punto di connessione tra le zone nord e sud, fisicamente prossime ma sostanzialmente distanti. Attraverso un processo di ricucitura urbana

sarebbe auspicabile un riallaccio tra le due zone, anche in considerazione della presenza di spazi e percorsi che potrebbero facilmente contribuire a ridefinire assetti e polarità apparentemente sedimentati.

La frazione *Bariana* è il nucleo maggiormente autonomo e separato dal resto della città. I pochi insediamenti che definiscono l'antico nucleo si compongono di edilizia civile tradizionale, anche se diversi interventi di sostituzione edilizia hanno decisamente condizionato la continuità tipologica e unitarietà del nucleo. Anche in questo la prevalenza del tessuto è composta da isolati a bassa densità, anche se, soprattutto nella parte a nord, si definiscono entro una maglia più regolare e geometrica. La crescita di Bariana è molto legata all'ultimo Piano Regolatore Vigente, che nelle previsioni definiva il completamento di tutto il comparto racchiuso tra la Varesina, il Villorosi e la cintura ferroviaria dell'Alfa Romeo. Di fatto l'attuazione parziale ha sostanzialmente lasciato sostanzialmente irrisolta l'area, in particolare per il PE4. Il vuoto creatosi mentre il resto della città è andato completandosi ha incrementato l'isolamento dell'area, che non ha alcun rapporto diretto con la Varesina, essendoci una zona di filtro molto ampia. Recentemente è stato approvato e convenzionato il PE4 unitamente alla variante parziale alla strada Varesina. È da qui che si intende ripartire con un'attenta rilettura per esempio della viabilità definitiva in sede di pianificazione esecutiva.

Il quartiere *Serenella* si contraddistingue per il suo carattere residenziale e per essere racchiuso fisicamente da due infrastrutture fondamentali per la città, ad ovest il canale Villorosi e ad est la linea ferroviaria per Saronno con la stazione. È una delle località che attualmente può avere un ruolo significativo nel progetto di città, proprio grazie alla sua localizzazione e alle recenti previsioni di natura sovralocale come la Variante al PTC del Parco delle Groane che individua un'area interscambio ad est della linea ferroviaria e le previsioni EXPO 2015 con "*il sistema delle vie d'acqua*".

Oltre la ferrovia si è sviluppato il quartiere *Le Groane* che si attesta a nord-est della stazione, in continuità con Cesate. Di fatto risulta difficile definire il confine tra i due comuni, che dimostrano in questo settore un livello di continuità. L'area, nonostante la sua collocazione, non risulta però gravitante su Cesate, o almeno solo parzialmente, in quanto conta un discreto numero di servizi e attrezzature pubbliche. In particolare l'accessibilità è garantita dalla stazione di Garbagnate Milanese, che in questo caso è il principale fulcro e polarità dell'area.

Il nucleo di *Suolo* è sicuramente quello che ha mantenuto in modo più lineare i caratteri originari. Anticamente si costituiva di due nuclei cascinali con una struttura articolata su 4 ali di edifici a 2 piani disposti a formare uno spazio interno (la corte negli sviluppi più recenti, l'aia nel passato) in un'ottica di prospettiva di vita comunitaria. Oggi parte di questo insediamento ha subito un completo processo di ristrutturazione edilizia e urbana, che ha visto anche la riqualificazione degli spazi collettivi. Resta in condizione di degrado solamente una porzione del nucleo storico.

**Il sistema commerciale.** Il sistema commerciale si definisce secondo uno schema variabile, che garantisce accessibilità e diversificazione dell'offerta alla maggior parte della città. Le attività si localizzano secondo quattro logiche e differenti sistemi.

La rete commerciale di vicinato e di servizi alla persona del *centro storico* del capoluogo è quella più consistente. Si articola principalmente lungo via Milano, innervandosi trasversalmente nelle vie adiacenti, garantendo vitalità al cuore della città. In questa parte di città prevale, dunque, il commercio di vicinato, alternato ad attività inerenti alla sfera dei servizi alla persona ed esercizi pubblici, in prevalenza bar e ristoranti.



**Figura 24** Il sistema commerciale

Il tratto sud della Varesina, su via Giuseppe Garibaldi, ha strutturato un sistema simile a quello del centro storico, con attività che hanno però una connotazione parzialmente differente. In questo caso infatti l'offerta non è rivolta agli abitanti, o almeno lo è solo in parte, basando molto del proprio bacino d'utenza sulla domanda proveniente dal flusso di passaggio. Lo si denota dalla differente declinazione delle attività, che hanno un carattere più diretto non rivolto ad una clientela stanziale.

Il tratto nord della Varesina, seppur in continuità con il precedente presenta dei caratteri radicalmente diversi. Assume infatti i caratteri più propri della strada mercato, connotato da medie strutture di vendita che non si basano sul commercio al dettaglio. Sistema che, a seguito dell'approvazione del PE4, andrà ad implementare notevolmente l'offerta commerciale e il carattere di strada mercato. Gli stessi elementi si rilevano però anche nel nodo sud, tra via Garibaldi e viale Kennedy - 1° Maggio, limitandosi però alle attività che si attestano sullo stesso.

Ultimo sistema è quello delle attività diffuse. Si è infatti rilevata la presenza di molte attività puntuali, che non si aggregano in conformazioni definite, ma si dislocano in maniera apparentemente casuale un po' su tutto il territorio comunale, anche in zone a carattere esclusivamente residenziale.

**Sistema insediativo produttivo.** Quest'ultimo sistema ha dei caratteri particolari, sia sotto il profilo della localizzazione, che sotto quello della tipologia produttiva. Le aree si dislocano circolarmente da est a ovest, attestandosi lungo la linea ferroviaria dell'ex-Alfa Romeo a nord che, ponendosi come margine allo sviluppo, ha definito delle zone di risulta allora poco compatibili con usi residenziali. Si possono distintamente individuare cinque zone produttive, oltre alle attività inglobate nel tessuto residenziale.

Il *comparto delle Groane*, la prima e maggiore zona produttiva di Garbagnate Milanese, per quasi la metà della sua estensione ospita il complesso della Bayer, azienda di primaria importanza per la città, mentre nella restante area, verso la stazione ferroviaria, hanno sede imprese di differente vocazione produttiva. In questo comparto sono presenti diverse aree oggi dismesse, che necessitano un ripensamento e offrono un'opportunità per una riqualificazione e "ricostruzione della città costruita", dalle dimensioni significative e dalla posizione strategica vista la prossimità alla stazione ferroviaria e al Parco delle Groane.

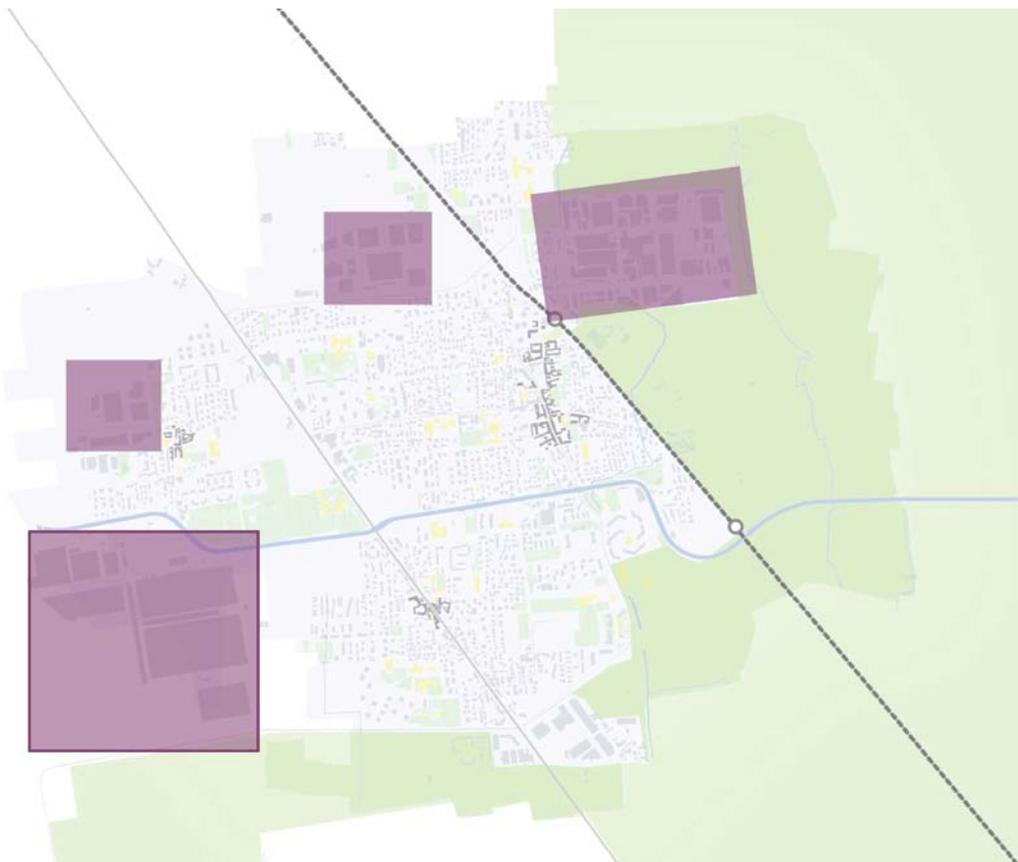
Il *comparto dell'ex-Alfa Romeo*, seppur in gran parte dismessa, rappresenta ancora una presenza importante sul territorio, in particolare in una prospettiva di reindustrializzazione ambientalmente sostenibile per non portare ad un radicale riassetto degli equilibri del contesto.

L'*insediamento a nord-ovest* del centro storico, si è sviluppato in maniera incrementale in un lungo arco di tempo. Ospita imprese di media dimensione di vario genere, oltre al nuovo deposito della GTM trasporti, ormai dismesso.

L'*area a nord di Bariana*, quella di formazione più recente, ospita attività legate principalmente all'artigianato e alla logistica.

Il *polo produttivo* a sud della città, il più contenuto per dimensioni, è direttamente accostato agli insediamenti commerciali, costituendo una polarità polifunzionale.

Se questi ambiti dimostrano di essere più o meno consolidati, anche in ragione della situazione congiunturale che stiamo attraversando, discorso a parte meritano gli insediamenti puntualmente dislocati nel tessuto compatto a carattere prevalentemente residenziale. Si registrano infatti diversi casi di dismissioni o attività in procinto di chiudere, in particolare nella zona nord, dove si registra l'imminente trasformazione per diverse aree. Ciò sta portando alla progressiva polarizzazione del sistema produttivo, che tende a limitare la frammentazione e ricompattarsi in conformazioni unitarie, che permettono maggiori libertà e possibilità di manovra. Se ormai lo si registra quale fenomeno ormai comune è particolarmente importante gestire al meglio queste trasformazioni, che rappresentano una possibilità unica in una città come Garbagnate Milanese che vede un tessuto compatto ormai privo di aree libere.



**Figura 25** Il sistema produttivo

### 3.1.3 I servizi della città

L'analisi condotta, riportata in questa relazione, sul territorio comunale di Garbagnate Milanese è stata mirata all'elaborazione del Piano delle Regole e del Documento di Piano, demandando gli approfondimenti al Piano dei Servizi<sup>15</sup>. Verificata la dotazione quantitativa di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, nonché il loro stato di fatto e la relativa localizzazione all'interno del territorio comunale<sup>16</sup>, dovranno essere definiti i nuovi fabbisogni nell'ottica della programmazione dei servizi, come risulta dal rinnovato quadro legislativo<sup>17</sup> e, dunque, con riferimento alla necessità di impostare politiche per la città pubblica che superano l'impostazione esclusivamente quantitativa: dallo *standard* al servizio qualitativo. E' ormai noto che occorrerà dare risposte a bisogni, anche diversi in relazione alle esigenze della popolazione e alle dotazioni esistenti nei diversi quartieri, occorre altresì porre attenzione alla qualità dei servizi e alla possibilità della loro concreta realizzazione con riferimento alle risorse pubbliche disponibili o, anche, prevedendo la diretta partecipazione dei privati. Si pensi poi al ruolo assunto dai servizi privati e alla loro capacità di dare comunque risposte al fabbisogno di servizi, come pure al ruolo di determinate funzioni a supporto delle attività insediate quali gli esercizi di vicinato, gli impianti tecnologici, le attività artigianali a servizio della persona.

<sup>15</sup> A seguito delle elaborazioni di dettaglio effettuate nella redazione del PdS, sono state aggiornate le quantità dei servizi esistenti pubblici. Mettendo a coerenza la ricognizione generale del Quadro conoscitivo del DDP per quanto possibile, propedeutica ai successivi approfondimenti del Piano dei Servizi.

<sup>16</sup> Cfr. Tavole dpA n. 2.9 "Scala locale: Stato di attuazione del PRG Vigente" e n. 2.10 "Scala locale: Stato della pianificazione attuativa" realizzate in scala 1:5.000.

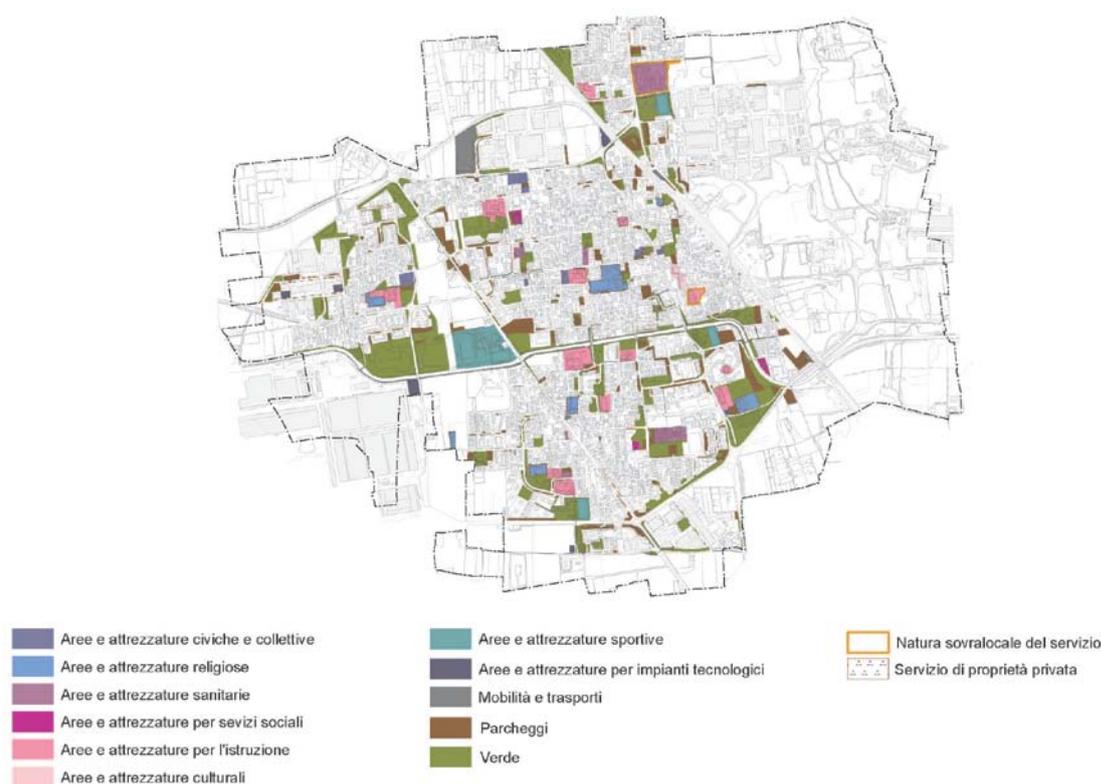
<sup>17</sup> Il DM 1444/68 definiva la dotazione minima procapite in 18 mq/ab, reintrodotta in Lombardia dalla LR 12/2005. La previgente dotazione minima era di 26,5 mq/ab.

Complessivamente dalla lettura generale del Quadro Conoscitivo del Documento di Piano, propedeutica all'analisi di dettaglio del Piano dei Servizi, emerge una offerta esistente pubblica molto soddisfacente da un punto di vista quantitativo. Il dato è positivo anche analizzando le dotazioni dei singoli quartieri.

Infatti, a fronte di una popolazione residente di **26.360** abitanti al 31/12/2012, sono state conteggiate aree per servizi riconducibili a *standard urbanistici* (servizi di interesse generale locale pubblici) poco superiori a **916.300** mq che determinano un parametro di ca. **34** mq/ab e, dunque, una dotazione quantitativa totale superiore anche al previgente minimo di legge regionale (26,5 mq/ab).

Tale lettura ha permesso di verificare la dotazione quantitativa di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, nonché di evidenziarne la localizzazione all'interno del territorio comunale, come rappresentato e sintetizzato nella relativa.

La fase conoscitiva è stata impostata a partire da una ricognizione puntuale dei servizi pubblici e privati esistenti sul territorio, con conseguente quantificazione e classificazione in macrotipologie. E' stata considerata la diversa composizione dei servizi e riconosciute le modalità d'uso prevalenti.



**Figura 26** Sistema delle aree pubbliche o ad uso pubblico

Di seguito, viene sviluppata l'analisi della dotazione pro capite di servizi di proprietà comunale per ciascuna categoria.

La quantità di aree destinate ad attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie e socio assistenziali e sportive, impianti tecnologici - nella tabella che segue tutte complessivamente accorpate sotto la definizione di *civiche e collettive* - e ad attrezzature religiose ammonta complessivamente a **185.078** mq, per una dotazione pro capite di **6,90** mq/ab.



Riportando in sintesi i dati dimensionali, elaborati nella ricognizione dell'offerta esistente di servizi di proprietà pubblica<sup>18</sup>, emerge una buona dotazione di aree e attrezzature civiche e collettive pari al 20% dei servizi totali, all'interno delle quali si evidenzia una significativa presenza di attrezzature sportive, una buona dotazione di attrezzature sanitarie e di servizi amministrativi, oltre alla presenza più che soddisfacente dei servizi appartenenti ai servizi socio assistenziali, alle attrezzature religiose e alla cultura.

Per quanto riguarda le attrezzature scolastiche emerge un dato uguale al minimo definito nella previgente LR 51/75 di 3 mq/ab (9% del totale dei servizi).

Si evidenzia anche una buona presenza di spazi per la sosta di proprietà pubblica, anche in questo caso la dotazione supera il previgente minimo della LR 51/75 (23% del totale dei servizi).

Alle dotazioni descritte vanno aggiunte le aree a verde, il che delinea, nel complesso, un soddisfacente quadro della qualità dell'abitare a Garbagnate Milanese.

Di seguito vengono descritti i servizi e le attrezzature esistenti sul territorio comunale, suddivisi per macro tipologia. Per gli immobili di proprietà comunale, nel Piano dei Servizi, verranno altresì indicati gli interventi edilizi necessari, in relazione allo stato di fatto.

---

<sup>18</sup> E' opportuno ricordare che la realizzazione dei piani attuativi in corso al momento della stesura del presente documento potrebbe comportare una variazione dei dati riportati.

Servizi di interesse generale esistenti e in attuazione<sup>1</sup>

Standard residenziali locali	esistenti nella città consolidata		esistenti ceduti e realizzati nei PAV		canienti PAV		già proprietà pubblica da realizzare nei PAV	
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
<b>attrezzature</b>								
Attrezzature collettive comunali e pubbliche (cat. 1, 2, 4, 5, 8, 10, 11, 13)	141.277	0			6.219	0		
Attrezzature religiose (9)	43.801	0			0	0		
<b>totale</b>	<b>185.078</b>				<b>6.219</b>			
<b>dotazione esistente</b>	mq/ab		mq/ab		% sul totale		% sul totale	
	6,90				20%			
Istruzione (3) (MA materna - EL elementari - ME media)	82.602	0						0
<b>totale</b>	<b>82.602</b>				<b>0</b>			
<b>dotazione esistente</b>	mq/ab		mq/ab		% sul totale		% sul totale	
	3,08				9%			
Spazi di servizio alla sosta	46.332							
Posti auto (14)	156.009	0						0
<b>totale</b>	<b>202.341</b>				<b>0</b>			
<b>dotazione esistente di posti auto per abitante</b>	mq/ab		mq/ab		% sul totale		% sul totale	
	5,82				22%			
<b>verde e spazi urbani</b>								
Parchi urbani (cat. 6)	286.218	0						0
Verde di quartiere (cat. 6)	93.746	0						0
Orti urbani (cat.7)	24.081							
Piazze (cat.7)	36.065	0			0	0		0
<b>totale</b>	<b>440.110</b>				<b>0</b>			
<b>dotazione esistente</b>	mq/ab		mq/ab		% sul totale		% sul totale	
	16,41				48%			
<b>totale standard locali residenziali</b>	<b>910.131</b>	<b>0</b>			<b>6.219</b>	<b>0</b>		
<b>TOTALE ESISTENTI E IN REALIZZAZIONE NEI PAV</b>					<b>916.350</b>			
<b>dotazione esistente standard locali residenziali</b>	mq/ab		mq/ab					
	<b>34</b>							



Servizi di livello urbano e sovracomunale	esistenti nella città consolidata	ceduti e da realizzare nel PAV	ceduti e da realizzare nel PAV	già proprietà pubblica da realizzare nel PAV
---	-----------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--

	mq	mq	mq	mq
Ospedale Salvini (2)	386.000			0
Casa di riposo (2)	30.317			
Scuola secondaria di II grado (3)	6.066	29.248		
<b>TOTALE ESISTENTI E DA REALIZZARE NEI PAV</b>	<b>451.631</b>		<b>0</b>	

	mq/ab
<b>dotazione esistente</b>	<b>15,75</b>

Parco regionale delle Groane	2.721.492
------------------------------	-----------

Standard extraresidenziali	esistenti nella città consolidata	esistenti ceduti e realizzati nel PAV	ceduti e da realizzare nel PAV	già proprietà pubblica da realizzare nel PAV
	mq	mq		mq
Parcheggi extraresidenziali di uso pubblico	0	0		
	mq	mq		mq
Aree a verde in zone produttive e commerciali	0	0		
<b>TOTALE ESISTENTI E DA REALIZZARE NEI PAV</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Altre aree e attrezzature di livello locale	esistenti nella città consolidata	esistenti ceduti e realizzati nel PAV	ceduti e da realizzare nel PAV	già proprietà pubblica da realizzare nel PAV
	mq	mq		mq
Piste ciclabili	41.915	0	0	0
Percorsi ciclopeditoni	0	0	0	0
<b>TOTALE ESISTENTI E DA REALIZZARE NEI PAV</b>	<b>41.915</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Altre aree e attrezzature di livello urbano private	esistenti nella città	esistenti ceduti e	ceduti e da realizzare nel	già proprietà pubblica da
	mq	mq		mq
Servizi sociali per minori e asili nido (1)	4.037	0		0
Aree e attrezzature sanitarie (2) (ambulatori, farmacie, veterinari...)	1.677	0		0
Istruzione (3)	4931	0		0
Aree e attrezzature per lo sport (5)	73.590	0		0
<b>TOTALE ESISTENTI E DA REALIZZARE NEI PAV</b>	<b>84.235</b>		<b>0</b>	

### **Attrezzature civiche, collettive**

Il sistema delle attrezzature civiche e collettive (cat. 1, 2, 4, 5, 8, 10,11,13) si concentra maggiormente in alcune polarità che corrispondono in gran parte ai nuclei storici del Comune come Garbagnate, o Bariana mentre, a Santa Maria Rossa, non vi sono distaccamenti di attrezzature civiche e collettive. Lungo l'antico tracciato viario di via A. Manzoni, nel nucleo storico di Garbagnate Milanese, si incontrano la sede Municipale, villa Gianotti e nelle immediate vicinanze la biblioteca comunale nella corte Valenti in via Monza. A Bariana, va segnalato in particolare il nuovo centro polifunzionale "il Sole", nuova polarità per i servizi, oltre al centro cottura nella zona industriale della frazione.

Va sottolineato il decentramento di alcune funzioni pubbliche nei quartieri di recente formazione al fine di garantire l'omogenea presenza delle più importanti funzioni pubbliche e, conseguentemente, l'accessibilità a detti servizi e funzioni anche da parte di giovani e anziani. **Le principali attrezzature collettive** sono quindi rappresentate dal centro polifunzionale "Ca' del di'" all'interno del quale si trova il Centro diurno per anziani e il "Centro Vari. Età" in via Bolzano, dal centro diurno per disabili, realizzato recentemente, in via F.lli Signorelli, dalla sede dei Carabinieri in via Caduti Garbagnatesi, dai Vigili del fuoco in principessa Mafalda, non da ultimo dalle attrezzature socio-assistenziali della "Casa delle Associazioni" di via Canova.

Ne deriva una distribuzione abbastanza omogenea delle attrezzature civiche all'interno del territorio comunale, fatto salvo il quartiere delle Groane che è sprovvisto di alcun tipo di servizio civico collettivo.

### **Attrezzature religiose**

Le attrezzature religiose (cat. 4) vedono la presenza sul territorio di 4 Parrocchie, con 6 Chiese e relative attrezzature religiose, dislocate a Garbagnate e nelle due frazioni di Santa Maria Rossa e Bariana, in modo tale da coprire il fabbisogno di ogni quartiere. La Basilica dei SS. Eusebio e Maccabei, la più grande del comune, è situata in prossimità del nucleo storico di Garbagnate, sulla piazza Della Chiesa, dove è inoltre presente una struttura scolastica primaria e secondaria di I grado, oltre che un oratorio di notevoli dimensioni. Rientra nella stessa Parrocchia il Santuario della Beata Vergine del Rosario, situato a nord del centro storico, in Piazza del Santuario. Sempre a Garbagnate, zona quartiere Quadrifoglio, è presente un'altra Chiesa, San Giovanni Battista, con annesso relativo oratorio.

La frazione di **Bariana** ospita nel nucleo storico la Chiesa di San Giuseppe Artigiano, lungo la via Chiesa, all'interno comprende un oratorio e una scuola dell'infanzia privata.

A **Santa Maria Rossa** sono presenti due Chiese e un oratorio: Santa Maria Nascente, cui è titolata la chiesa di via Garibaldi e che comprende l'oratorio, e la chiesa San Ildefonso Schuster nell'omonima piazza.

Da quanto sopra non si rilevano carenze rispetto all'omogenea distribuzione delle strutture religiose sul territorio, semmai è da verificare se vi sono problemi inerenti alla gestione delle strutture e, in alcuni casi, di manutenzione e adeguamenti tecnici, cui, a richiesta, viene erogata ai sensi di legge, una percentuale degli oneri di urbanizzazione secondaria, obbligatoriamente accantonata. Si ravvisa l'opportunità nel Piano di mettere a sistema tali attrezzature, anche attraverso l'individuazione di una rete di percorsi ciclopedonali di connessione.

A queste si aggiunge la Sala del Regno, luogo di culto dei Testimoni di Geova, in via Monviso.



### **Attrezzature scolastiche**

Le Attrezzature scolastiche (cat. 3) ricomprendono le scuole di proprietà comunale a partire dagli asili<sup>19</sup> nido fino alle scuole primarie di primo grado. La superficie occupata è complessivamente pari a **82.602** mq circa, conseguentemente, la dotazione pro capite risulta di poco superiore a **3 mq**.

Va detto altresì, che sono presenti sul territorio comunale anche istituti privati, che contribuiscono a completare la dotazione di strutture per l'istruzione. E' presente sul territorio inoltre anche un istituto per l'istruzione superiore, di cui si dirà più avanti.

L'offerta scolastica è, dunque, costituita da 1 micronido e 2 asili nido comunali, di cui si dirà al successivo paragrafo; 6 scuole per l'infanzia comunali e 3 private, 5 scuole primarie comunali e 1 privata, 2 scuole primarie di II grado e 1 privata. La loro collocazione risulta omogenea per quanto riguarda la scuola dell'infanzia e la scuola primaria di I grado, riuscendo a coprire con tale offerta la domanda espressa da ciascuna frazione eccezion fatta per il quartiere "Groane" e il piccolo borgo Biscia. Viceversa risulta non omogenea l'offerta relativa alla scuola primaria di II grado, ne sono, infatti, sprovviste oltre al quartiere "Groane", località Biscia anche la frazione di Bariana per ovviare a tale carenza l'Amministrazione comunale ha, a tal fine, apprestato un servizio di scuolabus.

Nel dettaglio, la dislocazione delle attrezzature pubbliche per quartiere si articola nel modo seguente:

- **Garbagnate** - tre scuole per l'infanzia ("Rodari" in via Bolzano; "Lo scoiattolo" via Foscolo; "Quadrifoglio" via Milano), due scuole primarie ("Wojtyla" in via Varese; "Allende" via Milano), una scuola secondaria di I grado ("Galilei Morante" in via Principessa Mafalda), una scuola secondaria di II grado ("Russel" in via San Carlo);
- **Bariana** - una scuola per l'infanzia e una primaria ("Quinto Profili", in via Stelvio);
- **Santa Maria Rossa** - due scuole per l'infanzia ("Arcobaleno", in via Ceresio; "La Magnolia" in via Villorosi), due scuole primarie ("Moro", in via Pasubio; "Gramsci" in via Ceresio); una scuola secondaria di I grado ("Galilei Morante" in via Villorosi).

Quanto agli istituti privati, si annovera innanzitutto il complesso scolastico privato parificato "San Luigi", sito in via Varese, annesso alla Basilica dei SS. Eusebio e Maccabei, che copre l'offerta scolastica dalla scuola dell'infanzia fino alla scuola secondaria di I grado.

Va detto che gli edifici scolastici presenti sul territorio presentano problematiche di tipo manutentivo, direttamente connesse all'età e all'epoca di costruzione. Conseguentemente, ogni anno parte della programmazione finanziaria è destinata a coprire i costi relativi alla messa a norma delle strutture e ai necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In particolare, gli interventi da programmare tengono conto di diversi livelli di priorità legati in primo luogo all'adeguamento normativo volto a garantire la sicurezza degli utenti delle scuole. Ciò con particolare riferimento a) alla necessità di adeguare le strutture ai progetti approvati dai Vigili del Fuoco per l'ottenimento dei Certificati di Prevenzione Incendi (C.P.I.) – Decreto 26/08/1992 "Norme di prevenzione incendi per l'edilizia scolastica"; b) all'obbligo di adeguare le strutture alla

<sup>19</sup> Avendo considerato nel Quadro conoscitivo del DDP gli asili nido tra le Attrezzature socio-sanitarie in questo paragrafo non stati computati .

legge 13/1989, per il superamento delle barriere architettoniche e c) ad ottemperare a quanto prescritto dal D.Lgs. 81/2008 per la sicurezza e la salute dei lavoratori sul luogo di lavoro.

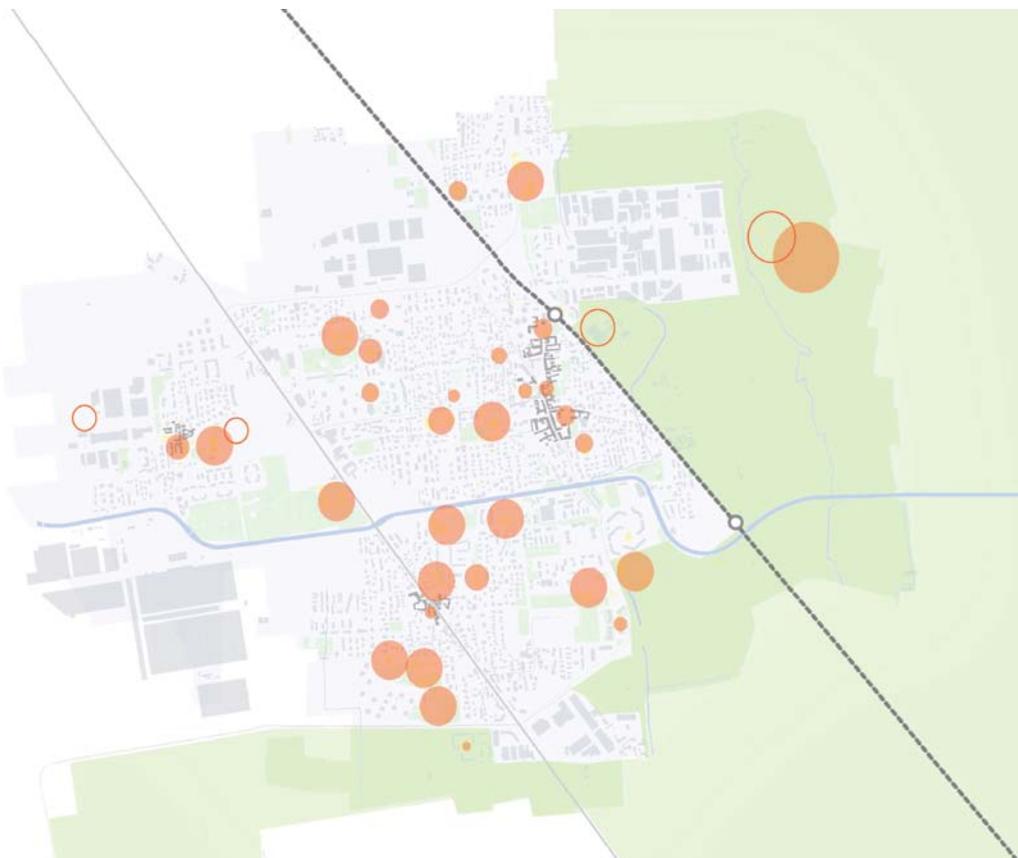
In secondo luogo, occorre provvedere a risolvere le problematiche legate allo stato di degrado in cui versano alcune strutture (servizi igienici, facciate, recinzioni esterne, ecc.).

La **distribuzione di tali attrezzature risulta abbastanza omogenea** volta a coprire le differenti frazioni **ad eccezione del quartiere “Groane”** dove è presente solamente la recente struttura scolastica della materna.

La domanda scolastica è soddisfatta anche nel prossimo futuro per quanto riguarda le scuole per l’infanzia, primarie e secondarie di I grado, mentre c’è una lieve sofferenza per quanto riguarda l’offerta di asili nido che dovrebbe comportare la realizzazione di un nuovo. Si dovrà porre attenzione allo sviluppo del settore confinante con l’area ex-Alfa Romeo e per il quale dovrà essere valutato l’impatto dei prossimi insediamenti in base alla funzione insediata in maniera unitaria e organica per non mandare in sofferenza, in un prossimo futuro, l’offerta dell’intera frazione di Santa Maria Rossa.

A scala sovralocale, l’offerta delle attrezzature scolastiche dovrebbe essere incrementata grazie alla previsione dell’insediamento di un polo liceale nella fornace “Gianotti-Beretta” acquisita al patrimonio comunale, che dovrebbe prevedere la rilocalizzazione dell’attuale Liceo.

L’immagine che emerge, dal quadro socio-economico, è quella di un comune caratterizzato da un tessuto familiare denso e costituito da nuclei mediamente più numerosi che altrove. Tali caratteristiche riducono in parte i rischi di fragilizzazione sociale legati all’indebolimento dei legami familiari. Restano tuttavia da considerare le evoluzioni più recenti, che avvicinano Garbagnate alle tendenze in atto a livello provinciale.



**Figura 27** Sistema e distribuzione dei servizi



### **Parcheggi**

Le aree per parcheggi pubblici, considerando lo spazio della sosta nella sua totalità, ammontano a poco più 200.000 mq, di cui 156.000 mq (cat. 14) circa esclusivamente dedicati a posti auto. Come da Piano dei servizi, si è considerato nel calcolo della dotazione procapite solo i posti auto evidenziando una dotazione di 5,82 mq/ab abbondantemente superiore, in ogni caso, al minimo di riferimento della LR LR 51/75 di 3 mq/ab.

Rispetto alla capillare diffusione dei parcheggi locali, è da segnalare la sofferenza di aree per la sosta nel nucleo storico di Garbagnate Milanese, in particolare lungo la via Manzoni.

In linea generale la distribuzione delle aree per la sosta nei differenti quartieri è omogenea e sufficiente. Tuttavia non può sottacersi la criticità della dotazione di parcheggi in particolari aree e precisamente quelle a ridosso di funzioni definite “poli attrattori di presenze” come le stazioni ferroviarie e i nuclei di antica formazione urbana. Le problematiche connesse all’infrastrutturazione dei servizi di rilievo sovra comunale e comunale prima citati sono stati analizzati nell’ambito della redazione del Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) che individua le proposte progettuali utili alla loro risoluzione e a cui si rinvia.

#### **3.1.3.1 Verde**

Per quanto riguarda la categoria del **verde** (cat. 6), da questa prima ricognizione, si delineano due scale territoriali da tenere in considerazione: la prima è quella sovralocale, in particolare del Parco delle Groane che ricopre una porzione notevole di territorio ineditato e la seconda è quella locale composta da giardini di quartiere e da un insieme di parchi urbani.

A scala territoriale vasta emerge come risorsa significativa la presenza del Parco Regionale delle Groane che lambisce l’urbanizzato da sud-ovest verso nord-est e copre circa il **30%** della superficie territoriale complessiva. È una presenza dai caratteri significativi non solo per la qualità dello spazio aperto naturale ma anche per la presenza di elementi della storia di Garbagnate Milanese come le tre archeologie industriali delle fornaci, e la struttura ospedaliera “Salvini” ex-sanatorio V. Emanuele III. Presenze che potranno essere ulteriore elemento di valorizzazione del Parco Regionale delle Groane.

La macro categoria di standard delle aree “**a verde**” pubbliche di livello comunale è costituita dal verde attrezzato e non attrezzato, dalle piazze e spazi pubblici attrezzati, dalle aree e attrezzature per lo sport, ovvero gli orti urbani.

**La superficie complessiva** risulta pari a **440.110** mq circa; questo comporta una dotazione minima per abitante pari a 16,41 mq<sup>20</sup>.

Più nel dettaglio, le aree per i **parchi urbani** occupano una superficie di **286.218 mq**. Il sistema del verde dal punto di vista distributivo è organizzato lungo due direttrici esistenti e da alcune polarità corrispondenti alle singole frazioni o ai quartieri residenziali di recente espansione.

La **prima direttrice** segue il corso del canale Villoresi, andando ad intercettare le aree libere destinate a verde pubblico nel Piano Vigente; la **seconda** si svolge in direzione nord-sud seguendo l’antico tracciato stradale di via Manzoni per terminare, oltre il canale Villoresi, in zona Serenella. Le **aree a verde localizzate** si trovano in corrispondenza del nucleo di Bariana, del quartiere Groane e Santa Maria Rossa. Sono aree di fruizione di quartiere ma anche di cornice ed integrazione delle strutture scolastiche contigue.

<sup>20</sup> La quantità è nettamente superiore a quella del DM 1444/68 (9 mq/ab) e a quella prescritta dalla legislazione regionale previgente (15 mq/ab).

**La direttrice est-ovest** di fascia a verde attrezzato, anche di dimensione significative (Parco del Bosco), percorribile in quasi tutta la sua estensione lungo percorsi ciclopeditoni in sede, potrebbe essere l'occasione per unire, attraverso il sistema del verde, le diverse parti di città a nord e a sud del canale per poi continuare nel verde di scala sovralocale del Parco delle Groane e da lì attraverso un sistema di percorsi fruitivi diramarsi al suo interno. Il **Parco del Bosco**, situato a sud di Bariana e contiguo al centro sportivo comunale, è l'emergenza sia per estensione che per qualità dell'intero asse che potrebbe avere in futuro un altro nodo notevole nel sistema dei giardini attrezzati che si attesta intorno alla stazione ferroviaria di Serenella. Stazione che potrebbe diventare la porta d'ingresso privilegiata del Parco Regionale delle Groane. Questa risorsa verde oggi è poco visibile, apprezzabile dal resto delle parti se non attraverso degli scorci visivi in prossimità del canale stesso.

**La seconda direttrice nord-sud** è formata da un insieme di aree a verde pubblico di dimensioni non rilevanti che si snoda nella parte retrostante, verso est, della cortina edilizia storica di via Manzoni. Questi giardini di quartiere sono la permanenza degli spazi aperti privati dell'edilizia civile tradizionale da mantenere e mettere a sistema come percorso privilegiato anche per raggiungere la dorsale verde del canale Villorosi, attraverso l'ultimazione dei percorsi ciclopeditoni là dove mancanti.



**Figura 28** Il verde pubblico

Un contributo importante all'insieme degli spazi pubblici è dato dalle piazze e spazi attrezzati non esattamente riconducibili alle definizioni di "verde", ma altrettanto indispensabili nell'ottica della fruizione della città pubblica. Ne sono esempi significativi il sistema di spazi urbani che si articola



lungo via Manzoni e che possono essere una potenzialità nella visione di valorizzazione del centro storico di Garbagnate Milanese, oppure la piazza centrale di Bariana.

### **Attrezzature sportive**

**Le attrezzature sportive pubbliche** (cat. 5) pubbliche sono quantificabili in una superficie di **58.627** mq, e, ad esclusione delle palestre all'interno delle strutture scolastiche, sono concentrate nel polo sportivo comunale lungo il canale Villoresi adiacente al Parco del Bosco.

Dalla consistenza del patrimonio di aree e attrezzature per lo sport sopra descritte, si può affermare la mancanza di una distribuzione omogenea sul territorio comunale, la quale è comunque implementata di attrezzature sportive di minor livello (campi da calcio dotati di spogliatoi). A supporto della pratica di tutti gli sport, il comune mette altresì a disposizione le palestre delle scuole.

Completano l'offerta di servizi per l'attività sportiva, gli impianti sportivi privati a Santa Maria Rossa e Bariana oltre alle diverse palestre.

Le strutture sportive presentano problematiche di tipo manutentivo e gestionale, connesse all'età dei manufatti oltre che alle tecniche costruttive e alle tipologie edilizie utilizzate all'epoca della loro costruzione. Per quanto detto si rende necessario programmare negli anni interventi di manutenzione straordinaria, in modo da riportare progressivamente ad un buon livello di conservazione le strutture esistenti.

### **Attrezzature tecnologiche**

Esistono sul territorio comunale attrezzature di interesse generale (cat. 13), il centro cottura a Bariana, una piazzola ecologica (una nell'area produttiva di Bariana).

Quanto alle reti tecnologiche, che integrano il sistema dei servizi, si segnala fra queste la presenza della torre dell'acqua potabile.

### **Attrezzature Sanitarie**

Tra le attrezzature socio-assistenziali e sanitarie (cat. 1 e 2) si citano, innanzitutto, le strutture che rivestono, per il grado di specializzazione, interesse sovra locale e sovra regionale. Si fa riferimento, in particolare, all'Ospedale Salvini, che è in progetto di ampliamento e la casa di riposo "Sandro Pertini" anch'essa ha il progetto di ampliamento approvato.

L'Azienda Ospedaliera "Guido Salvini" viene istituita nel 1998, con l'accorpamento di ospedali e strutture sanitarie aventi modelli e assetti organizzativi già consolidati. I Presidi che configurano l'Azienda sono cinque: Bollate, Garbagnate, Limbiate (Polo Territoriale U.O.N.P.I.A. e Centro Odontostomatologico Dental Salvini), Passirana e Rho.

Va poi sottolineata l'attività svolta dalle diverse associazioni del terzo settore e private o private convenzionate che offrono servizi per l'assistenza sanitaria e il sostegno agli anziani, ai diversamente abili e alle loro famiglie.

Rientrano tra le strutture socio-sanitarie anche gli asili nido. Sono presenti sul territorio, in particolare, 2 asili nido comunali oltre 4 asili nido privati<sup>21</sup> e diversi micronido privati. Gli asilo nido

<sup>21</sup> Asili nido privati e micronido si trovano inoltre nelle frazioni di Garbagnate Milanese ("Baby Worl-asilo asilo nido bilingue", in via Vittorio Veneto; "fatina Margot" in via P. Mafalda; "Filastroccole" in viale Forlanini. Micronido: "Mecuma" via Uboldi; "Piccolo Principe" in via Don Vigano), Santa Maria Rossa "Filastroccole" in piazza M.T. Calcutta.

comunali si trovano entrambi in Garbagnate, il primo “Villa Sicilia” in via Varese e il secondo “via Bolzano” nell’omonima via. La collocazione degli asili nido comunali risulta non molto omogenea rispetto all’intero territorio comunale in quanto sono entrambi collocati nella frazione dalla dimensioni maggiori lasciando scoperto le altre tre frazioni che risultano in parte essere coperte dall’offerta privata.

Analogamente alle attrezzature scolastiche, gli asili nido presentano problematiche di tipo manutentivo, direttamente connesse all’età e all’epoca di costruzione.

### **Accessibilità delle attrezzature esistenti di interesse generale**

Dall’analisi delle tavole del Piano Urbano del Traffico (marzo 2003), in fase di adeguamento, emergono alcune considerazioni: per quanto riguarda **il trasporto privato il grado di accessibilità risulta generalmente molto elevato** per la quasi totalità del territorio urbanizzato; rispetto **al trasporto pubblico**, pur essendo l’accessibilità garantita in ambito urbano da due linee di autobus locale e due diramazioni (sovrapposte in alcune situazioni alle tre linee extraurbane), **queste coprono sufficientemente il territorio urbanizzato**, anche se alcuni ambiti periferici a nord ovest, il quartiere circoscritto tra via p.ssa Mafalda e v.le Caduti Garbagnatesi, e la fascia di edificato a cavallo del canale Villoresi fra via Varese e via Pasubio, risultano meno coperti, insieme alla zona produttiva che gravita sulla via dei Pioppi. L’area limitrofa alla stazione ferroviaria di Garbagnate centro, risulta invece maggiormente accessibile grazie alle sovrapposizioni con le linee extraurbane su gomma.

L’ultima analisi proposta riguarda **il tema della fruibilità**, trattato rispetto alle due categorie del verde attrezzato e delle scuole, rappresentando in modo sintetico la copertura di tali servizi nel territorio urbanizzato a partire dai rispettivi ambiti di influenza pedonale.

Per quanto riguarda le scuole, il riferimento è dato dal DM 18/12/75, che fornisce precise indicazioni in merito alle distanze massime percorribili a piedi in relazione al livello di istruzione, ne deriva un’articolazione del territorio in distinti ambiti urbani, differenziati in base alle possibilità di accesso pedonale alle categorie di attrezzature considerate.

Da questa lettura, rispetto al tema delle scuole viene proposta una distinzione in relazione ai diversi livelli di istruzione, considerando a parte le scuole medie, il cui **bacino di influenza copre la quasi totalità del territorio urbanizzato, tranne il quartiere Groane**. L’ambito di influenza delle scuole materne ed elementari copre abbastanza omogeneamente i differenti quartieri, ad eccezione delle zone periferiche a nord-est, che, pur non trovandosi in una situazione di marginalità, risultano avere più difficoltà di fruizione delle strutture scolastiche primarie rimarcata anche dalla presenza della linea ferroviaria che separa il quartiere dal resto dell’abitato.

Le carenze di fruibilità rispetto agli ambiti di influenza del verde sono meno facilmente individuabili però si possono circoscrivere nel settore residenziale delimitato dalle vie Marconi, Varese, Gavinana e p.ssa Mafalda.

In generale, non si pone un problema di fruibilità di quartiere quanto una necessità di mettere a sistema i diversi giardini di quartiere del centro storico per creare un percorso furtivo nel verde alternativo a via Manzoni e di ultimare la rete di percorsi ciclopedonali per connettere le attrezzature pubbliche esistenti.

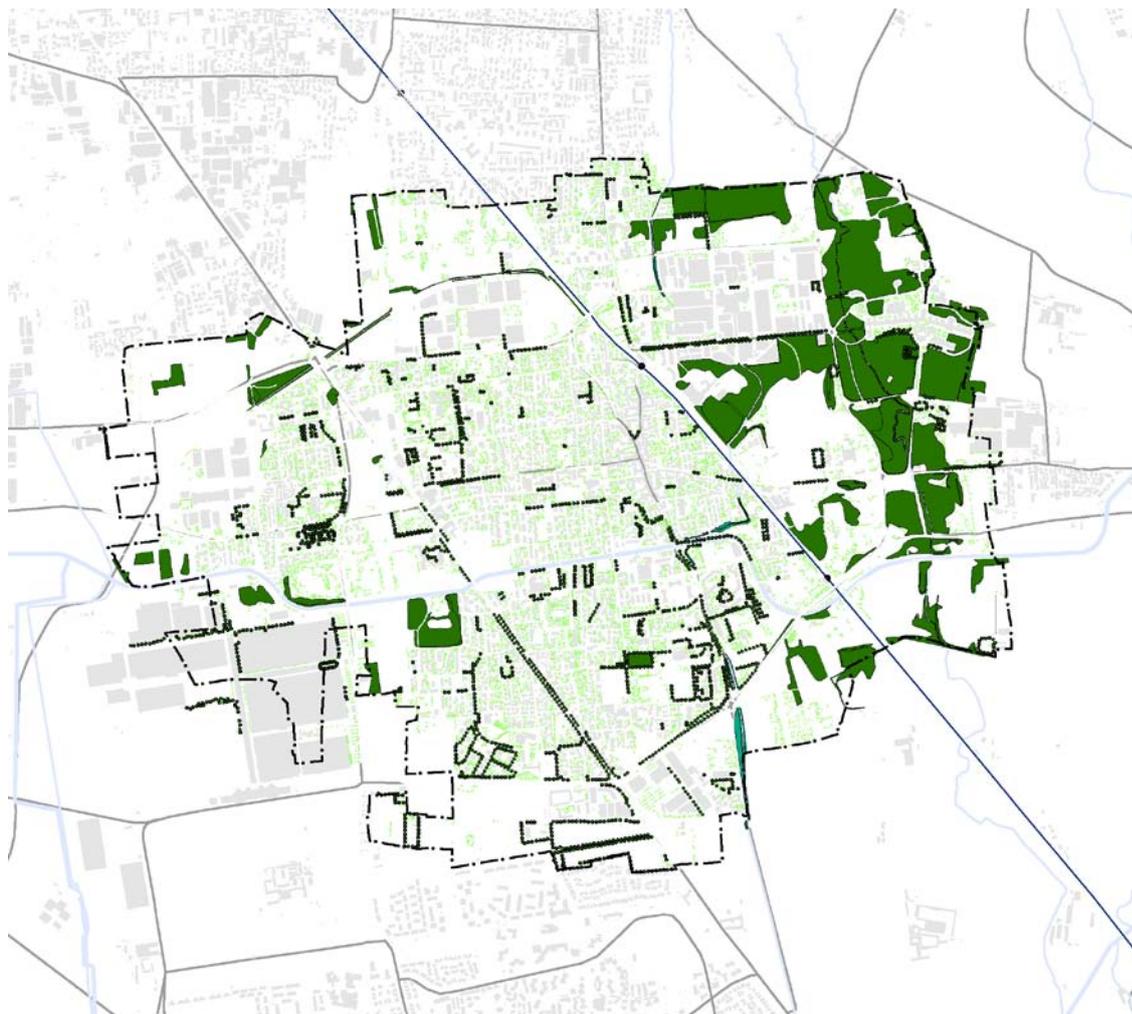


### 3.1.4 Caratteri dello spazio aperto

Il territorio di Garbagnate Milanese si contraddistingue per la presenza di una duplice declinazione dello spazio. Ad un comparto altamente urbanizzato, costituente la città consolidata, si affianca un'ampia area verde, in corrispondenza del Parco delle Groane. Elemento di connessione è rappresentato dal canale Villoresi, che, oltre a rappresentare in sé un sistema autonomo, mette in relazione i due ambiti territoriali principali. Questi sono in sintesi i tre sistemi principali, che intercettano dinamiche differenti con una declinazione che evidenzia caratteri dello spazio aperto differenziati.

Gli ambiti del Parco delle Groane si contraddistinguono in primo luogo per la presenza di una grande varietà tipologica nei caratteri dello spazio aperto. L'area boscata in cui è immerso l'ospedale "G. Salvini" definisce uno spazio qualitativamente unico a livello territoriale, in grado di garantire equilibrio ecologico e ambientale.

L'articolazione degli spazi definisce dei percorsi di interesse paesistico, come rilevato anche dal PTCP vigente della Provincia di Milano, che intercettano e attraversano un'alternanza di luoghi che aprono a delle visuali paesistiche di elevato pregio. Di particolare pregio ambientale l'area protetta e individuata come Sito di Interesse Comunitario a nord dell'area industriale in estensione verso la Pineta di Cesate. Quest'area è caratterizzata dalla presenza del pino silvestre, che definisce un paesaggio particolare non solo per l'area in questione. Oltre l'estesa area boscata si articolano in maniera residuale diversi appezzamenti coltivati a seminativo semplice, in particolare nelle aree più a sud oltre il canale Villoresi, dove l'area boscata tende a rarefarsi, strutturando al più piccole isole o filamenti lungo canali e corsi d'acqua. La maggior parte delle aree agricole si concentrano a nord, oltre la ex cintura ferroviaria dell'Alfa Romeo, e nel lembo di territorio del Parco delle Groane che si insinua tra Garbagnate Milanese e Arese, che costituisce, tra l'altro un corridoio ecologico primario della Rete Ecologica Regionale e Provinciale. Oltre ai terreni agricoli trovano locazione diversi orti urbani, che costituiscono una risorsa importante non soltanto dal punto di vista ambientale ma anche sotto il profilo economico e sociale per una parte della popolazione locale.



**Figura 29** Aree boscate e filari alberati

L'ambito della città consolidata, prevalentemente urbanizzato, definisce degli spazi di varia natura, che si articolano tra lo spazio aperto e i caratteri dello verde privato. I luoghi destinati all'agricoltura si definiscono prevalentemente a nord, oltre la cintura ferroviaria dell'ex Alfa Romeo. Il primo settore, ad ovest, si caratterizza per la presenza di un'azienda florovivaistica, che insiste con le sue coltivazioni su due appezzamenti abbastanza rilevanti. Il secondo settore adiacente alla ferrovia, si caratterizza per l'esistenza puntuale di diversi insediamenti più o meno di carattere rurale, che ordinano il territorio attraverso la definizione di appezzamenti di piccole dimensioni, che si alternano ad altri destinati ad uso agricolo più intensivo. L'ultima fascia a carattere prevalentemente agricolo o destinata a prato si incunea tra Bariana e la Varesina innervandosi verso sud fino a congiungersi con il Parco delle Groane. Questo settore si caratterizza però in particolare per gli ambiti urbanizzati.

La "città pubblica" si articola attraverso il sistema di parchi, giardini e aree verdi pubbliche attrezzate. La struttura portante del sistema è definita dalla presenza di parchi urbani e giardini attrezzati, che alternano spazi verdi liberi alla presenza di attrezzature sportive, che conferiscono varietà funzionale e fisica allo spazio. A questi luoghi principali si associano una serie di presenze minori diffuse su tutto il territorio, perlopiù costituite da piccole aree verdi e giardini di quartiere, oltreché piazze che definiscono spazi urbani di aggregazione in prossimità dei principali luoghi pubblici. Elementi areali cui si appoggia un sistema di filari e alberature isolate, che in maniera



discontinua costeggiano alcune strade definendo un diverso rapporto tra rete viaria e gli ambiti privati. Discorso a parte merita il sistema della mobilità lenta, ancora poco esteso e articolato. Ciò infatti limita la possibilità di messa a sistema delle aree pubbliche, oltre alla scarsa fruibilità della rete stessa, che soffre un deficit strutturale. I percorsi sono essenzialmente di tre tipologie: percorsi ciclabili in sede, percorsi ciclabili con segnaletica orizzontale e percorsi ciclopedonali a fruizione mista. I più problematici risultano essere quelli con segnaletica orizzontale, che lasciano parzialmente irrisolto il rapporto tra le differenti sedi viarie, creando problemi di compatibilità nei flussi di traffico.

La “città privata”, vista la composizione predominante di edilizia a bassa densità, è composta da un suolo prevalentemente permeabile, basato perlopiù sui giardini privati di villette e palazzine. Risultano marginali infatti gli ambiti privati con un suolo non permeabile, definiti essenzialmente nelle aree di pertinenza degli insediamenti industriali. Da rilevare inoltre, in molte corti urbane del centro storico, la presenza di suoli pavimentati e sterrati, che caratterizzano lo spazio collettivo degli ambiti. Il rapporto con la strada è spesso mediato da basse recinzioni, con alberature a basso fusto a protezione della *privacy*.

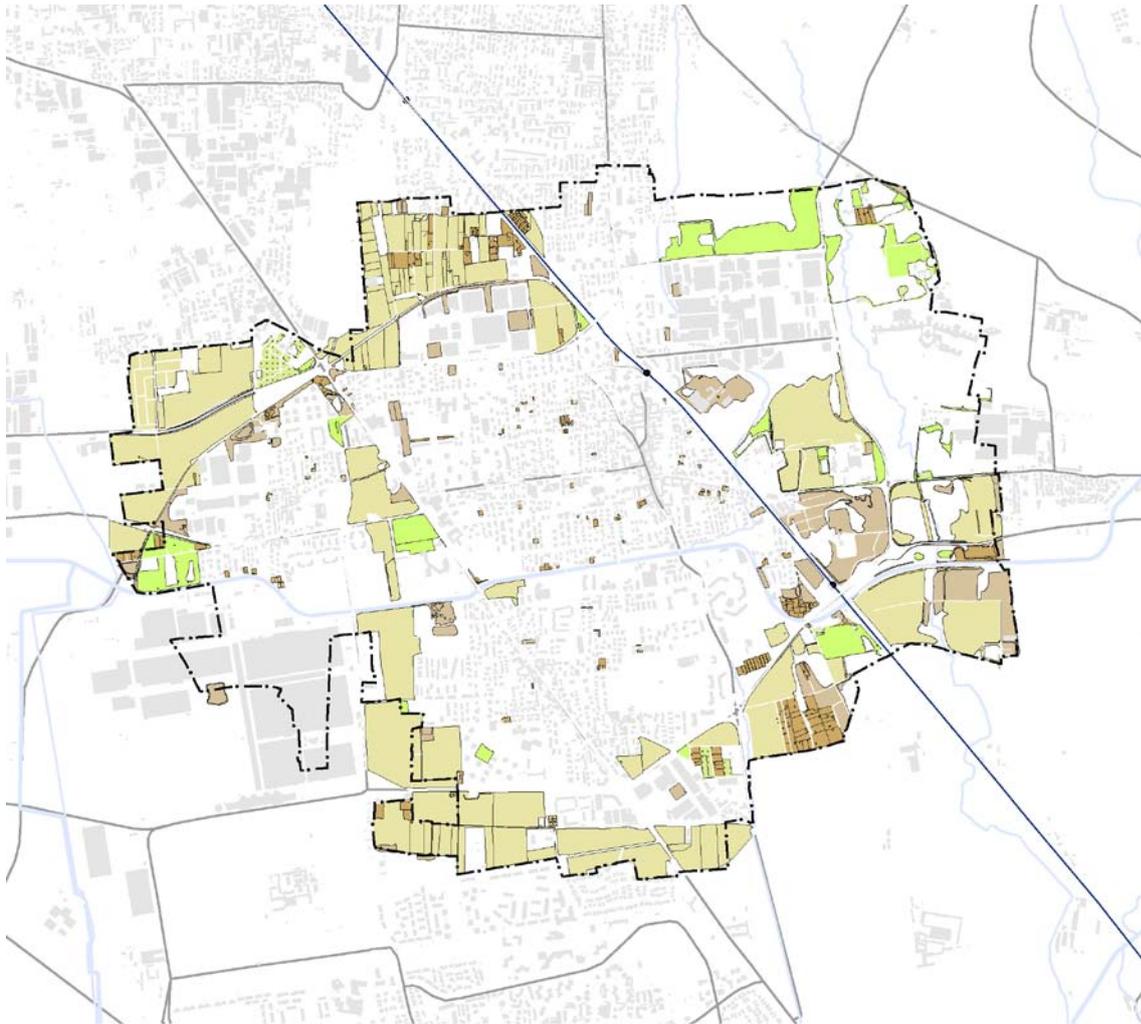
Il sistema del canale Villoresi, individuato come corridoio ecologico d’acqua della Rete Ecologica, oltre a mettere in connessione i due ambiti sopra descritti, rappresenta di per sé un elemento lineare dall’alto pregio ambientale con delle buone potenzialità per il progetto. Lungo il canale si incontrano infatti cinque differenti ambienti, ognuno variamente influenzato dalla presenza del corso d’acqua.

Il primo ambito che si attraversa, partendo da ovest, è quello più problematico dal punto di vista paesistico, in particolar modo nel primo tratto, dove il percorso ciclopedonale esistente lungo il lato meridionale del canale deve purtroppo passare tangente al recinto pieno dell’ex Alfa Romeo. Poco oltre la situazione migliora perché verso nord la visuale si apre sul parco del Bosco e sulle sue masse boscate.

Attraversato il primo ponte, si entra nel secondo ambiente, dove la pista ciclopedonale rimane ancora a sud del canale attraversando in gran parte spazi aperti che però risultano non definiti e difficilmente praticabili.

Il terzo ambiente inizia oltre la strada Varesina e termina prima dell’ultimo ponte sul canale, il paesaggio muta radicalmente: la rete ciclopedonale si estende su entrambi i lati con delle differenze per quanto riguarda le opportunità di progetto. Il fronte settentrionale è caratterizzato principalmente dai retri dell’edificio che si è spinto fino ai margini del canale lasciando poco spazio per poter pensare di individuare fasce verdi continue e profonde alternate, ad esempio, a spazi aperti utili a dare un ritmo al percorso. A sud del corso la situazione è, invece, differente con spazi aperti che si affacciano sul canale ma che faticano a dialogare con lo stesso.

Superato l’ultimo ponte verso la ferrovia, nel quarto ambiente, l’urbanizzato lascia lo spazio al Parco delle Groane, facendo però emergere un certo livello di difficoltà nell’attraversamento della ferrovia con un’interruzione netta del percorso. Oltre la ferrovia, si entra nel quinto ed ultimo ambiente incluso completamente nel Parco delle Groane, uno spazio aperto dall’alto grado di naturalità tra la vegetazione ripariale molto folta che si accosta ai percorsi ciclopedonali.



**Figura 30** Spazio aperto agricolo



## 4 Pianificazione a livello comunale

### 4.1 Contenuti del PRG vigente

#### 4.1.1 Obiettivi e previsioni del piano vigente

L'impostazione del nuovo strumento di pianificazione non può prescindere da una analisi degli obiettivi che avevano indirizzato la stesura del Piano Regolatore Vigente oltre che da una verifica del grado di attuazione delle scelte urbanistiche in esso contenute.

Il Piano vigente è stato approvato con deliberazione della giunta regionale della Lombardia n. 51623 del 04/05/1985.

I temi principali fissati dall'Amministrazione per il PRG sono costituiti "dal governare il cambiamento, il ritrovare un equilibrio far le parti che compongono il sistema territoriale preso in esame. Il PRG, in tale senso, vuole passare da una programmazione per obiettivi ad una per progetti come punto di incontro tra le esigenze specifiche delle nuove attività e delle attività in trasformazione, quelle della gestione delle risorse territoriali sempre più scarse, quelle del recupero dei valori sociali ed urbani, specifici del luogo pur nella sua dimensione urbana."

*Questo tema è articolato nei seguenti obiettivi*

*L'offerta insediativa.* Nel progetto il PRG Vigente, si propone di progettare un nuovo equilibrio determinato da nuovi pesi negli insediamenti, da una loro localizzazione strategica tesa a rendere più compatto il territorio urbanizzato, ad un migliore utilizzo delle aree già edificate con incrementi volumetrici, ad una politica dei servizi più attenta alla capacità di acquisizione delle aree da parte del pubblico e ad una sua capacità di gestione delle attrezzature pubbliche.

*La residenza*

L'offerta insediativa si articola su due fronti:

- gli interventi di nuova realizzazione,
- quelli sull'esistente.

Il Piano Vigente partendo dall'assunto di una buona accessibilità al comune, garantita anche dalla linea ferroviaria delle Ferrovie del Nord Milano, e dalla previsione del Piano Territoriale Comprensoriale di un poderoso intervento integrato sul territorio comunale (15.000 abitanti), avanza come previsione insediativa il limite di **33.000 abitanti**. Un aumento stimato, rispetto alla popolazione insediata al gennaio 1984, di nuovi 8.782 abitanti, quasi la metà di quella stimata dal Comprensorio. Tale somma comprende 1.210 abitanti derivanti da PA in attuazione, 2.599 abitanti derivanti da completamenti del Piano previgente e 4.973 abitanti di nuova previsione di cui il 75% circa di aree di espansione di iniziativa pubblica. La nuova espansione coprirebbe il 57% circa della previsione totale di piano.

Passando agli interventi consentiti nelle aree di completamento. La politica utilizzata è stata quella di adoperare l'incremento della volumetria compatibilmente con la morfologia insediativa esistente. La capacità insediativa prevista dagli interventi di completamento e quelli consentiti nell'espansione si arriva a 3.820 abitanti di poco superiore a quella prevista per l'intervento pubblico nelle sole aree di espansione pari a 3.752 abitanti. Sebbene il 50% di edilizia sociale sia una percentuale inferiore a quella prevista dal Piano Territoriale Comprensoriale, il Piano riconosce il rapporto tra la loro struttura tipo morfologica e il loro significato sociale.

Viene operata, da questo Piano, una prima larga distinzione fra edificato e edificabile. L'edificato si distingue in tre grandi categorie con diverso grado di rigidità:

- i nuclei di più antica formazione ove prevale il progetto di recupero e conservazione, senza prevedere alcuna perimetrazione di zona A;
- le parti di edificato insediate nella prima fase di espansione nel dopoguerra, per le quali si propone l'ampliamento, l'ammodernamento, l'adeguamento a nuovi bisogni senza stravolgere le tipologie insediative esistenti;
- le parti di edificato di più recente realizzazione, a volte con densità e un grado di rigidità elevati, per queste parti il PRG Vigente prevede il congelamento;
- per gli interventi di nuova edificazione, il Piano propone indicazioni specifiche: il peso insediativo, gli standard, i tracciati della viabilità pubblica. Un caso esemplare può essere il PE 10 con il quale si prevede un grande parco lungo il Villloresi come inizio di un sistema verde pubblico che si snoda lungo di esso.

### *Le attività produttive*

Il PRG Vigente evidenzia due aspetti fondamentali:

- il processo di razionalizzazione e trasformazione delle attività produttive insediate,
- la domanda di insediamenti terziari presenti sul territorio da molti anni.

Tutto ciò, secondo il PRG Vigente, mette in luce un'elevata integrazione delle attività produttive sull'area di cui il Comune fa parte. Il PRG Vigente intende mantenere viva la complessità territoriale e a non espellere le attività produttive compatibili con il tessuto residenziale, quindi privilegia le unità locali di piccole dimensioni. Anche le aree proposte per l'espansione sono normalmente appoggiate ad insediamenti preesistenti e tendono a saturare ambiti territoriali circoscritti da barriere fisiche tali da risultare quasi "scarti" per diverse utilizzazioni. La scelta effettuata più importante di questo Piano è l'individuazione di un'area di circa 170.000 mq nella frazione di Bariana. La modalità attuativa è quella del piano esecutivo che sarà attuato per circa il 50% come Piano Interventi Produttivi.

Il Piano Vigente evidenzia l'assenza del terziario e la disarticolazione del settore commerciale, che costituiscono un elemento di debolezza che ha indotto a proporre un intervento quantitativo. Il peso maggiore viene localizzato sulla strada Varesina, là dove questa arteria conserva il valore sovracomunale. La proposta prevede di coinvolgere sia suoli liberi che edificati, parzialmente dismessi, nella prospettiva della realizzazione di un centro ricettivo nelle porzioni più a sud che dovrebbe costituire un punto di riferimento per chi percorre la strada Varesina e la sua variante. La parte centrale dell'area viene indicata come area per attività commerciali ed espositive. La parte più a nord dovrebbe adattarsi con il tempo ad una trasformazione graduale verso il commerciale-espositivo. Le modalità attuative proposte sono quelle di una pianificazione attuativa unitaria.

Il PRG Vigente propone interventi meno pesanti per le aree collocate a nord della stazione ferroviaria "Garbagnate Centro". Per questa area il Piano prevede insediamenti con caratteristiche vicine a quelle delle attività produttive evolute, per esempio laboratori di ricerca o terziario avanzato. Tale destinazione viene motivata da una richiesta decaduta di un insediamento del C.N.R.

A sud, la localizzazione della stazione di Parco delle Groane indica gli obiettivi funzionali assegnabili al nuovo terziario, tesi da un lato a dare spazio all'indotto della mobilità e del parco e dall'altro a vitalizzare e rendere "complessa" la frazione stessa.

L'obiettivo di fondo sotteso da questo Piano è quello di mantenere e garantire quella "complessità" che caratterizza questa città.



### *Le attività agricole*

Il PRG Vigente rimanda alla normativa vigente indicando una sola cautela: quella di vietare l'insediamento di allevamenti zootecnici a carattere intensivo.

### *L'offerta di servizi, standard e attrezzature pubbliche e di uso pubblico*

Dal punto di vista strutturale, anche lo schema dei servizi si organizza secondo due direttrici principali:

- l'asse est-ovest lungo il canale Villoresi che utilizza le aree libere tra loro contigue;
- l'asse nord-sud dove il Piano agisce prevalentemente all'interno del tessuto edificato e recupera aree libere o liberabili per rendere continuo il sistema.

Per il Piano le occasioni di riqualificazione sono viste come elementi che renderanno disponibili molte aree.

Le indicazioni del Piano per gli standard vengono raggruppati in tre grandi categorie: istruzione, interesse comune, verde e parcheggi. Per quanto riguarda gli standard di livello sovracomunale, il Piano rimanda alla pianificazione proposta dal Consorzio. L'individuazione di nuove aree a standard è stata fatta in maniera puntuale là dove ritenuta strategica.

### *La mobilità*

Gli elementi che caratterizzano questa funzione sono due:

- le Ferrovie Nord Milano;
- la strada statale Varesina, di cui il Piano prevede una variante nel tratto di attraversamento della frazione di S. Maria Rossa, che ormai ha assunto un carattere urbano in questa parte di territorio.

A questa infrastruttura si contrappone la nuova viabilità per Senago costruita a sud dalla tangenziale che interscambia poi con la ferrovia all'altezza della nuova viabilità, e, verso ovest, connette con il comparto dell'ex-Alfa Romeo.

A nord per alleggerire la via principessa Mafalda è stata proposta la tangenziale nord che, partendo dalla Varesina, aveva il compito di connettere la stazione ferroviaria esistente al territorio, e di servire gli insediamenti produttivi tra questa e il raccordo ferroviario con la ex fabbrica Alfa Romeo. Lo schema descritto viene, inoltre, integrato con una viabilità da realizzare contestualmente al piano di 167 in località Bariana, che unisce da nord verso ovest la via Varesina alla via Lainate.

Per quanto riguarda la viabilità interna al Comune, il Piano propone la razionalizzazione della rete attraverso il completamento, là dove necessario, di un sistema di vie a maglie il più possibile regolare. Gli obiettivi erano quelli di collegare la frazione di Bariana a Garbagnate centro e risolvere l'accessibilità di Serenella e del laghetto Fаметта. Questa serie di interventi dovrebbe portare, anche, a saldare Serenella con la località Quadrifoglio. Gli interventi sono essenzialmente legati all'attuazione della pianificazione attuativa.

Un'attenzione particolare è stata rivolta alla zona più antica dell'insediamento di Garbagnate, sostenuta anche da un piano particolareggiato precedente.

### *La normativa tecnica*

Gli obiettivi delle norme tecniche concorrono a migliorare l'utilizzo dei suoli edificati, abbattere lo sfruttamento eccessivo dei suoli, favorire l'adeguamento degli edifici esistenti alla esigenza degli abitanti. A questo scopo, per ogni isolato, è stato valutato l'indice medio di utilizzazione ottenuto

conteggiando i volumi, ed aree relative, con indici di utilizzazione inferiore a 2 mc/mq al di sopra del quale gli indici sono congelati. Al di sotto di tale indice è consentito un ampliamento dei volumi esistenti al di sopra dell'indice medio di una quantità tale da consentire anche il raddoppio.

Per i nuovi interventi nelle zone residenziali il Piano fissa una serie di parametri, limitando le funzioni compatibili solo al piano terreno. Vengono poi favoriti interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti che ospitano attività compatibili nel tessuto edificato.

Per gli interventi relativi ai grandi nodi e scelte progettuali il PRG Vigente propone dei Piani Esecutivi e Piani di Recupero che possono esser individuati all'interno delle Zone di Recupero.

Per quanto riguarda la tutela dell'ambiente, le Norme propongono una serie di criteri che debbono essere tenuti in considerazione in tutte le modalità di intervento.

## 4.2 Contenuti del Documento di Inquadramento

### 4.2.1 Obiettivi e previsioni del piano vigente

“(omissis)

Tale documento è stato finalizzato alla definizione degli obiettivi e degli indirizzi dell'azione amministrativa nell'ambito della programmazione integrata di intervento, per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio comunale all'interno di un processo più ampio e complesso di aggiornamento degli strumenti urbanistici di governo del territorio.

(omissis)”

Il Documento di Inquadramento ripropone come tema principale quello di favorire quegli interventi volti alla riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare attenzione alle aree degradate, alle aree produttive obsolete, irrazionalmente dislocate o dismesse, nel rispetto del contesto circostante.

Un altro punto fermo del Documento di Inquadramento è la tutela del territorio non edificato quindi le trasformazioni verranno proposte in aree già edificate o con destinazioni funzionali non più coerenti con il contesto oppure in contesti bisognosi del potenziamento di servizi e attrezzature di interesse pubblico.

Le trasformazioni devono essere accompagnate da investimenti significativi nelle infrastrutture pubbliche, orientati a migliorare ed arricchire l'offerta di spazi e attrezzature pubbliche, alla riqualificazione della viabilità, spazi verdi e pedonali.

L'attuazione del Documento di Inquadramento è stata prevista per “progetti”, all'interno di uno strumento coordinato e coerente di pianificazione, volto ad ottenere un assetto organizzato del territorio.

### 4.2.2 Modalità di presentazione dei PII

I PII dovranno garantire:

- la previsione di pluralità di funzioni (omissis) comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche o di uso pubblico;
- la presenza di più operatori e di risorse pubbliche e private, verificato caso per caso;
- la riorganizzazione del tessuto urbanistico, edilizio e ambientale;
- la dotazione minima di n. 2 posti auto privati o autorimesse all'interno della recinzione per gli alloggi composti da tre o più locali, n. 1 posto auto da individuare all'esterno della recinzione



- per ogni unità immobiliare residenziale e per ogni 100 mq di unità funzionale aventi destinazione funzionale diversa dalla residenziale;
- per l'assolvimento della pressione abitativa dovrà essere prevista una delle soluzioni:
  - una quota pari al 20% del volume dovrà essere ceduta a prezzo concordato con l'AC;
  - una quota pari al 20% del volume dovrà essere ceduta a canone moderato;
  - una quota del volume, da concordare con l'AC, dovrà essere ceduta al Patrimonio disponibile del Comune.

#### *“Limiti di edificabilità”*

I limiti di edificabilità fissati nel Documento d'Inquadramento sono i seguenti:

- *In variante al PRG*, la volumetria complessiva residenziale non dovrà superare l'indice edificatorio di 2,00 mc/mq, calcolato rispetto all'area di pertinenza dell'insediamento originario, individuata come previsto dall'art. 8 delle NTA del PRG Vigente.
- *A destinazione prevalentemente residenziale* su ambiti non edificati, la volumetria complessiva non dovrà superare l'indice edificatorio di 2,00 mc/mq, calcolato rispetto superficie territoriale del PII.
- *In variante al PRG*, la SIp complessiva extra residenziale non dovrà superare l'indice edificatorio di 0,8 mq/mq, calcolato rispetto all'area di pertinenza dell'insediamento originario.
- *A destinazione prevalentemente extra residenziale su ambiti non edificati*, la SIp complessiva non dovrà superare l'indice edificatorio di 0,8 mq/mq, calcolato rispetto superficie territoriale del PII.

#### *“Standard”*

I PII dovranno reperire aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nel rispetto dei seguenti limiti e quantificazioni:

- *nei PII relativi ad ambiti già edificati* può essere consentita la monetizzazione che dovrà avvenire utilizzando il valore unitario di 150 euro/mq;
- *nei PII relativi ad ambiti non edificati* non è consentita la monetizzazione delle dotazioni di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, ma le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale potranno essere eventualmente reperite anche fuori del comparto, in ambiti di gradimento e di interesse dell'AC, ma maggiorate del 10% rispetto alla quota indicata;
- *lo standard minimo* da reperire per gli *interventi a destinazione residenziale* non potrà essere inferiore a 45 mq/ab;
- nei PII che prevedono la realizzazione sostitutiva di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il valore delle opere stesse dovrà essere determinato sulla base dei prezzi risultanti dal listino CCIAA relativo al I trimestre dell'anno in cui viene presentata la proposta PII, ridotti del 20%.

L'intervento di riqualificazione delle aree attraverso i Programmi Integrati d'Intervento porta a una ridefinizione dei valori delle aree stesse sulle quali vanno determinati gli standard qualitativi aggiuntivi.

*“Incentivazione per progetti con edifici a migliore efficienza energetica, energie rinnovabili, bioclimatiche, nuove tecnologie”*

Il Documento d'Inquadramento per favorire l'utilizzo di tali tecnologie consente un incremento volumetrico che va da un minimo del +2% del volume fino al 6% del volume, passando da una classe A ad una classe A++. In ogni caso l'incremento volumetrico concesso non può superare la soglia del 7% del volume anche nell'eventualità si impiegassero tecnologie ulteriormente performanti o innovative.

### 4.3 Stato di attuazione del PRG Vigente

Lo stato di diritto urbanistico vigente del comune di Garbagnate Milanese è istituito dal Piano Regolatore Generale (Variante Generale) approvato con deliberazione della giunta regionale della Lombardia n. 51623 del 04/05/1985 e dalle successive modifiche. Queste sono rappresentate da alcune Varianti parziali a procedura semplificata approvate in Consiglio Comunale negli ultimi anni<sup>22</sup>. A completare il quadro pianificatorio comunale vigente, vi è anche il Documento di Inquadramento, approvato in data 31 dicembre 2008 dal Consiglio Comunale, relativo alla Programmazione Integrata d'Intervento.

L'analisi delle previsioni e delle attuazioni dello stato di diritto vigente è finalizzata alla costruzione di un quadro conoscitivo e valutativo delle trasformazioni generate dalle previsioni stesse di piano in merito alle espansioni e trasformazioni edilizie, ai servizi ed alle infrastrutture.

L'obiettivo primario consiste nell'individuazione del residuo complessivo di PRG, determinato dai piani esecutivi non attuati, dalle aree a standard non attuate e dalle previsioni di infrastrutture non realizzate. Il fine è di verificare quali siano le effettive possibilità e potenzialità di queste aree, rispetto alle quali si dovranno effettuare una serie di valutazioni per la costruzione del Documento di Piano e del Piano di Governo del Territorio più in generale.

#### 4.3.1 I Piani Attuativi

Sono stati catalogati tutti i Piani Attuativi del PRG vigente in termini quantitativi, qualitativi e localizzativi per ricostruire l'attività edilizia dell'ultimo ventennio. La metodologia utilizzata parte da un'analisi puntuale di tutti i piani attuativi inseriti nella disciplina comunale vigente, distinti secondo la destinazione d'uso, la tipologia attuativa e il tipo di iniziativa (pubblica o privata): residenziali privati di espansione (PE), residenziali pubblici di espansione (PEEP, ERP), residenziali di recupero (PR), residenziali di trasformazione (PII), produttivi privati (PE), produttivi pubblici (PIP).

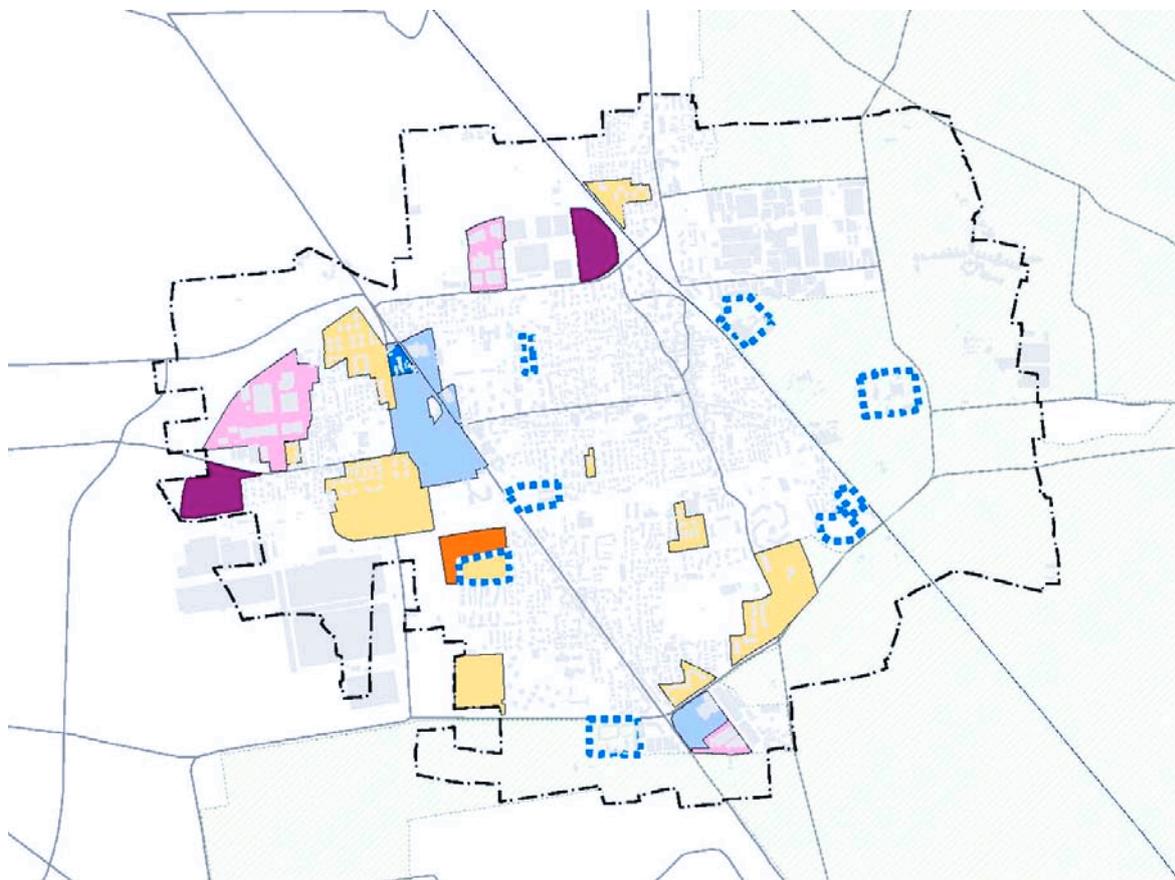
La collaborazione e i dati forniti dall'Ufficio Tecnico hanno consentito una ricostruzione dettagliata sia dell'iter amministrativo dei vari piani attuativi, sia delle rispettive volumetrie previste o realizzate. La sintesi di queste informazioni è contenuta nella tavola 2.9, "Stato di attuazione del Piano Regolatore Vigente", in scala 1:5.000, che riporta, sul rilievo aerofotogrammetrico, tutti gli interventi di pianificazione e programmazione unitaria relativi alle aree di espansione, di trasformazione e recupero differenziati per destinazione d'uso.

Ogni piano è stato puntualmente identificato, classificato e definito secondo il grado di attuazione distinto in due principali categorie. Nella prima sono raggruppati i piani esecutivi attuati o in fase di attuazione; ne fanno parte tutti i PE convenzionati e quelli approvati anche se non ancora

<sup>22</sup> L'ultima Variante parziale approvata è la n. 16 nel 2012.

convenzionati. La seconda categoria é invece costituita dai piani previsti dalla disciplina vigente non ancora attuati (non presentati o in fase di istruttoria).

I dati utilizzati per formare il quadro attuativo complessivo sono, per i piani attuati, quelli contenuti nelle NTA del PRG Vigente o derivanti dai dati forniti dall’Ufficio Tecnico, mentre per quelli non attuati sono stati considerati i dati quantitativi e prescrizioni derivanti dalle previsioni di PRG.



**Destinazione d'uso Piani esecutivi e stato di attuazione**

	Attuato	Non attuato
Residenziale		
Produttivo		
Commerciale/Terziario		

**Figura 30** La pianificazione attuativa

*“Zone di completamento B - Insediamenti residenziali (BR)”*

Nelle zone B di completamento residenziale sono previsti **due** ambiti a pianificazione esecutiva di iniziativa privata (PE).

Per le zone BR, la norma (art. 12 delle NTA) detta disposizioni in merito ai parametri edilizi prefissando sia la volumetria ammissibile che la quota di aree a standard da reperire in ogni piano attuativo. La norma definisce, altresì, alcuni parametri urbanistici quali le destinazioni d’uso, le destinazioni d’uso ammesse, il rapporto di copertura, il rapporto di occupazione del suolo, la dotazione minima di parcheggi, il verde piantumato.

La superficie occupata da tali previsioni è di 28.756 mq<sup>23</sup> per un totale di 40.000 mc completamente attuati e di 18.445 mq. di aree a standard cedute all'interno dei comparti<sup>24</sup>. La normativa delle zone di completamento, inoltre, prevede che il rilascio delle concessioni sia subordinato all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo.

#### *“Zone di completamento B - Insediamenti terziari (BT)”*

Nelle zone B di completamento terziarie è stato previsto **un** ambito a pianificazione esecutiva di iniziativa privata (PE17a). Le zone BT sono costituite da aree prevalentemente già utilizzate e caratterizzate da una significativa presenza di attività direzionale, commerciale e per la grande e media distribuzione.

Per le zone di completamento BT la norma (art. 13 delle NTA) definisce alcuni parametri urbanistici quali le destinazioni d'uso, le destinazioni d'uso ammesse, l'Indice di utilizzazione territoriale (0,8 mq/mq), il rapporto di copertura, il rapporto di occupazione del suolo, la dotazione minima di parcheggi.

La superficie territoriale prevista è di 10.600 mq<sup>25</sup> per un totale di superficie commerciale approvata pari a 8.480 mq con 8.480 mq di aree a standard<sup>26</sup>. Recentemente è stata rilasciata la concessione edilizia andando in attuazione completa del comparto.

La normativa delle zone di completamento prevede che il rilascio delle concessioni sia subordinato all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo.

#### *“Zone di completamento B - Insediamenti produttivi (BD)”*

Nelle zone B di completamento produttivo è previsto **un** piano esecutivo di iniziativa privata (PE1 parte). Le zone BD comprendono aree occupate da insediamenti produttivi esistenti ed aree libere destinate all'ampliamento e al completamento di detti insediamenti.

Per le zone di completamento BD la norma (art. 14 delle NTA) definisce alcuni parametri urbanistici quali le destinazioni d'uso, le destinazioni d'uso ammesse, l'Indice di utilizzazione territoriale (0,8 mq/mq), il rapporto di copertura, il rapporto di occupazione del suolo, la dotazione minima di parcheggi.

La superficie territoriale prevista è di 146.855 mq circa per un totale di 46.117 mq di Slp produttiva complessiva, che include sia la zona BD che la CD attuata con un residuo di 300 mq, e di 30.303 mq di aree a standard all'interno del comparto<sup>27</sup>.

La normativa delle zone di completamento prevede che il rilascio delle concessioni sia subordinato all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo.

#### *“Zone di espansione C - Insediamenti residenziali (CR)”*

Nelle zone C di espansione residenziale (tab. 2) sono previsti **otto** ambiti a pianificazione attuativa di iniziativa privata (PE) che prevede una quota di edilizia convenzionata. La quota di edilizia residenziale convenzionata è contenuta in parte nel PE8, nel PE10 e nel PE11, derivanti in parte dal Piano di Zona CIMEP.

<sup>23</sup> Superficie calcolata dall'azzoneamento di Piano con l'ausilio del software Arcgis

<sup>24</sup> Superficie calcolata dall'azzoneamento di Piano con l'ausilio del software Arcgis

<sup>25</sup> Superficie calcolata dall'azzoneamento di Piano con l'ausilio del software Arcgis

<sup>26</sup> Quantità dedotta dalle NTA del PRG Vigente

<sup>27</sup> Superficie calcolata dall'azzoneamento di Piano con l'ausilio del software Arcgis



Per le zone CR la norma (art. 15 delle NTA) prescrive alcuni parametri edilizi quali la volumetria, le aree a standard prefissate per ciascun piano. Definisce, altresì, alcuni parametri urbanistici quali le destinazioni d'uso, le destinazioni d'uso ammesse, il rapporto di copertura, il rapporto di occupazione del suolo, la dotazione minima di parcheggi, il verde piantumato.

La superficie territoriale prevista è di 499.055 mq<sup>28</sup> per un totale di 510.000 mc di cui attuati 359.000 mc e 46.000 mc in realizzazione. Le aree a standard prescritte nelle NTA ammontano a 255.150 mq che comprendono un residuo o quota di monetizzazione pari a 35.808 mq. Va sottolineata anche una quota di edilizia convenzionata realizzata all'interno del PE8 e pari a 14.600 mc. La normativa delle zone di espansione prevede che il rilascio delle concessioni sia subordinato all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo.

#### *“Zone di espansione C - Insediamenti terziari (CT)”*

Nelle zone C di espansione terziaria (tab. 3) sono previsti **quattro** comparti a pianificazione attuativa di iniziativa privata (PE). Il PE20 incluso nella Variante parziale del PRG Vigente n. 9 (DCC del 20/08/2002 n.20), il PE4 e il PE22 derivanti dalle Varianti parziali del PRG Vigente n. 15 e 16 (DCC del 30/03/2010 n.27 e DCC del 30/03/2010 n.28). Le zone CT comprendono aree prevalentemente libere e destinate agli insediamenti direzionali di media e grande dimensione e ad attività compatibili con detta destinazione.

Per le zone di espansione la norma (art. 16 delle NTA) definisce alcuni parametri urbanistici quali le destinazioni d'uso, le destinazioni d'uso ammesse, l'Indice di utilizzazione territoriale (0,5 mq/mq), il rapporto di copertura, il rapporto di occupazione del suolo, la dotazione minima di parcheggi. Nel dettaglio, le destinazioni d'uso sono state declinate come segue:

- PE n° 4, a vocazione prevalentemente commerciale, commerciale per la distribuzione grande e media e ricettiva;
- PE n° 19, a vocazione commerciale e per esposizione;
- PE n° 20, a vocazione ricettiva, commerciali e altre funzioni;
- PE n° 22, a vocazione ricettiva, commerciali e altre funzioni.

La superficie territoriale prevista è di 172.587 mq<sup>29</sup> per un totale di 76.594 mq di SIp di cui attuati 4.288 mq e approvati/adottati 66.588 mq e un residuo di 5.718 mq di SIp nel PE22<sup>30</sup>.

Le aree a standard prescritte nelle NTA ammontano a 136.523 mq di cui la quota più considerevole sono 101.466 mq asserviti all'uso pubblico e ricadenti nel PE4. Mentre il residuo nel suo complesso ammonta a 5.718 mq.

#### *“Zone di espansione C - Insediamenti produttivi (CD)”*

Nelle zone C di espansione produttiva (tab. 4) sono previsti **quattro ambiti a pianificazione attuativa** di iniziativa privata (PE). Le zone CD comprendono aree prevalentemente libere e destinate agli insediamenti produttivi e ad attività compatibili con detta destinazione.

Per le zone di espansione la norma (art. 17 delle NTA) definisce alcuni parametri urbanistici quali le destinazioni d'uso, le destinazioni d'uso ammesse, l'Indice di utilizzazione territoriale (0,6 mq/mq), il rapporto di copertura, il rapporto di occupazione del suolo, la dotazione minima di parcheggi.

<sup>28</sup> Superficie calcolata dall'azzeamento di Piano con l'ausilio del software Arcgis

<sup>29</sup> Superficie calcolata dall'azzeamento di Piano con l'ausilio del software Arcgis

<sup>30</sup> Il PE22 deriva dalla Variante n. 16 a seguito della divisione in due comparti del PE4

La superficie occupata da tali previsioni è di 201.192 mq<sup>31</sup> per un totale di 120.715 mq di SIp di cui attuati e/o approvati a 59.059 mq. Il residuo di questa pianificazione esecutiva ammonta a circa a 61.656 mq di SIp che corrispondono ai piani denominati PE7 e PE9. La quota corrispondente al PE1 è stata computata all'interno del completamento produttivo BD per semplicità di esposizione, mentre in questo calcolo è stato incluso il comparto PE17b.

La normativa delle zone di espansione prevede che il rilascio delle concessioni sia subordinato all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo.

#### *“Piani Integrati di Intervento - Insediamenti residenziali (PII)”*

Dai dati in possesso e facendo parte della pianificazione recente al 2012 si rilevano **tre ambiti** a programmazione unitaria di iniziativa privata (PII), di cui uno comparto deriva da un Piano esecutivo di espansione a carattere terziario (PE18-art.16 NTA). Sono progetti di carattere strategico perché grazie alla loro futura realizzazione si andranno a riqualificare la fornace Gianotti - Beretta, destinata a scuola superiore, la fornace Macciacchini, l'area intorno alla stazione ferroviaria di Serenella.

I PII in questione devono seguire le linee di indirizzo contenute nel Documento di Inquadramento. Per tali ambiti la norma del Documento di Inquadramento definisce alcuni parametri urbanistici quali le destinazioni d'uso, le destinazioni d'uso ammesse, il rapporto di copertura, il rapporto di occupazione del suolo, la dotazione minima di parcheggi, il verde piantumato.

La superficie occupata da tali previsioni è di 77.011 mq<sup>32</sup> per un totale di 31.000 mc per l'ex PE18 Serenella e 6.700 mq di SIp per PII Macciacchini. Le aree a standard prescritte nelle NTA ammontano a 15.900 mq. di cui residuo 9.000 mq.

<sup>31</sup> Superficie calcolata dall'azzoneamento di Piano con l'ausilio del software Arcgis

<sup>32</sup> Superficie calcolata dall'azzoneamento di Piano con l'ausilio del software Arcgis.



## Stato di attuazione della pianificazione attuativa RESIDENZIALE

				STATO DI ATTUAZIONE					FUNZIONI			STANDARD		
				VOLUME										
IDENTIFICATIVO PE	TOPONIMO	MODALITA' ATTUATIVA	ZONA PRG	SUPERFICIE TERRITORIALE	PREVISTO	ATTUATO	IN ATTUAZIONE	APPROVATO	FUNZIONE RESIDENZIALE	EDILIZIA CONVENZIONATA	ALTRE FUNZIONI	CESSIONI (convenzioni)	STANDARD (mq/ab)	ABITANTI PREVISTI
n.				mq.	mc.	mc.	mc.	mc.	mc.	mc.	mq.	mq.	mq.	n.
2	via cadore	PE	CR	72.467	117.200	117.200			117.200			24.822	30,4	1.172
5	via foscolo	IPE	CR	30.014	48.200	48.200			40.460		2.580		16,4	482
8	via falcone, bariana	IPE (PdZ)	CR	6.749	14.600	14.600			14.600	14.600			26,5	146
10	via monte nero, bariana	PE (PdZ)	CR	144.166	60.000	60.000			60.000			89.549	158,9	600
GB5	via g. mazzini, santa maria rossa	PII	CR	26.510	35.000		35.000			35.000				0
11	via g. mazzini, santa maria rossa	ex PE11	CR	40.672	57.560									
12	via borsellino, santa maria rossa	PE	BR	24.103	25.000	25.000			25.000			15.870	43,5	250
14	via canova, santa maria rossa	PE	CR	104.014	60.000	60.000			60.000			63.483	103,5	600
15	viale alfa romeo, santa maria rossa	IPE	CR	53.008	46.000		46.000		46.000			6.219	26,5	307
16	via cellini, santa maria rossa	IPE	CR	21.631	24.000	24.000			24.000			11.319	26,5	240
18	area stazione di serenella	PII	CR ex CT	31.824	25.700			31.000	26.500		1.500		26,5	177
21	via vittorio veneto	IPE	BR	4.653	3.000	3.000			3.000			2.575	270,0	20
	Mokarabia - fornace Beretta-Gianotti	PII		7.187	14.372			14.372	0			69.248		96
<b>totali</b>				<b>566.998</b>	<b>530.632</b>	<b>352.000</b>	<b>81.000</b>	<b>45.372</b>	<b>416.760</b>	<b>49.600</b>	<b>4.080</b>	<b>283.085</b>	<b>72,9</b>	<b>4.089</b>

Tabella 1 Stato di attuazione della pianificazione attuativa residenziale

**Stato di attuazione della pianificazione attuativa TERZIARIO/COMMERCIALE**

IDENTIFICATIVO PE	TOPONIMO	MODALITA' ATTUATIVA	ZONA PRG	STATO DI ATTUAZIONE								FUNZIONI				STANDARD			
				SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDARIA	INDICE UT	INDICE UF	SLP				RICETTIVA	PRODUTTIVA	COMMERCIALE	ALTRE FUNZIONI	PREVISTO	CESSIONI	ASSERVITO USO PUBBLICO	RESIDUO
								PREVISTA	ATTUATA	APPROVATA	RESIDUA								
n.				mq.	mq.	mq/mq	mq/mq	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	
4	SS233	PII	CT	126.400		0,5		53.500		53.500			53.500	107.604	18.198	101.466			
17a	via kennedy, santa maria rossa	IPE	BT	10.600			0,8	8.480	8.480				8.480	8.480					
17b	via kennedy, santa maria rossa	IPE	CD	48.392			0,6	29.035		29.035			29.035	29.035					
19	SS233	IPE	CT	8.575		0,5		4.288	4.288					4.288	2.309	1.338			
20	SS233, via peloritana	IPE	CT	26.176	14.075	0,5		13.088		13.088	4.395		3.162	5.531	18.913				
22	SS233, via Cadore	IPE	CT	11.436		0,5		5.718		5.718			5.718	5.718				5.718	
	PII fornace maciachini	PII		38.000				6.700		6.700			3.162	6.700				9.000	
<b>totali</b>				<b>269.579</b>	<b>14.075</b>			<b>120.809</b>	<b>12.768</b>	<b>102.323</b>	<b>5.718</b>	<b>4.395</b>	<b>29.035</b>	<b>74.022</b>	<b>5.531</b>	<b>180.738</b>	<b>20.507</b>	<b>102.804</b>	<b>14.718</b>

**Tabella 2** Stato di attuazione della pianificazione attuativa terziario/commerciale

IDENTIFICATIVO PE	TOPONIMO	MODALITA' ATTUATIVA	ZONA PRG	STATO DI ATTUAZIONE								STANDARD					
				SUPERFICIE TERRITORIALE	INDICE UT	INDICE UF	SLP				PREVISTO	CEDUTO (calcolato da gis)	CESSIONI (convenzioni)	IN DEFINIZIONE			
							PREVISTA	ATTUATA	IN DEFINIZIONE	RESIDUA							
n.				mq.	mq/mq	mq/mq	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.
1	via monte nero, bariana	IPE	BD-CD	146.855	0,6	0,8	46.417	46.117			300	29.371	30.303				
6	viale caduti garbagnatesi	IPE	CD	50.040	0,6		30.024	30.024				10.008		7.853			
7	via biscia	IPE	ICD	49.427	0,6		29.656				29.656	9.885					
9	via monte nero, bariana	IPE	CD	53.333	0,6		32.000				32.000	10.667					
	ex fornace Invernì, via Mascagni	PII		40.300			14.100		14.100			8.060					2.820
<b>totali</b>				<b>339.955</b>			<b>152.197</b>	<b>76.141</b>	<b>14.100</b>	<b>61.956</b>	<b>67.991</b>	<b>30.303</b>	<b>7.853</b>	<b>2.820</b>			

**Tabella 3** Stato di attuazione della pianificazione attuativa produttiva

### Piani di Recupero - Insediamenti residenziali

Nelle zone ZR di recupero residenziale sono stati realizzati 5 piani di recupero (PdR) di iniziativa privata, fra i quali il PIR Siolo, il Piano recupero della corte dei chiodi per esempio. Lo stato di realizzazioni dei piani di recupero citati è completamente attuato.

### Edificabilità complessiva di PRG nei Piani Attuativi

La tabella 5 mostra l'edificabilità totale prevista dal PRG Nella pianificazione attuativa e derivante dagli interventi programmazione unitaria, scorporata per singola funzione (residenza, terziario/commercio, produttivo...) e suddivisa in edificabilità attuata e residua.

PIANI ATTUATIVI	ZONE PRG	EDIFICABILITA' ATTUATA e IN ATTUAZIONE						EDIFICABILITA' IN DEFINIZIONE e RESIDUA					
		VOLUMETRIA RESIDENZIALE mc	STANDARD RESIDENZIALE mq.	ISLP TERZIARIA COMMERCIALE mq	ISLP PRODUTTIVA mq	STANDARD PRODUTTIVO mq.	ISLP ALTRE FUNZIONI mq	VOLUMETRIA RESIDENZIALE APPROVATA mc	ISLP TERZIARIA COMMERCIALE RESIDUA mq	STANDARD COMMERCIALE RESIDUO mq.	ISLP PRODUTTIVA IN DEFINIZIONE mq	ISLP PRODUTTIVA RESIDUA mq	STANDARD PRODUTTIVO IN DEFINIZIONE mq.
RESIDENZIALI	BR - CR - PII	490.372	283.085	2.580	0	0	0	45.372	1.500	0	0	0	0
PRODUTTIVI	BD - CD	0	0	0	76.141	38.156	0	0	0	0	14.100	61.956	2.820
TERZIARI COMMERCIALI	BT - CT - CD	0	0	115.411	0	0	12.768	0	5.718	14.718	0	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>490.372</b>	<b>283.085</b>	<b>117.991</b>	<b>76.141</b>	<b>38.156</b>	<b>12.768</b>	<b>45.372</b>	<b>7.218</b>	<b>14.718</b>	<b>14.100</b>	<b>61.956</b>	<b>2.820</b>

Tabella 4 Quantificazione della pianificazione attuativa

- Nel PRG sono previste **espansioni e recupero/trasformazioni residenziali per 530.000 mc. Le quantità attuate e/o in attuazione sono pari a 433.000 mc**; di cui 49.600 mc edilizia residenziale convenzionata.
- **La destinazione industriale/artigianale nei PA di PRG individua 138.097 mq di slp.** Le quantità attuate (76.141 mq) sono di natura pubblica e privata; mentre **il residuo è pari a 61.956 mq slp ed è di iniziativa esclusivamente privata.**
- Il **terziario/commercio previsto (slp 124.889 mq)** è concentrato prevalentemente, come ovvio, nei PL terziari/commerciali, ma è riscontrabile anche in quote poco rilevanti nei PE e in un PII (4000 mq circa) prevalentemente residenziali come funzione compatibile. **Il residuo è di 5.718 mq di slp** si tratta del PE22 derivanti dalla ripermetrazione del PE4 nella variante parziale al PRG Vigente n.15.

#### 4.3.2 Le aree per standard urbanistici locali e di livello urbano

##### Aree di cessione a standard nei Piani Attuativi

La tabella 5 mostra i dati riassuntivi delle aree cedute o da cedere nei piani esecutivi o nei programmi integrati di intervento previsti nelle aree di espansione e recupero/trasformazione dal

PRG vigente, scorporati per singola tipologia (standard residenziale, terziario/commerciale, produttivo) prodotti dalle singole categorie di PE e suddivisi in standard attuati e residui.

Nel complesso le **aree a standard previste nella pianificazione attuativa** nel suo complesso corrispondono a **475.857 mq** di cui attuati 356.314 mq pari al 75% circa della quantità prevista. Quantità che aumenta se si sommano le superfici asservite all'uso pubblico pari 102.804 mq, arrivando ad un valore prossimo al 97% delle previsioni. Di seguito si illustrano le grandezze, in questione, suddivise per categorie funzionali.

**Nella pianificazione attuativa residenziale** sono previste cessioni pubbliche o asservimenti all'uso pubblico per standard nel totale delle zone di espansione e completamento per **277.897 mq**, dei quali 219.602 mq attuati<sup>33</sup>, ai quali vanno aggiunti 78.049 mq<sup>34</sup> e 795 mq asserviti all'uso pubblico<sup>35</sup>.

Le aree cedute per standard residenziali attuate, costituiscono una dotazione per abitante teorico di **52 mq/ab.**

Il PRG vigente prevede, altresì, per la **funzione terziaria e commerciale** aree a standard per **138.029 mq** di cui è stato approvato il Piano Esecutivo per 18.198 mq di cessione e asserviti 102.804 mq, alle quali superfici vanno aggiunti 2.309 mq di aree cedute come risulta dalle convenzioni esaminate. Per la funzione terziaria rimane un residuo di 14.718 mq.

Da ultimo, il PRG vigente prevede aree a **standard al servizio delle attività produttive** per **59.931 mq** di cui attuate di espansione per 38.156 mq., di cui 7.853 risultano dalle convenzioni esaminate. Confrontando tale rapporto con i minimi della LR 51/75 per le espansioni produttive si nota una carenza di standard reale medio compensata dalle monetizzazioni.

#### *Le aree a standard e le zone F di PRG*

La tavola 2.10 mette in luce le previsioni del PRG vigente in merito alle aree previste a standard, non attuate, differenziandole per stato di attuazione.

#### **- Standard:**

Nello stato di diritto vigente sono **previsti** quasi **109 ha** di aree a standard, di cui 87,8ha individuati in azzonamento al di fuori dei perimetri dei Piani Attuativi. **La quota non attuata è pari a circa 20,9 ha.**

**Il PRG vigente** destina, inoltre, 19 ha a fascia cimiteriale di cui solo 5.6 ha sono attuati, mentre a servizi tecnologici 45,6 ha. A conclusione, vi sono poi 40 ha a zona speciale-centro multi servizi che corrispondono alla superficie territoriale per il futuro ampliamento della casa di riposo.

#### **- Zone F:**

La previsione complessiva di piano è pari a 249 ha ricadenti totalmente nel Parco Regionale delle Groane.

**La quota non attuata è pari a circa 249 ha assimilabili a aree agricole interne al Parco Regionale delle Groane.**

<sup>33</sup> Quantità derivante dall'analisi delle Convenzioni fornite dall'AC e che dovranno essere completate.

<sup>34</sup> Quantità derivante da calcolo Arcgis

<sup>35</sup> Quantità derivante dall'analisi delle Convenzioni in fase di completamento.



Nel complesso le aree previste a standard non attuate sono localizzate lungo il margine urbano disegnato dal piano a nord vicino alla linea ferroviaria in disuso e in alcuni reliquati lungo il canale Villorosi.

Le Zone F non attuate sono localizzate esclusivamente nel Parco Regionale delle Groane ad est della linea ferroviaria MI-Saronno e a sud al confine con il comune di Arese.

E' da sottolineare come la quasi totalità delle succitate aree per zone F non attuate ricada all'interno del perimetro del Parco Regionale delle Groane.

#### *Le infrastrutture*

Analizzando l'insieme degli interventi infrastrutturali e viabilistici previsti dal PRG vigente o programmati a livello sovracomunale (vedi tavola 1.2dpA), risultano realizzati solo i seguenti:

- La tangenziale nord;
- L'interramento dell'incrocio viabilistico della strada statale Varesina in corrispondenza via Kennedy;
- Ultimazione e riqualificazione della tangenziale sud per Senago insieme alla sistemazione degli incroci in corrispondenza del viale Forlanini e via Fermi, parzialmente inclusi nel Parco delle Groane.

Le principali previsioni non attuate si possono invece così riassumere:

- la variante alla strada statale Varesina sia in corrispondenza della frazione di Santa Maria Rossa che nel tratto incluso nel PE4, previsione non attuata; in gran parte confermata nelle Varianti al PRG Vigente approvate recentemente per il PE4.
- viabilità di innesto nella tangenziale necessaria per servire da nord il comparto PE1 realizzato;
- la razionalizzazione della rete attraverso il completamento, là dove necessario, di un sistema di vie a maglie il più possibile regolare;
- l'accessibilità della stazione di Serenella e del laghetto Fametia,
- la viabilità del centro storico del capoluogo.

## 5 Vincoli sul territorio

Il presente Quadro conoscitivo compie una ricognizione ed individuazione dei vincoli insistenti sul territorio comunale di Garbagnate Milanese nelle due tavole dpA n. 2.11a “*Vincoli sovraordinati e di difesa del suolo*”, in scala 1:5.000 e n. 2.11b *Vincoli riguardanti il sistema paesistico ambientale*, in scala 1:5.000, che rispetto alla data di consegna del giugno 2009, è stata aggiornata e modificata in base a quanto emerso nel proseguo del lavoro.

La lettura compiuta è riconducibile a due principali tipologie:

- Vincoli sovraordinati e di difesa del suolo;
- Vincoli riguardanti il sistema paesistico.

### *Vincoli sovraordinati e di difesa del suolo*

Questa famiglia di vincoli è stata a sua volta articolata nelle seguenti categorie:

- 1 Vincoli di difesa del suolo e salvaguardia delle acque sotterranee;
- 2 Vincoli amministrativi da PRG Vigente;
- 3 Classi di fattibilità geologica;
- 4 Codice strade.

#### *1. Vincoli di difesa del suolo e salvaguardia delle acque sotterranee*

Il Piano Regolatore individua:

Aree di tutela assoluta dei punti di captazione dell'acqua ad uso idropotabile (pozzi) e alle relative fasce di rispetto:

- n. 1 pozzo a nord-est la cui fascia di rispetto si estende tra lo spazio aperto, sedime ferroviario e il tessuto consolidato residenziale;
- n. 1 pozzo a nord-est in via dei Pioppi la cui fascia di rispetto si estende tra lo spazio aperto e il tessuto consolidato produttivo;
- n. 2 pozzi ad ovest in adiacenza al parco dei bimbi in via Bolzano, la cui fascia ricade in parte sulla zona a verde pubblico (il parco dei bimbi), centro socio-ricreativo e scuola, in parte sulla zona prevalentemente residenziale;
- n. 1 pozzo collocato nel centro sportivo comunale lungo il canale Villoresi la cui fascia ricopre solo aree a verde pubblico e sport;
- n. 1 pozzo localizzato nella area pertinenziali a parcheggio della sede municipale di via Varese la cui fascia di rispetto copre oltre alle aree a servizio circostanti una area edificata di carattere residenziale. È oggetto di una verifica successiva lo stato di attività di questo pozzo;
- n. 1 pozzo localizzato nello spazio a nord della scuola di via Villoresi e sud del canale Villoresi la cui fascia di rispetto copre oltre alle aree a servizio (istruzione e verde pubblico) circostanti una area edificata di carattere residenziale;
- n. 1 pozzo localizzato nella frazione di Santa Maria Rossa in via Adamello la cui fascia di rispetto copre oltre alle aree a servizio (attrezzatura religiosa) circostanti una area edificata di carattere residenziale;
- n. 1 pozzo posizionato a sud nello spazio aperto a sud del viale J. Kennedy ad ovest di Siolo la cui fascia di rispetto copre oltre alle aree a servizio (aree a verde pubblico, orti) circostanti una area edificata di carattere residenziale.



Lo studio geologico individua:

- lungo il sistema idrografico principale, composto dal canale Villoresi, dai torrenti Guisa e Nirone, il limite di inedificabilità di 10 m dalle sponde degli stessi ai sensi del RD 523/04;
- 2 aree soggette inondazione, secondo quanto prescritto dal PTCP Vigente, lungo via Milano: la prima ad ovest del quartiere Quadrifoglio, la seconda al termine della via in adiacenza al quartiere Canova;
- 1 settore con bassa capacità protettiva nella fascia di territorio comunale che va nord-ovest a sud-ovest coprendo da la zona individuata per il nuovo cimitero, l'area produttiva di Bariana, l'area residenziale a nord del canale Villoresi per finire sul comparto dell'ex Alfa Romeo;
- per quanto riguarda gli aspetti geotecnici, ad est della linea ferroviaria MI - Saronno in ambito per gran parte tutelato dal Parco Regionale delle Groane, 1 settore con problematiche di drenaggio superficiale e con presenza di limi/argille superficiali;
- per quanto riguarda gli aspetti geotecnici, 4 aree oggetto di scoticamento del suolo ferrettizzato per attività di fornace delimitate nella località Fametta, nell'area vincolata dal SIC, nell'area delle tre fornaci ed a sud est dell'ospedale.

#### *Aggiornamento Componente geologica, Idrogeologica e sismica.*

La componente geologica è stata aggiornata per recepire al suo interno lo Studio di Fattibilità idraulica PAI lungo il corso del Guisa, necessario per l'individuazione delle vasche di laminazione. Di conseguenza, le classi di fattibilità geologica sono state modificate andando ad individuare le classi con gravi limitazioni, in particolar modo, lungo i corsi d'acqua con i battenti idraulici più elevati.

L'aggiornamento della Componente geologica ha integrato anche le aree con bonifiche in atto o ultimate con certificazione. Non ultimo ha verificato e individuato gli orli di terrazzo ancora di origine naturale, in adeguamento al PTCP della Provincia di Milano Vigente.

Il PTCP individua i vincoli relativi agli ambiti di cava che però risultano essere tutte non attive nel territorio comunale.

#### *2. Vincoli amministrativi (limiti all'edificazione)*

Sono individuati in alcune aree specifiche in relazione alle funzioni ed alle infrastrutture presenti sul territorio. Tali vincoli insistono sulle fasce di rispetto stradale, ferroviario, dei cimiteri, degli elettrodotti. In particolare:

- Attorno al cimitero di via f.lli Signorelli è istituita una fascia di 100 m intorno al cimitero e 200m per la previsione di cimitero a nord-ovest della frazione di Bariana;
- Alle linee degli elettrodotti sono applicate le disposizioni legislative vigenti;
- Le fasce di rispetto stradali si sviluppano lungo la strada statale della Varesina, la tangenziale nord, la tangenziale sud per Senago e lungo i tratti di viabilità sovralocale in progetto da PRG Vigente;
- Lungo i binari delle linee ferroviarie non inferiore ai 20 metri sia lungo la ferrovia Nord Milano sia lungo il tracciato ferroviario dismesso di servizio all'area ex Alfa Romeo;
- Lungo il corso del canale Villoresi, il PRG Vigente, individua una fascia di 20m per parte.

Sono state inoltre localizzate le antenne delle linee telefoniche distinguendole fra esistenti, in realizzazione e da progetto. La loro localizzazione è stata fatta prevalentemente nelle pertinenza di aree a servizio come il cimitero, verde pubblico o in ambito produttivo.

### 3. Classi di fattibilità geologica

Nella tavola 2.11a dpA sono state riportate anche le classi di fattibilità geologica per quanto riguarda la classe n. 3 e n. 4.

Lo studio geologico delimita:

- la classe di fattibilità 3 nei settori ad ovest ed est in direzione nord-sud;
- la classe di fattibilità 4 lungo i limiti di inedificabilità del sistema idrografico principale e dei pozzi di acqua potabile pubblici.

### 4. Vincoli riguardanti il sistema paesistico ambientale

Beni di interesse artistico e storico:

num.	n. scheda repertorio	descrizione	localizzazione	vincolo
1	MI100-03072	Garbagnate - Nucleo di antica formazione	Via Milano, Via Monza, Via Manzoni, Via Verdi	L. 1089/1939
2	MI100-03073	Villa Gianotti	Via Milano	L. 1089/1939
3	MI100-03076	Corte Nobile	Via Varese, angolo Via Milano	L. 1089/1939
4	MI100-03078	Corte del Ciod	Via Manzoni	L. 1089/1939
5	MI100-03079	Corte Valenti	Via Monza	L. 1089/1939
6	MI100-03083	Ex Sanatorio V. Emanuele III	Viale Forlanini	L. 1089/1939
7	MI100-03087	Ponte sul Canale Villoresi	Via Peloritana	L. 1089/1939
8	MI100-03090	Chiesa di San Carlo	Viale Forlanini	L. 1089/1939
9	MI100-03093	Colonna Votiva	Via Manzoni	L. 1089/1939

Beni paesaggistici e ambientali:

num.	n. scheda repertorio	descrizione	localizzazione	vincolo
10	MI100-03086	Fornace Gianotti	Viale Forlanini	L. 1497/1939
11	MI100-03094	Boschi dell'Ospedale Sanatorio	Viale Forlanini	L. 1497/1939

- Fascia di rispetto dei torrenti Guisa e Nirone (ai sensi del Dlgs 42/2004, art. 13);
- Boschi (Piano di indirizzo forestale della Provincia di Milano 2004-2014): la maggioranza delle aree boscate tutelate si trova all'interno del Parco Regionale delle Groane settore est, però vi sono anche superfici esterne al parco che si collocano prevalentemente lungo il



corso del canale Villoresi oltre a delle presenze meno significative ricadenti in aree non costruite;

- Parco Regionale delle Groane, (LR 31 Agosto 1976 n. 31) che copre lo spazio aperto ad est della linea ferroviaria MI-Saronno, ad eccezione dell'area produttiva "Groane", per continuare a sud-ovest lungo il confine con il comune di Arese;
- Sito di Interesse Comunitario "Pineta di Cesate" (Sito - IT2050002) delimitato nello spazio aperto a nord dell'area produttiva "Groane" verso Cesate. L'area è inserita in un contesto urbanizzato: i Comuni tuttavia confinano con terreni agricoli che consentono al sito in questione di avere collegamenti ecologici con altre aree verdi. Si tratta in effetti di un mosaico paesaggistico piuttosto complesso, in cui zone densamente urbanizzate si accostano a campi coltivati, filari, strade provinciali, cascine, parchi privati.

Ai vincoli istituiti per legge o individuati con apposito decreto si aggiungono le proposte di vincoli contenute nel PTCP, quali:

- centri storici e nuclei di antica formazione quali: il centro di Garbagnate Milanese, Santa Maria Rossa, Bariana;
- comparti storici al 1930 quali: il centro di Garbagnate Milanese, Santa Maria Rossa, Bariana e l'ex-sanatorio V. Emanuele III;
- area di rispetto archeologico a nord ovest dell'area produttiva di viale Caduti Garbagnatesi;
- Fasce di rilevanza paesistico - fluviale lungo i corsi dei torrenti Guisa e Nirone;
- percorsi di interesse paesistico che tagliano da nord verso sud il Parco Regionale delle Groane;
- ambiti di rilevanza paesistica nel settore est del territorio comunale;
- ambiti di rilevanza naturalistica che vanno a coprire le parti di superficie non individuate dagli ambiti di rilevanza paesistica nel settore est del Comune;
- due corridoi ecologici primari che lambiscono Garbagnate Milanese sia nord che a sud in direzione est-ovest;
- un corridoio principale dei corsi d'acqua è stato identificato con il tracciato del canale Villoresi;
- un varco è stato posizionato lungo la strada statale Varesina a sud nelle vicinanze del comune di Arese;
- albero di interesse monumentale, Tilia cordata.

##### 5. Codice della strada

Da ultimo è indicato, grazie al PGU del 2003, il perimetro del centro abitato e Z.P.R.U secondo quanto prescritto dal Codice della Strada artt. 4 e 7.

## 6 Istanze dei cittadini

A seguito dell'avvio del procedimento per la stesura del PGT (DGC n.49 in data 09/03/2006) sono pervenute all'Amministrazione comunale n° **52**<sup>36</sup> istanze formulate da cittadini, di cui due sono doppie perché riguardante la medesima area. Vi sono, poi, 7 istanze che ricadono all'interno del Parco regionale delle Groane<sup>37</sup>. Le domande sono state localizzate e cartografate sulla tavola dpA n.2.12 "Istanze dei cittadini", ad eccezione di alcune ove la mancanza di qualsiasi riferimento territoriale non ha permesso la precisa individuazione dell'area interessata oppure sebbene individuata necessita di una ulteriore verifica.

L'analisi di ogni singola domanda e del loro insieme permettono di avere un quadro complessivo dei bisogni che i cittadini esprimono nei confronti del Piano Regolatore vigente.

Le domande sono state raggruppate per azionamento e saranno vagliate con l'intento di esaudire dove possibile alle richieste emerse, compatibilmente con le leggi regionali o nazionali che il PGT non può evidentemente modificare. Il nuovo PGT in formazione terrà conto dei contenuti delle suddette istanze; in particolare, esse hanno costituito un contributo alla formazione del PGT nella misura in cui le nuove funzioni richieste si sono rivelate coerenti con gli obiettivi di carattere generale che motivano le scelte di sviluppo territoriale assunte dal Piano.

### *Richieste riguardanti piani di attuativi particolareggiati*

Le richieste sono **13**, pari al **26%** circa, riguardano piani attuativi residui a carattere produttivo e commerciale (PE7-PE4-PE9-PE22) per i quali i proprietari dell'area avanzano la richiesta è quella di una riclassificazione di tali ambiti: da produttivo a residenziale(PE7-8-9), da commerciale a produttivo(PE4)per la quota di proprietà del richiedente. In un caso si propone anche la modifica del tracciato stradale del PRG Vigente(PE4). Nel PE22 si chiede di introdurre una funzione mista produttiva e commerciale.

### *Zone F*

Questo gruppo comprende **9** domande, pari al **18%** circa, che chiedono la possibilità di trasformare l'area da zone F in ambito commerciale. Sebbene l'individuazione di esse debba essere verificata, risultano tutte ricadere all'interno del Parco Regionale delle Groane.

### *Richieste riguardanti tematiche differenti*

Questo gruppo di richieste comprende **6**, pari al **12%** circa, richieste riguardanti tematiche diverse dove: la previsione da PRG Vigente di allargamento stradale ricade su un edificio esistente; si richiede di acquisire la striscia a verde di arredo stradale per poter ingrandire il proprio giardino; si fa domanda per poter prevedere nella propria area adibita a sporting club si possa inserire una attività ricettiva; si chiede la possibilità nella manutenzione straordinaria di poter allineare l'edificio a quello adiacente. Le due ultime richieste riguardano la prima chiede la possibilità di convertire aree dismesse artigianali o terziarie in funzioni congrue con il tessuto circostante come il residenziale e la seconda di insediare un'attività produttiva per 40.000 mq.

<sup>36</sup> Istanze pervenute fino al 22 febbraio 2011

<sup>37</sup> Queste richieste nella tabella sono campite di verde



### *Zone vincolate a standard*

Le domande che riguardano aree che il vecchio Piano Regolatore ha vincolato a standard sono **6**, pari al **12%** circa, di cui tutte riguardano lotti vincolati ma non espropriati. Il problema sollevato da queste richieste è quello più generale della perequazione dei diritti fra i differenti proprietari di aree, ovvero quello della difficoltà che le amministrazioni hanno nel conciliare le prescrizioni riguardanti le superfici da destinare a equipaggiamenti e le risorse finanziarie che esse possono impiegare per la loro acquisizione, organizzazione e manutenzione.

### *Richieste riguardanti zone industriali*

Le richieste che il Piano Regolatore vigente disciplina come zone industriali sono **6**, pari al **12%** circa. Queste osservazioni chiedono il cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale o commerciale.

### *Zone agricole*

Questo gruppo comprende **5** istanze, pari al **10%** circa, che chiedono la possibilità di costruire abitazioni nell'area esterna al Parco Regionale delle Groane nelle vicinanze del nucleo edificato identificato come "Biscia".

### *Richieste formulate da associazioni ambientaliste e di categoria*

Le istanze fatte da associazioni sono **3**, pari al **6%** circa, hanno toccato questioni ambientali e del paesaggio come l'estensione della tutela del Parco Regionale delle Groane e la salvaguardia delle aree agricole, l'eliminazione di previsioni infrastrutturali impattanti sul territorio; hanno richiesto una maggiore attenzione e tutela per i nuclei di antica formazione urbana; hanno proposto l'utilizzo di fonti energetiche alternative-rinnovabili e di porre attenzione alle tematiche legate alla sostenibilità.

### *Zone vincolate a servizi privati*

Le domande che riguardano aree che il vecchio Piano Regolatore ha vincolato a servizio privato sono **2**, pari al **4%** circa. I richiedenti propongono di cambiare l'uso dell'area da servizio privato a ricettivo oppure di dare una nuova edificabilità a carattere ricettivo.



Num.	Data	Protocollo	Individuazione catastale Foglio / Mappale	Zona omogenea Vigente o descrizione	Zona omogenea Proposta o indicazione
1	25/05/2006	17247	Fg. 39, mapp. 298	Zona F PARCO	Propone di trasformare l'area in zona commerciale o residenziale
2	25/05/2006	17248	Fg. 39, mapp. 299	Zona F PARCO	Propone di trasformare l'area in zona commerciale o residenziale
3	25/05/2006	17249	Fg. 39, mapp. 300	Zona F PARCO	Propone di trasformare l'area in zona commerciale o residenziale
4	25/05/2006	17250	Fg. 39, mapp. 301	Zona F PARCO	Propone di trasformare l'area in zona commerciale o residenziale
5	25/05/2006	17251	Fg. 39, mapp. 292 (ex 31/c)	Zona F PARCO	Propone di trasformare l'area in zona commerciale o residenziale
6	25/05/2006	17252	Fg. 39, mapp. 293 (ex 31/d)	Zona F PARCO	Propone di trasformare l'area in zona commerciale o residenziale
7	26/05/2006	17393	Fg. 11, mapp. 37,98,107,126*,181	PE4 / PE2*	Propone per la viabilità di progetto di non farla in trincea e di destinare l'area di loro proprietà a "produttivo di completamento".
8	27/05/2006	17420	-	-	Osservazioni relative : alla dequalificazione del centro storico, intrusione di sistemi di produzione di energie da fonti rinnovabili, salvaguardia delle risorse idriche, inquinamento elettromagnetico, presenza degli elettrodotti, salvaguardia parco delle groane e recupero delle fornaci per attività pubblica, area ex-alfa romeo che deve riqualificarsi ma nel rispetto ambientale. Vi sono poi una serie di richieste puntuali(PE4, PE18, parco delle groan, villoresi...).
9	30/05/2006	17681	Fg. 39, mapp. 290 (ex 31/e)	Zona F PARCO	Propone di trasformare l'area in zona commerciale o residenziale
10	30/05/2006	17732	Fg. 14, mapp. 9	Zona a standard SERVIZI TECNOLOGICI	Propone di trasformare l'area in zona residenziale di completamento
11	23/05/2006	16886	Fg. 39, mapp. 291 (ex 31/g)	Zona F	Propone di trasformare l'area in zona commerciale o residenziale
12	30/05/2006	17730	Fg. 6, mapp. 16-Fg. 6, mapp. 17, Fg. 6, mapp. 36	PE7 / STRADA	Propone di cambiare destinazione d'uso da produttivo a residenziale, mantenendo però il piano attuativo
13	30/05/2006	17753	Fg. 31, mapp. 92(parte) e 93(parte)	Zona a standard / FASCIA DI RISPETTO	Propone di trasformare l'area in zona residenziale o terziario
14	30/05/2006	17755	Fg. 1, mapp. 13 e 376	ZONA AGRICOLA	Propone di trasformare l'area in zona residenziale
15	30/05/2006	17756	Fg. 1, mapp. 183	Zona agricola	Propone di trasformare l'area in zona residenziale
16	31/05/2006	17893			Propone, in una manutenzione straordinaria di una corte, di riallineare la gronda all'edificio adiacente già ristrutturato
17	31/05/2006	17934	Fg. 5, mapp. 33,63	ZONA AGRICOLA / FASCIA DI RISPETTO	Propone di trasformare l'area in zona commerciale o in sub ordine produttiva/artigianale
18	31/05/2006	17959	Fg. 14, mapp.22	Zona produttiva	Propone di trasformare l'area in zona residenziale
19	31/05/2006	17974	Fg. 6, mapp. 54	PE7	Propone di cambiare destinazione d'uso da produttivo a residenziale, mantenendo però il piano attuativo
20	31/05/2006	17975	Fg. 6, mapp. 38	PE7	Propone di cambiare destinazione d'uso da produttivo a residenziale, mantenendo però il piano attuativo
21	31/05/2006	17979	Fg. 5, mapp. 98	Zona F	Propone di trasformare l'area in zona commerciale o in sub ordine produttiva/artigianale
22		17982	Fg. 6, mapp. 37	PE7	Propone di cambiare destinazione d'uso da produttivo a residenziale, mantenendo però il piano attuativo
23		18054	Fg. 6, mapp. 43	PE7	Propone di trasformare l'area in zona residenziale
24	26/08/2008	25006			Chiede di poter acquisire un lotto a verde pubblico, di proprietà comunale, per allargare il proprio giardino
25	27/11/2007	36671	Fg. 7, mapp. 70-71-73	Zona produttiva (BD)	Propone di trasformare l'area in zona residenziale
26	15/05/2006	15851	Fg. 13, mapp.152	Zona a standard	Propone di trasformare l'area in zona residenziale
27	12/09/2005	28959		Zona a standard	Propone di inserire l'attività ricettiva all'interno dell'area.
28	25/01/2006	2560		sede stradale	Propone di togliere l'allargamento stradale, riclassificando l'edificio esistente come residenziale



<b>29</b>	27/05/2006	17419			Propone di: togliere la previsione del parcheggio a Serenella, di trasformare il PE4 in agricolo, con l'ipotesi di ampliare i confini del Parco, fare attenzione al bosco che insiste tra il PE4 e il PE11, utilizzare la viabilità esistente invece della nuova brettella di progetto, mantenere e salvaguardare le aree agricole. Nelle NTA di inserire l'utilizzo di serbatoi per il riciclo dell'acqua piovana, dei pannelli solari e di fare particolare attenzione dal punto di vista paesistico per il centro storico e le aree di <u>margini e verdi in genere.</u>
<b>30</b>	15/05/2006	24029	Fg. 13, mapp.152	Zona a standard / STRADE	Propone di trasformare l'area in zona residenziale
<b>31</b>	04/11/2005	35586			Richiede di essere consultata quale parte sociale ed economica nella redazione del PGT.
<b>32</b>	28/04/2006	14167	Fg. 1, mapp.106	Zona agricola	Propone di trasformare l'area in zona residenziale
<b>33</b>	31/05/2006	18055	Fg. 6, mapp. 41	PE7	Propone di cambiare destinazione d'uso da produttivo a residenziale, mantenendo però il piano attuativo
<b>34</b>	28/05/2009	16247	Fg. 1 mapp. 92; Fg. 21 mapp.36, 38, 119, 121	Zona Agricola / PE 9	Area posta in via Biscia destinazione da agricola a industriale / produttivo. Aree poste in via Montenero mantenere le previsioni urbanistiche, prendere in considerazione la possibilità di insediare immobili da destinare ad edilizia sociale. Per tali aree si suggerisce eventualmente di prendere in considerazione la possibilità di attribuire dei diritti volumetrici
<b>35</b>	31/05/2006	18056	Fg. 6, mapp. 39	PE7	Propone di cambiare destinazione d'uso da produttivo a residenziale, mantenendo però il piano attuativo
<b>36</b>	17/11/2009	32755	Fg. 29 mapp. 3	Zona Standard	Propone cambio di destinazione urbanistica da standard a residenziale
<b>37</b>	11/06/2010	16606		PE 22	Propone lo sviluppo della propria area mediante destinazione mista produttiva e commerciale, la scelta di inserire l'area nel PE 22, in cui vi sono diversi immobili destinati alla residenza, ne impedisce il potenziamento dell'attività economica
<b>38</b>	15/06/2010	16909			Richiede all'amministrazione di valutare la possibilità di riconvertire da funzioni artigianali e terziarie aree dismesse e non più congrue con il tessuto residenziale
<b>39</b>	16/06/2010	17029		Produttivo	Richiesta di insediamento di attività industriale con dimensioni pari a circa 40.000 mq
<b>40</b>	13/07/2010	19609	Fg. 21, mapp. 41, 42	PE 9	Propone di cambiare destinazione d'uso da produttivo a residenziale, mantenendo però l'obbligo del piano attuativo
<b>41</b>	30/09/2010	25975	Fg. 3 mapp. 73,106,39,73,80,86, 98,103,106,213,214	Zona BD Produttivo di completamento	Confermato il mantenimento dell'attività esistente oltre che introdurre la possibilità di insediare in tali ambiti attività commerciali per medie strutture
<b>42</b>	25/10/2010	28191	Fg. 21, mapp. 37, 39, 145	PE 9	Propone di cambiare destinazione d'uso da produttivo a residenziale, a completamento dell'area residenziale circostante
<b>43</b>	17/11/2010	30298	Fg. 28 mapp. 89	Zona Standard	Propone il cambio destinazione d'uso da standard a residenza( in conformità alle aree attigue). Nell'ipotesi del mancato cambio di destinazione d'uso chiede che vengano attribuiti dei diritti volumetrici sull'area
<b>44</b>	13/12/2010	32214	Fg. 9 mapp. 3-4-17	Zona Agricola	Propone il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale e terziario
<b>45</b>	21/01/2011	1420	Fg. 3 mapp. 73,106,39,73,80,86, 98,103,106,213,214	Zona BD Produttivo di completamento	Chiede di poter svolgere nell'immobile in suo possesso un'attività ricettiva, nonchè attività complementari (fitness/palestre/ristorante/self-service)
<b>46</b>	27/01/2011	1940	Fg. 28 mapp. 105	Zona a servizi privati	Propone la possibilità di nuova edificabilità con destinazione ricettiva e attività connesse
<b>47</b>	08/02/2011	2770	Fg. 23 mappale 76	Zona BD Produttivo di completamento	Propone il cambio destinazione d'uso da Produttivo di completamento a commerciale di vicinato e residenza
<b>48</b>	22/02/2011	3882	Fg. 31 mapp.41-42- 50-98-173	Zona Servizi Privati	Propone il cambio destinazione d'uso da servizi privati a ricettivo
<b>49</b>	29/12/2010	33501	Fg. 9 mapp.7-8	Zona Agricola	Propone il cambio destinazione d'uso da agricola a residenziale, in parte terziario per insediamenti terziario per insediamenti privati di interesse collettivo



<b>50</b>	24/03/2009	9053	Fg. 14, mapp. 9	Zona a standard SERVIZI TECNOLOGICI	Propone di trasformare l'area in zona residenziale di completamento
<b>51</b>	11/10/2010	26812		PE7	
<b>52</b>	25/03/2009	9237	Fg. 32 mapp.196-85		Propone di trasformare l'area in zona residenziale di completamento

**Tabella 5** Istanze dei cittadini

**PARTE III**  
**IL DOCUMENTO DI PIANO**



## **Introduzione**

Le scelte principali contenute in questo elaborato discendono da una valutazione attenta ed analitica delle previsioni urbanistiche contenute nel Piano Regolatore Vigente, nel Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche, oltre che delle previsioni contenute nei Programmi Integrati di Intervento approvati. Si tratta di un contesto di riferimento assunto come punto di partenza con cui il nuovo PGT deve necessariamente confrontarsi impostando comunque le proprie scelte ed azioni strategiche che derivano in modo diretto dalle linee guida per l'elaborazione del PGT e che individuano i successivi obiettivi ed indirizzi operativi.



## 7 Il disegno strategico del Piano

### 7.1 Il territorio: una risorsa da difendere

**Lo scenario futuro** che il Piano intende delineare parte dai principali elementi di valore già presenti e da sviluppare in questo territorio. In particolare, le opportunità per attivare le trasformazioni sono rappresentate dal migliore utilizzo delle parti già edificate, dalla riqualificazione delle aree dismesse evitando, in questo modo, il consumo di nuovo suolo.

Pertanto, il quadro all'interno del quale è concretamente possibile delineare il futuro assetto urbanistico della città è sostanzialmente determinato dal contemperamento dei diversi obiettivi ormai largamente condivisi alla scala sovralocale - la salvaguardia dei valori ambientali evitando il consumo di nuovo suolo, la riqualificazione del costruito o anche quelli finalizzati ad ottenere un'armatura infrastrutturale adeguata ed efficiente a supporto della popolazione e delle attività insediate nell'area metropolitana milanese - e da quelli locali finalizzati a soddisfare le istanze di sviluppo e i fabbisogni, in termini di servizi e attrezzature, espressi dalla popolazione e dal tessuto produttivo, sia esistenti che insorgenti.

La gestione del territorio e l'insieme delle attività comunali terranno conto dell'utilizzo del suolo in modo funzionale alle reali esigenze e saranno orientati alle azioni di riqualificazione urbanistica dei contesti esistenti, alla difesa e al miglioramento del paesaggio, alla tutela e valorizzazione ambientale per la attuazione dei principi di sostenibilità e compatibilità, anche nel rispetto di quanto indicato dagli obiettivi e dagli strumenti di pianificazione di carattere sovracomunale.

Gli sviluppi futuri sono volti ad una caratterizzazione dell'offerta funzionale ed ambientale di Garbagnate Milanese, attraverso alcune principali linee politiche di intervento, che si articolano secondo alcune tematiche che ben contraddistinguono l'attuale impianto della città. Il punto di partenza, dal quale iniziare questo percorso di formazione del PGT è da ricercare nel ruolo e nell'importanza strategica del Parco delle Groane e del PLIS del Lura.

### 7.2 Le linee guida per lo sviluppo della città

Le **linee di sviluppo** del Piano riguarderanno quindi:

- 1- Il verde come risorsa;
- 2- L'infrastrutture per la mobilità (viabilità e parcheggi);
- 3- "Ricostruire la città costruita": la trasformazione della città esistente;
- 4- Lo sviluppo produttivo e commerciale;
- 5- I servizi e le attrezzature collettive.

## 1. Il verde come risorsa

La particolare collocazione geografica della città (attraversata dal Canale Villoresi, interna al Parco delle Groane, ma anche prossima al Parco del Lura), nonché interessata dal Sito di Importanza Comunitaria “Pineta di Cesate”, e le caratteristiche ambientali del tessuto urbano (caratterizzato dalla presenza di importanti e significativi parchi urbani ed aree verdi attrezzate), pongono il tema della conservazione e valorizzazione degli ecosistemi e della rete ecologica a scala regionale attraverso la conservazione ed il miglioramento ambientale dei varchi ancora liberi; è importante per la città costruire e ricostruire la trama verde alla scala vasta e connetterla a quella locale, che rappresenta –fra l’altro– un elemento importante per la mitigazione del microclima urbano e degli impatti acustici e atmosferici locali e che risponde alle indicazioni di continuità ecologica e paesistico - ambientale dettati dal PTCP cercando di sviluppare il sistema degli itinerari nel verde alla scala urbana, mirando a conseguire la continuità dei percorsi. Particolare attenzione rivestono le aree agricole poste a corona dell’abitato nella zona nord-ovest, uniche aree dalle dimensioni significative non urbanizzate esterne al perimetro del Parco delle Groane e per le quali l’Amministrazione Comunale ha proposto l’individuazione del perimetro per l’istituzione dell’ampliamento del PLIS del Lura.

### Temi di Piano:

- Preservare ed ampliare le aree verdi e le zone agricole con la finalità di mantenere una **cintura verde** attorno alla città, a tale proposito l’Amministrazione Comunale, in osservazione al PTCP adottato (adeguamento alla LR 12/05), ha proposto di considerare come ambiti agricoli strategici le superfici esterne al Parco delle Groane collocate a nord della ex cintura ferroviaria e quelle interposte fra l’area ex Alfa Romeo e l’urbanizzato di Santa Maria Rossa;
- Confermare i confini del **Parco delle Groane**, salvo chiedere e proporre nel PGT l’**inclusione**, in esso, dell’area ad est della via Valera, partendo da via Kennedy sino al Villoresi e di quella libera in località Groane, a sud-est del comparto industriale;
- **Promuovere** e valorizzare il territorio del **Parco delle Groane**, preservando l’integrità degli ambiti a maggiore valenza naturalistica e ambientale, attraverso specifiche azioni di riqualificazione di ambiti territoriali non utilizzati grazie anche la presenza di elementi di archeologia industriale;
- Proporre le aree agricole a nord della ex cintura ferroviaria Alfa Romeo e a nord del canale Villoresi a Bariana, come **ampliamento del PLIS del Lura**;
- Concorrere alla realizzazione della “**dorsale verde**”, portando a conclusione il sistema dell’accessibilità e della fruibilità del verde e migliorando la dotazione naturalistica – ambientale del canale Villoresi. Proponendo il tracciato del canale Villoresi come una “**fascia verde**” continua importante per la connessione ecologica e per la messa a sistema complessiva a partire dall’accessibilità diretta al Parco delle Groane fino agli ambiti urbani che oggi faticano a trovare continuità. Il Villoresi da elemento di attraversamento può e deve piuttosto porsi come una centralità fungendo da connessione tra le parti significative della città;
- In località Serenella, proporre **la stazione e le aree in prossimità alla linea ferroviaria** (Milano – Saranno) come punti privilegiati di ingresso al Parco delle Groane alla scala



metropolitana in coerenza anche con la Variante Generale al PTC del Parco medesimo, recentemente approvata che, ad est della stazione, identifica un'ampia area per servizi comprensoriali;

- **Completare, a livello urbano, il sistema del verde** partendo dalle aree non attuate del PRG Vigente.

## 2. *Le infrastrutture per la mobilità (viabilità e parcheggi)*

La buona accessibilità territoriale della città di Garbagnate Milanese, da ricondurre prevalentemente alla presenza delle Ferrovie Nord Milano (con ben due stazioni), alla prossimità alla rete autostradale milanese, autostrada A8 dei Laghi a Lainate, oltre che della presenza nel territorio della ex strada statale 233 Varesina, deve essere però valutata anche in relazione allo sviluppo che il sistema della mobilità e dell'accessibilità più in generale hanno beneficiato a seguito della realizzazione del nuovo Polo fieristico a Rho-Però che ha visto il potenziamento significativo di tutto il settore nord-ovest milanese.

### **Temi di Piano:**

- **Proporre il 4° tratto mancante della Variante alla Varesina** e integrare i progetti di scala sovralocale in modo da avere ricadute positive per l'intera città in sinergia con il redigendo Piano del Traffico Urbano;
- **Completare l'asse ciclopedonale portante del Villorosi** – tratto mancante, lato nord tra via Peloritana e il confine di Lainate;
- **Migliorare la situazione dei parcheggi**, in sinergia con il Piano Urbano del Traffico, attraverso l'individuazione di parcheggi di interscambio ferro-gomma e l'organizzazione ed espansione delle aree di sosta all'interno della città;
- In località Serenella, recepire e promuovere il **parcheggio di interscambio previsto dalla Variante al PTC del Parco delle Groane mettendolo a sistema con una** visione progettuale di scala vasta come può essere la "Via d'acqua EXPO 2015". Progetto che prevede l'inizio del suo percorso proprio a sud del canale Villorosi in prossimità di Serenella.
- **Completare e razionalizzare** la mobilità ciclopedonale e completare un sistema di percorsi protetti e sicuri per facilitare gli spostamenti quotidiani con particolare attenzione ai centri abitati e alle aree dei servizi;
- **Riqualificare il sedime della ex linea ferroviaria**, di connessione tra l'area dell'ex Alfa e la stazione ferroviaria di Garbagnate Milanese, come sede per la mobilità lenta, definendo un limite fisico dell'urbanizzato verso la campagna;
- **Decongestionare il traffico**, in sinergia con il Piano Urbano del Traffico.

## 3. *"Ricostruire la città costruita": la trasformazione della città esistente*

Gli orientamenti forniti per la pianificazione, dall'analisi condotte sul "Consumo di suolo" e da una valutazione delle densità abitative e del fabbisogno di nuovi alloggi, studi propedeutici all'Adeguamento del PTCP alla LR 12/2005, mettono in luce che è necessario attivare politiche coordinate sovracomunali per il governo dei territori del nord-ovest milanese.

In particolare si registra in tale contesto (adeguamento alla LR 12/05 del PTCP della Provincia di Milano<sup>38</sup>) l'obiettivo e la priorità di **evitare nuovo consumo di suolo** per ulteriori urbanizzazioni e parallelamente di **individuare** gli ambiti destinati **all'attività agricola strategica**.

In questo quadro, appare importante definire con precisione l'esatto fabbisogno residenziale, specificato anche per tipologie (in affitto anche agevolato, a canone moderato, oppure in vendita) in modo da poter valutare attentamente la quantità complessiva di nuove previsioni residenziali che i progetti di recupero o di nuova edificazione dovranno complessivamente registrare.

#### **Temi di Piano:**

- **bloccare l'ulteriore consumo di suolo**, individuando in alternativa il recupero degli immobili dismessi in aree degradate frammiste alla residenza, anche in coerenza con il **macro – obiettivo n.4** *“Policentrismo, riduzione e qualificazione del consumo di suolo”* dell'adeguamento del PTCP della Provincia di Milano alla LR 12/05 ;
- **ricostruire la città costruita** partendo dalle aree dismesse nell'urbanizzato, che possono riservare un'opportunità di riqualificazione e ridisegno di porzioni significative di città come ad esempio lungo via Forlanini in località Groane.
- **premiare le trasformazioni del territorio urbanizzato** che costituiscono opportunità di miglioramento delle condizioni insediative ed ecologico-ambientali (contenimento del consumo di suolo, efficienza energetica degli edifici, miglioramento dei “percorsi ciclo-pedonali a rete”);
- **favorire la riconversione funzionale** delle piccole aree artigianali dismesse o non più congrue in usi compatibili con il tessuto residenziale prevalente. Questi comparti rappresentano una possibilità unica all'interno del tessuto edilizio denso dove ormai l'esistenza di aree libere intercluse è sempre più scarsa;
- **favorire la rilocalizzazione nel territorio di attività produttive frammiste alla residenza;**
- **orientare la crescita della popolazione residente in modo equilibrato e compatibile con le risorse ambientali** e con la qualità e la quantità dei servizi offerti, valutando attentamente le condizioni specifiche di alcuni quartieri della città che hanno registrato negli ultimi anni modificazioni significative del proprio tessuto socio-insediativo;
- **intervenire per migliorare la qualità del tessuto edilizio urbano**, anche in relazione alle nuove indicazioni di risparmio energetico, sostenibilità ambientale degli insediamenti, tutela e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio;
- **favorire il recupero dei nuclei storici del Comune** in modo da valorizzare gli ambiti territoriali più centrali della città, dove sarà necessario ricostruire una rete di percorsi pedonali utili alla caratterizzazione “decisa” del centro storico. Ad esempio per il centro di Garbagnate, la ricostruzione della mobilità lenta potrà avvenire anche attraverso la valorizzazione del percorso che collega via Milano in prossimità della stazione.

#### **4. Lo sviluppo produttivo e commerciale**

<sup>38</sup> una stima della Provincia di Milano registra la città di Garbagnate con una percentuale di suolo urbanizzato (non naturale) stimato al 2005 pari al 62%, valore prossimo alla media del nord Milano molto superiore al valore medio per il contenimento del grado di urbanizzazione fissato per tutta provincia di Milano nel 45%. E' evidente che questo scostamento dell'attuale percentuale di urbanizzazione deve essere valutato anche in considerazione della collocazione territoriale di Garbagnate Milanese che, se da un lato registra la presenza del Parco delle Groane che ne ha controllato la crescita urbana, dall'altro presenta un elevato livello di accessibilità dovuto alla presenza delle Ferrovie Nord che hanno incentivato lo sviluppo soprattutto residenziale.



Il tema della produzione industriale ed artigianale e del commercio è un tema non marginale per il governo delle trasformazioni territoriali della città; se da un lato è necessario affrontare alcuni problemi complessi di riconversione di alcuni significativi impianti industriali oggi non più utilizzati (l'Alfa Romeo sopra tutti) piuttosto che la riconversione o la valorizzazione delle attività industriali ed artigianali disseminate nella città, dall'altro lato la città di Garbagnate Milanese deve confrontarsi anche con alcuni temi di particolare valore storico-culturale che dalla tradizione produttiva esso trae.

#### **Temi di Piano:**

- **individuare delle aree** ove collocare le attività artigianali e produttive senza consumo di suolo ( Aree dell'ex Alfa Romeo, Aree per il completamento del comparto Ovest di Bariana, ecc), limitare la frammentazione attraverso l'individuazione di comparti omogenei per le attività produttive, promuovendo in tal modo una progressiva polarizzazione delle stesse;
- predisporre un'adeguata offerta di servizi per le aziende esistenti e per quelle di nuovo impianto;
- **PE4:** recepire il piano convenzionato attraverso una rilettura della viabilità definita in sede di pianificazione esecutiva;
- **attivare politiche di sostegno al sistema commerciale locale** in modo che possa essere di supporto alla riqualificazione e implementazione di alcuni ambiti cittadini significativi.

### 5. *I servizi e le attrezzature collettive*

Dalla lettura quantitativa dell'offerta esistente di servizi, si evidenzia per Garbagnate Milanese, una situazione nel suo complesso soddisfacente.

In generale, non si pone un problema di fruibilità di quartiere quanto una necessità di collegare le diverse aree verdi di quartiere del centro storico per creare un percorso fruitivo nel verde alternativo a via Manzoni e di ultimare la rete di percorsi ciclopedonali per connettere le attrezzature pubbliche esistenti.

#### **Temi di Piano:**

- **confermare la dotazione** di servizi esistenti;
- **programmare interventi** di manutenzione per gli edifici scolastici;
- riorganizzare lo spazio pubblico centrale di Bariana con una riqualificazione dei volumi esistenti che vi si attestano;
- **potenziare attraverso la riqualificazione l'offerta scolastica esistente;**
- **favorire una ristrutturazione del centro sportivo** che consenta anche la possibilità di svolgere nuove discipline sportive attraverso la predisposizione di nuove attrezzature oggi non presenti;
- **riattivare il rapporto con la Provincia** per la realizzazione del **nuovo plesso** del Liceo artistico individuando l'area della ex fornace Beretta –Gianotti per tale scopo;
- **razionalizzare e migliorare la messa in rete del sistema dei servizi locali**, sfruttando le potenzialità derivanti dai nuovi interventi, in particolare la riqualificazione delle fornaci;

- **valutare attentamente la possibilità di integrare** i nuovi insediamenti residenziali con **l'offerta di edilizia per le fasce sociali più deboli** anche in forma di locazione agevolata.

### 7.3 Garbagnate Milanese e il sistema del verde sovralocale

Il Parco delle Groane, il canale Villoresi, il PLIS del Lura, le aree agricole strategiche. Sono questi gli elementi attraverso i quali oggi è possibile dare una nuova caratterizzazione a **Garbagnate Milanese**, che da città della grande industria, identificata nell'immagine dell'Alfa Romeo, si riconfigura come città verde del nord-ovest milanese: una riconfigurazione, o meglio una **nuova "caratterizzazione"**, non ancora completata, che deve necessariamente transitare all'interno e attraverso il Piano di Governo del Territorio. Pensare alla Garbagnate Milanese dei prossimi decenni non può prescindere dal riconoscimento del **valore strategico che una nuova impronta ambientale** può dare alle logiche di sviluppo e trasformazione della città.

Il **Parco delle Groane** nel tempo ha acquisito sempre più un ruolo significativo per il Comune, da un lato grazie alla compresenza di ambienti naturali dall'alto valore qualitativo come il SIC della Pineta di Cesate, e la presenza di funzioni di natura sovralocale, come l'ospedale Salvini; dall'altro dal possibile recupero di elementi di archeologia industriale, memoria dei luoghi e del lavoro passato, da intendersi quali potenzialità da valorizzare. È da sottolineare, infatti, che attualmente nel territorio comunale si trovano ben tre Fornaci dismesse e sulle quali diverse istituzioni, prima fra tutte l'Amministrazione Comunale, stanno portando avanti una attenta e puntuale politica volta al loro recupero e valorizzazione. In particolare la previsione di riutilizzo della fornace Beretta & Gianotti quale sede di un nuovo istituto scolastico superiore rappresenta un segnale più che evidente del futuro assetto di questa porzione di parco, condizione diversa e nuova rispetto a quella attuale. Vi è poi il tema della necessità di recupero e valorizzazione della sede storica dell'Ospedale Salvini, sempre nel Parco delle Groane, con l'insediamento e/o il trasferimento di funzioni qualificanti di scala sovralocale. In attuazione delle previsioni della Variante al PTC del Parco delle Groane, si prevede inoltre la possibilità di valorizzare l'integrazione tra il Parco, la città e la stazione di Serenella, attraverso la realizzazione di un parcheggio di interscambio ferro-gomma.

Senza dimenticare che Serenella si configurerà come punto di partenza della "Via d'acqua EXPO 2015", progetto che prevede l'inizio del suo percorso proprio a sud del canale Villoresi in prossimità di Serenella.

E' a partire dalla presenza del Parco delle Groane, caratterizzazione "forte" della città, che la proposta di Piano di Governo del Territorio si sviluppa con l'obiettivo di creare relazioni fisiche e di senso fra questa importante risorsa territoriale e le altre componenti della città, come i nuclei di antica formazione, i quartieri abitati, il sistema delle aree verdi comunali, il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche, il canale Villoresi. L'immagine territoriale che il PGT propone è quella di una fitta rete di connessioni verdi che mettono in relazione il Parco delle Groane con il resto del territorio comunale.

Alla scala vasta, se il Parco delle Groane costituisce la "spalla verde" posta ad oriente della città, il **Parco Locale di Interesse Sovralocale (PLIS) del Lura** costituisce la dorsale verde occidentale. E' su



queste due “spalle verdi” (o meglio dorsali principali) che si appoggiano **tre** differenti connessioni trasversali che il Piano intende mantenere e valorizzare:

- la fascia agricola posta all'estremità sud del comune (territorio interno al Parco delle Groane);
- il tracciato del canale Villoresi con il relativo e articolato sistema di aree verdi (parchi pubblici prevalentemente) che si snodano lungo il suo tracciato;
- la fascia agricola posta a nord del comune, oltre la ex cintura ferroviaria dell'Alfa Romeo.

La volontà del PGT è quella di andare verso il potenziamento di questi elementi, proponendo, nel Documento di Piano, l'individuazione del perimetro per l'istituzione dell'ampliamento sia del Parco delle Groane, sia del PLIS del Lura.

La **proposta di individuazione del perimetro per l'istituzione dell'ampliamento del Parco delle Groane**, interessa due nuovi ambiti:

- l'area agricola che si sviluppa lungo via Valera, che rappresenta il corridoio di connessione tra il Villoresi e il lembo di Parco che si sviluppa verso Arese;
- l'area boscata posta al limite sud-est dell'ambito produttivo Groane;

La **proposta di individuazione del perimetro per l'istituzione dell'ampliamento del PLIS del Lura**, interessa due nuovi ambiti:

- l'area agricola che si sviluppa a nord-ovest di Bariana, tra Lainate e la ex cintura ferroviaria dell'Alfa Romeo;
- l'area ad ovest della frazione di Bariana, interna alla ex cintura ferroviaria dell'Alfa Romeo.

Questi ambiti rientrano nel più ampio progetto della **Dorsale Verde** nord Milano, che prevede, attraverso la continuità di un sistema di aree verdi che attraversa il nord Milano, la realizzazione di un corridoio di valorizzazione ambientale.

Altro elemento fondamentale è il riconoscimento di vaste porzioni di **Aree Agricole con carattere Strategico (AAS)**, che rappresentano una risorsa centrale per la città e il territorio.

La proposta del Documento di Piano, in linea con le osservazioni già avanzate dall'Amministrazione al PTCP adottato, individua la possibilità di riconoscere delle porzioni di territorio come Ambiti Agricoli Strategici. Le aree in questione, individuate nella tav. 1dp, interessano:

- il corridoio di connessione, a ovest di Santa Maria Rossa, tra il canale Villoresi e il Parco delle Groane;
- l'interezza degli ambiti agricoli a nord, oltre la ex cintura ferroviaria dell'Alfa Romeo;
- un'area ad ovest della frazione di Bariana, interna alla ex cintura ferroviaria dell'Alfa Romeo.

Infine, sempre a livello territoriale, il ruolo della “**Via d'acqua EXPO 2015**”, che conetterà Garbagnate Milanese (Serenella) al futuro polo espositivo. Un progetto territoriale, che a partire da una via d'acqua, andrà a strutturare un percorso ciclo-pedonale, su cui si andranno ad attestare aree verdi di differente natura e vocazione.

#### 7.4 Il sistema del verde locale e della mobilità lenta

Alla scala locale, si riconoscono altri percorsi e connessioni che possono costituire, nei fatti, gli elementi di collegamento che mettono in relazione gli ambiti urbanizzati della città consolidata con il sistema verde di livello territoriale sopra descritto. Tale sistema di relazioni, indicato anche cartograficamente nella **tav.1 dp “Tavola delle strategie”**, è possibile soprattutto in quei contesti che vanno a completare il disegno della città pubblica.

La **mobilità lenta** è individuata come **elemento essenziale** che contribuisce da un lato a **costruire e ricostruire la trama verde** alla scala territoriale e dall'altra parte **connettere questa con quella locale** oltre che a migliorare la qualità del tessuto edilizio urbano complessivo.

Nel dettaglio le “connessioni della mobilità lenta” possibili sono in particolare:

- il completamento dell'asse ciclopedonale portante del **Villoresi**, legato alla riqualificazione complessiva dell'asse del canale, ricompreso nel progetto strategico di “anello verde-azzurro locale”, in particolare nel tratto mancante, lungo il lato nord tra via Peloritana e il confine di Lainate;
- la realizzazione, sempre nel complesso del progetto strategico “anello verde-azzurro locale” di una nuova pista ciclo-pedonale, che consiste nel recupero del sedime della ex linea ferroviaria di connessione tra l'area dell'ex-Alfa Romeo e la stazione ferroviaria di Garbagnate Milanese, come sede per la mobilità lenta, andando a ridefinire il confine fisico tra il tessuto urbano consolidato e la campagna;
- una connessione **nord-sud**, in prossimità della nuova viabilità prevista (PE4) che, a partire dalla intersezione della strada statale Varesina a nord, (lungo l'asse di riqualifica della ex cintura ferroviaria), attraversa il parco del Bosco, passando in aderenza al centro di Bariana e al nuovo centro civico appena realizzato, si connette al sistema del Villoresi, e prosegue a sud, fino ad Arese;
- il progetto “**Via d'acqua EXPO 2015**”;
- un percorso interno al nucleo di antica formazione urbana che partendo dalla stazione ferroviaria di Garbagnate Milanese attraversa i numerosi cortili, corti, spazi interstiziali compreso quello della Biblioteca comunale, per concludersi sul canale Villoresi.

La rete dei percorsi può rappresentare – fra l'altro – un elemento importante per la mitigazione del microclima urbano e degli impatti acustici e atmosferici locali e che risponde alle indicazioni di continuità ecologica e paesistico - ambientale dettati dal PTCP cercando di sviluppare il sistema degli itinerari nel verde alla scala urbana, mirando a conseguire la continuità dei percorsi.

Appoggiandosi al sistema dei percorsi ciclopedonali esistenti, si propone dunque di costruire una maglia ciclopedonale che si appoggia e si struttura a partire da questi assi strategici, in primo luogo il **canale Villoresi**, inteso come spina centrale e in buona parte già realizzata, per formare **una serie di anelli principali** che vanno a toccare le attrezzature pubbliche in ogni frazione attraversando, laddove possibile, gli spazi verdi pubblici attrezzati, in maniera tale che il tracciato sia utile ai fini dell'accessibilità ai servizi e che attraversi o costruisca spazi e ambienti verdi necessari al miglioramento della qualità urbana nel suo insieme.



Il canale Villoresi viene inteso dunque come **l'elemento lineare verde primario** che unisce la mobilità lenta locale a quella sovralocale del Parco Regionale delle Groane e della proposta di individuazione del perimetro per l'istituzione dell'ampliamento del PLIS del Lura.

Non da ultimo, questa proposta di rete della mobilità lenta è stata pensata anche come elemento di unione dei diversi centri.

Ogni frazione ha un anello verde che la percorre e termina sul canale Villoresi, creando, come per il centro di Garbagnate Milanese, un percorso fruitivo verde alternativo alla viabilità principale di attraversamento che contribuisca a valorizzare il verde pubblico esistente.

A completamento degli anelli principali è stata individuata una serie di tracciati secondari utili a rafforzare la rete e da considerare solo come percorsi ciclopeditoni e non elementi di valorizzazione e costruzione del paesaggio urbano.

Il progetto della trama verde comunale trova ulteriore completezza nel riconoscere anche le connessioni di questo sistema di aree verdi con quello più polverizzato e articolato di aree verdi e giardini pubblici che contraddistinguono il tessuto consolidato cittadino, da valorizzare in particolare attraverso il ruolo dei progetti strategici e con le previsioni degli Ambiti di Compensazione del Documento di Piano (cui si rimanda al capitolo 8).

## 7.5 I progetti strategici: l'anello verde-azzurro locale

La proposta di Piano pone, inoltre, l'attenzione su un progetto strategico, che si articola in **due progetti** strutturanti, che si ritiene essere centrali nell'articolazione territoriale della città di Garbagnate Milanese. Il progetto, denominato "anello verde-azzurro locale", richiamando simbolicamente e declinando localmente il progetto legato ad EXPO 2015, si articola in due ambiti di sviluppo:

- il primo elemento è la possibile "caratterizzazione forte e simbolica" del percorso lungo il canale Villoresi, attraverso la valorizzazione degli spazi pubblici in affaccio ad esso;
- il secondo elemento è costituito dal riutilizzo del vecchio tracciato ferroviario dismesso che collegava lo stabilimento dell'Alfa Romeo con la stazione delle FNM con la previsione di una nuova pista ciclabile, in grado di mettere in collegamento il Canale Villoresi, il PLIS del Lura e il Parco delle Groane.

I due progetti (descritti in dettaglio di seguito) prendono la denominazione di "anello verde-azzurro locale", in quanto sono due elementi lineari funzionali al recupero e alla valorizzazione di ambiti e assi centrali per lo sviluppo della città. L'idea dell'anello è legata alla possibilità di mettere in connessione le eccellenze della città, attraverso una serie di percorsi interconnessi e la valorizzazione di aree centrali, oggi troppo residuali.

Questi due progetti, seppur tratteggiati nelle loro caratteristiche essenziali, dovranno sicuramente essere approfonditi con valutazioni e progetti di dettaglio che affrontino, nello specifico, le possibilità oggettive di attuazione. In questa sede si è ritenuto utile fornire un'immagine possibile che, anche se di carattere strategico, possa diventare concreto progetto di infrastrutturazione laddove si realizzassero le condizioni per l'attuazione. Ciò nonostante la proposta di PGT ha valutato, seppur in linea di massima, le condizioni di fattibilità (anche economiche) che sono da ricondurre, prevalentemente, alle risorse economiche che il PGT è in grado di produrre, soprattutto attraverso l'attuazione degli ambiti di trasformazione, dove sono previsti i meccanismi

di acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere, in linea con quanto previsto dal Piano dei Servizi.

I progetti strategici sono l'esito di una valutazione attenta delle potenzialità territoriali che ognuno di questi elementi può assumere nel disegno complessivo del Piano.

Il primo progetto, nasce dall'ipotesi di una caratterizzazione decisa del percorso che corre lungo il canale Villoresi, partendo dal tratto che si sviluppa tra Serenella e l'incrocio con la Varesina. Questi ambiti rappresentano le "porte d'ingresso" di un percorso di valorizzazione, quasi a testimoniare il passaggio del canale in un contesto urbano importante (la zona più centrale di Garbagnate Milanese) e che come tale deve "stimolare" chi transita lungo il canale ad addentrarsi, trasversalmente alla propria direzione di marcia, nella città. Ciò viene ipotizzato possa essere fatto legando funzionalmente il tracciato del canale Villoresi con i numerosi ambiti verdi e a servizi già presenti a sud del canale stesso, in particolare attraverso la riqualificazione ambientale degli elementi esistenti. Il secondo tratto, si sviluppa poi ad ovest, dalla Varesina fino al confine della città, intersecando l'asse di recupero ciclopedonale della cintura ferroviaria e gli ambiti del PLIS del Lura, andando a completare un progetto di riqualificazione complessiva, che andrà progressivamente ad interessare tutto il canale Villoresi.

Nella tavola 1 del Documento di Piano, riportante le strategie, gli ambiti interessati dal progetto strategico dell'"anello verde-azzurro locale" investono infatti tutto il canale Villoresi, che si configura come l'asse di "ricucitura" tra la parte nord e la parte sud della città, nuovo fronte, non più retro, della città.

Il secondo progetto, **il recupero del sedime della ex cintura ferroviaria come percorso ciclopedonale**, si pone l'obiettivo di ripercorrere con nuove finalità un tracciato storico per la città e il suo sviluppo. Il progetto offre, oltre ad un collegamento ciclopedonale che parte dalla stazione ferrovia di Garbagnate Milanese e che si attesta sul Canale Villoresi, la possibilità di contribuire a rinsaldare con nuova luce un "segno forte" del settore nord del territorio di Garbagnate Milanese, andando a definire il limite tra l'urbanizzazione della città e i contesti agricoli, che avranno carattere strategico, ancora presenti al di là del tracciato;

Entrambi i progetti, dovranno essere approfonditi con valutazioni e progetti di dettaglio che affrontino, nello specifico, le possibilità concrete di realizzazione; in questa sede si è ritenuto comunque utile fornire una immagine possibile che, anche se di carattere strategico, possa diventare fattibile laddove si realizzassero le condizioni per l'attuazione.

#### 7.5.1 L'anello verde-azzurro locale/1: valorizzazione dell'asta del canale Villoresi

La proposta dell'"anello verde azzurro locale" nasce dall'esigenza di valorizzare il ruolo centrale che il canale Villoresi e gli spazi verdi e a servizi in prossimità dello stesso rivestono per il territorio di Garbagnate Milanese. L'asse del Villoresi riguarda l'obiettivo di caratterizzare in modo forte e deciso, oltre che simbolico, gli ambiti che si articolano lungo il percorso del canale. Punto di partenza del progetto è l'ambito di Serenella, da dove nasce la Via d'Acqua EXPO 2015. Il percorso del Villoresi si articola trasversalmente lungo tutta la città, con un primo tratto, dai caratteri urbani, che si sviluppa tra Serenella e l'intersezione del canale con la statale Varesina. Qui sono presenti diverse aree per servizi e attrezzature collettive, in particolare a sud, che necessitano di un intervento complessivo di riqualificazione. La caratterizzazione di questo tratto del canale dovrà in qualche modo testimoniare il transito del canale nel territorio urbano di Garbagnate

Milanese, nella parte più abitata, dove una serie di aree verdi comunali (parchi pubblici o aree verdi prevalentemente) di buon livello qualitativo, potranno trovare ulteriore valorizzazione se connesse in modo diretto al percorso lungo il Villoresi. A queste si aggiungono le previsioni del di due Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano (AT.R 9 e 10), che prevedono la riconversione funzionale di aree degradate, attualmente destinate alla produzione. Attraverso la loro trasformazione sarà possibile andare a recuperare delle ampie fasce da destinare a verde e servizi lungo il canale, in particolare nell'ambito che si colloca all'altezza dell'ansa del canale. Questo risulta essere un punto strategico, in quanto punto privilegiato di visuale e dai particolari caratteri paesaggistico-ambientali.

L'idea di fondo, per questo tratto del Villoresi, è quella di andare a caratterizzare gli spazi, secondo l'identità dei luoghi. Sul lato nord, dove è minore la presenza di aree e spazi pubblici, l'ipotesi potrebbe prevedere di andare a realizzare una sorta di nuovo fronte, attraverso in particolare il ricorso ad alberature che andranno a schermare il fronte edificato. La finalità è quella di ridefinire un nuovo fronte, invertendo l'affaccio verso il canale, che attualmente si costituisce come un retro allo sviluppo della città. Nelle aperture, in prossimità degli spazi pubblici e degli attraversamenti viabilistici, si potranno organizzare delle "aperture", quasi fossero degli spiragli, con lo scopo esplicito di "guidare" lo sguardo verso percorsi perpendicolari al tracciato stesso. Diverso il rapporto con il lato sud del canale. Qui è forte la presenza di aree pubbliche, attrezzature collettive e servizi. Con l'ipotesi di andare ad ampliare questo patrimonio, attraverso gli ambiti di trasformazione, sarà possibile andare ad organizzare ben più di un semplice percorso, bensì un vero e proprio **parco lineare attrezzato**, che si svilupperebbe, senza soluzione di continuità, da Serenella – EXPO Via d'Acqua, fino all'intersezione con la Varesina.

Il secondo tratto si sviluppa dalla Varesina verso ovest, fino ai confini comunali ed oltre, dove l'asta del Villoresi interseca due elementi fondamentali dell'organizzazione territoriale della città: il PLIS del Lura, con la sua proposta di ampliamento promossa dal Documento di Piano, e la greenway, percorso ciclopedonale lungo il sedime della ferrovia dismessa. Qui l'ambiente vede una densità urbana ed edilizia notevolmente inferiore, affacciandosi a sud verso aree agricole prima e territori dell'ex Alfa Romeo poi. A nord vi è invece il parco del Bosco, con il suo centro sportivo, e le propaggini dell'abitato di Bariana. Questo è l'unico tratto in cui è assente la pista ciclopedonale, pur non mancando gli spazi pubblici. Fondamentale per questo tratto di canale sarà la possibilità di acquisire al patrimonio pubblico alcune aree strategiche, individuate come Ambiti di Compensazione.



**Figura 31** Alcuni riferimenti progettuali per la riqualificazione dell'asta del canale Villoresi

Per la buona riuscita di questo progetto strategico, particolare attenzione dovrà essere posta nella **costruzione del progetto di dettaglio**, necessario per verificarne la fattibilità tecnica, soprattutto delle aperture che il percorso dovrà avere al fine di valorizzare adeguatamente le aree verdi e gli elementi dello spazio pubblico che si intercettano lungo il percorso. Queste **aperture**, quasi **varchi** o **porte di accesso alla città**, dovranno essere gli elementi di costruzione fisica che cattureranno l'attenzione oltre che generare interesse nel "voler guardare cosa c'è al di là". Gli stessi varchi costituiranno, di fatto, accessi privilegiati dalla città al tratto di percorso lungo il canale Villoresi in una logica quasi di scambio tra città e il canale.

I "capisaldi" geografici del progetto (il punto d'inizio e di fine del percorso) saranno segnati dalla presenza di elementi centrali nel progetto del PGT: ad est la partenza della "Via d'acqua EXPO 2015" e la potenziale riqualificazione dell'ambito di trasformazione, denominato **AT.R 10/a**, laddove il corso del canale Villoresi "piega" quasi di 90 gradi verso sud prima di entrare nel Parco delle Groane; nella parte centrale, la possibilità di riqualificare gli Ambiti di Compensazione (**AC 6 e 7**), in corrispondenza della statale Varesina. Questo il tratto centrale, che prosegue poi verso ovest, interessando altri ambiti pubblici e di valorizzazione ambientale. Ruolo centrale sarà offerto all'ambito che si trova in prossimità dell'incrocio tra il Villoresi e la ex cintura ferroviaria dell'Alfa Romeo, che oggetto della proposta di individuazione del perimetro per l'istituzione dell'ampliamento del PLIS del Lura, e di interscambio tra la nuova greenway e il percorso lungo il Villoresi.

La coincidenza, volutamente ricercata dal PGT, dei capisaldi dell'"anello verde-azzurro locale" con gli ambiti di valorizzazione ambientale, che come tali saranno oggetto di proposta progettuale articolata e dettagliata, impone la necessità di studiare adeguatamente l'organizzazione e la strutturazione dello spazio pubblico.

Il Piano, da parte sua anche per questa previsione, ha individuato per l'attuazione del progetto due modalità principali: l'individuazione di Ambiti di Compensazione e la previsione di Ambiti di Trasformazione in punti strategici, con possibilità di localizzare aree di cessione lungo l'asta del Villoresi. Nello specifico:

- la previsione di Ambiti di Compensazione lungo l'asse del Villoresi, al fine di acquisire le aree necessarie al completamento del progetto (AC 5, AC 6 e AC 7);
- la cessione di fasce lungo il tracciato del progetto, in corrispondenza degli ambiti di trasformazione contigui ad esso (AT.R 10/a, AT.R 9 e AT.R 8);

All'individuazione delle aree necessarie, si aggiungono le disposizioni normative, con la previsione, negli Indirizzi normativi del Documento di Piano, di un meccanismo di incremento volumetrico per gli Ambiti di Trasformazione legato sia all'acquisizione delle aree di compensazione, sia alla realizzazione dei "progetti strategici". Si mette dunque in campo la possibilità concreta di attuazione del progetto, affinché non rimanga soltanto un affresco sulla carta.

### 7.5.2 L'anello verde-azzurro locale/2: la "greenway" della ex cintura ferroviaria Alfa Romeo

Il progetto nasce dalla necessità di voler **caratterizzare e valorizzare** un segno territoriale forte, che nella **porzione nord** del comune di Garbagnate Milanese rappresenta ancora oggi un segno evidente: quello del **tracciato ferroviario**, oggi dismesso, che l'Alfa Romeo aveva realizzato per movimentare le proprie auto dallo stabilimento alla rete ferroviaria nazionale. Il tracciato ferroviario, il cui sviluppo lineare complessivo è di circa **3 chilometri**, è rimasto in attività dal

dicembre del 1971 fino all'agosto del 2003 con il transito di vagoni merci che due volte al giorno trasportavano le auto prodotte nello stabilimento di **Arese** fino alla stazione **FNM di Garbagnate Milanese centro**.

Oggi, questo tracciato è ancora ben riconoscibile, in alcuni tratti è caratterizzato dalla presenza dei binari, e costituisce di fatto un limite all'urbanizzazione della città di Garbagnate Milanese, a definizione del limite estremo di sviluppo. Oltre questo tracciato, è infatti ancora ben evidente e riconoscibile il territorio agricolo che costituisce, alla scala sovracomunale, un elemento importante di soluzione di continuità tra i tessuti urbani di Garbagnate Milanese e di Caronno Pertusella e Cesate.

Il progetto di riqualifica prevede il recupero di questo tracciato ipotizzando una **“greenway”**, che delimita l'urbanizzato nel settore nord del comune andando a connettere il canale Villoresi a ovest, alla stazione ferroviaria di Garbagnate Milanese centro, passando in prossimità di diversi ambiti ancora liberi dall'edificazione, che potrebbero diventare potenzialmente dei nodi di fruizione (stazioni di sosta, parchi attrezzati). In fase di definizione puntuale e progettuale di questo progetto si potrebbe ipotizzare la realizzazione anche di un percorso tematico che “racconti” i caratteri salienti della storia che Alfa Romeo ha costruito su questo territorio rievocando e proponendo immagini suggestive utili alla caratterizzazione tematica del percorso. Le caratteristiche attuali dei territori posti lungo il tracciato, potrebbero inoltre esaltare anche alcuni particolari significativi che si incontrano lungo il tracciato: significativo a tal proposito è il ponte in mattoni di sottopasso della strada Varesina in prossimità della rotonda stradale. Gli stessi caratteri del paesaggio agrario e dell'ambiente che a partire dal tracciato si traggono verso Cesate e Lainate costituiscono inoltre elementi di sicuro interesse.

Il riferimento diretto a cui questo progetto si ispira è quello delle Greenways (in Italia esiste una Associazione che si occupa specificatamente di green way anche attraverso il riutilizzo di tracciati ferroviari dismessi) che ritrova nei tracciati dismessi ferroviari alcune possibilità di caratterizzazione e di valorizzazione di territori che diversamente risulterebbero di basso interesse oltre che di evidente degrado. Vi è poi un recente progetto finanziato dal WWF denominato “Rotaie Verdi”. Numerosi sono gli esempi, alcuni riportati di seguito, di recupero di tracciati ferroviari con previsione di percorsi verdi di fruibilità ciclopedonale che hanno trovato una concreta realizzazione anche in Italia.



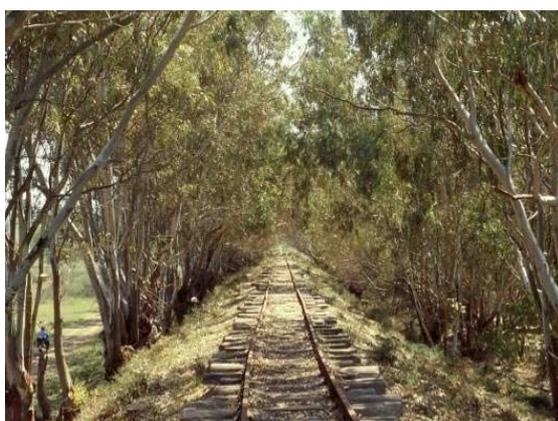
*Ospedaletti (IM) a San Lorenzo al Mare. Area 24 S.p.a. gestisce il riutilizzo dei 24 km della linea ferroviaria dismessa nel ponente ligure.*



*Ortona (CH) e Vasto. Progetto preliminare della pista ciclopedonale da realizzarsi sul tracciato della ferrovia dismessa sulla costa abruzzese.*



*Ponte Tresa (Va), pista ciclopedonale realizzata sul sedime di un tracciato ferroviario dismesso.*



*Menfi e Portopalo. Proposta di riconversione delle linee ferroviarie dismesse in Sicilia; dettaglio di un tratto di ferrovia dismessa che riutilizzata per realizzare una pista ciclabile*

**Figura 22** Alcuni esempi di recupero di vecchi tracciati ferroviari con percorsi ciclopedonali

Il Piano, da parte sua, ha individuato per l'attuazione del progetto due modalità principali:

- la cessione di fasce lungo il tracciato, in corrispondenza degli ambiti di trasformazione contigui ad esso;
- la previsione negli Indirizzi normativi del Documento di Piano di una quota per servizi qualitativi che andranno a contribuire alla sua realizzazione.

Fondamentale sarà infine l'integrazione con gli ambiti di trasformazione. Lungo il tracciato sono infatti presenti tre ambiti di trasformazione. I primi due (AT.R 10/b e AT.R 7/a), porta d'accesso da Bariana, possono rappresentare un nuovo fulcro e cardine lungo il percorso, con la possibilità di prevedere appositi spazi per la sosta attrezzati. Il terzo ambito è forse il più importante. L'AT.U 2, prevede in capo alla sua attuazione la ridefinizione della viabilità nel suo complesso, con lo spostamento di via Biscia (necessaria a fronte dell'ampliamento della sede dei binari della ferrovia) e la conseguente possibilità di andare a riorganizzare complessivamente il nodo della viabilità con via Gavinana. In questo modo sarà possibile completare il percorso ciclopedonale, oltretutto risolvere i problemi viabilistici, con l'allaccio verso il centro storico e la stazione ferroviaria, andando a chiudere l'anello.



## 8 Gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

### 8.1 La proposta di Piano

L'elaborazione della **proposta di piano**, come è facilmente desumibile da una lettura attenta della documentazione, ha assunto un principio importante nella sua formulazione previsionale, caratterizzandosi come proposta progettuale particolarmente attenta agli **aspetti di governo e di tutela ambientale**. I caratteri, anche singolari, di questo territorio sono stati valutati e valorizzati all'interno delle diverse articolazioni del piano: nelle proposte strategiche del Documento di Piano, nelle proposte per gli ambiti di trasformazione, nella definizione dei tessuti urbani del Piano delle Regole, nella attivazione dei meccanismi attuativi degli interventi.

Relativamente alle **nuove previsioni insediative del PGT**, va precisato che si è **tenuto conto della storia recente** di questo territorio, che ha registrato, e che in parte registra ancora in questi anni, la presenza di diversi interventi di nuova edificazione (sia per funzioni residenziali sia per funzioni legate alle attività economiche). L'intervento che più andrà a ridefinire l'assetto della città è legato all'attuazione del **PE4**, previsto dal PRG vigente, approvato nel 2011 e in fase di cantiere. Il progetto si estende su una superficie territoriale di ca. 100.000 mq circa per una SIp massima di 51.108 mq. L'area in cui si andrà ad insediare è uno spazio aperto di collegamento fra la frazione di Bariana e il centro di Garbagnate Milanese, posto ad ovest della statale Varesina. Oltre all'insediamento delle attività commerciali l'altro elemento di rilevanza è da ricondurre agli interventi viabilistici programmati, individuati nella variante n. 16 al PRG, che prevedono, allo stato attuale, l'interramento della strada ad ovest dell'ambito e proveniente dall'ex Alfa Romeo. Si evince che con la realizzazione di questo progetto avverrà il ridisegno di una parte significativa della città. Anche a partire da queste considerazioni, da ricondurre prevalentemente alle caratteristiche territoriali della città di Garbagnate Milanese (decisiva da questo punto di vista è l'elevata accessibilità sia con mezzo privato che pubblico), si aggiunge **la presenza** di un elemento di particolare "delicatezza" per il futuro della città quale l'area ex **Alfa Romeo**. Si sono valutate le scelte che il PGT avanza sul versante delle nuove previsioni insediative, perseguendo pertanto obiettivi di:

- **contenimento del consumo di suolo;**
- **limitazione del nuovo carico insediativo negli Ambiti di Trasformazione;**
- **equilibrata distribuzione delle nuove previsioni insediative all'interno dei diversi ambiti della città**, con alcune aree di maggiore concentrazione in prossimità dei settori degradati che saranno oggetto di interventi di riorganizzazione urbanistica complessiva;
- **contenimento del carico urbanistico complessivo**, con la previsione di indici di edificabilità in linea con il tessuto urbano esistente ed una previsione di quote elevate di aree di cessione per servizi pubblici, con meccanismi finalizzati all'acquisizione delle aree strategiche al disegno della città pubblica e all'attuazione dei progetti strategici.

La proposta di piano individua complessivamente **18 Ambiti di Trasformazione**, la maggior parte di limitate dimensioni e interessanti aree già edificate, per una superficie territoriale che interessa complessivamente ca. **250.000 mq.** ed una previsione complessiva di SIp massima pari a circa **147.000 mq.** nell'ipotesi di sviluppo massimo, con l'utilizzo dell'incremento volumetrico.

Il **DdP**, pertanto, elabora una previsione complessiva relativamente contenuta, anche in rapporto alla dimensione delle previsioni insediative in fase di realizzazione che nei prossimi anni interesseranno il territorio di Garbagnate Milanese e che sono da ricondurre a progettualità e previsioni della strumentazione urbanistica vigente (PRG e Documento di Inquadramento).

La previsione contenuta del Documento di Piano è volta anche a mantenere un'adeguata dotazione di servizi e attrezzature di interesse generale, tenendo in considerazione anche aspetti di natura sovralocale come l'ex-Alfa Romeo, che per dimensione oggettiva dell'area e per rilevanza territoriale avrà rilevanti ricadute sul comune di Garbagnate Milanese, producendo esternalità oggi di difficile quantificazione.

## 8.2 Tipologie di Ambiti di Trasformazione

L'individuazione degli ambiti di trasformazione è stata operata tenendo conto delle caratteristiche dello stato di fatto e di diritto dei luoghi, della loro localizzazione rispetto agli obiettivi che, anche attraverso i progetti strategici, il Piano intende perseguire e raggiungere.

Per ognuna delle tipologie di ambiti di trasformazione, è stato possibile così procedere alla individuazione di caratteristiche di trasformazione specifiche oltre alla definizione dei parametri ed indici urbanistici comuni per tutti gli ambiti appartenenti alla stessa tipologia.

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della legge regionale n. 12/05, e secondo quanto contenuto nella DGR n. 8/1681 del 29/12/2005 "Modalità per la pianificazione comunale", individua sul territorio comunale le seguenti categorie di ambiti di trasformazione:

**Ambiti di Riqualificazione urbana (AT.R).** Sono ambiti che perseguono la finalità di rinnovamento e riqualificazione urbana dei tessuti della città consolidata. Insistenti su aree già urbanizzate, hanno lo scopo in particolare di risolvere situazioni di incompatibilità funzionale tra i tessuti esistenti e di valorizzare situazioni oggetto di degrado urbano.

Per questi ambiti si prevede un indice UT base = 0,40 mq/mq per le funzioni residenziali, 0,50 mq/mq per le funzioni commerciali e 0,80 mq/mq per le funzioni produttive.

**Ambiti di Trasformazione urbana (AT.U).** Sono ambiti ai quali si attribuisce la finalità di andare a completare il tessuto urbano esistente, lavorando in particolare alla ricomposizione dei tessuti e dei margini urbani.

Questi ambiti insistono su aree oggetto di previsioni non attuate nel previgente PRG e rappresentano spazi residuali, di risulta e dal carattere indefinito.

Per questi ambiti si prevede un indice UT base = 0,30 mq/mq per le funzioni residenziali, 0,50 mq/mq per le funzioni commerciali e 0,80 mq/mq per le funzioni produttive

**Ambiti di Trasformazione della città pubblica (AT.S).** Sono ambiti attualmente destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, di cui si prevede la qualificazione e il recupero, attraverso la realizzazione di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico e generale. Tra queste funzioni vi è l'housing sociale, ritenuto ad oggi un servizio a tutti gli effetti.

Per questi ambiti si prevede un indice UT = 0,30 mq/mq, da applicarsi in caso di realizzazione di housing sociale, o l'eventuale riconoscimento della volumetria esistente, secondo i casi specifici.



Si prevede, per gli ambiti di trasformazione della città pubblica, in cui viene prevista la possibilità di realizzazione di edilizia sociale, che una quota dell'indice, pari a  $UT = 0,1 \text{ mq/mq}^{39}$ , sia destinabile ad edilizia libera. In questo caso, tale volumetria dovrà essere "acquisita" per mezzo dei criteri di compensazione previsti dal DdP (vedi par. 8.4).

Nella proposta di Documento di Piano, al fine di dettagliare meglio le previsioni sugli ambiti di trasformazione, per ogni ambito si sono elaborate delle ipotesi di trasformazione che tenessero conto dell'appartenenza degli stessi alla diverse tipologie di ambiti individuati oltre che alle caratteristiche specifiche dei luoghi. Le **schede** così elaborate (cfr. Schede degli ambiti di trasformazione) contengono indicazioni sullo stato di fatto, sulle previsioni del PRG Vigente, sull'insieme degli obiettivi e criteri specifici che il PGT ha ipotizzato per ogni singolo ambito (strategie, coerenza con indicatori PTCP, prescrizioni progettuali) e sui parametri urbanistici di riferimento, oltre che su una ipotesi di funzioni insediabili (parametri edificatori, popolazione teorica insediabile, aree di cessione da prevedere in loco, percentuali di funzioni insediabili) esito di una progettazione urbanistica di massima che renda coerenza con il disegno complessivo del PGT.

Inoltre per **ognuno degli ambiti** è stato elaborato uno **schema di assetto** che fornisce alcuni indirizzi funzionali alla definizione del Piano Attuativo. I principali riguardano gli accessi, le aree di concentrazione volumetrica, le aree di cessione e per i servizi, eventuali indicazioni morfologiche, l'organizzazione degli spazi pubblici e dei percorsi ciclo-pedonali, le compensazioni ambientali. Indirizzi cui la successiva pianificazione attuativa dovrà riferirsi, al fine di poter garantire un adeguato ed opportuno inserimento nel contesto territoriale più ampio in cui l'ambito di trasformazione è inserito. Si tratta di indirizzi e criteri di progettazione che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati con l'attuazione dei singoli piani attuativi comunali (Programmi Integrati di Intervento e piani attuativi) approfondendo, per ogni ambito di trasformazione:

- il disegno e la suddivisione **qualitativa tra le aree pubbliche** (e/o di uso pubblico) e le aree di concentrazione fondiaria, individuando soluzioni che garantiscano soprattutto compattezza e continuità dello spazio di pubblico;
- **un "progetto" paesaggistico ed ambientale**, in grado di valorizzare il progetto di rete ecologica (territoriale e comunale) e la proposta di articolazione del sistema degli spazi verdi propri del PGT (cfr. Tav. 3dp "Sistema delle aree verdi")
- **il sistema della mobilità lenta**, con l'individuazione dei percorsi ciclopedonali.

### 8.3 Definizione degli indici di edificabilità nelle aree di trasformazione

La **definizione degli indici di edificabilità** per gli ambiti di trasformazione, è stata effettuata tenendo conto sia dello **stato di fatto dei luoghi** (edificati, non edificati, inutilizzati) sia dello stato di diritto valutato rispetto alle **previsioni** della strumentazione **urbanistica vigente** (Piano Regolatore, Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche), valutati e ridefiniti in considerazione dei nuovi orientamenti delle previsioni del PGT.

<sup>39</sup> Nel caso dell'AT.S 1 (Ex Onpi), visto il riconoscimento della SIp esistente, si chiede l'acquisizione, attraverso compensazione, di una quota pari all'indice attribuito agli altri AT.S,  $UT = 0,30 \text{ mq/mq}$

La definizione degli indici di edificabilità è stata operata classificando, inizialmente, le aree oggetto della trasformazione secondo due tipologie che tengano conto in prima istanza dello stato di fatto dei luoghi, distinguendo:

- le aree libere
- le aree già edificate

Secondo questa prima classificazione è possibile individuare un indice di riferimento che è definito più alto per le aree edificate e più basso per quelle non edificate.

Le aree industriali dismesse e le aree urbanizzate in stato di degrado sono state quelle che hanno ricevuto un indice di edificabilità di riferimento più elevato, poiché i processi di trasformazione di questi ambiti urbani risultano essere più onerosi, ma soprattutto si sono ritenuti particolarmente importanti per la riqualificazione complessiva della città, prediligendo una logica che va ad incentivare in primo luogo la possibilità di intervenire su aree già urbanizzate.

Sulla base di analisi quantitative puntuali per ogni ambito di trasformazione, sono stati valutati gli indici di edificabilità dell'intero ambito di trasformazione che, seppur non matematicamente puntuale, è stato fissato tenendo conto della varia composizione dei diversi fattori. Ciò ha permesso di individuare degli indici che si sono "polarizzati" intorno a valori che sono stati assunti a riferimento per tutti gli ambiti appartenenti alla stessa tipologia.

La valutazione dello stato di diritto è risultata essere particolarmente importante nel caso delle aree destinate a standard dal PRG vigente, soggette a vincolo espropriativo, e non attuate nel corso del tempo. Non potendo in fase di redazione del PGT riconfermare il vincolo su tali aree, si è così scelto di individuare quelle che si sono ritenute strategiche per il disegno della città pubblica e applicarvi un indice di edificabilità di tipo compensativo, da cedere in sede di perequazione. Questo permetterà all'amministrazione di acquisire gratuitamente queste aree superando il problema della reiterazione del vincolo espropriativo.

#### **8.4 Criteri di compensazione e Ambiti di Compensazione**

Il Documento di Piano, tra gli strumenti attuativi, prevede l'utilizzo della compensazione, quale criterio fondamentale per perseguire le finalità di completamento della città pubblica.

Vengono così individuati gli Ambiti di Compensazione che, nel disegno strategico del Documento di Piano, ricomprendono le aree valutate funzionali al completamento e al potenziamento della città pubblica.

Gli **Ambiti di Compensazione (AC)** sono ambiti finalizzati al potenziamento dei servizi, del verde urbano e territoriale e al recupero ambientale - paesistico nonché fruitivo di spazi aperti extraurbani. Tali aree si configurano principalmente come standard non attuati dal previgente PRG, oltre ad alcuni impianti di distribuzione carburante, di cui si prevede la possibilità di rifunzionalizzazione.

Secondo i criteri di compensazione, definiti negli Indirizzi normativi del Documento di Piano, a queste aree viene riconosciuto, in forma di compensazione, un corrispettivo tramutato in diritti edificatori, calcolato nella misura di **0,10 mq di Slp ogni 1 mq di St**, secondo il principio di cessione compensativa. Tali diritti edificatori dovranno essere ceduti, per mezzo dei meccanismi di



perequazione previsti dal Documento di Piano, nella quota di incremento volumetrico prevista negli Ambiti di Trasformazione (cfr. par. 8.5)

Questo meccanismo di compensazione garantirà la possibilità di **poter acquisire a patrimonio pubblico** l'insieme delle aree che appartengono agli Ambiti di Compensazione, complessivamente pari a ca. **71.450 mq di aree**, garantendo al tempo stesso la fattibilità ed attuabilità delle previsioni urbanistiche su queste stesse aree.

I diritti volumetrici derivanti dall'applicazione dei criteri di compensazione, potranno essere "accolti" negli Ambiti di Riqualificazione urbana (AT.R) e negli Ambiti di Trasformazione urbana (AT.U) del Documento di Piano, oltreché negli ambiti assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato individuati nel Piano delle Regole. A questi si aggiunge, come già accennato, alla possibilità di acquisizione anche da parte degli AT.S, funzionale alla realizzazione di edilizia libera. Le **schede** degli Ambiti di Trasformazione, riportano l'indicazione della volumetria "di base" prevista per ogni ambito e generata dall'applicazione dell'indice di Utilizzazione Territoriale (UT). Vi è poi la possibilità di accedere ad un **incremento volumetrico** (descritto al paragrafo successivo) destinato ad accogliere anche i diritti edificatori attribuiti in forma di compensazione agli Ambiti di Compensazione.

Ambito	St	It	Slp
AC 1	1.900	0,10	190
AC 2	1.050	0,10	105
AC 3	3.100	0,10	310
AC 4	350	0,10	35
AC 5	8.650	0,10	865
AC 6	23.250	0,10	2.325
AC 7	11.000	0,10	1.100
AC 8	3.500	0,10	350
AC 9	1.250	0,10	125
AC 10	1.150	0,10	115
AC 11	1.750	0,10	175
AC 12	12.400	0,10	1.240
AC 13	2.100	0,10	210
	<b>71.450</b>		<b>7.145</b>

Tabella 6 Gli Ambiti di Compensazione

## 8.5 Meccanismi attuativi

Gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, si attuano per mezzo di successiva pianificazione attuativa o strumenti di programmazione negoziata. Il Documento di Piano, prevede dei meccanismi attuativi innovativi, legati all'applicazione dei criteri di compensazione e di perequazione urbanistica, nonché al perseguimento dei cd. "Obiettivi della città pubblica". Di seguito si descrivono il meccanismo di incremento volumetrico e gli Obiettivi per la città pubblica.

### **Incremento volumetrico**

Agli Ambiti di Riqualificazione urbana (AT.R) e Ambiti di Trasformazione urbana (AT.U), è riconosciuto un **indice base** di Utilizzazione Territoriale (UT), differenziato secondo le funzioni urbane da insediare. Oltre all'indice base, a questi ambiti è offerta la possibilità di accedere all'utilizzo di un **incremento volumetrico**, al fine di perseguire dei precisi e definiti **obiettivi per la città pubblica**. Tale incremento è espresso per mezzo di un Indice di Utilizzazione Territoriale (UT), pari a **0,1 mq/mq**, ponderato rispetto alla relativa possibilità di concorrere alla realizzazione delle predette finalità per la città pubblica. Tale indice è in parte obbligatorio (0,05 mq/mq) e in parte facoltativo (0,05 mq/mq).

L'incremento volumetrico è legato al perseguimento di uno o più obiettivi per la città pubblica, identificati in due tipologie di interventi:

- Progetti strategici e servizi qualitativi
- Compensazione

Queste tipologie di interventi, di seguito descritti, sono puntualmente articolate all'interno del Piano dei Servizi, che ne definisce i contenuti. Il Documento di Piano disciplina le modalità di attuazione e le possibilità di utilizzo, stabilendo i criteri generali, attraverso gli Indirizzi normativi, e individuando puntualmente per ciascun ambito di trasformazione quale o quali di questi obiettivi possono essere perseguiti, per mezzo delle Schede degli Ambiti di Trasformazione.

L'incremento volumetrico si applica anche agli ambiti assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato individuati nel Piano delle Regole, in forma di possibilità (facoltativo), senza alcuna quota obbligatoria, in ragione della ridotta dimensione e complessità di tali ambiti.

### **Ambiti di Trasformazione della città pubblica**

Anche per gli Ambiti di Trasformazione della città pubblica, si prevede il ricorso a particolari strumenti attuativi previsti dal Documento di Piano. In ragione della loro natura, ossia ambiti destinati a servizi e attrezzature collettive. La trasformazione di tali aree, secondo quanto stabilito nelle schede norma degli Ambiti di Trasformazione, vedrà la realizzazione di Housing Sociale, qualificato come servizio. Si è ritenuto poi di dover vincolare la loro potenziale trasformazione a un ulteriore ritorno pubblico, attraverso il ricorso al principio di compensazione delle aree che saranno oggetto di trasformazione. Pertanto, come indicato negli Indirizzi normativi del Documento di Piano, sono stabiliti dei contenuti specifici per ciascuno di questi ambiti.

Gli AT.S n. 1, 3 e 4, contribuiscono all'implementazione dell'offerta di aree per servizi e attrezzature collettive attraverso l'acquisizione di quota parte dei diritti edificatori attribuiti, con il ricorso alla compensazione. La quota di diritti edificatori che dovrà essere acquisita negli Ambiti di Compensazione è così individuata: 0,1 mq/mq per gli AT.S n. 3 e 4; 0,3 mq/mq per l'AT.S 1 (dovuta in misura maggiore in ragione del riconoscimento della SIp esistente). La SIp derivante dai diritti edificatori acquisiti per mezzo di compensazione potrà essere utilizzata per la realizzazione di edilizia residenziale libera.

L'AT.S 2, al fine di riqualificare l'intero ambito oggetto di intervento, dovrà cedere l'intera SIp generata per mezzo di perequazione urbanistica, ad altri Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano. In questo modo sarà possibile attivare le risorse economiche necessarie alla riqualificazione dell'area oggi interessata dalle manutenzioni del Comune.



### **Obiettivi per la città pubblica**

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, oltre alla riqualificazione e al rinnovo urbano delle aree interessate dagli interventi, si propone di perseguire degli obiettivi per la città pubblica, che hanno un rilievo e un interesse sulla città nel suo complesso. L'impostazione prevista dal PGT è che ad ogni trasformazione sia possibile far corrispondere un proporzionato ed adeguato ritorno collettivo, che si esprime in termini di servizi, opere e aree pubbliche.

Nel Piano dei Servizi vengono dunque individuati gli obiettivi che l'Amministrazione definisce come prioritari per la realizzazione, il potenziamento e la riqualificazione della città pubblica.

Questi obiettivi sono alimentati, oltre che dalla programmazione ordinaria, dalle trasformazioni previste dal Documento di Piano, in due modi:

- In primo luogo, in fase di definizione dei contenuti e successiva attuazione degli interventi, si prevede la possibilità di individuare, in sede di concertazione, opere ed interventi da realizzarsi attraverso l'impiego delle risorse derivanti dalla dotazione di servizi dovuta e/o da dotazioni ulteriori, ritenute necessarie in relazione al carico insediativo previsto dall'intervento. In questo caso sarà facoltà dell'Amministrazione, a partire dalle necessità evidenziate dal Piano dei Servizi, valutare entro ciascun ambito la possibilità di prevedere la realizzazione di opere, anche extra comparto, vincolare la monetizzazione alle finalità della città pubblica o, infine, monetizzare parte della dotazione prevista.
- In secondo luogo, il meccanismo si lega all'incremento volumetrico previsto per gli Ambiti di Trasformazione, dove viene data facoltà all'operatore, al fine di conseguire tale incremento, di perseguire uno o più obiettivi della città pubblica. In questo caso l'operatore dovrà obbligatoriamente concorrere al perseguimento di tali obiettivi, secondo i criteri definiti dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi. La possibilità di monetizzazione della quota di dotazione prevista dall'incremento volumetrico è ammessa esclusivamente nel caso in cui sia rilevata l'impossibilità di perseguire uno degli obiettivi della città pubblica, o su motivata scelta da parte dell'Amministrazione. In questo caso la quota dovuta non potrà essere liberamente utilizzata, ma dovrà confluire in un apposito fondo di scopo, vincolato alla realizzazione di uno degli obiettivi per la città pubblica.

Gli obiettivi della città pubblica si suddividono in due macrocategorie:

#### **O.1 Progetti strategici e servizi qualitativi**

#### **O.2 Compensazione**

#### **O.1 Progetti strategici e servizi qualitativi**

Primo obiettivo, è legato alla realizzazione dei progetti strategici e di servizi qualitativi.

Il Documento Piano, nella sua visione complessiva di sviluppo e riassetto urbano della città, definisce dei **progetti strategici** (sopra descritti), intorno ai quali programma il rilancio della città e della sua qualità complessiva.

Parallelamente il Piano dei Servizi individua un elenco, in continuo aggiornamento, di **servizi qualitativi**, che rappresentano le priorità di intervento individuate per la città pubblica.

Gli ambiti di trasformazione concorrono alla realizzazione, o riqualificazione in caso siano esistenti, anche in quota parte, di tali progetti, servizi, attrezzature collettive e infrastrutture.

I progetti strategici e i servizi qualitativi rappresentano dunque un'opportunità per le trasformazioni proposte dal Documento di Piano, quale indispensabile supporto delle esigenze da queste indotte, nonché delle esigenze future della collettività.

In concreto, la possibilità di accesso all'indice incrementato per gli Ambiti di Trasformazione, è vincolata al concorso alla realizzazione dei progetti strategici e di servizi qualitativi, o in alternativa al perseguimento degli altri obiettivi (Compensazione), di concerto con l'Amministrazione.

In luogo alla realizzazione dei servizi qualitativi, come da previsioni del Piano Attuativo, è possibile l'eventuale ricorso alla monetizzazione, in ragione di motivata necessità (come ad esempio il limitato contributo a fronte delle dimensioni ridotte dell'ambito), vincolando tale cifra alla realizzazione delle opere e dei servizi individuati dal Piano dei Servizi.

## **O.2 Compensazione**

Il Documento di Piano, in sinergia con il Piano dei Servizi, individua gli ambiti destinati alla compensazione, indicati come Ambiti di Compensazione (AC). Queste aree sono ritenute strategiche ai fini del potenziamento dell'offerta di aree per la realizzazione di servizi e del verde urbano e territoriale, dell'organizzazione di ambiti naturali, fruibili e di qualità, al recupero ambientale - paesistico nonché fruitivo di spazi aperti extraurbani.

Il meccanismo di attuazione prevede che, a fronte della cessione all'Amministrazione di tali aree, a mezzo di compensazione venga riconosciuto un indice di 0,1 mq/mq, da cedere per mezzo dei criteri di perequazione e da realizzare nella quota di incremento volumetrico previsto negli Ambiti di Trasformazione e negli ambiti assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato nel Piano delle Regole.

Al Piano dei Servizi è attribuito il compito di individuare, all'interno degli Ambiti di Compensazione, le aree che rappresentano le priorità per l'Amministrazione, che in fase di attuazione verificherà la congruità per estensione e conformazione delle aree da cedere, in coerenza con i programmi comunali e le previsioni del PdS stesso. Sempre l'Amministrazione, in sede di definizione dell'intervento, valuterà inoltre forme e modalità di gestione pubblica e/o privata delle aree stesse.

## **8.6 Housing sociale**

Oltre agli obiettivi della città pubblica, vi è poi una terza finalità pubblica che il piano intende perseguire: quello dell'Housing Sociale. Ritenuto fondamentale quanto un servizio, si prevede che in ciascun intervento di attuazione degli Ambiti di Trasformazione, si prevede l'obbligo di una quota nella misura del **20%** della SIp da realizzare<sup>40</sup>.

Negli interventi residenziali è prevista la possibilità di realizzazione di alloggi in forma di **Housing sociale**, secondo le disposizioni previste dal DM 22/04/08 (G.U. n.146 24/06/08) e dalla successiva

<sup>40</sup> Tale previsione si applica esclusivamente alle trasformazioni di tipo residenziale.



LR 27/2009 “Testo Unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica”, che individua le differenti tipologie di canone.

Del 20% previsto, la metà (quota a) potrà essere realizzato in forma di Edilizia convenzionata ordinaria.

La restante metà (quota b), dovrà essere realizzata nelle differenti forme previste sia in vendita che in locazione, in forma di:

- Edilizia convenzionata in vendita agevolata
- Edilizia convenzionata in locazione con patto di futura vendita
- Edilizia convenzionata in locazione a canone concordato

La definizione delle tipologie di canone è specificata dal Piano dei Servizi, che disciplina sia le tipologie, sia le modalità di attuazione.

La scelta del canone è concordata in sede di stipula della convenzione tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione, come disciplinato dal Piano dei Servizi.

In ragione della ridotta dimensione di molti ambiti di trasformazione, la quota b di Housing sociale prevista è convertibile nella forma di edilizia convenzionata (quota a), a fronte della monetizzazione di una quota proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore. Tale quota verrà destinata ad un fondo di scopo per interventi di Housing sociale, in particolare legati all'attuazione degli Ambiti di Trasformazione della città pubblica, o investimenti nella ristrutturazione del patrimonio esistente.

## 9 La capacità insediativa del nuovo PGT

La **capacità insediativa** del Piano di Governo del Territorio rappresenta il principale parametro quantitativo di riferimento per lo sviluppo della città. Attraverso questi dati si definisce il “carattere” del nuovo strumento di pianificazione, con la definizione dell’obiettivo quantitativo (la popolazione insediabile sul territorio comunale) che il PGT raggiungerebbe a completamento di tutte le previsioni. Per questo è da assumersi come guida operativa nella definizione di numerosi parametri del PGT nel suo complesso, quali:

- il carico insediativo (popolazione insediabile) di riferimento;
- gli indici di edificabilità, in particolare per le funzioni residenziali;
- la dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche;
- la quota di aree per servizi da poter monetizzare e la relativa quota di aree per servizi da reperire “in loco”;
- la definizione degli indici di sostenibilità ambientale per alcune componenti del PGT (utilizzate soprattutto nel processo di Valutazione Ambientale Strategica).

La **proposta del Documento di Piano** qui elaborata individua e fissa in **29.340 il numero massimo di abitanti teorici insediabili** sul territorio di Garbagnate Milanese. Questo numero deriva però solo in parte dalle nuove previsioni di insediamenti. Buona parte del carico insediativo previsto (ca. 1.300 ab.) è derivante dall’attuazione delle trasformazioni in corso. Il carico derivante dalle previsioni degli Ambiti di Trasformazione oscilla da una previsione base di ca. 1.500 ab., che possono arrivare fino ad un massimo ca. 1.800 abitanti teorici.

Il dato è stimato sulla base del numero massimo di abitanti teorici che il territorio potrà accogliere a seguito dell’attuazione di tutte le previsioni insediative di tipo residenziale, attraverso l’utilizzo dell’incremento volumetrico. In questo senso è doveroso precisare che questo numero rappresenta il dato massimo, per cui, ragionevolmente, potrà essere anche inferiore.

Nello specifico, tale dato di riferimento è il risultato dell’analisi quantitativa che di seguito viene riportata. L’elemento da rilevare è il fatto che gli abitanti massimi previsti dal Documento di Piano non sono esclusivamente l’esito del PGT, ma parte del dimensionamento fa di fatto riferimento all’attuazione in corso delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti (PRG e Documento di Inquadramento). La popolazione al 1 gennaio 2012 si attesta a **26.360** abitanti, ma se consideriamo gli interventi programmati e in fase di realizzazione il dato di partenza da prendere in considerazione per il PGT è di **27.688** abitanti.

Abitanti al 1 gennaio 2012*					26.360	
	Intervento	Slp (mq)		abitanti**		
		In fase di realizzazione	Da Convenzione	base	max.	
Strumenti urbanistici vigenti (PRG e D.I.)	Piani attuativi approvati e interventi in fase di realizzazione	PII via Veneto	5.000		125	
		PE 15	15.333		383	
		GB5	11.667		292	
		PII Mocarabia		4.791	120	
		PII Serenella		10.333	258	
		Altre minori			150	
	<b>TOT.</b>	<b>32.000</b>	<b>15.124</b>	<b>1.328</b>		
Abitanti teorici previsti dagli strumenti urbanistici vigenti					27.688	
	Ambiti di Trasformazione	Slp (mq)		abitanti**		
		base	max.	base	max.	
PGT	Documento di Piano	AT.R (0,4 mq/mq)	67.390	80.350	756	945
		AT.U (0,3 mq/mq)	44.910	51.545	132	174
		AT.S (0,3 mq/mq)	15.765	15.765	371	371
	Piano delle Regole	PdC	5.278	6.523	132	163
	<b>TOT.</b>	<b>133.343</b>	<b>154.183</b>	<b>1.390</b>	<b>1.652</b>	
Abitanti teorici di previsione massima					29.340	

\* Fonte: dati ISTAT

\*\* abitanti teorici calcolati con parametro di 40 mq/ab di Slp

**Tabella 7** Dimensionamento

La tabella sopra ricostruisce così analiticamente il percorso di definizione della “popolazione obiettivo” di questo PGT, fissata ad un massimo di **29.340** abitanti, sotto la soglia dunque dei 30 mila abitanti.

In dettaglio. Se alla popolazione oggi residente si aggiungono i **1.328 abitanti teorici** (calcolati attribuendo il parametro di 40 mq di Slp per ogni nuovo abitante), derivanti dai piani attuativi approvati e dagli interventi in fase di realizzazione (**PE 15, GB5, PII via Veneto, Mocarabia e Serenella**) e che troveranno evidenza nell’anagrafe comunale nel breve periodo, si raggiunge il valore complessivo prossimo ai **27.700 abitanti**.

Pertanto, è a partire dai **27.688** residenti che il PGT elabora la propria proposta progettuale. Va dunque considerato che il **40%** d’incremento della popolazione residente previsto è l’esito di progettualità e scelte che non appartengono al percorso di elaborazione che questo Piano sta effettuando. Queste stesse scelte diventano dei riferimenti importanti con cui il PGT, in particolare nella definizione degli Ambiti di Trasformazione, si è confrontato, definendo una più ottimale organizzazione e strutturazione degli spazi pubblici e un’adeguata articolazione funzionale interna agli ambiti di trasformazione programmati.

Va puntualizzato inoltre come nel dato complessivo siano stati considerati anche **300** residenti generati dal meccanismo di incremento volumetrico, che saranno oggetto di perequazione nel Documento di Piano, di cui **150** sono solamente potenziali. Di fatto la previsione di questi abitanti è legata alla possibilità da parte degli altri Ambiti di Trasformazione di “acquire” le volumetrie, che rappresenta una possibilità in parte solo potenziale.

Ambito	St	Destinazione d'uso principale	Indici e parametri				Incremento volumetrico*				Totale			
			Indice territoriale	Slp	Abitanti teorici	Dotazione servizi	Indice territoriale	Slp	Abitanti teorici	Dotazione servizi	Slp massima	Abitanti teorici	Dotazione di servizi	
	mq		mq/mq	mq	n.	mq.	mq/mq	mq	n.	mq	mq	n.	mq	
<b>Ambiti di Riqualificazione urbana</b>														
AT.R 1	3.900	Residenza	0,40	1.560	39	1.365	0,10	390	10	341	1.950	49	1.706	
AT.R 2	a	23.600	Residenza	0,40	9.440	236	8.260	0,10	2.360	59	2.065	11.800	295	10.325
	b	29.800	Produttivo	0,80	23.840	-	5.960	0,10	2.980	-	-	26.820	-	5.960
	c	5.150	Residenza	0,40	2.060	52	1.803	0,10	515	13	451	2.575	64	2.253
AT.R 3	5.000	Residenza	0,40	2.000	50	1.750	0,10	500	13	438	2.500	63	2.188	
AT.R 4	da perequare	-	0,40	940	-	-	0,10	235	-	-	1.175	-	-	
AT.R 5	3.350	Residenza	0,40	1.340	34	1.173	0,10	335	8	293	1.675	42	1.466	
AT.R 6	6.600	Commercio	0,50	3.300	-	3.300	0,10	660	-	660	3.960	-	3.960	
AT.R 7	a	14.850	Residenza	0,40	5.940	149	5.198	0,10	1.485	37	1.299	7.425	186	6.497
	b	300		Slp esistente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AT.R 8	3.250	Residenza	0,40	1.300	33	1.138	0,10	325	8	284	1.625	41	1.422	
AT.R 9	16.500	Residenza	0,40	6.600	165	5.775	0,10	1.650	41	1.444	8.250	206	7.219	
AT.R 10	a	5.250	Produttivo	0,80	4.200	-	1.050	0,10	525	-	-	4.725	-	1.050
	b	7.050		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	c	2.400		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
AT.R 11	18.700	Ricettivo	0,40	4.870	-	4.870	0,10	1.000	-	1.000	5.870	-	5.870	
	<b>148.050</b>			<b>67.390</b>	<b>756</b>	<b>41.640</b>		<b>12.960</b>	<b>189</b>	<b>8.275</b>	<b>80.350</b>	<b>945</b>	<b>49.915</b>	
<b>Ambiti di Trasformazione urbana</b>														
AT.U 1	4.200	Residenza	0,30	1.260	32	1.103	0,10	420	11	368	1.680	42	1.470	
AT.U 2	49.550	Produttivo	0,80	39.640	-	9.910	0,10	4.955	-	-	44.595	-	9.910	
AT.U 3	14.900	Residenza	0,30	4.010	100	3.509	0,10	1.260	32	1.103	5.270	132	4.611	
	<b>68.650</b>			<b>44.910</b>	<b>132</b>	<b>14.521</b>		<b>6.635</b>	<b>42</b>	<b>1.470</b>	<b>51.545</b>	<b>174</b>	<b>15.991</b>	
<b>Ambiti di Trasformazione della città pubblica</b>														
AT.S 1	8.000		Slp esistente	7.650	191	3.443								
AT.S 2	da perequare	3.150	0,30	945	-	-								
AT.S 3	9.500		0,30	2.850	71	1.283								
AT.S 4	a	6.000	0,30	1.800	45	810								
	b	4.550	0,30	1.365	34	614								
	c	3.850	0,30	1.155	29	520								
	<b>35.050</b>			<b>15.765</b>	<b>371</b>	<b>6.669</b>								
* 0,05 mq/mq obbligatorio, 0,05 mq facoltativo (art. 8 Indirizzi normativi Documento di Piano)														
<b>Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (Piano delle Regole)</b>														
PdC 1	1.400	Residenza	0,40	560	14	490	0,10	140	4	123	700	18	613	
PdC 2	800	Residenza	0,40	320	8	280	0,10	80	2	70	400	10	350	
PdC 3	1.400	Residenza	0,40	560	14	490	0,10	140	4	123	700	18	613	
PdC 4	1.000	Residenza	0,40	400	10	350	0,10	100	3	88	500	13	438	
PdC 5	800	Residenza	0,50	400	10	350	0,10	80	2	70	480	12	420	
PdC 6	2.100	Residenza	0,40	840	21	735	0,10	210	5	184	1.050	26	919	
PdC 7	3.500	Residenza	0,40	1.400	35	1.225	0,10	350	9	306	1.750	44	1.531	
PdC 8	1.450	Residenza	0,55	798	20	698	0,10	145	4	127	943	24	825	
	<b>12.450</b>			<b>5.278</b>	<b>132</b>	<b>4.618</b>		<b>1.245</b>	<b>31</b>	<b>1.089</b>	<b>6.523</b>	<b>163</b>	<b>5.707</b>	
* 0,05 mq/mq obbligatorio, 0,05 mq facoltativo (art. 8 Indirizzi normativi Documento di Piano)														

\*\* Per i Permessi di Costruire Convenzionati, si è ipotizzato un Indice territoriale 0,4 mq/mq.

**Tabella 8** Ambiti di Trasformazione



## 9.1 Dotazioni pubbliche e parametri urbanistici di riferimento negli Ambiti di Trasformazione

Relativamente alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da reperire negli Ambiti di Trasformazione, definite dal Piano dei Servizi, si prevedono quantità differenziate secondo le funzioni da insediare:

<b>Residenza</b>	<b>35</b>	<b>mq/ab</b>
<b>Terziario e commerciale</b>	<b>100%</b>	<b>Slp</b>
<b>Produttivo</b>	<b>20%</b>	<b>St</b>
<b>Housing sociale</b>	<b>18</b>	<b>mq/ab</b>

Il parametro utilizzato per il calcolo degli abitanti è di **40 mq slp = 1 ab.**

Di seguito sono esplicitati e riportati alcuni parametri urbanistici utilizzati per la definizione degli assetti funzionali degli ambiti di trasformazione; la loro esplicitazione si è resa necessaria al fine di poter rendere evidente il meccanismo di definizione dei principali indirizzi.

Pertanto il parametro complessivo, riguardante **la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**, è stato individuato, per la funzione residenziale, in **35 mq/ab** dotazione pro-capite ricavata dalla situazione esistente del comune di Garbagnate Milanese (cfr. Quadro Conoscitivo). Tale quota è stata così individuata per rispondere da un lato al mantenimento della dotazione di servizi di interesse generale esistente e dall'altro per contribuire alla realizzazione dei progetti strategici del Piano.

E' evidente che ogni ulteriore specificazione e determinazione sul tema specifico dei servizi pubblici troverà piena trattazione all'interno del Piano dei Servizi che per sua natura si occupa sia della valutazione della dotazione esistente (sotto il profilo quantitativo e qualitativo), sia delle previsioni dei servizi generata dalle nuove previsioni di PGT.

Il parametro utilizzato per il calcolo degli abitanti è stato fissato in **40 mq slp per abitante**, al fine della determinazione degli abitanti teorici. Infatti dal database geografico dello stato di fatto del territorio di Garbagnate Milanese, sono state stimate in 125 mc/abitante calcolando, a campione, la volumetria degli edifici residenziali ed escludendo comunque gli accessori ed i volumi non residenziali. Convenzionalmente, pertanto, si è ritenuto il parametro di 40 mq/ab (equivalenti a 120 mc/ab) più rispondente alle nuove offerte abitative.

Ogni scheda d'ambito di trasformazione individua la dotazione minima per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere in loco (senza possibilità di monetizzazione o trasferimento), secondo le reali esigenze contestuali. La differenza tra la dotazione minima e le aree da cedere in loco potrà essere monetizzata o ricollocata esternamente all'area di trasformazione.

## 10 La compatibilità con il PTCP e il recepimento delle previsioni prevalenti

### 10.1 Compatibilità con le previsioni sovracomunali

#### 10.1.1 Compatibilità con gli obiettivi strategici del PTCP

Gli obiettivi delineati dal presente Documento di Piano tengono conto della coerenza con le politiche di scala sovracomunale, in particolare con i contenuti del PTCP della Provincia di Milano. Il PTCP definisce infatti strategie e indirizzi di riferimento per la pianificazione comunale, in relazione ai rilevanti effetti che le scelte insediative dei comuni producono rispetto a tre strategie fondamentali relative alla **eco sostenibilità**, alla **valorizzazione paesistica**, allo **sviluppo economico**.

Nello specifico, il Piano provinciale stabilisce direttive per gli strumenti urbanistici comunali: per quanto riguarda l'obiettivo di eco sostenibilità viene richiesta l'assunzione di criteri di sviluppo sostenibile nella definizione di tutte le politiche di programmazione; per quanto riguarda l'obiettivo di valorizzazione paesistica, viene richiesta l'assunzione della tutela del paesaggio come valore primario e trasversale nei diversi settori di intervento economico e di pianificazione spaziale. Da ultimo, l'obiettivo di sviluppo economico si fonda sulla creazione delle infrastrutture e delle condizioni territoriali adatte a favorire una crescita equilibrata oltre che di iniziative di marketing territoriale.

Per un territorio come quello della Provincia di Milano, caratterizzato da forte dinamicità economica ed elevata pressione ambientale, lo sviluppo, la competitività e la coesione sociale in un quadro di sostenibilità costituiscono degli obiettivi prioritari del piano.

Sulla base di questo principio, cinque macro obiettivi, trasversali alle diverse componenti territoriali, costituiscono il riferimento per la definizione delle politiche e delle azioni che il PTCP metterà in campo per raggiungere uno "sviluppo economico sostenibile:

- riequilibrio eco sistemico fondato sulla ricostruzione di una rete ecologica;
- riduzione dei carichi inquinanti;
- razionalizzazione del sistema infrastrutturale e trasportistico;
- tutela e valorizzazione del sistema paesistico - ambientale;
- valorizzazione delle potenzialità economiche.

Al fine di concretizzare l'azione di piano rispetto alla sostenibilità, i macro obiettivi sono stati articolati in "obiettivi generali" che delineano lo scenario complessivo di lungo periodo per il territorio milanese.

Gli obiettivi generali assunti alla base della formazione e attuazione del PTCP vengono riportati in un quadro sintetico che li accorpa rispetto ai tre sistemi territoriali:

- paesistico - ambientale e di difesa del suolo;
- infrastrutturale della mobilità;
- insediativo.

Su tale coerenza si basa la verifica di compatibilità delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali nonché l'assegnazione di eventuali meccanismi premiali (ulteriori facoltà di espansione e/o assegnazione di maggiori punteggi nelle graduatorie di bandi provinciali per il finanziamento di interventi).

Ai fini della verifica di compatibilità i comuni sono tenuti pertanto a seguire i seguenti "obiettivi strategici fondamentali" (Provincia di Milano, PTCP, Relazione, § 2.4):



*obiettivi strategici per la valorizzazione e la salvaguardia paesistico ambientale.*

- la valorizzazione dei luoghi, degli elementi con significato storico-culturale e del patrimonio paesistico con potenzialità di attrazione turistica e dei parchi regionali;
- la conservazione dell'identità del territorio rurale e del suo ruolo di presidio dell'ambientale;
- la valorizzazione e la riqualificazione del paesaggio urbano;
- la costruzione di una rete ecologica polivalente;
- la tutela e la valorizzazione del reticolo idrografico superficiale;
- la salvaguardia e la gestione razionale del patrimonio delle acque sotterranee;
- la riduzione delle fonti inquinanti mediante il sostegno e la promozione dell'innovazione tecnologica.

*obiettivi strategici per il miglioramento dell'accessibilità nel territorio provinciale.*

- razionalizzazione ed incremento dell'offerta di trasporto pubblico in funzione della domanda;
- integrazione tra modalità differenti mediante il potenziamento e lo sviluppo degli interscambi;
- potenziamento della rete di trasporto pubblico privilegiando linee di forza su ferro;
- il potenziamento del sistema ferroviario in termini di infrastrutture e di servizi;
- la ristrutturazione del sistema di attestamento delle merci;
- la riorganizzazione e lo sviluppo del sistema viabilistico gerarchizzando e razionalizzando la rete al fine di fluidificare la circolazione veicolare;
- il potenziamento e la razionalizzazione di infrastrutture di accesso alle grandi funzioni strategiche di interesse regionale e sovra regionale;
- la riduzione degli impatti delle infrastrutture sull'ambiente e il territorio mediante interventi di mitigazione/compensazione e specifiche azioni di riqualificazione delle aree in cui le opere si inseriscono;
- lo sviluppo e miglioramento della mobilità ciclabile.

*obiettivi strategici assetto territoriale per la valorizzazione della maglia policentrica.*

- la valorizzazione delle potenzialità locali dei diversi ambiti della provincia;
- la promozione della diversificazione, riconversione, qualità e innovazione delle imprese con particolare riferimento ai sistemi locali e alle loro vocazioni;
- il contenimento della dispersione degli insediamenti;
- la definizione di criteri localizzativi e di indicatori su cui misurare la sostenibilità dello sviluppo;
- la promozione e il graduale recupero delle situazioni di sfrangiamento del tessuto urbano orientando lo sviluppo delle nuove urbanizzazioni in adiacenza e continuità con l'edificato esistente;
- il governo del fenomeno della logistica;
- l'introduzione di meccanismi di equa ripartizione territoriale delle ricadute positive e negative degli interventi a carattere sovra comunale anche attraverso lo sviluppo di sistemi perequativi.

Il percorso che il PGT ha inteso perseguire per la verifica di compatibilità segue quello indicato dal PTCP:

- 1- la corrispondenza tra alcuni obiettivi strategici espressi dal PTCP e dagli obiettivi della pianificazione comunale;
- 2- l'applicazione delle regole del consumo di suolo non urbanizzato, la valutazione delle condizioni di accessibilità, il rispetto, in termini complessivi, di alcuni indicatori di sostenibilità per il controllo degli effetti indotti dalle previsioni di PGT;
- 3- l'accoglimento, nello strumento urbanistico comunale, di criteri progettuali e attuativi indicati dal PTCP per gli interventi con effetti sovra comunali.

Gli obiettivi del Documento di Piano di Garbagnate Milanese, nonché le politiche e i progetti di intervento più specifici, mirano a porsi in coerenza con tali strategie, soprattutto per quanto riguarda:

- la valorizzazione e la salvaguardia paesistico ambientale in tutti i punti indicati;
- il potenziamento del sistema ferroviario in termini di infrastrutture e di servizi;
- l'integrazione tra modalità di mobilità differenti mediante il potenziamento e lo sviluppo degli interscambi;
- lo sviluppo e miglioramento della mobilità ciclabile;
- il contenimento della dispersione degli insediamenti;
- la promozione e il graduale recupero delle situazioni di frangia del tessuto urbano orientando lo sviluppo delle nuove urbanizzazioni in adiacenza e continuità con l'edificato esistente.

#### 10.1.2 Compatibilità con i contenuti prescrittivi del PTCP Vigente

Le norme tecniche del PTCP contengono *indirizzi* volti a fissare obiettivi per l'attività di pianificazione comunale, provinciale di settore e altri soggetti competenti in materia di programmazione territoriale, *direttive* riguardanti disposizioni da osservare nell'attività di pianificazione comunale e provinciale, e *prescrizioni* concernenti le disposizioni relative all'individuazione delle caratteristiche del territorio e alla loro disciplina.

In particolar modo, la verifica di coerenza complessiva del Documento di Piano verterà sul recepimento delle seguenti disposizioni del PTCP:

- parte II "Sistemi territoriali" titolo I,
- parte II " Sistema infrastrutturale della mobilità" titolo II,
- art. 81 e 82 NdA;
- art. 84;
- art. 86.

In riferimento alla "**PARTE II – SISTEMI TERRITORIALI**", il PGT ha preso in considerazione sia il principio di "Valorizzazione" che di "Riqualificazione".

Il PGT ha individuato, come uno degli obiettivi principali per il Sistema Ambientale, il paesaggio come risorsa da valorizzare, a partire dal riconoscimento del valore strategico **del Parco delle Groane**, cercando di riconoscere come questa risorsa ambientale territoriale possa mettersi in relazione con le altre componenti della città e con l'altra "spalla" verde sovralocale come **il PLIS del Lura**; dalla richiesta di rafforzamento di queste due realtà attraverso la previsione del PGT di individuazione del perimetro per l'istituzione dell'ampliamento sia del Parco delle Groane che del PLIS del Lura; dal mettere a sistema la fitta rete di connessioni verdi, valorizzando e caratterizzando il **canale Villorosi** quale asse verde privilegiato di relazione fra i due sistemi verdi;



dalle azioni volte al recupero e al mantenimento sia delle presenze di archeologia industriale che dei complessi storici rurali ancora presenti nel territorio comunale. La tavola 2dp individua la sensibilità dei luoghi mentre si rinvia ad altri elaborati per ulteriori dettagli.

Per quanto riguarda il principio di “riqualificazione”, il tema è **stato affrontato attraverso l’individuazione di Ambiti di Riqualificazione Urbana**, ricadenti esclusivamente sul tessuto costruito, e **Ambiti di Compensazione** a carattere ambientale. L’acquisizione gratuita e cessione all’AC di quest’ultima dovrà consentire l’implementazione del patrimonio verde del Comune e in particolar modo la realizzazione di aree a verde fruitivo lungo le sponde del canale Villoresi e di ridefinire i margini urbani verso il Parco delle Groane e non ultimo, nell’ambiente urbano, la realizzazione e/o il completamento di aree a verde pubblico.

Fermo restando, ai sensi dell’art. 1 delle relative Norme di Attuazione la prevalenza delle previsioni urbanistiche del PTC del Parco, nella redazione del PGT, si è riscontrata la sostanziale coerenza tra le previsioni dello strumento di settore con quelle del PTCP, che in parte interessa anche i territori ricadenti all’interno del Parco delle Groane, per cui si ritiene che il recepimento delle previsioni e delle relative disposizioni per tali ambiti soddisfi, al contempo, anche il requisito della sua compatibilità con il PTCP.

Mentre si rinvia alla PARTE I della presente Relazione, concernente la ricognizione del Quadro di Programmazione sovraordinata e vincoli sul territorio (Cap. 2) per una più dettagliata descrizione dei contenuti del PTCP, si riportano di seguito l’indicazione dei documenti e degli elaborati del PGT in cui vengono recepite le previsioni del PTCP, con riferimento alle disposizioni dirette ed indirette, ai fini della verifica di compatibilità.

Con riferimento agli articoli prescrittivi diretti ed indiretti, si elencano, di seguito, i documenti del PGT in cui sono recepite le previsioni del PTCP.

Il PGT declina e specifica le Unità di paesaggio individuate dal PTCP non solo negli obiettivi e azioni del Documento di Piano ma anche attraverso il recepimento, nel Piano delle Regole, della disciplina di tutela paesistica introdotta con il PTPR e normata dalla DGR 08 novembre 2002 n° 7/11045; la disciplina paesaggistica degli interventi, la Tavola “Ambiti ed elementi del paesaggio”, nonché gli articoli delle NTA del PdR; l’individuazione degli elementi puntuali di tutela e valorizzazione che riguarda non solo i complessi cascinali isolati, ancora esistenti (Siolo e Biscia), ma anche i nuclei di formazione urbana del tessuto consolidato. Da quanto sopra discende l’obiettivo del PGT di correlare ogni trasformazione al contesto, nell’intento non solo di conservare, ma altresì di valorizzare un patrimonio rilevante per il miglioramento della qualità urbana e della qualità della vita dei cittadini.

*(Cfr. PTCP, art. 29 Nda)*

Per gli “Ambiti di rilevanza paesistica” le disposizioni dell’art. 31, in particolar modo quelle di cui ai cc. 2 e 3, vengono fatte proprie nelle strategie del Documento di Piano riguardanti il sistema ambientale (oltre che nel Piano delle Regole) che confermano l’individuazione degli “ambiti di rilevanza paesistica” e degli “ambiti di rilevanza paesistico fluviale” operata dal PTCP nella Tav. 3d e che coincidono, rispettivamente, con gli ambiti agricoli ricadenti nel Parco delle Groane, con il SIC “Pineta di Cesate” e con l’ambito dei torrenti Nirone e Guisa.

Nel primo caso si tratta, come si è detto, degli ambiti agricoli ad est della linea ferroviaria e a sud fra l'abitato di Garbagnate Milanese e Arese. In quanto tali, essi sono disciplinati nel Piano delle Regole, coerentemente alla disciplina del PTC del Parco.

Analogamente, per l'ambito di rilevanza paesistica coincidente con la valle del Nirone e del Guisa, il Piano delle Regole rimanda alla disciplina del PTC del Parco delle Groane, mentre il Piano dei Servizi pone in essere le misure per la loro progressiva acquisizione alla proprietà comunale e la loro riqualificazione, ad esempio l'area già di proprietà comunale, in corrispondenza della fornace Gianotti, che potrà essere individuata come possibile vasca di laminazione del torrente Guisa.

Il PGT recepisce, altresì, il vincolo paesaggistico (DLgs. 42/04, art. 136 già L. 1497/39) che interessa il parco di pertinenza dell'Ospedale Salvini, identificato anche come giardino e parco storico nel PTCP, e in particolare i criteri di applicazione del vincolo stesso e nelle norme di attuazione del PdR.

*(Cfr. PTCP, Tav. 3d e art. 31 Nda)*

Per quanto riguarda gli ambiti agricoli, gli indirizzi e le direttive vengono recepiti nelle strategie riguardanti il sistema ambientale del Documento di Piano non sono stati individuati Ambiti di Trasformazione che affacciano direttamente su Ambiti agricoli e in ogni caso si prevede la realizzazione di opportune fasce arboreo arbustive di mitigazione ambientale volte alla definizione del margine urbano nei casi in cui gli AT prospettano su spazi a verde. In particolare la superficie destinata all'agricoltura viene mantenuta e implementata rispetto alle aree agricole già previste dal PRG. Gli ambiti agricoli sono disciplinati nel Piano delle Regole, mentre per le aree ricadenti nel Parco Regionale delle Groane si rimanda alla disciplina del PTC del Parco.

*(Cfr. PTCP, Tav. 3d e art. 33 Nda)*

Le disposizioni, riguardanti gli elementi del paesaggio agrario, vengono disciplinate e individuate cartograficamente nel Piano delle Regole. Inoltre, sempre per le questioni pertinenti al paesaggio agrario, il Piano delle Regole recepisce anche gli aspetti relativi alla componente geologica come la rete irrigua e il reticolo idrografico minore vigente.

*(Cfr. PTCP, Tav. 3d e art. 34 Nda)*

Gli indirizzi del PTCP per gli ambiti individuati quali "Parchi Urbani e fruizione" mirano alla creazione di aree per la fruizione ricreativa anche attraverso un sistema percorsi ciclopedonali di connessione. Si tratta in sostanza dell'ambito territoriale già individuato dal PTC del parco quale "zone di parco attrezzato-ambito della trasformazione" e per il quale il PGT recepisce la disciplina del Parco. Il PGT si inserisce, inoltre, in un progetto più ampio in continuità con il progetto "Anello verde azzurro" legato alla presenza del canale Villoresi, alle "Le vie d'acqua" di Expo 2015.

Le attività fruibili e legate al tempo libero dovranno inserirsi in questa porzione del territorio di Garbagnate Milanese senza alterare la percezione dell'originaria del paesaggio e in linea con i principi-guida dell'eco-sostenibilità.

*(Cfr. PTCP, Tav. 3d e art. 35 Nda)*

Il DdP, in base all'individuazione fatta nel PTCP Vigente, propone l'individuazione dei Nuclei di Antica Formazione comprendenti i Centri Storici e i Comparti storici del 1930, avendo verificato la permanenza di nuclei storici esistenti e adeguando di conseguenza i perimetri. Oltre a riportare nella tavola delle strategie i perimetri dei nuclei. Gli indirizzi sono stati disciplinati nel Piano delle



Regole sia cartograficamente che all'interno delle Nta attraverso anche la formazione del Manuale Urbanistico Edilizio. Il PdR ha individuato gli Ambiti costituenti il nucleo di antica formazione di Garbagnate Milanese nonché gli ambiti isolati di Bariana, Santa Maria Rossa, Siolo, Biscia.

*(Cfr. PTCP, Tav. 3d e artt. 36 e 37 Nda).*

Il Piano mantiene come "giardini e parchi storici" sia gli ambiti individuati dal PTCP Vigente nel centro di Garbagnate Milanese (Parco di villa Gianotti e del Santuario della Beata Vergine del Rosario), classificandoli come verde urbano nel Piano dei Servizi. Per quanto riguarda, invece, il parco di pertinenza dell'Ospedale Salvini si recepisce il vincolo del DL 42/04 e si rinvia per la disciplina al PTC del Parco delle Groane.

*(Cfr. PTCP, Tav. 3d e art. 39 Nda)*

Uno degli obiettivi del Documento di Piano è il recupero delle fornaci, ancora esistenti e considerate come testimonianze di archeologia industriale, interne al Parco delle Groane, da perseguire attraverso una serie di azioni mirate a questo, in coerenza con il PTC del parco stesso.

*(Cfr. PTCP, Tav. 3d e art. 39 Nda)*

Gli indirizzi delineati dal PTCP Vigente, per quanto riguarda i percorsi di interesse paesistico, vengono recepiti e declinati nel PGT.

*(Cfr. PTCP, Tav. 3d e art. 40 Nda)*

Il PTCP Vigente, per quanto riguarda le aree a rischio archeologico, individua una zona di rischio delimitata a sud dal viale Caduti Garbagnatesi, a cavallo della linea ferroviaria dismessa e a est dalla exSS233 Varesina. L'area in questione viene disciplinata come ambito agricolo sia nel Piano delle Regole che nel Documento di Piano. Il vincolo, in questione, viene recepito nella tavola dei Vincoli del Piano delle Regole.

*(Cfr. PTCP, Tav. 3d e art. 41 Nda)*

Le problematiche legate alla difesa del suolo e i loro approfondimenti hanno trovato precisazione negli studi di settore che vengono allegati al PGT: Studio geologico comunale, Reticolo idrografico minore.

*(cfr. PTCP, Tav. 2d e artt. da 44 a 47 delle Nda)*

Il Documento di Piano, dopo le verifiche puntuali condotte per la redazione del PGT e secondo quanto previsto dal PTCP Vigente, mantiene sia il corridoio ecologico primario che il Principale corridoio ecologico dei corsi d'acqua.

*(Cfr. PTCP, Tav. 4 e art. 58 Nda)*

Per quanto riguarda gli elementi vegetazionali che il Piano di Indirizzo Forestale disciplina, il PGT li recepisce previo verifica della loro consistenza e di conseguenza avanza la proposta di modifica e aggiornamento degli elaborati del PTCP e PIF, nonché della Banca dati provinciale. Inoltre a riguardo delle infrastrutture di progetto, propone delle fasce di mitigazione ambientale a tutela dell'abitato e dello spazio aperto che esse attraversano.

*(Cfr. PTCP, Tav. 3d e artt. 63 e 64 Nda)*

Per quanto riguarda gli alberi di interesse monumentale vincolati da PTCP Vigente, il Documento di Piano e il Piano delle Regole mantiene, previo verifica della consistenza fatta per l'elaborazione del quadro conoscitivo, il vincolo ad un albero di "Tilia Cordata" collocato nel giardino pubblico che circonda il Santuario della Beata Vergine del Rosario.

(Cfr. PTCP, Tav. 3d e art. 65 Nda)

Le previsioni di natura sovraordinata riguardanti il sistema infrastrutturale, ricadenti nel comune di Garbagnate Milanese, sono recepite nel Documento di Piano. A tale riguardo, per gli approfondimenti si veda la PARTE III capitolo 2.5 "sistema infrastrutturale della mobilità" della presente relazione, di seguito si riportano in sintesi i principali :

- la variante alla **exSS233 Varesina nel tratto fra Garbagnate Milanese e Bariana;**
- **l'ipotesi di realizzazione di un nuovo sistema di trasporto** in sede riservata ad ovest dell'**area urbana di Arese**, di connessione tra la stazione ferroviaria di Rho-Però, **l'area dell'ex-Alfa e la stazione ferroviaria di Garbagnate Milanese.**

(Cfr. PTCP, art.76 Nda "Trasformazioni urbanistiche e connessioni lungo la viabilità extraurbana")

Le disposizioni per la pianificazione comunale individuate dal PTCP Vigente, quali gli indicatori di sostenibilità trovano la loro declinazione negli obiettivi del Documento di Piano.

(Cfr. PTCP, art. 91 Nda)

Il Piano dei Servizi recepisce e norma gli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radio televisione come da indirizzi del PTCP Vigente.

(Cfr. PTCP, art. 92 Nda)

### 10.1.3 Compatibilità con gli obiettivi strategici del PTCP in adeguamento alla LR 12/05.

Gli obiettivi del Documento di Piano di Garbagnate Milanese, nonché le politiche e i progetti di intervento più specifici, mirano a porsi in coerenza con i **6 Macro-obiettivi** individuati nell'Adeguamento del PTCP alla LR 12/05 approvato con DCP n. 93 in data 17 dicembre 2013, pubblicato sul BURL – Serie avvisi e concorsi n. 12 del 19 marzo 2014. a

Il progetto del Piano di Governo del Territorio, infatti, a partire dall'elaborazione delle "Linee guida per la formazione del PGT" ha posto come **idea guida** "lo sviluppo sostenibile del territorio, perseguito attraverso il riuso del territorio urbanizzato". **Lo scenario futuro** che il Piano delinea parte dai principali elementi di valore già presenti e da sviluppare in questo territorio. In particolare, le opportunità per attivare le trasformazioni sono rappresentate **dal migliore utilizzo delle parti già edificate, dalla riqualificazione delle aree dismesse evitando**, in questo modo, **il consumo di nuovo suolo.**

Pertanto, il quadro all'interno del quale tratteggia il **futuro assetto urbanistico della città è sostanzialmente determinato dal contemperamento dei diversi obiettivi:**



- **macro-obiettivo 01 - Compatibilità paesistico - ambientale delle trasformazioni.**  
Il DdP prendendo, come punto di partenza questo obiettivo, assicura la tutela e la valorizzazione del paesaggio attraverso l'individuazione quasi esclusiva di Ambiti di Riqualficazione partendo dalle aree dismesse nell'urbanizzato, che possono riservare un'opportunità di riqualificazione e ridisegno di porzioni significative di città come ad esempio lungo via Forlanini in località Groane.
- **macro-obiettivo 02 - Razionalizzazione e sostenibilità del sistema della mobilità e sua integrazione con il sistema insediativo.**  
Il DdP fa propri e si adegua ai progetti di scala sovra comunale oltre ad individuare il progetto di "Green way" lungo il tracciato della ex ferrovia dell'Alfa Romeo, nonché attraverso lo studio del Piano Generale del Traffico Urbana, in fase di elaborazione.
- **macro-obiettivo 03 - Potenziamento della rete ecologica.**  
Il PGT disciplina la rete ecologica attraverso una normativa specifica nel Piano dei Servizi nonché un elaborato cartografico. Rete ecologica comunale che parte dal presupposto di mettere a sistema gli elementi significativi dal punto di vista ecologico ambientale presenti o prossimi a Garbagnate Milanese (parco delle Groane, il PLIS del Lura), dei quali individua il perimetro per l'istituzione dell'ampliamento sul suo territorio, con il sistema del verde urbano, dei percorsi ciclopedonali nonché degli ambiti agricoli indicati nel PGT come "Ambiti agricoli Strategici".
- **macro-obiettivo 04 – Policentrismo, riduzione e qualificazione del consumo di suolo.**  
Il DdP persegue questo obiettivo attraverso l'individuazione di Ambiti di Riqualficazione urbana, individuati per recuperare le aree dismesse o degradate, il completamento prioritario delle aree libere intercluse e in genere di quelle comprese nel tessuto urbano consolidato. La proposta esclude i processi di saldatura tra diversi centri edificati e gli insediamenti lineari lungo le infrastrutture.
- **macro-obiettivo 05 - Innalzamento della qualità dell'ambiente e dell'abitare.**  
Le politiche e azioni del DdP favoriscono la riqualificazione ambientale delle aree degradate e il sostegno alla progettazione urbana e architettonica di qualità e alla progettazione edilizia ecosostenibile e bioclimatica, anche integrandosi con il Regolamento energetico Comunale Vigente.
- **macro-obiettivo 06 – Incremento dell'housing sociale in risposta al fabbisogno abitativo e promozione del piano casa.**  
Il DdP, per diversificare l'offerta insediativa al fine di rispondere alla domanda di housing sociale per i nuclei familiari che non possono accedere al libero mercato immobiliare, individua Ambiti di Trasformazione della città Pubblica per Housing sociale e prescrive una quota di Housing sociale negli Ambiti di Trasformazione pari al 20%.

### ***Sistema degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS).***

La proposta di PGT parte del presupposto che gli ambiti agricoli rivestono grande rilievo quale fondamentale risorsa fisica ed economica da tutelare e valorizzare, pertanto individua le aree agricole, più significative ed esterne al Parco delle Groane, come "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" in coerenza con l'adeguamento del PTCP alla LR 12/05.

#### 10.1.4 Compatibilità con i contenuti prescrittivi del PTCP in adeguamento alla LR 12/05

Le norme tecniche del PTCP contengono *indirizzi* volti a fissare obiettivi per l'attività di pianificazione comunale, provinciale di settore e altri soggetti competenti in materia di programmazione territoriale, *direttive* riguardanti disposizioni da osservare nell'attività di pianificazione comunale e provinciale, e *prescrizioni* concernenti le disposizioni relative all'individuazione delle caratteristiche del territorio e alla loro disciplina.

In particolar modo, la verifica di coerenza complessiva del Documento di Piano verterà sul recepimento delle seguenti disposizioni del PTCP:

- art. 26 – Ambiti di rilevanza paesistica;
- art. 28 – Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica;
- art. 34 – Sistemi della viabilità storico – paesaggistica;
- art. 59 – Inserimento paesaggistico delle infrastrutture.

Il PGT nel suo insieme recepisce le prescrizioni del PTCP, recentemente approvato con DCP n. 93 del 17 dicembre 2013, e che in gran parte erano già contenute nello strumento urbanistico comunale adottato.

A tale proposito è stata integrata la Normativa del Piano delle Regole, all'interno della quale, sono state recepite le disposizioni del Piano provinciale. Nel dettaglio è stato previsto un articolo nella Titolo I "Tutele sovraordinate" di recepimento e rinvio alla disciplina contenuta negli **articoli 26, 27, 28, 34 e 54** del NdA del PTCP. Per quanto attiene agli Ambiti di rilevanza paesistica (art. 26), il sistema della viabilità storico – paesaggistica, gli elementi sono stati individuati anche cartograficamente nella tavola 4.2 pr.

In merito agli ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica, è fatto un rilievo per l'area nel quartiere Groane che risulta essere completamente edificata oltre ad essere interclusa all'interno di infrastrutture per la mobilità. Gli Altri Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica nel Comune ricadono tutti nel Parco delle Groane senza alcun problema.

Al contempo, per quanto riguarda la presenza di eventuali **alberi monumentali**, si conferma quanto già individuato nel PTCP previgente. Nel dettaglio, l'Albero di interesse monumentale (Tilia cordata) collocata nel giardino pubblico adiacente al Santuario della Beata Vergine del Rosario.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici, il PGT è stato aggiornato in base all'integrazione redatta per la Componente geologica, idrogeologica e sismica. Aggiornamento predisposto per adeguare la normativa alle nuove disposizioni in materia e integrarsi con lo Studio di Fattibilità per della sistemazione idraulica predisposto dal PAI lungo il torrente Guisa. A tale proposito, è stata modificata e integrata la tavola "Carta dei vincoli" prevista sia nel Documento di Piano (6dp) sia nel Piano delle Regole (4.1pr).

In merito all'individuazione dei nuclei di antica formazione, si precisa che l'eventuale discostamento rispetto al perimetro dell'IGM 1888, è stato disegnato tenendo conto delle pertinenze reali delle corti, stralciando esclusivamente gli isolati di recente realizzazione e senza alcuna soluzione di continuità con il tessuto storico, limitando complessivamente a pochissime situazioni di margine.

Invece, in base alla logica di garantire le pertinenze continue delle corti, il disegno unitario degli spazi pubblici esistenti e l'inclusione di cortine edilizie dei primi del novecento a completamento del centro storico (ad esempio Bariana e Santa Maria Rossa), il perimetro dei nuclei di antica

formazione è stato ampliato in molte sue parti sulla scorta anche dell'individuazione dei comparti del 1933 da PTCP. Si puntualizza che l'ampliamento del perimetro è stato operato sia a Garbagnate centro che nelle località di Bariana, Santa Maria Rossa in maniera consistente e in parte minore a Biscia e Siolo attraverso il perfezionamento delle effettive pertinenze.

Si riportano di seguito, gli estratti cartografici per singolo nucleo di antica formazione, all'interno dei quali sono stati inseriti i centri storici (IGM 1888, colore marrone scuro), i comparti storici primi anni '30 (colore ocra) e con il bordo rosso il perimetro dei Naf previsto dal PGT.



**Figura 33** Estratti Naf Garbagnate centro, Bariana, Biscia, Siolo. (direzione di senso anti – orario).

## 10.2 Consumo di suolo

La verifica di compatibilità rispetto al PTCP, definita in funzione dell'obiettivo di contenere il consumo di suolo, prevede di valutare le nuove aree destinate all'espansione insediativa rispetto a due criteri fondamentali:

- 1- Esaurimento delle potenzialità edificatorie dello strumento urbanistico comunale vigente, eventualmente anche per singole funzioni;
- 2- Definizione di una variazione massima ammissibile della superficie urbanizzata che regoli la crescita insediativa.

L'analisi delle previsioni e delle attuazioni dello stato di diritto vigente é finalizzata alla costruzione di un quadro conoscitivo e valutativo delle trasformazioni generate dalle previsioni stesse di piano in merito alle espansioni e trasformazioni edilizie, ai servizi ed alle infrastrutture. L'obiettivo primario consiste nell'individuazione del residuo complessivo di PRG, determinato dai piani esecutivi non attuati, dalle aree a standard non attuate e dalle previsioni di infrastrutture non realizzate. Il fine, in questo caso, oltre ad accertare quali siano le effettive possibilità e potenzialità di queste aree, è quello di verificare se tali previsioni, ai fini del consumo di suolo, siano esaurite e di conseguenza calcolare la possibilità di prevedere nuove espansioni.

Dalla verifica condotta emerge che per entrambe le funzioni (residenziale – extraresidenziale) è avvenuta l'attuazione o programmazione di esse nella misura superiore al 75% della Superficie Lorda di Pavimento.

<b>Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente</b>				
<b>Funzioni d'uso</b>	<b>Slpp Previste (mq)</b>	<b>Slpa attuate/programmate (mq)</b>	<b>Stato di attuazione Slpa/Slpp (%)</b>	<b>VERIFICA Slpa/Slpp &gt;75%</b>
Residenziale	195.331	162.097	83%	<b>SI</b>
Extra residenziale	259.829	196.223	76%	<b>SI</b>
<b>Totale</b>	<b>455.160</b>	<b>358.320</b>		

Ne discende che Garbagnate Milanese, inclusa nel tavolo interistituzionale del Rhodense, può espandersi nella misura del 2% della superficie urbanizzata, avendo l'Indice di consumo di suolo ricompreso nella classe D (46%-65%).

Gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano sono stati individuati esclusivamente al di fuori del Parco delle Groane e per il 100% su aree già individuate dal PRG Vigente come urbanizzabili, di cui quasi il 74% riprende la pianificazione attuativa residua del PRG Vigente e le restanti aree ex standard. La verifica del consumo di suolo evidenzia un consumo di suolo urbanizzabile nullo perché la quota complessiva di 105.934 mq di possibile espansione non viene utilizzata.



<b>A)</b>							
<b>Zone di espansione previste dal Documento di Piano, esterne al Parco Regionale delle Groane</b>							
Num.	Riferimento	Ubicazione	Destinazione d'uso principale degli Ambiti di Trasformazione	Sup. Territoriale Ambiti di Trasformazione mq	Zona nel PRG Vigente	Sup. territoriale già prevista nel PRG Vigente come urbanizzabile mq	Consumo di suolo urbanizzabile rispetto al PRG Vigente mq
1	AT.U 1	Via dei Mille	Residenza	4.000	Area a standard	4.000	0
		Via Zenale	Produttivo		PE 7 (produttivo di espansione)		
2	AT.U 2			49.550		49.550	
3	AT.U 3	Via Milano	Residenza	13.500	Area a standard	13.500	0
				<b>67.050</b>		<b>67.050</b>	<b>0</b>

<b>B)</b>			
<b>Incremento di espansione massima consentita (determinato in base alla tab. 3. "Classi di consumo e incrementi percentuali ammessi di superficie urbanizzata" (NdA PTCP Vigente)</b>			
Superficie urbanizzata	S.U.	mq.	5.296.675
Superficie territoriale comunale	S.T.C.	mq.	8.871.941
Rapporto percentuale	I.C.S.	mq.	59,70%
<b>Tavolo del Rhodense (Classe D: 46-65)</b>			
Incremento percentuale di espansione massima consentita (determinato in base alla tab. 3. "Classi di consumo e incrementi percentuali ammessi di superficie urbanizzata" (NdA PTCP Vigente)	Semax	mq.	0,02
<b>Superficie di espansione massima consentita</b>		<b>mq.</b>	<b>105.934</b>

<b>C)</b>			
<b>Verifica della Variazione massima consentita dell'urbanizzato (determinato in base alla tab. 3. "Classi di consumo e incrementi percentuali ammessi di superficie urbanizzata" (NdA PTCP Vigente)</b>			
(Semax) Superficie di espansione massima consentita da PTCP		mq.	105.934
<b>Documento di Piano</b>		Superficie territoriale	
Consumo effettivo di suolo urbanizzabile rispetto al PRG Vigente		mq.	0
<b>Residuo rispetto alla Variazione massima consentita da PTCP Vigente</b>		<b>mq.</b>	<b>105.934</b>

Tabella 9

### Adeguamento del PTCP alla LR 12/05.

La proposta del Documento di Piano risulta coerente anche rispetto ai nuovi requisiti introdotti nel "nuovo" PTCP perché li ottempera attraverso l'individuazione di Ambiti di Trasformazione che ricadono completamente all'interno della "macchia" dell'urbanizzato con una quota considerevole di Ambiti di Riqualificazione perimetrali su aree costruite e in gran parte dismesse.

## 11 Rete Ecologica Comunale (REC)

In un contesto metropolitano quale è il territorio di Garbagnate Milanese, caratterizzato da un elevato livello di urbanizzazione, risulta complesso cercare di garantire una politica dell'ambiente il più possibile corretta ed efficace. Nonostante questa premessa, il Documento di Piano ha cercato di mettere in evidenza le strategie che consentono di migliorare e valorizzare il paesaggio naturale ancora esistente nel comune di Garbagnate Milanese.

La qualità dell'ambiente urbano è decisiva come funzionalità e vivibilità più complessiva del medesimo e dalla sua capacità di favorire le relazioni sociali, concorrono grandemente la quantità e qualità degli spazi pubblici a verde, sport, gioco...

In particolare, per raggiungere quest'obiettivo, il Piano conferma la quantità di spazi a verde pubblico esistenti, nonché gli ambiti boscati (PIF) e propone di potenziare tale offerta andando ad individuare una serie di azioni che mirino da una parte a mettere a sistema gli spazi esistenti con connessioni verdi, con il progetto di riqualificazione di assi viari, dall'altra a potenziare il verde che ha un carattere più ecologico – ambientale, non solo fruitivo.

Sono individuati gli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico (AAS), nel Piano delle Regole in recepimento del PTCP Vigente, al fine di tutelare degli ampi spazi aperti ancora agricoli (esterni al Parco delle Groane) che interessano aree di particolare valenza ambientale, come quelle che si sviluppano a nord dell'ex sedime ferroviario dell'Alfa Romeo che concorrono a mantenere gli spazi aperti a protezione degli abitati.

Il recepimento delle aree boscate del Piano d'Indirizzo forestale come elementi ordinatori e connotanti lo spazio aperto a fianco della tutela del reticolo idrografico principale e minore.

Il canale Villoresi viene inteso come **l'elemento lineare verde primario** che unisce la mobilità lenta locale a quella sovralocale del Parco Regionale delle Groane e della proposta di individuazione del perimetro per l'istituzione dell'ampliamento del PLIS del Lura.

Al tempo stesso il Documento di Piano contribuisce alla formazione della Rete ecologica comunale grazie non solo all'individuazione dei Progetti strategici (Anello Verde Azzurro Locale e della Green Way) che vedono il canale Villoresi come connessione portante e cerniera fra il sistema degli spazi verdi pubblici a nord e a sud di esso, ma anche grazie al contributo degli Ambiti di Trasformazione. Infatti, all'interno degli Ambiti di Trasformazione si prevede un **"progetto"** paesaggistico ed ambientale, in grado di valorizzare il progetto di rete ecologica (territoriale e comunale) e la proposta di articolazione del sistema degli spazi verdi propri del PGT (cfr. Tav. 3dp "Sistema delle aree verdi") ponendo in relazione anche **il sistema della mobilità lenta**, con l'individuazione dei percorsi ciclopedonali.

L'insieme dello spazio agricolo costituisce poi un valore in sé, dai molteplici punti di vista: economico-produttivo, ambientale naturalistico, paesaggistico e morfologico. A maggior ragione, pensando la vicinanza con l'area densamente popolata milanese.

Con questa proposta si vuole considerare il sistema verde come un "unico", costituito da componenti specifiche che concorrono alla valorizzazione complessiva, non solo dello spazio urbano, ma di tutto il paesaggio agricolo.

Il progetto di Rete Ecologica Comunale (REC) contribuisce non solo mantenere le connessioni della rete ecologica sovralocale ma anche a implementarla grazie anche all'individuazione di alcune connessioni locali come quella individuata a nord della stazione di Garbagnate centro. Connessione locale individuata allo scopo di risolvere un punto critico della Rete Ecologica preservando un corridoio fra AAS, a nord ovest, e il Parco delle Graone a sud est.

**Gli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale (REC).** Il complessivo delle aree verdi individuato dal PGT, è orientato alla formazione di una rete continua e interconnessa di ambiti e aree, volta a mantenere e favorire lo sviluppo della biodiversità, anche in una situazione di



sostanziale prevalenza della presenza antropica. Per far ciò vengono definite nuove connessioni in grado di mettere a sistema aree verdi già esistenti o di nuova realizzazione che sviluppa i principi necessari al consolidamento di una rete ecologica alla scala comunale, recependo i principali elementi delle reti ecologiche di livello superiore. Pertanto, il PGT, oltre a far propri gli elementi della Rete ecologica Regionale (RER) e provinciale (REP), per quanto riguarda la REC individuata, nell'elaborato cartografico n. 6dp "Rete ecologica" del Documento di Piano e n. 3 ps "Rete ecologica" del Piano dei Servizi, come elementi costitutivi le sole aree verdi esistenti e di previsione, articolandoli di conseguenza:

- Nodi della rete ecologica;
- Corridoi e connessioni ecologiche;
- Aree di supporto.

Gli elementi costitutivi della REC, a loro volta, si compongono e strutturano nei seguenti tematismi:

- aree boscate, individuate dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Milano;
- aree di interesse ecologico (Parco delle Groane, all'interno del quale ricadono anche il progetto delle aree golenali lungo il Guisa; mentre a livello locale la valorizzazione degli ambiti e fasce di protezione ambientale);
- corridoi ecologici a livello locale ("Anello Verde Azzurro Locale", con i due progetti strutturanti lungo il Villoresi e l'ex sedime ferroviario dell'Alfa Romeo, Le "Vie d'Acqua Expo" e la Connessione ecologica locale);
- sistema delle aree verdi e per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- corsi e specchi d'acqua (reticolo idrografico principale e minore, specchi d'acqua artificiali).

Il PGT considera tali aree vocate alla realizzazione di interventi naturalistici a tutela degli elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché alla riqualificazione di elementi fitologici e di spazi aperti permeabili. Sono inoltre volte a ridurre gli impatti e i fattori di inquinamento esistenti e/o futuri, e si attuano, a titolo esemplificativo, mediante:

- formazione e riqualificazione di spazi aperti permeabili e di elementi lineari verdi;
- realizzazione di gradienti di protezione delle aree fluviali e peri-fluviali;
- formazione di aree di intermediazione tra edificato e territorio aperto mediante alberature, fasce alberate, barriere antirumore naturali e aree di rigenerazione ecologica;
- mantenimento delle funzioni produttive agricole e relativo presidio;
- ricostituzione del verde di connessione, anche debolmente infrastrutturato;
- costruzione/ricostruzione ambientale del bosco e/o di ambiti naturali ad alto valore paesaggistico e naturalistico.

Non da ultimo, all'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, interessati dagli elementi costitutivi della REC, il PGT ritiene opportuno che vengano conservate e incrementate la presenza

e la diffusione di aree verdi esistenti, al fine di supportare in modo diffuso prestazioni di carattere ecologico.

#### **Riferimenti bibliografici / fonti**

- Centro Studi PIM (a cura di), Verso un progetto territoriale condiviso. Materiali per l'adeguamento del PTCP, Milano, novembre 2006
- Comune di Garbagnate Milanese, Società e lavoro a Garbagnate Milanese. Documenti 1871-1939. Catalogo mostra, 17 marzo-21 aprile 1985, Garbagnate M. S.l., Corbetta (MI), Il Guado, 1985
- L'Informacittà, Garbagnate Milanese ieri oggi e domani: storia economia e realtà di un paese, Milano, Publieditor, 1997
- Provincia di Milano, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, DCP del 14 ottobre 2003, n. 55
- Regione Lombardia, Piano Territoriale Regionale – Documento di Piano, DGR del 16 gennaio 2008, n. 6447
- Regione Lombardia, Piano Territoriale Paesistico, DCR del 6 marzo 2001, n. VII/197.
- Salvatore Capodici, Garbagnate Milanese: dalle origini ai nostri giorni, Saronno, Padre Monti, 1978
- Tavolo interistituzionale Rhodense, Piano d'area Rhodense, 2008

#### **Cartografia:**

- Catasto Carlo VI 1722
- Catasto Lombardo Veneto 1855,1897
- Carte dell'Istituto Geografico Militare soglie storiche 1888, 1936, 1964
- Carta Tecnica Regionale levata 1981 e 1994.

