



Comune di
GARBAGNATE MILANESE

VARIANTE GENERALE AL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PGT

DOCUMENTO DI PIANO - DP

Relazione generale
Progetto di Piano

Gennaio 2021

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

COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE

SINDACO

Daniele Davide Barletta

ASSESSORE A LAVORI PUBBLICI, URBANISTICA, EDILIZIA
PRIVATA E PUBBLICA, ARREDO URBANO E BELLEZZA DELLA
CITTÀ, AMBIENTE, BILANCIO E TRIBUTI, CATASTO SVILUPPO E ATTIVITÀ
D'IMPRESA, COMMERCIO

Alberto Pirola

SEGRETARIO COMUNALE

Roberta Beltrame

UFFICIO DI PIANO

Marcello Ceriani [Responsabile Settore pianificazione, patrimonio e
manutenzioni]

Paola Scognamiglio

CENTRO STUDI PIM

Franco Sacchi [Direttore]

Dario Corvi [Capo progetto]

Valentina Brambilla, Elena Corsi [Consulenti esterni]

Francesca Boeri, Evelina Saracchi [VAS]

Indice

Tra dimensione locale e grandi trasformazioni territoriali	6
Nuovi scenari di sviluppo	10
PROGETTI STRATEGICI	13
Quattro progetti per la città	14
Connessione territoriale, attrattività e sviluppo	14
Valorizzazione dell'asta del canale Villoresi	17
Bariana al centro	19
La città lenta	20
POLITICHE E DISPOSITIVI	23
I dispositivi del PGT	24
Rigenerare la città tra grandi e micro trasformazioni	24
Semplificare le regole	26
Attrarre attività economiche	27
Rivitalizzare il Centro storico	29
Incentivare la sostenibilità ambientale	30
Valorizzare la rete dei servizi	32
SOSTENIBILITÀ DELLO SVILUPPO	35
Gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano	36
La capacità insediativa del PGT	38
La dotazione di servizi	40
Il consumo di suolo	42
Rigenerazione urbana - L.R. 18/2019	46
La Rete Ecologica Comunale	48
Sensibilità paesaggistica	50
Progetti di mobilità	52

Tra dimensione locale e grandi trasformazioni territoriali

La lettura della città e dei suoi principali indicatori socio-economici ci restituiscono l'immagine di una città sospesa. Nell'ultimo decennio la popolazione è rimasta pressoché stabile (+1,2%), mentre si è profondamente modificata la struttura demografica, con un progressivo invecchiamento della popolazione e un importante incremento della componente over 65, che rappresenta il 23,3% del totale. Una situazione che si riflette sui servizi della città e sulla capacità di adattamento degli stessi alle mutate esigenze. Cresce la popolazione straniera, che raddoppia nell'ultimo decennio, grazie alla quale si mantiene piatta la curva dell'andamento della popolazione. Rispetto al mondo del lavoro, i dati evidenziano un tasso di occupazione inferiore alla media, come pure il reddito, nonostante un leggero incremento degli addetti. La composizione dei settori economici evidenzia una struttura sempre più orientata al terziario e ai servizi, con una fisiologica contrazione del tessuto produttivo tradizionale. In ogni caso si registra una sostanziale tenuta dell'economia e dell'occupazione. Appare vitale il sistema commerciale, che trova il suo radicamento sull'asse della Varesina. Rispetto al mercato immobiliare i valori si mantengono su discreti livelli per il nuovo, mentre si registra una forte contrazione dei valori sull'usato, con un discreto livello di compravendite.

Relativamente alla dimensione territoriale, la città non è stata oggetto di particolari processi di trasformazione. Le previsioni del PGT vigente hanno evidenziato una difficoltà di attuazione, trascinandoci anche previsioni antecedenti al piano stesso, pur insistenti su aree strategiche come la stazione di Serenella. La città è ancora oggi bloccata intorno all'incertezza derivante dalle due grandi trasformazioni incompiute: l'ex Alfa Romeo e il PE4. Rispetto all'Accordo di Programma ex Alfa Romeo, dopo la realizzazione del centro commerciale di Arese, il quale aveva fatto decretato il blocco proprio del PE4, si sta in questa fase riaccendendo l'interesse intorno alla fase 2, che interessa direttamente Garbagnate. L'opportunità di rimettere in moto quest'ambito potrebbe contribuire alla ripartenza più generale delle trasformazioni della città, attivando un processo di rigenerazione diffusa. Diverso il discorso relativo al PE4, oggetto di una convenzione ancora in essere e di una procedura fallimentare in corso. La consapevolezza è che le previsioni allora pensate non sono più attuali e, pertanto, diviene necessario attivare un ragionamento differente in prospettiva, sia rispetto alle funzioni da insediare che alla configurazione dell'ambito in rapporto alla città, in particolare nel rapporto tra Bariana e il centro.

Rispetto al sistema infrastrutturale è stato realizzato il nuovo svincolo sull'A8 in prossimità di Arese, con la nuova viabilità che ha strutturato il sistema tangenziale ad ovest della città, fino alla connessione a nord, su via Trattati di Roma, con la Varesina.

Questa fase di stallo ha permesso di mantenere pressoché inalterata la dimensione ambientale della città, dove il Parco delle Groane, polmone della città, e il canale Villoresi,

sono certamente i principali elementi di caratterizzazione e di definizione dei corridoi ecologici. Il tema dell'acqua rappresenta un elemento di riflessione per la città e il territorio. La realizzazione della via d'acqua di connessione con il sito Expo e gli interventi di laminazione del torrente Guisa hanno interessato il sistema delle acque nella parte a est della città ricompresa nel Parco delle Groane, mitigando i problemi idraulici e creando nuove opportunità di fruizione del territorio.

Se a livello locale le trasformazioni sono state limitate, diversamente il quadrante del Nord Ovest Milano si sta profondamente trasformando. L'asse di sviluppo è quello che corre dal cuore di Milano fino a Malpensa, dove si concentrano una serie di trasformazioni di grande rilevanza. Qui l'immagine emergente è invece di "territori in movimento" che stanno progressivamente consolidando un nuovo assetto complessivo legato, oltre che a MIND, a grandi progetti di rigenerazione, in parte già avvenuti e in parte che avranno luogo nel medio periodo. La sequenza di ambiti di trasformazione che parte da ex scali ferroviari ed ex aree industriali e di servizio dismesse, offre grandi opportunità per il rilancio della competitività e lo sviluppo dell'intero quadrante: Fiera Milano, San Siro, Porta Nuova, Scalo Farini, Bovisa, Stephenson, Cascina Merlata, MIND fino all'area ex Alfa Romeo per citare i principali. Una sequenza di occasioni forse unica non solo nel contesto milanese ma europeo. Con questo quadro a doppia velocità si dovranno confrontare le scelte del PGT, cercando di trovare il giusto equilibrio tra la necessità di riattivare processi di trasformazione, rendendo la città più attrattiva, e di tutela della dimensione e dei rapporti alla scala locale, preservando la qualità dell'abitare.

Gli esiti del processo partecipativo

Con l'avvio del procedimento (DGC n.103 del 04.11.2019) e la **raccolta delle istanze** presentate dai cittadini, si è dato avvio al processo partecipativo del PGT. Il confronto pubblico è stato inaugurato il 13 dicembre 2019 con un'assemblea di condivisione del quadro delle conoscenze e degli obiettivi generali, sintetizzati nel **documento delle Linee Guida**. Contestualmente è stato presentato il quadro delle attività partecipative previste che è stato articolato su due livelli: la compilazione di **questionari** on line da parte di cittadini e portatori di interesse e **tavoli di lavoro** tematici con tecnici.

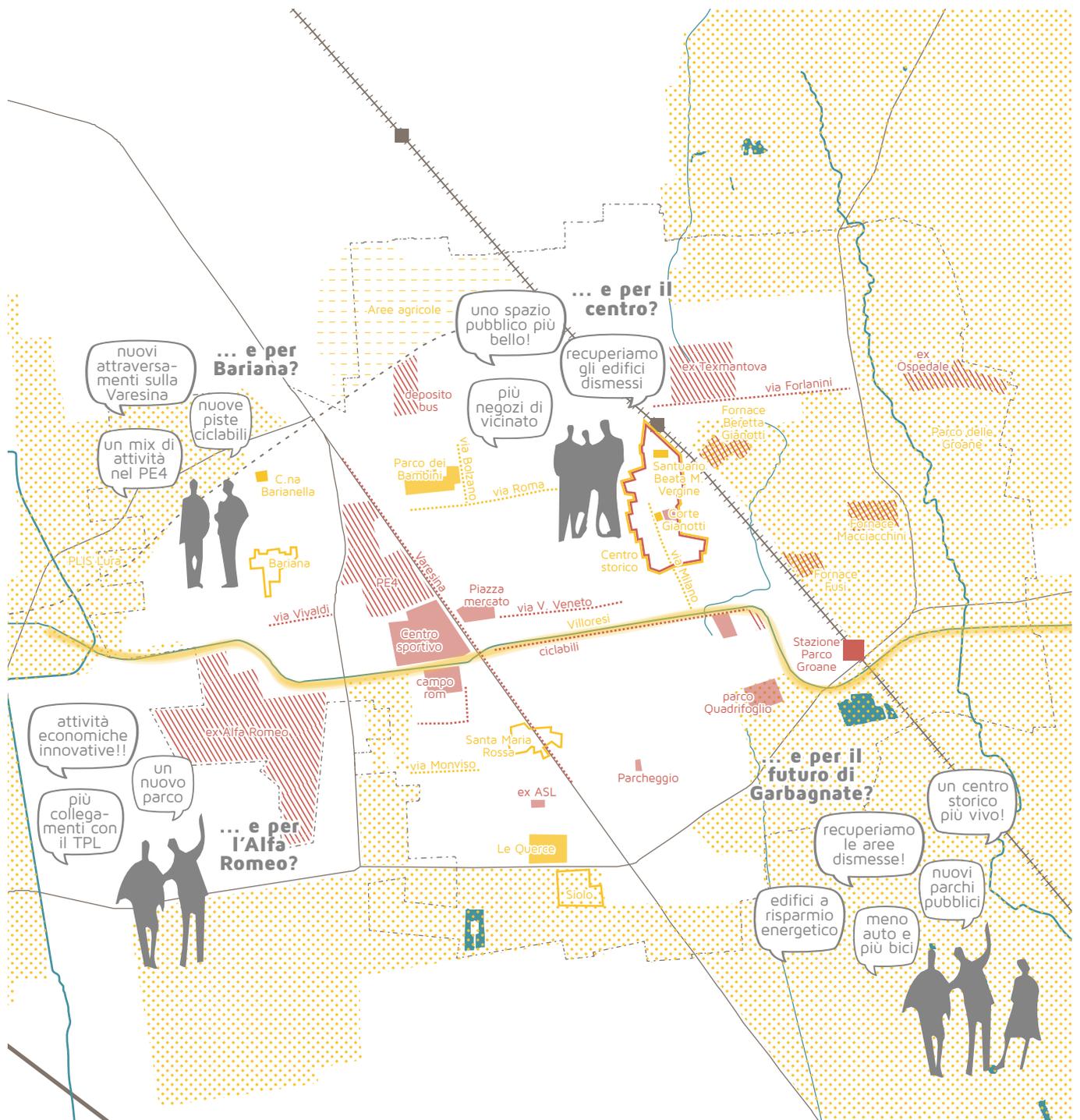
Sono stati raccolti circa un'ottantina di questionari in cui si chiedeva ai cittadini di segnalare gli elementi più critici della città e i luoghi che andrebbero maggiormente tutelati e valorizzati, di individuare le azioni utili a riqualificare alcune zone della città e di valutare la qualità e le eventuali carenze dei servizi pubblici comunali. Tra gli obiettivi prioritari che il PGT dovrebbe assumere, i più votati afferiscono a tre macro temi. Il primo è legato alla **rigenerazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare** esistente attraverso l'incentivazione al recupero degli immobili dismessi e degradati e l'agevolazione di interventi di risparmio energetico sugli edifici esistenti. Il secondo tema che emerge è quello della **sostenibilità e dalla valorizzazione delle risorse ambientali** attraverso l'implementazione della dotazione di verde pubblico in città, la tutela delle aree agricole, ma anche la riduzione del traffico automobilistico privato a favore di un incremento della mobilità sostenibile. Infine, un affondo sul tema del **centro storico** che per molti cittadini andrebbe rivitalizzato e valorizzato, anche prevedendo incentivi per le attività commerciali di vicinato.

Con il questionario i cittadini hanno anche avuto modo di segnalare alcune zone della città che presentano **criticità o degrado**. Tra le varie segnalazioni, alcune riguardano spazi e attrezzature pubbliche (area del mercato, centro sportivo, ecc.), ma molte interessano aree dismesse tra cui le fornaci e l'ex sanatorio, alcuni comparti produttivi, l'ambito dell'ex Alfa Romeo e il cantiere abbandonato del PE4. Per questi ultimi due ambiti sono state individuate alcune azioni che potrebbero contribuire alla loro riqualificazione. In particolare, per l'ex Alfa Romeo i cittadini propongono di favorire l'insediamento di attività produttive, terziarie e artigianali innovative e creare nuove aree per verde attrezzato, migliorando al contempo l'accessibilità della zona tramite il trasporto pubblico. Per riconnettere il quartiere di Bariana al resto della città, superando l'attuale condizione di isolamento della frazione, i cittadini ritengono necessario risolvere il problema del PE4 completando la trasformazione con un mix di funzioni e realizzando percorsi ciclo-pedonali di connessione con il centro storico che consentano di migliorare gli attraversamenti sulla Varesina. Al tempo stesso, i cittadini riconoscono alcuni **elementi di pregio** del territorio da tutelare e valorizzare: il Parco delle Groane e quello del Lura, il canale Villoresi, ma anche i nuclei storici (Siolo, Bariana e S. M. Rossa) e alcune testimonianze storiche tra cui alcune cascate e le fornaci. Infine, rispetto alla **dotazione pubblica** emerge l'esigenza di incrementare dell'offerta di servizi sportivi, polizia locale e protezione civile, oltre all'implementazione della dotazione legata allo svago e al tempo libero.

Mappa dei luoghi nominati

Aree ed elementi di pregio

Aree ed elementi di degrado



Nuovi scenari di sviluppo

La città di Garbagnate Milanese guarda al futuro provando a ridisegnare le proprie strategie di sviluppo. I quattro progetti strategici individuati dal PGT lavorano a diverse scale, da quella territoriale a quella locale, con l'obiettivo di rivitalizzare la città e renderla sempre più attrattiva.

Attraverso il PGT si proverà ad **attivare nuove relazioni con il territorio più ampio**, che abbiamo visto essere in forte movimento, con una serie di grandi trasformazioni che avranno luogo nel medio-lungo periodo. In particolare, la città eredita due grandi vuoti, il PE4 e l'area ex Alfa Romeo, che dovranno trovare soluzione e una nuova vita nei prossimi anni, sfruttando le potenzialità di ripartenza offerte dal dinamismo di livello metropolitano e che si concentra in particolare sull'asse del Nord Ovest Milano. Ridefinire il destino di queste due aree significa ridisegnare l'assetto di una parte rilevante della città, con ricadute su tutto il suo territorio. Significa ricucire spazi e tessere relazioni, riportando "Bariana al centro". Significa rendere la città più attrattiva, con importanti nuove funzioni che potranno contribuire al rilancio economico della città. Un disegno urbanistico che sarà accompagnato e supportato nel suo sviluppo da nuove linee di connessione. Grazie alla nuova linea del passante ferroviario che da Garbagnate si svilupperà verso Lainate lungo il vecchio asse della ferrovia dismessa, porterà alla nascita della nuova stazione di Bariana, dalla quale partirà anche il nuovo tracciato del trasporto pubblico locale che attraversando l'area dell'Alfa Romeo porterà fino a MIND e Rho Fiera. La città sarà dunque più connessa e meglio integrata al territorio. La ripartenza di queste due grandi trasformazioni permetterà di completare anche gli spazi lungo il canale Villoresi, con lo sviluppo del parco del Bosco e nuove funzioni di carattere ludico e sportivo. Sarà infatti questa la vocazione futura degli spazi dell'ex Alfa Romeo, in cui lo sport sarà al centro di un progetto con forte mix funzionale e la presenza di servizi di rilevanza sovracomunale e uno sguardo alle future Olimpiadi invernali del 2026. Un grande parco sorgerà dal Villoresi, cui si conferma il ruolo di connettore dello spazio pubblico e dei grandi ambiti di rilevanza ambientale attorno alla città, riprendendo e ampliando l'idea dell'anello verde azzurro, che si configura come un parco lineare attrezzato che attraversa la città, fino a Serenella. Qui si prova a dare una nuova idea di riqualificazione degli ampi spazi pubblici esistenti attorno alla stazione e al Quadrifoglio, dando nuove prospettive a **una parte di città che deve ripartire dalla qualità dello spazio pubblico e dei servizi**. In parallelo alle strategie di apertura alla scala sovracomunale, il Piano propone un disegno più puntuale che prova a riconnettere anche la maglia locale attraverso l'identificazione di una serie di percorsi ciclo-pedonali che possano da un lato avvicinare i quartieri della città, dall'altra aprire e direttrici verso i parchi e le polarità esterne alla città.

Il disegno strategico del Piano si accompagna a quello più generale di **semplificazione dell'apparato normativo** e di definizione di una serie di dispositivi ed elementi di

innovazione che possano incentivare e spingere a processi di rigenerazione urbana. Maggiore flessibilità nella definizione delle attività economiche e specifici incentivi consentiranno alla città di essere più attrattiva nei confronti delle imprese, disincentivando i processi di dismissione e incentivando quelli di recupero e trasformazione. Nella tutela del centro storico e della sua natura si prova a incentivare processi di rigenerazione delle corti urbane attraverso interventi unitari, insieme alla di rivitalizzazione dei piani terra. La dimensione ambientale e di sostenibilità dello sviluppo assume un ruolo ancora più rilevante, individuando interventi volti alla riduzione dell'impatto climatico e di incremento dei caratteri ambientali, come ad esempio quelli legati alla strategia di forestazione urbana.

Garbagnate con il nuovo PGT punta ad essere **una città più attrattiva**, dove lavorare e fare impresa possono trovare la giusta dimensione, in un contesto dove il futuro dell'ex Alfa Romeo potrà fare da propulsore allo sviluppo. **Una città più connessa**, che grazie alle nuove linee del trasporto pubblico garantirà una migliore mobilità, più efficace ed efficiente, ridefinendo alla base il modello e implementando il livello di accessibilità, sia verso il territorio che a livello locale. **Una città più sostenibile**, che premia la dimensione ambientale degli interventi e introduce criteri che innalzano il livello di qualità degli interventi. Queste sono le prospettive che il PGT persegue per disegnare e definire nuovi scenari di sviluppo della città.



PROGETTI STRATEGICI

QUATTRO PROGETTI PER LA CITTÀ

La visione per Garbagnate 2030 si fonda su quattro grandi progetti urbani che riguardano il confine amministrativo, ma che trovano le ragioni più profonde in temi specifici alla scala dei quartieri.

Connessione territoriale, attrattività e sviluppo

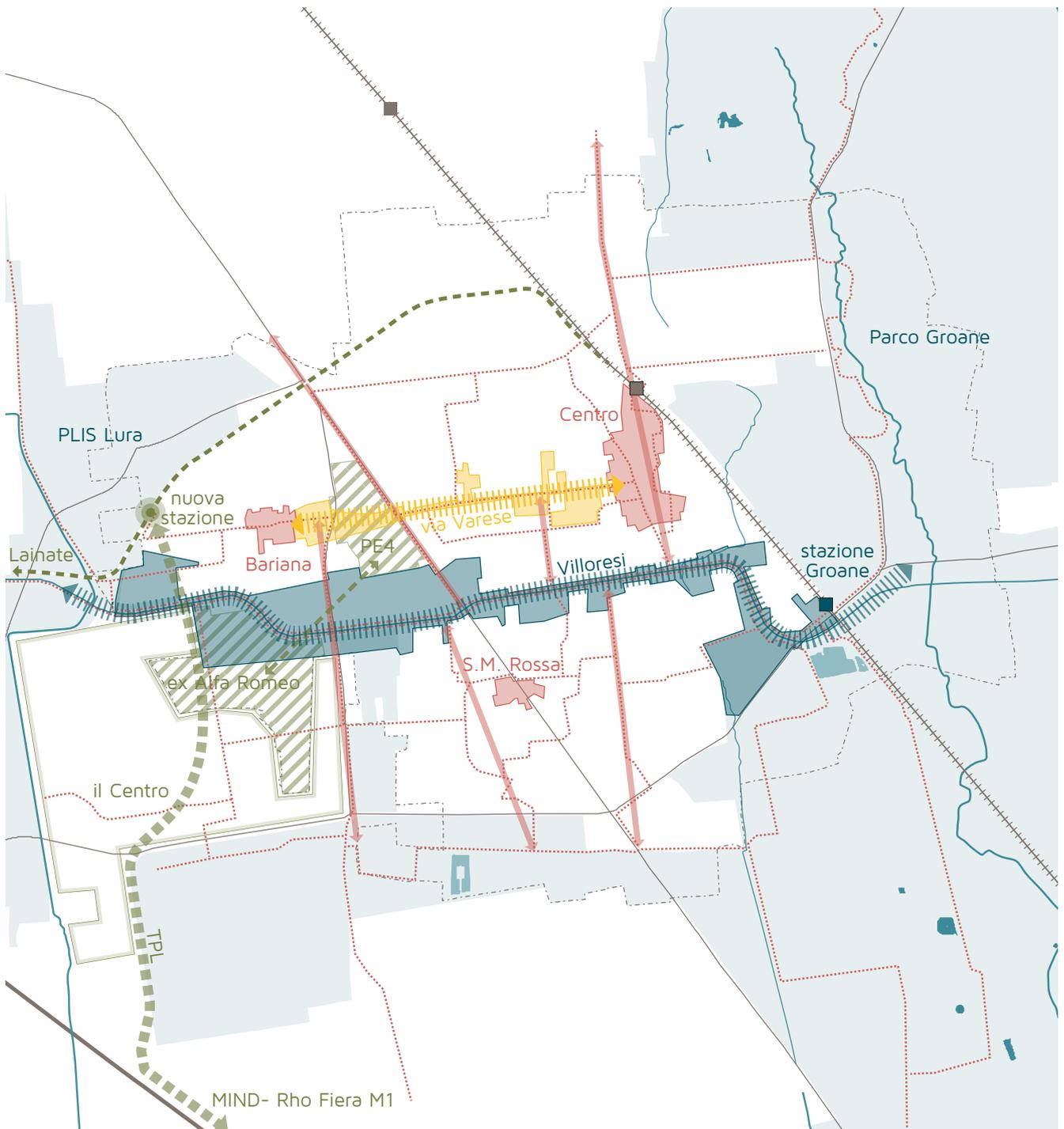
Uno degli aspetti di maggiore rilievo dal punto di vista delle progettualità è rappresentato dalle trasformazioni di rilevanza sovralocale che andranno a interessare la città. Trasformazioni che, se lette in forma unitaria, esprimono un enorme potenziale di trasformazione, soprattutto in chiave di attrattività e di sviluppo delle connessioni territoriali. L'ambito dell'ex Alfa Romeo, il PE4, la nuova stazione di Bariana con la relativa linea Milano-Lainate, il collegamento TPL tra l'ex Alfa Romeo e il capolinea della MM1 a Rho Fiera, andranno infatti a ridisegnare profondamente il sistema di relazioni territoriali, con importanti effetti sulla città.

L'area dell'**ex Alfa Romeo** ha visto diverse fasi e molteplici cambi di rotta, che hanno portato al compimento di una prima fase di trasformazione, con la realizzazione del nuovo centro commerciale, nell'ambito dell'Accordo di Programma sottoscritto senza la partecipazione di Garbagnate. Il destino della maggior parte dell'area da un punto di vista dimensionale è però ancora da definire, e insiste in prevalenza sul territorio comunale di Garbagnate. Il PGT sceglie pertanto di cambiare radicalmente impostazione rispetto alle attuali previsioni (che riconfermavano la dimensione produttiva dell'area), individuando il comparto come Ambito Strategico di rilevanza sovracomunale da assoggettare a programmazione unitaria (AdP). Si esprime pertanto la volontà e necessità di riportare al centro il processo di trasformazione di quest'ambito strategico per la città. Punto fermo dovrà essere il lavoro, con l'attribuzione di una **vocazione orientata allo sviluppo di attività economiche e di servizi**, sia pubblici che privati. Si prevede inoltre l'ampliamento del parco del Bosco oltre la sponda sud del Villoresi, funzionale a creare una nuova centralità dello spazio pubblico, rinaturalizzando inoltre parte dell'area.

L'altro grande progetto che dovrà essere ripreso in mano dalla città è rappresentato dal **PE4**. L'avvio dei lavori nel 2012, interrotti dopo pochi mesi, ha lasciato in questi anni un vuoto urbano che ha creato non poche problematiche. La realtà è che il piano attuativo vigente potrà e dovrà con tutta probabilità essere ripensato. Le condizioni a contorno infatti sono notevolmente mutate e alcune previsioni contenute nella convenzione non risultano più strategiche e difficilmente realizzabili. Il progetto vigente prevede la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita che si colloca al centro dell'area con andamento nord sud parallelo alla Varesina e la realizzazione di importanti infrastrutture viarie, che avrebbero dovuto disegnare la Variante alla Varesina. La realizzazione del centro commerciale di Arese, nelle immediate vicinanze, ha di fatto determinato la messa in discussione dell'intero progetto, fermo da anni. Oggi appare necessario ripensare, nonostante la convenzione sia tuttora vigente, l'ambito nel suo impianto generale e nelle funzioni, proponendo una soluzione sostenibile che sia in grado di riattivare il progetto. Appare centrale la necessità di **definire un nuovo mix funzionale**, con il forte ridimensionamento della componente commerciale e l'integrazione di altre funzioni, sia terziarie che residenziali. La ridefinizione delle previsioni dovrà essere guidata dal progetto dello spazio pubblico, con punti fermi e priorità: **riconnettere Bariana al resto della città**, superando l'attuale condizione di isolamento della frazione, attraverso

Quattro progetti strategici

- Connessione territoriale, attrattività e sviluppo
- Valorizzazione dell'asta del canale Villoresi
- Bariana al centro
- La città lenta

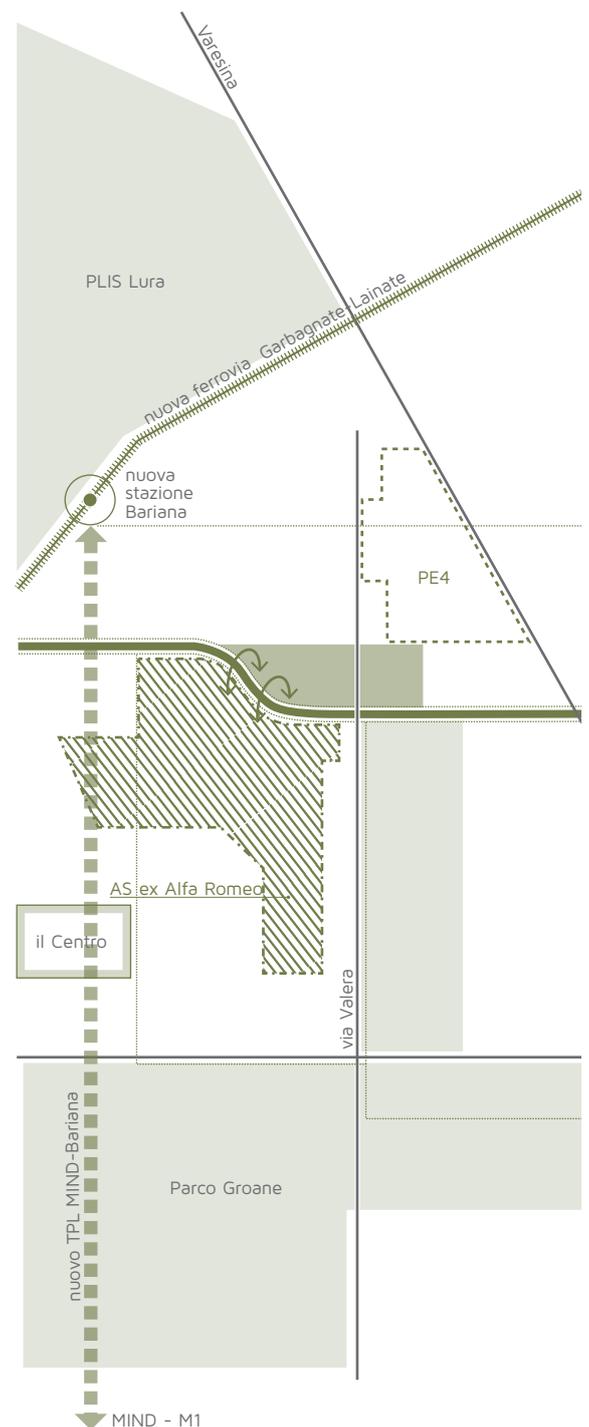


una connessione trasversale ciclopedonale; razionalizzare il sistema di viabilità previsto, in rapporto alla revisione generale ma anche in relazione a ciò che accadrà nell'ex Alfa Romeo; completare il Parco del Bosco unitamente all'ampliamento e alla riqualificazione del centro sportivo. Il progetto dovrà pertanto essere parte integrante e strutturante del progetto strategico "Bariana al centro" e dovrà realizzare il tassello oggi mancante di connessione tra i due quartieri.

L'altro fronte che andrà a implementare l'attrattività della città è legato alle **nuove connessioni di mobilità del trasporto pubblico locale**, rispetto a cui sono in programma importanti interventi di rilevanza sovralocale che interessano direttamente la città. Il più rilevante riguarda la **riattivazione della cintura ferroviaria dell'ex Alfa Romeo**, che andrebbe a connettere la stazione di Garbagnate Milanese con Lainate, creando una **nuova stazione a servizio di Bariana**, attivando una nuova linea del passante ferroviario. La realizzazione della nuova stazione sarebbe strategica per Bariana, dotando la frazione di un accesso diretto al trasporto pubblico su ferro e creando nuove opportunità di sviluppo.

L'altra connessione TPL in fase di progettazione è quella di **collegamento tra "Il Centro" di Arese e MIND**, in attestamento sul capolinea della linea metropolitana M1, che opportunamente integrata fino a Bariana potrebbe contribuire ad alleggerire il peso della mobilità su gomma verso il centro commerciale, che sta impattando notevolmente su Garbagnate e offrire una nuova linea a servizio di Bariana e del comparto ex Alfa Romeo.

Se si prova a leggere in forma unitaria questi quattro grandi progetti appare immediatamente chiaro come cambierà radicalmente questo quadrante della città, dando un ruolo nuovo e completamente diverso dal passato a Bariana e ridefinendo complessivamente gli equilibri della città e il potenziale di attrattività. Grande attenzione dovrà essere posta nei progetti di sviluppo dell'ex Alfa Romeo e del PE4 al sistema di mobilità previsto, che dovrà tenere conto degli interventi sul Trasporto Pubblico Locale puntando a mitigare l'impatto del traffico sulla città.



Valorizzazione dell'asta del canale Villoresi

Il progetto riprende e amplia la proposta di “**Anello verde azzurro locale**” del PGT vigente che si sviluppava lungo l'asse del canale Villoresi. Riconoscendo la strategicità di tale progetto intende proseguire nella direzione già tracciata condividendone gli obiettivi.

Il canale Villoresi nel territorio di Garbagnate è un elemento lineare verde primario che unisce la mobilità lenta locale a quella sovralocale nel Parco delle Groane e nel PLIS del Lura. Da est verso ovest il canale attraversa paesaggi differenti: un primo tratto, dai caratteri più urbani, si snoda dal quartiere Serenella fino all'incrocio con la Varesina per poi attraversare un ambito più naturale dove si riduce la densità edilizia, fino a lambire a sud le aree produttive dell'ex Alfa Romeo e aprirsi verso il PLIS. Anche le due sponde nord e sud hanno caratteristiche molto diverse tra loro. Quella nord si caratterizza per una ridotta presenza di aree e spazi pubblici. Qui i recinti residenziali arrivano a lambire la sponda del Villoresi che diventa molto spesso un “retro” della città e sul quale la possibilità fruitiva degli spazi si limita alla sola presenza del percorso ciclabile. A sud invece si alterna una serie di ampi spazi pubblici e aree verdi, che necessitano in alcuni casi di un intervento complessivo di riqualificazione, con ambiti urbanizzati per usi sia residenziali sia produttivi che spesso versano in condizioni di degrado o abbandono.

In linea generale il progetto prevede il **miglioramento dell'accessibilità** del lato nord attraverso l'attestazione sul percorso ciclabile del Villoresi di una serie di percorsi di mobilità dolce trasversali che consentano il collegamento con i quartieri residenziali del centro. Lungo la sponda sud il progetto prevede di organizzare ben più di un semplice percorso, bensì un vero e proprio **parco lineare attrezzato** che attraversa trasversalmente tutta la città, dando vita alla riqualificazione di alcuni ambiti pubblici e un impulso alla trasformazione delle aree urbanizzate degradate. I punti d'inizio e di fine del percorso attrezzato saranno rimarcati dalla realizzazione di due nuove centralità urbane: il riqualificato polo dei servizi di Serenella a est e il nuovo parco urbano dell'Alfa Romeo a ovest.

Il **polo dei servizi di Serenella** si sviluppa a sud del complesso residenziale Quadrifoglio, tra il canale Villoresi e via Milano. Nella zona si concentrano oggi alcuni servizi di quartiere come la scuola primaria, l'oratorio, un giardino pubblico, gli orti urbani e un grande parcheggio di servizio alle residenze. Il progetto prevede di riqualificare quest'ambito riorganizzando i servizi esistenti per migliorarne la fruibilità e insediarvi nuove attrezzature per lo sport e il tempo libero. Particolare attenzione andrà dedicata alla zona oggi occupata dal parcheggio che si sviluppa lungo la sponda del canale e che appare sovradimensionato rispetto alle esigenze attuali. Un globale ripensamento degli spazi, comprese le aree verdi boscate e non fruibili a sud del parcheggio, consentirebbe di realizzare una **connessione ciclo pedonale lungo l'alzaia sud** del canale completando così il percorso esistente che oggi s'interrompe prima di via Sauro per poi connettersi,

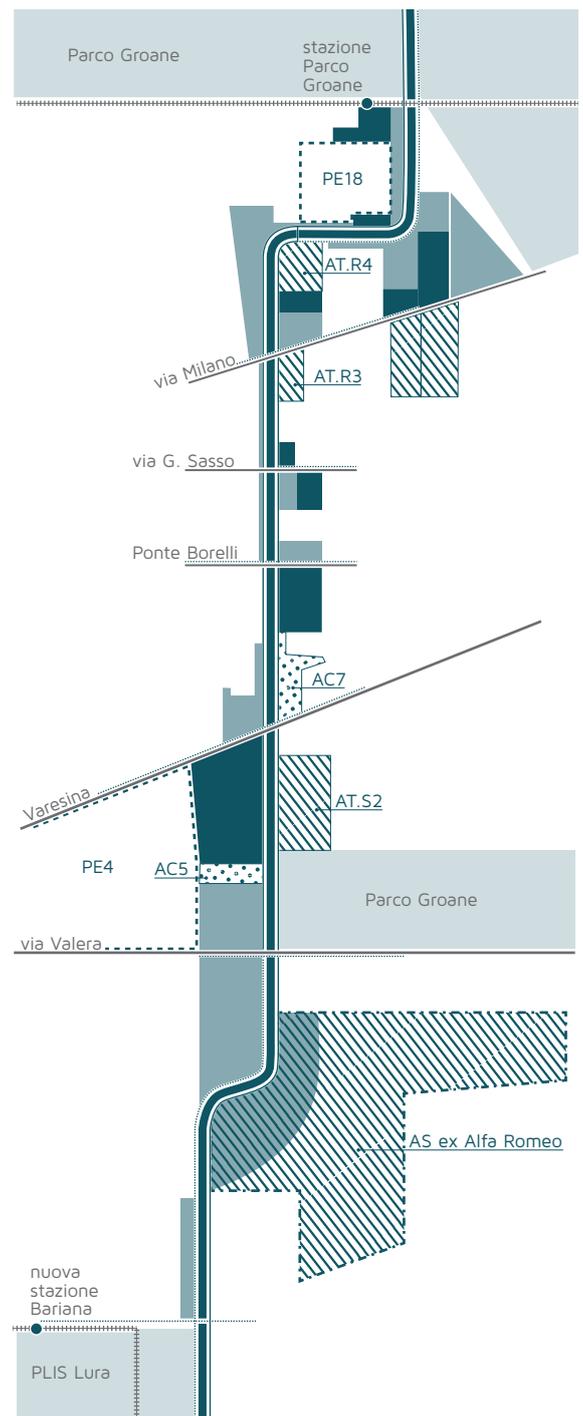
attraverso il sottopasso di via Fametta, al percorso ciclabile di scala sovracomunale delle Vie d'Acqua di Expo e alla stazione di Garbagnate Parco Groane.

Poco più avanti il Villoresi piega di novanta gradi e in quel punto, a ridosso delle sponde, si sviluppa un comparto produttivo in parte attivo e in parte dismesso su cui si prevede la riconversione funzionale dell'area dismessa, con la possibilità di coinvolgere nella trasformazione anche parte del parcheggio pubblico antistante così da agevolare una migliore distribuzione spaziale dell'area e garantire il recupero di ampie fasce a verde e per servizi lungo il corso del canale, oltre alla riqualificazione del parcheggio stesso. Con lo stesso obiettivo si propone il ripensamento anche delle aree produttive a ridosso del canale tra via Magenta e via Milano, agevolando la trasformazione di questi ambiti, ormai incompatibili con le funzioni residenziali circostanti, attraverso la semplificazione delle procedure e prevedendo la possibilità di avviare un processo di rigenerazione progressivo e da attuare per parti, pur all'interno di un disegno di spazio pubblico organico e definito.

Il parco attrezzato si compone poi di una serie di aree pubbliche, attrezzature collettive e servizi che si susseguono lungo il corso del canale fino alla Varesina in corrispondenza della quale si prevede l'acquisizione al patrimonio pubblico di un'ampia area verde che consentirebbe di completare il parco in questo tratto.

Dalla Varesina, verso ovest, il paesaggio si fa più naturale e la densità edilizia diminuisce, ma anche qui s'incontrano, in alcuni tratti, aree degradate o dismesse che vanno ripensate. La prima è un'area semi naturale che si trova immediatamente a sud del centro sportivo, oggi utilizzata impropriamente, che rappresenta uno degli elementi di criticità più rilevante del tracciato. La proposta di Piano prevede di ripensare radicalmente quest'area localizzando un nuovo Ambito di Trasformazione per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica che garantirà inoltre l'acquisizione al patrimonio pubblico di una fascia verde adeguatamente ampia lungo il Villoresi e la riqualificazione dell'area boscata a ovest che sarà resa fruibile, in continuità con il parco attrezzato recentemente realizzato a sud.

Altra area critica del tracciato è l'ambito dismesso dell'Ex Alfa Romeo. Il ripensamento complessivo di tutto il comparto



all'interno di un Ambito Strategico di rilevanza sovracomunale non potrà prescindere dalla rinaturalizzazione di un ampio settore, in prossimità del canale Villoresi. È qui, infatti, che si svilupperà un grande parco urbano attrezzato in continuità con l'esistente Parco del Bosco e il suo centro sportivo sulla sponda nord. La nuova centralità urbana sarà il perno intorno al quale si svilupperà la trasformazione dell'ambito e l'elemento verde di connessione con il quartiere residenziale di Bariana, a cui sarà collegato con nuove passerelle ciclopedonali. Si prevede anche l'acquisizione dell'area residua funzionale al completamento del Parco del Bosco, a nord del canale, che garantisce inoltre la continuità con le aree del PE4.

Il Piano per l'attuazione del progetto "Anello verde azzurro locale" ha individuato due modalità principali: da una parte la previsione di Ambiti di Trasformazione in punti strategici le cui cessioni realizzano una fascia verde lungo il tracciato ciclopedonale e la dotazione/riqualificazione di attrezzature pubbliche; dall'altra l'individuazione di Ambiti di Compensazione che consentono di acquisire le aree necessarie al completamento del parco lineare.

Bariana al centro

La frazione di Bariana, compresa tra la Varesina, il Villoresi e la cintura ferroviaria dell'Alfa Romeo, è il nucleo maggiormente autonomo e separato dal resto della città. In particolare, il vuoto creatosi tra la frazione e il centro storico in corrispondenza della Varesina, dovuto alla mancata attuazione del Piano Attuativo PE4, ha incrementato l'isolamento della zona. Obiettivo prioritario è quello di **superare questa condizione di isolamento e riavvicinare il quartiere di Bariana al centro**.

La prima opportunità è determinata dalle grandi previsioni di trasformazione di rilevanza sovracomunale che interesseranno il quartiere e sul quale avranno importanti ricadute. La **risoluzione del nodo PE4** e il completamento dell'ambito, la trasformazione dell'ex Alfa Romeo, ma soprattutto la **riattivazione dei binari ferroviari** e la **realizzazione della nuova stazione ferroviaria** fungeranno da traino per la riqualificazione e la valorizzazione di tutto il quartiere. Sarà importante che questi progetti sappiano integrarsi con i tessuti esistenti, attivando connessioni strategiche che consentano a Bariana di superare la condizione di isolamento in cui si trova. Oltre alle grandi trasformazioni si prevede l'Ambito di Trasformazione di **Cascina Barianella**, per il quale si conferma l'obiettivo primario di recupero architettonico e funzionale della cascina.

Accanto alle grandi trasformazioni, la volontà è quella di strutturare un progetto di spazio pubblico e di connessioni che, con la realizzazione di **un asse attrezzato di servizi** tra due capisaldi ancorati alle stazioni ferroviarie di Garbagnate e la futura nuova stazione di Bariana, prevista nell'Atto integrativo all'AdP ex-Alfa Romeo di Arese, con la riattivazione della tratta ferroviaria Garbagnate-Arese-Lainate. Indubbiamente questa importante

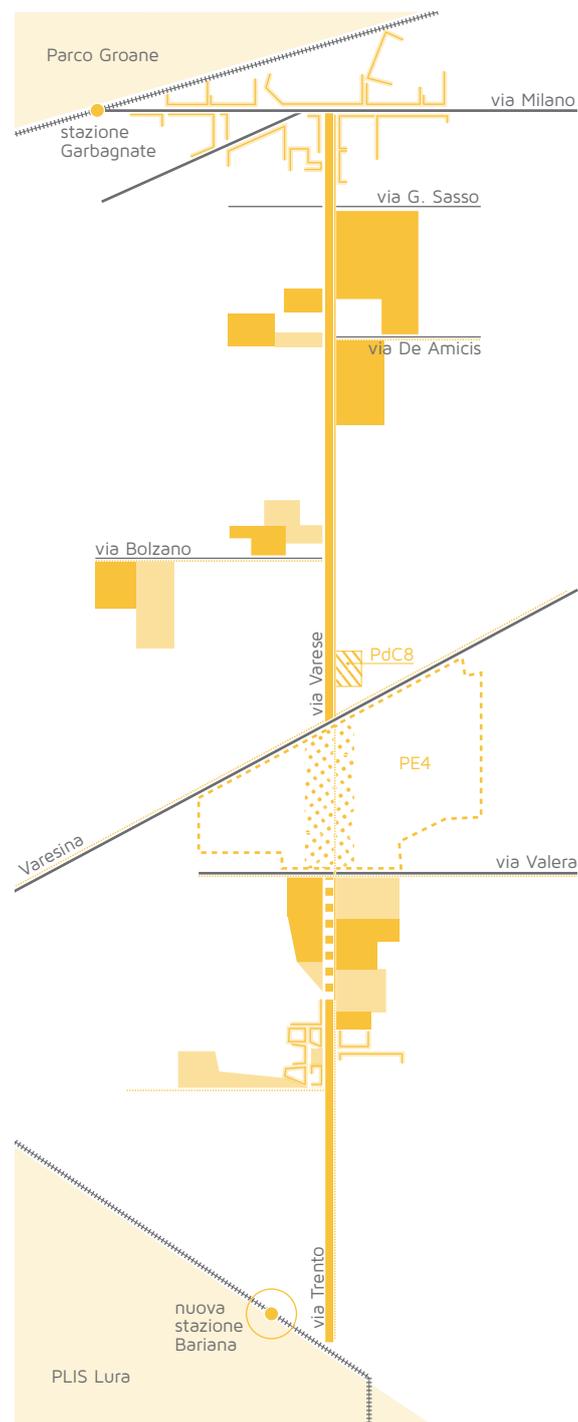
progettualità avrà interessanti ricadute sul quartiere che potrà godere di una migliore accessibilità anche di scala sovracomunale e attrarre nuovi investimenti sul territorio. Ma per garantire maggiori interazioni anche a livello locale il grande nodo da sciogliere sarà sicuramente quello del PE4, fulcro del progetto strategico dell'asse Bariana-Centro.

A Bariana il progetto si struttura a partire dal nucleo storico che sarà direttamente collegato alla nuova stazione ferroviaria che sorgerà ad ovest del quartiere. Procedendo verso est l'asse attrezzato intercetta il polo dei servizi del quartiere, tra via Stelvio e via Europa, e lo attraversa sfruttando il percorso pedonale esistente sul quale s'innestano la parrocchia con i campi sportivi, la scuola, la ludoteca e il parco urbano. Qui si prevede una riconfigurazione parziale di alcuni servizi, in parte comunali e in parte parrocchiali. All'interno del perimetro del PE4, che dovrà trovare una nuova configurazione, un **parco lineare attrezzato** potrà attraversare trasversalmente tutta l'area. Il parco, dotato di percorsi ciclo pedonali e attrezzature di servizio, sarà il nuovo centro del progetto intorno al quale si svilupperanno le attività previste dall'intervento, privilegiando la distribuzione delle funzioni residenziali sul parco e in continuità con il quartiere residenziale di Bariana e quelle commerciali e direzionali in affaccio alla Varesina.

Oltre la Varesina, verso il centro storico della città, l'asse attrezzato dei servizi si sviluppa lungo via Varese, completando il sistema della mobilità lenta già in parte realizzato che connette alcuni dei principali servizi della città. Il progetto si conclude nel centro storico di Garbagnate dove la recente riqualificazione della piazza de Gasperi, unitamente alla ridefinizione del sistema di via Milano, via Manzoni e piazza della Croce, sarà uno dei tasselli di valorizzazione del nucleo antico della città.

La città lenta

Il quarto progetto strategico lavora in modo complementare agli altri, con la finalità di **definire una maglia di percorsi per la mobilità lenta** che possano ricucire e mettere in connessione i quartieri della città, da un lato, e gli ambiti di fruizione territoriale e le ciclovie sovracomunali, dall'altra. Alcuni



tratti sono già esistenti, altri da valorizzare, altri da progettare. La mobilità lenta è dunque individuata come elemento essenziale che contribuisce a costruire e ricostruire la trama verde alla scala territoriale e connettere questa con quella locale, oltre a migliorare la qualità del tessuto edilizio urbano nel suo complesso.

La trama più fine della rete ciclabile lavora a supporto dei tre tracciati principali: la ciclovia del Villoresi, l'asse attrezzato tra Bariana e il centro storico e la "via d'acqua" lasciato di EXPO 2015 a sud della città.

In particolare, i percorsi andranno a riconnettere i quartieri della città, andando a definire **un sistema circolare di mobilità dolce**. I principali elementi di connessione sono quattro: due dai caratteri più urbani, intorno al centro storico, e due più naturalistici, nel quartiere di Bariana. Il primo percorso, già in buona parte realizzato, attraversa longitudinalmente tutto il centro storico partendo dal ponte sul Villoresi di via Milano fino alla stazione ferroviaria, attraversando aree pedonali, parchi pubblici, aree per servizi e alcune corti storiche. Il secondo invece dal ponte Borelli, attraverso via Resegone e via De Amicis, si connette all'asse di via Varese in corrispondenza delle scuole. I due percorsi a Bariana si sviluppano all'interno di aree verdi e parchi urbani. Il primo verrà realizzato grazie all'acquisizione al patrimonio pubblico dell'Ambito di Compensazione individuato tra il Parco del Bosco e il centro sportivo e consentirebbe la connessione tra il canale Villoresi e il nuovo parco urbano del PE4. Il secondo invece sfrutterà la dismissione dell'ultimo tratto dei binari ferroviari della ex Alfa Romeo. Il progetto di riattivazione della cerchia ferroviaria, infatti, all'altezza di via G. Rossa a Bariana piega verso Lainate consentendo la riconversione dell'ultimo tratto dei binari e la connessione ciclopedonale con il sistema del Villoresi e con la ciclabile del Lura che costeggia l'area dell'ex Alfa Romeo fino al centro commerciale di Arese per poi proseguire verso sud nel sistema delle ciclabili del Parco delle Groane.

Il completamento della maglia ciclopedonale prevede di realizzare 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 attraverso o costruisca spazi e ambienti verdi necessari al miglioramento della qualità urbana nel suo insieme. I principali anelli si sviluppano dal centro storico verso Santa Maria Rossa, sull'asse del ponte Borelli, fino a Siolo; da Bariana verso il centro storico, la stazione di Serenella e verso Santa Maria Rossa; l'asse trasversale a nord su viale Caduti Garbagnatesi e viale Forlanini, fino all'ospedale e nel Parco delle Groane.

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 PTM, cercando di sviluppare il sistema degli itinerari nel verde alla scala urbana, mirando a conseguire la continuità dei percorsi.



POLITICHE E DISPOSITIVI

I DISPOSITIVI DEL PGT

L'attuazione delle strategie e dei progetti fin qui raccontati deve trovare adeguata traduzione nei dispositivi. L'aggiornamento dell'apparato normativo è stato realizzato a partire da tre chiavi di lavoro: semplificazione, innovazione, adeguamento.

Rigenerare la città tra grandi e micro trasformazioni

Il nuovo DP indica nel riuso del patrimonio edilizio esistente la forma di sviluppo sostenibile da perseguire, indirizzando in questo senso le trasformazioni ammesse e limitando gli interventi su suolo libero. Per agevolare i processi di rigenerazione del tessuto urbano esistente il Piano interviene in due principali direzioni. Da una parte, **limita le previsioni di Ambiti di Trasformazione** nel Documento di Piano individuandoli unicamente su grandi comparti che, per grado di complessità, necessitano di essere attuati per mezzo di pianificazione attuativa, avendo come obiettivo anche processi di ristrutturazione urbanistica. Dall'altra, **promuove e favorisce l'attuazione delle micro - trasformazioni** del tessuto consolidato semplificandone le modalità attuative. Infatti, per quegli ambiti di ridotte dimensioni senza particolare rilevanza strategica, ma che necessitano comunque di interventi di rigenerazione in quanto degradati o dismessi o con usi incongrui rispetto al tessuto circostante, il Piano consente l'attuazione per mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato al fine di garantire le dotazioni territoriali, nell'alveo di una procedura semplificata.

Inoltre, il Piano recepisce le direttive regionali in materia di rigenerazione e individua nel Documento di Piano gli **Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale** sulle aree delle ex Fornaci e sull'ex sanatorio nel Parco delle Groane. Applicando gli incentivi previsti dalla normativa regionale, si mira ad attivare la riorganizzazione complessiva degli ambiti avviando processi di ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale, nel rispetto dei valori storico-testimoniali di queste zone.



Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale [DP - art. 4]

Nel Documento di Piano vengono introdotti gli Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, come previsto dalla LR 18/2019. In questi ambiti si mira a incentivare processi di rigenerazione dei tessuti urbani esistenti, attraverso gli incentivi previsti dalla normativa regionale che prevedono in particolare: riduzione degli oneri di urbanizzazione; riduzione delle dotazioni di servizi dovute; incentivi volumetrici, anche in deroga ai parametri del PGT.

Il Piano individua in questa categoria le aree delle ex Fornaci e l'ex sanatorio nel Parco delle Groane, nei quali si auspica possano attivarsi processi di rigenerazione che portino a un miglioramento della qualità edilizia e urbana.

Indirizzi per il PE4



Le importanti criticità dovute al vuoto urbano lasciato dal cantiere interrotto del PE4 e le condizioni a contorno notevolmente mutate, rendono necessaria la valutazione, anche solo in termini di indirizzo, di uno scenario alternativo per quest'ambito. Valutando l'ipotesi di rivedere l'impianto generale del progetto convenzionato, è possibile immaginare una soluzione sostenibile che sia in grado di riattivarlo, connettendolo alla dimensione strategica complessiva del PGT. La recente apertura de "Il Centro" di Arese, nell'area della vicina Alfa Romeo, presuppone la necessità di trovare un nuovo mix funzionale per il PE4, con un forte ridimensionamento della componente commerciale, escludendo di fatto la possibilità di insediare Grandi Strutture di Vendita nonché la logistica, a fronte dell'integrazione di altre funzioni. Nel nuovo scenario potrebbero insediarsi attività residenziali, preferibilmente in continuità con il tessuto residenziale di Bariana, e terziarie/commerciali, attestate sull'asse della Varesina. Il mix funzionale potrebbe prevedere inoltre un completamento dell'offerta con servizi per il quartiere e la città, sia pubblici che privati. In questo nuovo scenario si potrebbe ipotizzare anche una razionalizzazione delle opere viabilistiche previste, non più necessarie in ragione della riduzione del carico insediativo in particolare commerciale, predisponendo una viabilità maggiormente integrata con il contesto e meno invasiva dal punto di vista ambientale.

La ridefinizione delle previsioni dovrà essere guidata dal progetto dello spazio pubblico, con alcuni punti fermi e priorità:

- riconnettere Bariana al resto della città, superando l'attuale condizione di isolamento della frazione, attraverso una connessione trasversale ciclopedonale nel verde;
- razionalizzare il sistema di viabilità previsto, stralciando la previsione del tunnel e prevedendo un nuovo sistema viabilistico di quartiere;
- completare il Parco del Bosco unitamente all'ampliamento e alla riqualificazione del centro sportivo.
- realizzare nuovi servizi di interesse pubblico.



Modalità di attuazione [PR - art. 15]

Il PGT segue la linea di semplificazione delle modalità di attuazione. La pianificazione attuativa viene limitata agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, che sono stati fortemente ridotti rispetto al passato e rappresentano importanti progettualità di interesse pubblico e generale, che argomentano la necessità di ricorrere alla pianificazione attuativa. Nel Piano delle Regole l'attuazione avviene con modalità diretta e modalità diretta convenzionata per gli ambiti assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato che consente di garantire le dotazioni territoriali e definire le ricadute sulla città pubblica, nell'alveo di una procedura semplificata.

Semplificare le regole

La semplificazione delle regole del PGT avviene principalmente in due modi. Da una parte, le norme del Piano delle Regole **recepiscono le definizioni e i parametri stabiliti dal regolamento edilizio tipo**, adeguandosi in questo modo alle direttive nazionali e regionali; dall'altra il Piano **semplifica l'articolazione dei tessuti residenziali** individuati dal PGT vigente, articolando il tessuto urbano consolidato di recente formazione in tre diverse parti, definite sulla base di condizioni morfologiche differenti.

Buona parte del tessuto residenziale di Garbagnate, infatti, 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. A isolati prevalentemente composti da edilizia a bassa densità, tipicamente ville e palazzine fino a tre piani, che il Piano delle Regole riconosce come Tessuti residenziali a bassa densità, si alternano isolati con densità edilizie più elevate, in cui la tipologia prevalente è rappresentata da torri e blocchi, questo è il Tessuto residenziale ad alta densità. Il tessuto rimanente si compone essenzialmente di parti compiute e pianificate, esiti di progetti residenziali pubblici e privati con carattere unitario sia nelle parti edificate che negli spazi aperti. Il Piano delle Regole identifica questi ambiti come Tessuti a impianto unitario il cui carattere unitario è un elemento di valore da tutelare anche attraverso il riconoscimento di un indice di edificabilità che coincide con le volumetrie esistenti



Definizioni e parametri urbanistici [PR - art. 12]

Si adeguano le definizioni e i parametri a quelli stabiliti dal **regolamento edilizio tipo**. Ciò permetterà di essere allineati inoltre con il DPR 380/01 ed evitare interpretazioni a livello locale in termini di applicazione delle norme.



Funzioni urbane [PR - art. 14]

Vengono ridefinite e semplificate le definizioni e l'articolazione delle funzioni urbane. In particolare, si introduce la definizione di **Attività economiche**, che ricomprende Direzionale, Produttivo, Ricettivo e Servizi Privati, introducendo di fatto un principio di indifferenza funzionale dal punto di vista localizzativo negli ambiti produttivi.



Tessuti residenziali del Piano delle Regole [PR - art. 24]

Nel Piano delle Regole, oltre al NAF, si identificano tre tessuti residenziali:

- il **tessuto residenziale a impianto unitario**, in cui è riconoscibile il carattere organico del progetto insediativo che connota in modo evidente l'organizzazione spaziale degli edifici ma soprattutto l'organizzazione degli spazi pertinenziali non edificati. A questo tessuto si riconosce un IF pari all'esistente.
- il **tessuto residenziale aperto a bassa densità**, caratterizzato dalla presenza di case unifamiliari, plurifamiliari isolate e da piccole palazzine con una densità edilizia bassa. A questo tessuto si riconosce un IT pari a 0,4 mq/mq.
- il **tessuto residenziale aperto ad alta densità**, in cui sono presenti tipologie edilizie plurifamiliari e palazzine con una densità edilizia alta. A questo tessuto si riconosce un IT pari a 0,5 mq/mq.

Attrarre attività economiche

Il Piano sostiene il **miglioramento della qualità del tessuto economico esistente**, sia esso produttivo, commerciale o terziario, con l'obiettivo di favorire il ricambio e la valorizzazione delle aree produttive oggi depresse, mantenendo e facendo crescere attività economiche e lavoro. Per accompagnare nel futuro i processi di rigenerazione di questi tessuti è sempre più necessario rendere possibile l'**integrazione tra spazi per la produzione di beni e servizi, servizi alle imprese, ai lavoratori e agli utenti, attività commerciali e pubblici esercizi**. Il Piano delle Regole pertanto individua un nuovo **Tessuto per attività economiche** in cui viene riconosciuta una sostanziale equiparazione delle funzioni che interessano le attività economiche, liberalizzando le opportunità localizzative e semplificando in particolare il cambio d'uso tra produttivo e terziario. Parallelamente il Piano limita la possibilità di insediare funzioni residenziali all'interno di ambiti produttivi al fine di ridurre rischi di incompatibilità e conseguente marginalizzazione della componente economica, soprattutto se coincidente con la funzione di tipo produttivo.

Oltre alle attività inglobate nel tessuto residenziale, il Piano individua tre principali aree per attività economiche. I primi due ambiti sono quelli di: Bariana, che ospita attività legate principalmente all'artigianato e alla logistica, in cui si vuole favorire un maggiore mix di attività, anche a servizio del quartiere; il polo a sud della città, direttamente accostato agli insediamenti commerciali, dove già oggi si sta costituendo una polarità polifunzionale. Il terzo ambito è parte del comparto produttivo delle Groane dove, ad esclusione del complesso della Bayer, si alternano attività di diversa dimensione e natura ma soprattutto la presenza di diverse aree oggi dismesse, che offrono l'opportunità di ripensare alla gamma di attività da insediare.

In questi tessuti, oltre che in quelli produttivi, per favorire il processo di riqualificazione e consentire di adeguare gli spazi della produzione alle nuove esigenze lavorative, il Piano consente di incrementare la superficie lorda esistente, unitamente all'ampliamento della superficie coperta degli edifici, a fronte del miglioramento della qualità ambientale del tessuto che si traduce nell'incremento della superficie permeabile.

Infine, il Piano **semplifica la normativa commerciale** adeguando le definizioni alla normativa regionale ed eliminando le soglie dimensionali intermedie per garantire maggiore flessibilità. Inoltre, da un lato il Piano limita lo sviluppo e l'insediamento di nuove Grandi Strutture di Vendita e dall'altro incentiva il commercio di vicinato.



Tessuto per attività economiche [PR - art. 28]

Il Piano delle Regole introduce un nuovo tessuto per attività economiche, in cui sono ammesse attività di tipo terziario, produttivo, ricettivo, commerciale e servizi privati. Di fatto si introduce un **principio di indifferenza funzionale** dal punto di vista localizzativo, escludendo la residenza. A questo tessuto si riconosce un **IT pari a 0,8 mq/mq o esistente se superiore**.



Incentivi alla rigenerazione dei tessuti produttivi e per attività economiche [PR - art. 55]

Per gli ambiti per le attività economiche e produttivi il Piano introduce la possibilità di un **incremento volumetrico**, nei limiti del 10% della SL esistente, unitamente alla **possibilità di incrementare l'Indice di Copertura** fino al limite del 70%, a fronte dell'**incremento della Superficie Permeabile**, anche attraverso il ricorso a tetti e pareti verdi, con parametri di compensazione rapportati alla tipologia di superficie drenante.



Semplificazione della normativa commerciale [PR - Titolo III]

Il Piano fa una doppia scelta di campo. Da un lato **limita lo sviluppo e l'insediamento di nuove Grandi Strutture di Vendita**, dall'altra incentiva il commercio di vicinato, la cui localizzazione è sempre ammessa e per il cui insediamento non è richiesta la necessità di reperire nuove dotazioni territoriali. Il Piano opera poi in direzione della semplificazione normativa in materia commerciale, semplificando in particolare le definizioni e categorie funzionali, oltre ad **eliminare le soglie dimensionali per le MSV**.

Rivitalizzare il Centro storico

Il Piano riconosce il carattere unitario del Centro storico e degli elementi che lo compongono, a partire dalle corti, che sono elemento di identità locale oltretutto di caratterizzazione tipomorfologica. Per questo motivo si sceglie di attuare una politica che vada da un lato a **tutelare l'integrità di questa "impronta" di carattere storico**, incentivando la trasformazione unitaria delle corti e porzioni unitarie di tessuto, con un incremento della SL esistente fino al 20% e una riduzione della dotazione di servizi richiesta, fino al 50%. In caso di ricorso a progettazione unitaria, previo parere vincolante della Commissione Paesaggio, è possibile **derogare ai parametri di altezza massima**, con l'opportunità di allineare la gronda a quella dell'edificio esistente più alto, anche contiguo. Si chiede la **garanzia di reperimento dei posti auto pertinenziali** anche nei recuperi dei sottotetti, al fine di non gravare di ulteriore carico urbanistico il centro storico. Dall'altra si prova a **incentivare la rivitalizzazione dei piani terra** attraverso maggiori libertà e minori oneri per l'insediamento di esercizi di vicinato, ai quali non si richiede dotazione di aree per servizi. Infine, avrà un ruolo importante il progetto di riqualificazione dello spazio pubblico che andrà a interessare il centro storico e i suoi spazi, facendo da stimolo alla complessiva rigenerazione degli spazi privati e dei fronti.



Incentivazione degli interventi unitari [PR - art. 23]

Il Piano prevede un meccanismo di **incentivazione volumetrica** in caso di ricorso a interventi unitari di riqualificazione nel NAF, con la possibilità di recuperare tutte le superfici coperte, anche non assentite volumetricamente, e di accedere a un incremento fino al 20% della SL esistente se l'intervento interessa un intero comparto o corte e fino al 10% se interessa un intero edificio.

Incentivare la sostenibilità ambientale

Obiettivo del Piano è il **rafforzamento e la valorizzazione dei paesaggi naturali** quali elementi su cui fondare la riqualificazione della città. Il Piano riconosce le qualità del sistema ambientale di Garbagnate e partendo dal Parco delle Groane e dal Canale Villoresi, vere e proprie infrastrutture verdi e blu, articola un progetto territoriale che lavora a cavallo tra scala locale e sovralocale. Il progetto mette in campo una pluralità di azioni finalizzate alla **costruzione di corridoi ambientali** che articolano una trama verde minuta e diffusa, in grado di riconnettere alla scala locale i numerosi spazi oggi non in rete, migliorandone la qualità. La **Rete Ecologica Comunale**, aggiornata e riarticolata nel nuovo Piano, è la struttura sulla quale costruire il progetto ambientale con interventi di incremento della naturalità, contenimento del consumo di suolo e attivazione dei servizi ecosistemici. Supportano la costruzione della rete ecologica anche i **progetti per lo spazio pubblico** disegnati dal Documento di Piano la cui attuazione consente di valorizzare gli elementi naturali esistenti e di completarne l'offerta, mitigare il microclima urbano e garantire la continuità ecologica e paesistico ambientale.

Parallelamente, il Piano conferma alcuni dispositivi previsti dal PGT vigente che incentivano la sostenibilità ambientale diffusa e ne introduce di nuovi. Il **meccanismo della compensazione** consente di acquisire al patrimonio pubblico ambiti finalizzati al potenziamento dei servizi, del verde urbano e territoriale e al recupero ambientale - paesistico nonché fruitivo di spazi aperti. Il Piano delle Regole, individua idonee **fasce** sul limite dell'edificato per la **ridefinizione del margine urbano e di protezione ambientale** in cui attivare interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica. Al fine di tutelare il patrimonio verde, in tutti gli ambiti individuati dal Piano è richiesta un **adeguata piantumazione arborea** e negli ambiti produttivi e per attività economica è favorita una maggiore permeabilità.



La Rete Ecologica Comunale [PS - art.25]

Sono elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale:

- “corridoi ecologici primari”;
- “corridoi ecologici secondari”;
- “ambiti di riqualificazione ecologica e ambientale”;
- “varchi per la conservazione delle connessioni trasversali”.

Per la costruzione e implementazione della Rete Ecologica si promuovono interventi di rilevanza ambientale e di incremento della naturalità quali macchie boschive, filari, realizzazione/recupero percorsi poderali, fasce o barriere di vegetazione ecc.

Inoltre, la dotazione di alberature dovuta negli interventi edilizi, se non reperibile in loco, dovrà prioritariamente essere utilizzata per l'attuazione e l'implementazione e delle previsioni della Rete Ecologica Comunale.



Ambiti di Compensazione [PS - art.23]

Gli Ambiti di Compensazione sono aree per le quali l'Amministrazione prevede l'acquisizione al patrimonio pubblico, finalizzati al potenziamento dei servizi, del verde urbano e territoriale e al recupero ambientale - paesistico nonché fruitivo di spazi aperti.

L'attuazione di tali ambiti avviene applicando un **indice perequativo** (0,10 mq/mq), che può essere trasferito nella quota di incremento volumetrico massima prevista negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano o nel Tessuto Urbano Consolidato.



Sostenibilità ambientale [PR - Titolo IV]

Il Piano promuove una strategia di **forestazione urbana**, prevedendo in tutti gli ambiti del Piano la piantumazione di un albero ogni 150 mq di superficie libera e, per tutti gli interventi commerciali di nuova costruzione, la piantumazione di due alberi ogni posto auto in soprasuolo realizzato.

Il Piano definisce misure rivolte alla **riduzione dell'impatto climatico** per le attività economiche e produttive incentivando l'**incremento della Superficie Permeabile**, anche attraverso il ricorso a tetti e pareti verdi, con parametri di compensazione rapportati alla tipologia di superficie drenante.



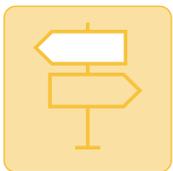
Ambiti destinati all'agricoltura [PR - Capo II]

Le aree destinate all'agricoltura, sono intese sia come **funzione economica** dell'attività agricola, sia come **attività di salvaguardia** delle caratteristiche ambientali del paesaggio, sia come ruolo di presidio del territorio. Si distinguono due tipologie di ambiti destinati all'agricoltura. Gli **Ambiti agricoli strategici**, come individuati anche dal PTCP, e gli **ambiti agricoli ordinari**. Per gli interventi che interessano aree fino al momento utilizzate per attività agricole, è prevista una **maggiorazione percentuale del contributo di costruzione** pari al 5%, finalizzato alla realizzazione di opere e interventi di rilevanza ambientale. Infine, per gli interventi in aree contigue al territorio rurale e agricolo, o in rapporto visivo con questo, devono essere realizzate **fasce di mitigazione ambientale e paesaggistica** di almeno 5 m.

Valorizzare la rete dei servizi

Il Piano prova a rendere operativa la strategia di valorizzazione della rete dei servizi in particolare attraverso due strumenti. In primo luogo definisce **quattro progetti strategici**, ciascuno dei quali si compone di una serie di potenziali interventi finalizzati a valorizzare i sistemi dello spazio pubblico e dei servizi. Dall'altra, nell'ambito degli interventi previsti per gli Ambiti di Trasformazione prevede la possibilità di **realizzare dei servizi qualitativi** che rappresentano quelle specifiche opere e infrastrutture necessarie a perseguire agli obiettivi della città pubblica e garantirne la funzionalità. La diretta realizzazione di tali opere da parte dell'operatore compensa la ricalibratura della capacità insediativa per detti ambiti dal Documento di Piano.

Relativamente alla dotazione di **Edilizia Residenziale Sociale**, sono previsti due Ambiti di Trasformazione per la città pubblica destinati alla realizzazione di interventi in edilizia sociale convenzionata in vendita e in affitto.



Progetti strategici e servizi qualitativi [PS - art. 24]

Il Piano dei Servizi definisce le modalità con cui attuare le previsioni dei progetti strategici per la città pubblica definiti dal Documento di Piano, da utilizzare quale riferimento in sede di pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione, ovvero per l'utilizzazione dei proventi della monetizzazione.



Dotazione di servizi [PS - art. 21]

Nel caso di interventi subordinati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, nonché nei casi di mutamento della precedente destinazione d'uso che comporti un incremento del carico urbanistico, la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale viene stabilita in ragione della funzione insediata, secondo i seguenti parametri minimi:

- 18 mq/ab per edilizia residenziale sociale;
- 35 mq/ab. per la residenza;
- 20% della St per le funzioni produttive;
- 100% della SIp insediabile per le funzioni terziarie, commerciali e ricettive.



Incremento per obiettivi per la città pubblica [DP - art. 8]

Oltre all'indice base, agli Ambiti di Trasformazione 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 (IT), pari a 0,1 mq/mq, 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.



Edilizia Residenziale Sociale [PS - art. 14]

Il Piano individua due fattispecie, ai sensi della LR 16/2016 e s.m.i di ERS:

- a. edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato;
- b. edilizia in locazione a canone convenzionato.

La realizzazione di alloggi per edilizia residenziale sociale in locazione non determina fabbisogno di servizi.

Al fine di incrementare l'offerta di Edilizia Residenziale Sociale nel territorio comunale, negli Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale deve essere prevista una quota pari al 20% della SL ammessa da destinare a interventi di ERS in locazione.

I proventi degli oneri di urbanizzazione degli interventi relativi alla realizzazione di funzioni urbane possono essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti anche attraverso interventi a scomputo oneri.



Luoghi Urbani per la Mobilità - LUM [PS - art.16]

Il PGT recepisce e fa propria l'individuazione dei Luoghi Urbani per la Mobilità (LUM) di rilevanza sovracomunale, così come definiti dal PTM di Città Metropolitana di Milano (art. 35 NTA). Nei LUM si localizzano le infrastrutture e i servizi necessari per il potenziamento della funzione di interscambio modale con l'obiettivo di privilegiare la connettività pubblica. Si individuano, inoltre, le funzioni e i servizi compatibili con la funzione di interscambio modale e che contribuiscono a migliorare la sicurezza e la vivibilità dell'area.



SOSTENIBILITÀ DELLO SVILUPPO

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il PGT Vigente, approvato a giugno 2014, 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 e una previsione complessiva di Slp massima pari a circa 147.000 mq.

Rispetto allo scenario di trasformazione proposto dal PGT previgente, il nuovo Documento di Piano riduce in numero degli Ambiti di Trasformazione a sole 11 aree da sottoporre a potenziali interventi di trasformazione urbanistica di rilevanza strategica per Garbagnate. La **superficie territoriale** complessiva disegnata è pari a ca. **203.800 mq**, in riduzione rispetto a quella prevista dal PGT previgente. A questi ambiti va poi aggiunto l'**Ambito Strategico di rilevanza sovracomunale dell'ex Alfa Romeo** (ST pari a circa 290.000 mq).

Il nuovo DP indica nel riuso del patrimonio edilizio esistente la forma di sviluppo sostenibile da perseguire, indirizzando in questo senso le trasformazioni ammesse e limitando gli interventi su suolo libero. Infatti, il 78% della superficie degli Ambiti di Trasformazione (escluso l'AS Alfa Romeo) interessa aree in cui è già avvenuto il processo di urbanizzazione: sono aree dismesse o sottoutilizzate per via dell'abbandono storico e di quello più recente dei manufatti produttivi. La restante parte della superficie potenzialmente trasformabile comprende aree libere non interessate da usi agricoli e intercluse tra le urbanizzazioni. La **capacità insediativa** delle trasformazioni massima prevista dal nuovo DP, ca. **121.400 mq**, si riduce di ca. il 17% rispetto allo strumento previgente (il valore non tiene conto della SL dell'Ambito Strategico ex Alfa Romeo per il quale si rimanda alla pianificazione attuativa sovracomunale per la definizione dei parametri edificatori). Un quarto della SL prevista è destinata a funzioni residenziali, anche sociale, e la restante parte per attività economiche, ricettive, commerciali e servizi.

Il Documento di Piano individua le seguenti categorie di Ambiti di Trasformazione:

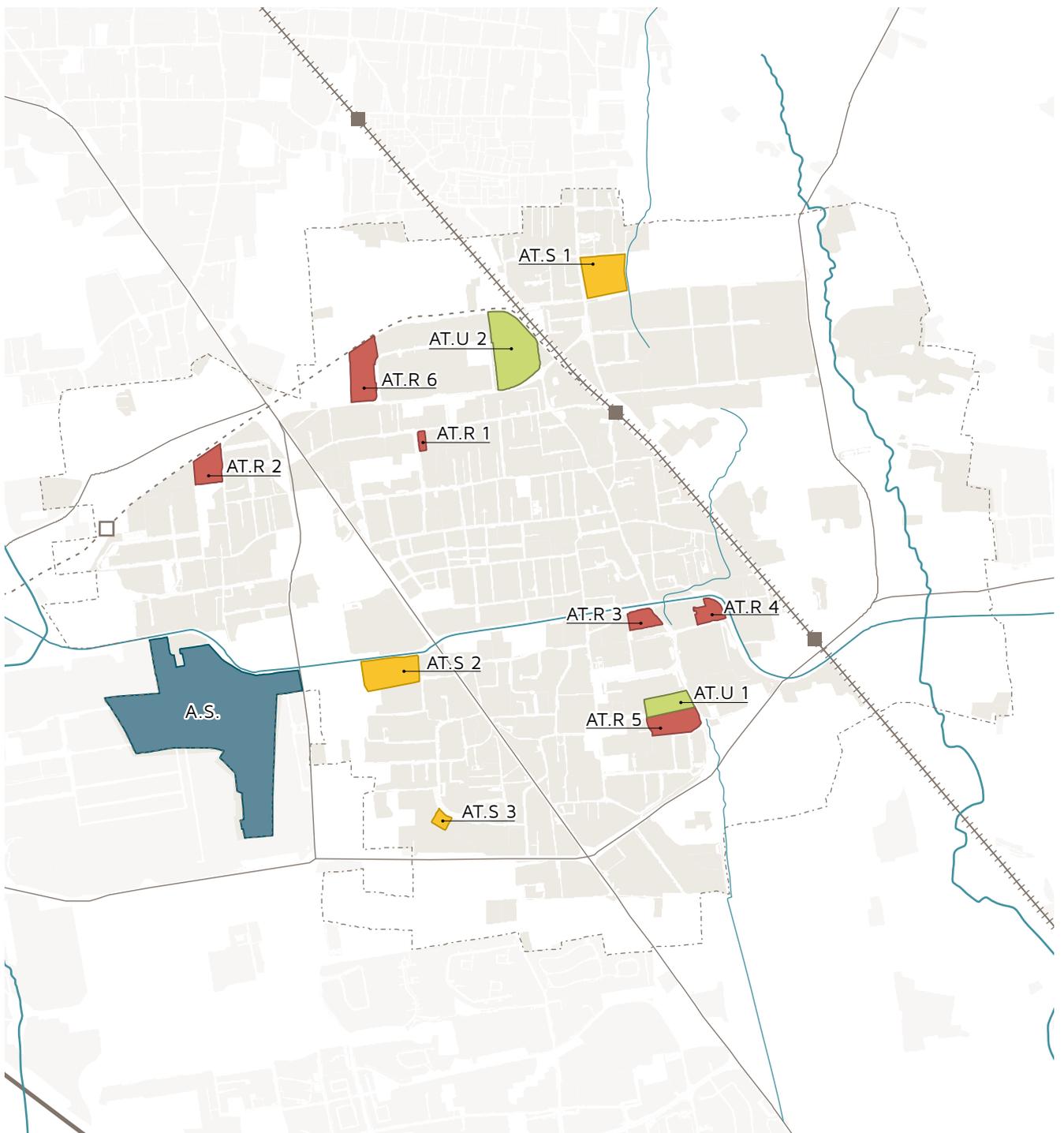
n. 7 Ambiti di Riqualificazione urbana (AT.R). Sono ambiti che perseguono la finalità di rinnovamento e riqualificazione urbana dei tessuti della città consolidata. Insistenti su aree già urbanizzate, hanno lo scopo in particolare di risolvere situazioni di incompatibilità funzionale tra i tessuti esistenti e di valorizzare situazioni oggetto di degrado urbano.

n. 2 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 PGT e rappresentano spazi residuali, di risulta e dal carattere indefinito.

n. 3 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 cui l'housing sociale, ritenuto un servizio a tutti gli effetti.

n. 1 Ambito Strategico di rilevanza sovracomunale (A.S.). È l'ambito dell'ex Alfa Romeo che data la rilevanza dimensionale e la complessità dell'intervento si inserisce all'interno di un più ampio Accordo di Programma all'interno del quale verranno definiti gli obiettivi per la città pubblica, oltre alle modalità di attuazione, agli indici e parametri e le funzioni da insediare.

- Ambiti di Riqualificazione urbana
- Ambiti di Trasformazione della città pubblica
- Ambiti di Trasformazione urbana
- Ambito Strategico di rilevanza sovracomunale



LA CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL PGT

Ai fini del calcolo della stima del fabbisogno insediativo residenziale, anche in considerazione dei nuovi criteri definiti dal PTR, i dati da tenere in considerazione sono, da una parte, la **proiezione della popolazione al 2030** (domanda), e dall'altra la **quantità e la qualità dello stock residenziale esistente** (offerta). Il fabbisogno residenziale primario teorico è dato quindi dalla differenza tra domanda e offerta. Per dimensionare la domanda insorgente si sono individuati due scenari di crescita della popolazione per il 2030: uno "basso" che tiene conto della sostanziale stabilità demografica registrata nell'ultimo periodo (+90 ab) e l'altro "alto" (+1.260 ab) che prende in considerazione l'andamento della popolazione negli ultimi 10 anni. Ne deriva una previsione massima di famiglie residenti al 2030 pari a 12.300 (+7%), in considerazione anche del fatto che l'invecchiamento della popolazione e l'aumento di separazioni, divorzi e giovani e adulti single hanno fatto registrare una diminuzione della dimensione media delle famiglie garbagnatesi negli ultimi anni. Considerando quindi i fattori congiunturali, locali ed esogeni, appare ragionevole ipotizzare che la domanda reale possa collocarsi tra lo scenario basso, che deve essere il minimo garantito, e quello alto.

Dal lato dell'offerta, l'ultimo dato disponibile relativo allo stock residenziale è quello del censimento 2011 che rilevava sul territorio comunale 10.551 alloggi, un dato che, in ragione della SL residenziale effettivamente realizzata a Garbagnate dal censimento a oggi, si stima possa essere incrementato di circa il 10%. In questo scenario il PGT prevede una serie di trasformazioni che possono soddisfare la futura domanda, con dei meccanismi che privilegiano la rigenerazione della città esistente, limitando il più possibile il consumo di suolo, con un ciclo di trasformazione potenzialmente progressivo e adattabile alla reale domanda, evitando dunque un sovradimensionamento delle previsioni. Il punto di partenza è definito dalla **Norma transitoria**, ossia i piani adottati, approvati o in fase di realizzazione, in attuazione del PGT vigente, che sommano una SL residenziale residua pari a 17.800 mq, per complessivi 357 abitanti teorici (si utilizza un parametro di 50 mq di SL per ab). Pertanto, la linea di partenza delle nuove previsioni del PGT è di 27.517 abitanti.

La **capacità insediativa residenziale** individuata dalle trasformazioni previste dal PGT è pari a ca. **38.300 mq di SL** (+765 ab teorici), di cui ca. 23.500 mq prevista all'interno degli Ambiti di Trasformazione del DP (470 abitanti) e ca. 14.800 mq negli ambiti assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato disciplinati dal PdR (295 abitanti). Considerando che per questi ambiti il PGT prevede la possibilità di accedere a un incremento volumetrico pari a $U_t=0,1$ mq/mq, la capacità edificatoria residenziale di base può essere potenzialmente incrementata di ulteriori 10.500 mq di SL (209 ab), di cui solamente la metà è obbligatoria.

Pertanto, il dimensionamento complessivo della componente residenziale porterà a un **potenziale incremento di 1.332 abitanti**, di cui 975 derivanti da nuove previsioni, con una stima della popolazione al 2030 che andrebbe ad attestarsi a 28.492 abitanti.

Rispetto alle funzioni non residenziali si prevede una SL complessiva pari a poco meno di 146.600 mq (in AT, PdC e Norma Transitoria), di cui parte in riconversione di attività economiche già insediate, per un totale di ca. 1.466 addetti.

Dimensionamento del PGT

Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

n° ambiti	11
Superficie territoriale	203.800 mq
Superficie Lorda*	102.600 mq

Residenziale



Dotazione pubblica*	62.350 mq
Abitanti teorici*	470 mq

*con Ut base

Permessi di Costruire Convenzionati del PdR

n° ambiti	13
Superficie territoriale	35.300 mq
Superficie Lorda*	14.700 mq

Residenziale



Dotazione pubblica*	10.300 mq
Abitanti teorici*	295 mq

*con Ut base

Ambiti di Compensazione del PdS

n° ambiti	8
Superficie territoriale	57.100 mq
Superficie Lorda	5.710 mq

Norma Transitoria (da PGT previgente)

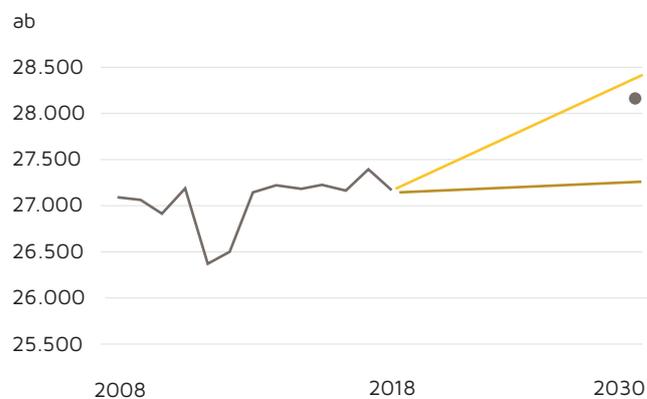
n° ambiti	7
Superficie territoriale	35.300 mq
Superficie Lorda residua	73.500 mq

Residenziale



Dotazione pubblica residua	137.100 mq
Abitanti teorici	357 mq

Crescita della popolazione, 2008/2030
[Proiezione su dati ufficio anagrafe Garbagnate M.se]



Residenti al 31/12/2019: 27.160
 — scenario basso: 27.250 ab al 2030
 — scenario alto: 28.420 ab al 2030
 ● residenti al 2030: 28.280*
 (*Ut base)

LA DOTAZIONE DI SERVIZI

Nel Piano dei Servizi vengono 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: da una parte con 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, dall'altra attraverso il meccanismo dell'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. Infatti, oltre all'indice base, agli Ambiti di Riqualificazione urbana (AT.R) e Ambiti di Trasformazione urbana (AT.U) 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, 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: i **progetti strategici e servizi qualitativi** e la **compensazione**.

Progetti strategici e servizi qualitativi

Il Documento Piano, nella sua visione complessiva di sviluppo e riassetto urbano della città, definisce **quattro progetti strategici**, intorno ai quali programma il rilancio della città e della sua qualità complessiva. Gli Ambiti di Trasformazione concorrono alla realizzazione o riqualificazione, anche in quota parte, di tali progetti con interventi di varia natura: realizzazione di nuove attrezzature pubbliche o riqualificazione di quelle esistenti, completamento della maglia ciclabile, riqualificazione di aree verdi esistenti, realizzazione o riqualificazione di parcheggi, ecc. Inoltre, si considerano strategici anche quegli interventi volti alla costruzione e all'implementazione della Rete Ecologica Comunale come ad esempio la realizzazione di servizi ecosistemici, piantumazioni, interventi di gestione delle acque, ecc. In alternativa, le trasformazioni possono concorrere anche alla realizzazione di **servizi qualitativi** che rappresentano priorità di intervento per la città pubblica al momento del convenzionamento, anche al di fuori dei progetti strategici.

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 (AC)** che, nel disegno strategico del Documento di Piano, ricomprendono le aree valutate funzionali al completamento e al potenziamento della città pubblica. Sono ambiti finalizzati al potenziamento dei servizi, del verde urbano e territoriale e al recupero ambientale - paesistico nonché fruitivo di spazi aperti extraurbani. 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 SL 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. 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. 57.100 mq di aree, garantendo al tempo stesso la fattibilità e attuabilità delle previsioni urbanistiche su queste stesse aree. I diritti volumetrici derivanti dall'applicazione dei criteri di compensazione, pari a ca. 5.700 mq di SL complessivi, potranno essere "accolti" negli Ambiti di Riqualificazione urbana (AT.R) e negli Ambiti di Trasformazione urbana (AT.U) del Documento di Piano, oltretutto negli ambiti assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato individuati nel Piano delle Regole. A questi si aggiunge la possibilità di acquisizione anche da parte degli AT.S, funzionale alla realizzazione di edilizia libera.

Housing sociale

Il comune di Garbagnate Milanese rientra tra i comuni lombardi con fabbisogno abitativo "elevato" pertanto, oltre agli obiettivi della città pubblica, il piano persegue anche la finalità pubblica dell'Housing Sociale. Il Documento di Piano prevede un incremento della dotazione di alloggi edilizia sociale individuando da una parte due Ambiti di Trasformazione (AT.S2 e AT.S3) specifici per la realizzazione di tale servizio e dall'altra introducendo l'obbligo di realizzare, negli altri Ambiti di Trasformazione, una quota di edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato, coabitazioni con servizi condivisi, edilizia convenzionata con patto di futura vendita nella misura del 20% della SL residenziale prevista. La nuova offerta del PGT quindi prevede la realizzazione di circa **170 nuovi alloggi** (ca. 12.000 mq di SL), di cui poco più di 130 negli ambiti AT.S e la restante parte negli altri Ambiti di Trasformazione.

Dotazioni pubbliche e parametri urbanistici di riferimento

Relativamente alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da reperire nelle trasformazioni del PGT, definite dal Piano dei Servizi, si prevedono quantità differenziate secondo le funzioni da insediare:

Residenza	35	mq/ab
Terziario e commerciale	100%	SL
Produttivo	20%	St
Housing sociale	18	mq/ab

Pertanto, si prevede un incremento della dotazione pubblica pari a 62.350 mq (con Ut base) derivante dall'attuazione degli Ambiti di Trasformazione a cui vanno sommati 10.300 mq (con Ut base) previsti dai Permessi di Costruire Convenzionati e ca. 137.100 mq dalla Norma Transitoria.

IL CONSUMO DI SUOLO

Il PTR integrato ai sensi della L.R. 31/2014 fissa per la Città metropolitana di Milano una soglia tendenziale di riduzione del consumo di suolo per il 2020 tra il -25% e il -30% per la funzione residenziale, che dovrà raggiungere il -45% nel 2025. Lo strumento regionale demanda poi l'articolazione territoriale della soglia di riduzione ai Piani provinciali. Il PTM di Milano, adottato il 29 luglio 2020, definisce un metodo per l'articolazione delle soglie di riduzione a livello comunale e fissa per Garbagnate Milanese un obiettivo di riduzione del consumo di suolo pari a -40% per il 2020. Tale valore è calcolato da Città Metropolitana sulla base dei dati in suo possesso e pertanto ogni comune può ridefinire la soglia di riduzione con dati più dettagliati, utilizzando il metodo tracciato dal PTM.

L'obiettivo di riduzione complessivo attribuito dal PTM al Comune di Garbagnate Milanese, pari a -40%, deriva dall'applicazione del secondo "criterio guida iniziale escludente" che esclude dall'applicazione dei "criteri differenziali" quei Comuni che hanno un indice di

59%
indice di
urbanizzazione
territoriale

urbanizzazione superiore al 60% o un indice di suolo utile netto inferiore al 30%. A Garbagnate Milanese la fotografia restituisce oggi un territorio urbanizzato di circa 523,7ha che definisce un **indice di urbanizzazione territoriale** (rapporto percentuale tra superficie urbanizzata e superficie territoriale) **pari al 59%**. Le aree destinate alla superficie agricola o naturale interessano circa 351 ha, pari al 40% del territorio comunale, dalle quali, escludendo le aree naturali protette e le aree con vincolo di inedificabilità assoluta, si ottiene un **indice di suolo utile netto pari a 30,14%**. Pertanto, superati i "criteri guida iniziali escludenti" il Piano verifica i "criteri differenziali" definiti dal PTM con i quali incrementare o diminuire la soglia base di riduzione pari al -20%. I criteri tengono conto di diversi parametri: l'indice di urbanizzazione comunale, il residuo di Piano,

30,14%
indice di suolo
utile netto

la presenza di parchi, la funzione di polarità di ogni Comune o la presenza di una fermata del trasporto pubblico di rilevanza sovracomunale e il tasso di incremento delle imprese attive in città. Tra questi, a Garbagnate solamente due criteri modificano la soglia base di riduzione. Il primo è l'indice di urbanizzazione comunale che a Garbagnate risulta superiore al valore medio metropolitano di almeno 10 punti percentuali comportando un incremento della soglia base del 30%; il secondo è la presenza sul territorio comunale di due fermate di interscambio del trasporto pubblico di rilevanza sovracomunale (stazione ferroviaria di Garbagnate Milanese e stazione ferroviaria di Garbagnate Groane) e ciò implica una riduzione della soglia base del 30%.

-20%
obiettivo di
riduzione

Pertanto, l'**obiettivo di riduzione di consumo di suolo complessivo** del comune di Garbagnate Milanese al 2020, verificato anche il criterio guida finale di controllo relativo al residuo (pari a 4,75%), è **fissato al -20%**.

DATI SIGNIFICATIVI GARBAGNATE MILANESE		
Superficie comunale (mq)	8.871.611	
Superficie programmata non attuata (mq)	248.508	ST degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano non attuati
Superficie urbanizzata (mq)	5.237.229	Come definito da criteri del PTR
Superficie urbanizzabile (mq)	95.233	Come definito da criteri del PTR
Suolo utile netto (mq)	2.674.284	Come definito da criteri del PTR
Superficie Parchi regionali e PLIS (mq)	3.136.105	
Polarità urbana	no	Come da elenco (art. 25 NTA PTM)
Fermata di interscambio del TPL	si	Come da Tavola 2 PTM
Tasso di crescita annuo delle imprese attive (12/2019)	0,60%	Banca dati "Investire sul territorio" - Assolombarda

DETERMINAZIONE DELL'OBIETTIVO DI RIDUZIONE								
		CRITERIO	DEFINIZIONE	PARAMETRO DA RISPETTARE	MODULAZIONE PARAMETRO	GARBAGNATE MILANESE		
						VALORE	PARAMETRO RISPETTATO	RIDUZIONE/INCREMENTO
GRITERI GUIDA Iniziali escludenti	1A	Residuo	Rapporto tra la superficie programmata non attuata (At del DP) e superficie urbanizzata	< 2% rispetto a valore metropolitano (3,9%)	esonero da riduzione	4,75%	no	
	1B	Indice di urbanizzazione	Rapporto tra superficie urbanizzata e superficie comunale	< 60%	40%	59,03%	si	
		Indice di suolo utile netto	Rapporto tra suolo utile netto (suolo potenzialmente oggetto di consumo di suolo) e superficie comunale	> 30%		30,14%	si	
Se non sono soddisfatti i criteri 1A e 1B allora incrementare o diminuire la soglia base di riduzione secondo i seguenti criteri:						OBIETTIVO DI RIDUZIONE BASE:		-20%
CRITERI DIFFERENZIALI	2A	Parchi regionali e PLIS	Territorio comunale incluso in parchi regionali o PLIS o con indice di suolo utile netto < 30%	> 60%	-30%	35,35%	no	0%
	2B	Polarità urbana per servizi e trasporti	Comuni che hanno funzione di polarità urbana (elencati in art. 25 NTA PTM) o che ospitano fermata di interscambio del TPL (tavola 2 PTM)	essere polarità urbana o avere fermata di interscambio	-30%	LUM di rilevanza sovracomunale: Stazione Garbagnate Milanese e Stazione Garbagnate Parco Groane	si	-6%
	2C	Imprese attive	Tasso di incremento annuo delle imprese attive	> 1%	-30%	0,60%	no	0%
	2D	Indice di urbanizzazione	Rapporto tra superficie urbanizzata e superficie comunale	> 10% rispetto a valore metropolitano (38%)	30%	59,03%	si	6%
	2E	Residuo	Rapporto tra la superficie programmata non attuata (At del DP) e superficie urbanizzata	> 4% rispetto al valore medio metropolitano (3,9%)	30%	4,75%	si	0%
						OBIETTIVO DI RIDUZIONE COMUNALE:		-20%
CRITERIO GUIDA finale di controllo		Residuo	Rapporto tra la superficie programmata non attuata (At del DP) e superficie urbanizzata	< 20%	Se maggiore del 20% il residuo va tagliato al 20%	4,75%	si	

Verifica di riduzione del consumo di suolo

Le previsioni di sviluppo del PGT vigente interessano circa 250 mila mq di superficie negli Ambiti di Trasformazione. Tra questi le aree edificabili che insistono su suolo agricolo o naturale coprono una superficie pari a circa 84.000 mq. Pertanto, la superficie urbanizzabile complessiva prevista dal PGT vigente, composta dagli Ambiti di trasformazione su suolo libero e alcune aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle Regole, è pari a circa 95.000 mq.

Avendo come obiettivo il contenimento del consumo di suolo, le strategie e i conseguenti dispositivi messi in campo dal nuovo Piano sono rivolti a ridurre il più possibile le previsioni di trasformazione dei suoli liberi e al tempo stesso a incentivare il recupero e la rigenerazione diffusa delle aree urbanizzate, così come dettato dai criteri del PTR e del PTM.

-26,3%
riduzione del
consumo di
suolo

In questo senso, la Variante prevede la riduzione della superficie urbanizzabile a circa 70 mila mq con un risparmio di suolo pari a circa 25 mila mq rispetto alle previsioni del Piano Vigente. Ciò fissa la **soglia comunale di riduzione del consumo di suolo** (valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali urbanizzabili su suolo libero da ricondurre a superficie agricola o naturale) **al 26,3%**, un valore anche superiore rispetto all'obiettivo fissato con i criteri del PTM (-20%). Ne deriva la **soglia comunale di consumo di suolo** (rapporto tra la somma di superficie urbanizzata e urbanizzabile e la superficie comunale) **pari al 59,9%**, in riduzione rispetto al PGT vigente che la fissava al 60,1%.

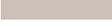
59,9%
soglia comunale
consumo suolo

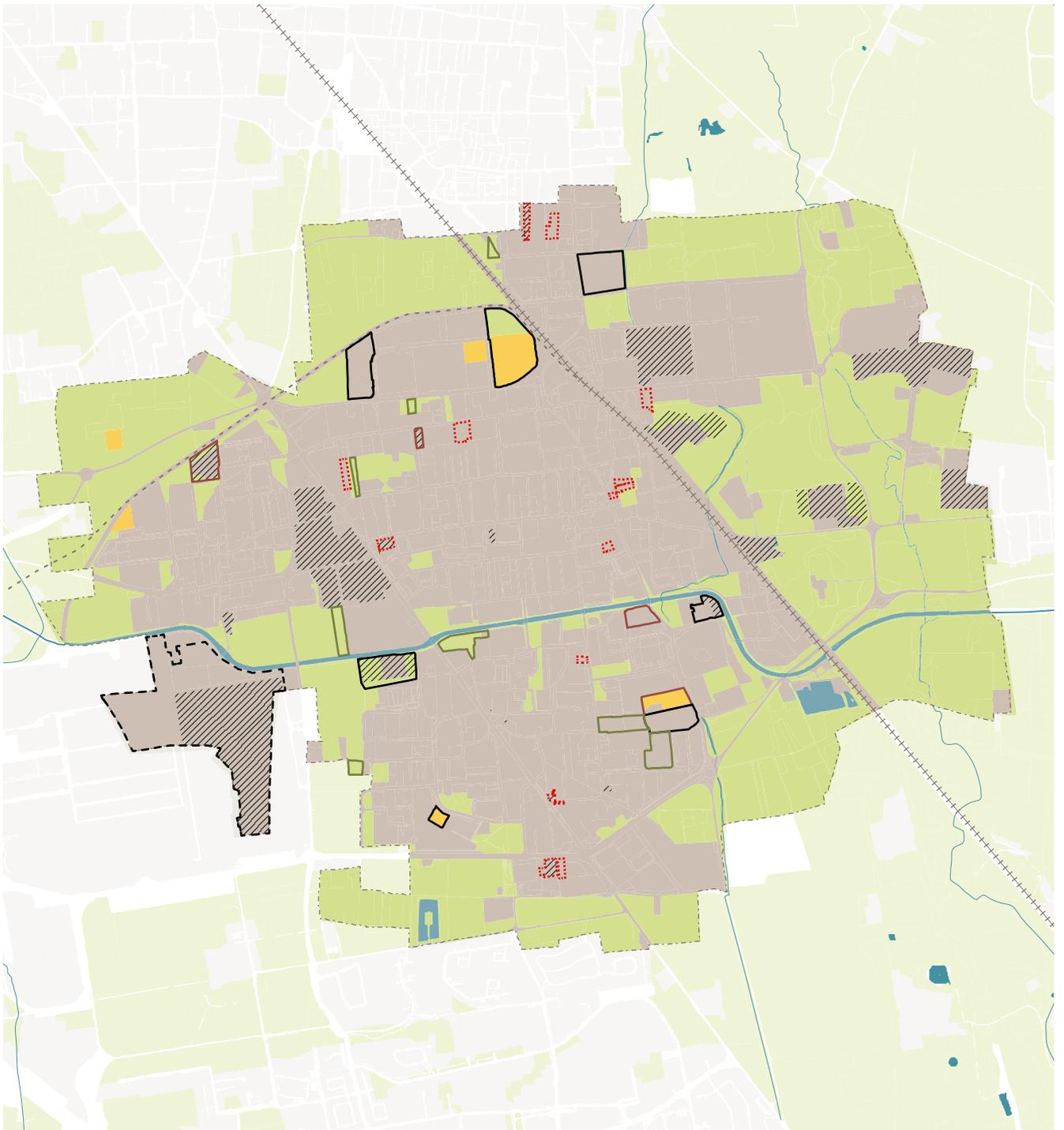
Tale riduzione deriva dalla scelta che il Piano ha compiuto di ridurre il numero degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, in particolare stralciando due ambiti previsti su suolo libero che sono stati destinati a verde pubblico nel Piano dei Servizi. Parallelamente, il ridisegno di alcuni Ambiti su suolo libero, confermati nel DP, unitamente alla previsione di rigenerazione di aree oggi urbanizzate, ha consentito di ridurre la superficie urbanizzabile e vincolare una superficie maggiore per aree verdi. Ciò non significa che il Piano blocca gli interventi edilizi sul territorio, al contrario agevola gli interventi di rinnovamento e rigenerazione del tessuto urbano consolidato, individuando le aree e gli edifici degradati, dismessi o sottoutilizzati, e contestualmente consente il completamento di alcuni lotti liberi interclusi di ridotte dimensioni oggi non utilizzati ai fini agricoli, spesso abbandonati e motivo di degrado nei quartieri.

0
bilancio
ecologico del
suolo

Inoltre, non prevedendo nuove trasformazioni di aree agricole rispetto al Piano vigente si ottiene un **bilancio ecologico del suolo** (calcolato come la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata a superficie agricola) **pari a 0**.

Legenda

	Superficie urbanizzata		AT residenziali		PdC residenziali
	Superficie agricola o naturale		AT altre funzioni urbane		Aree della rigenerazione
	Superficie urbanizzabile		Ambito Strategico		
	Idrografia		Ambiti di Compensazione		



RIGENERAZIONE URBANA - L.R. 18/2019

A completamento della strategia regionale per la riduzione del consumo di suolo, già introdotta con la L.R. 31/2014, nel 2019 Regione Lombardia ha emanato la cosiddetta **legge regionale sulla rigenerazione urbana**: LR n. 18 del 26 novembre 2019 “Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente”. Con l’obiettivo di facilitare e rendere più convenienti gli **interventi di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente**, la legge sulla rigenerazione punta a promuovere gli interventi di messa in sicurezza, recupero ed efficientamento degli edifici esistenti, con particolare attenzione a quelli abbandonati, per **riqualificare le aree dismesse** e riconnetterle con il territorio circostante.

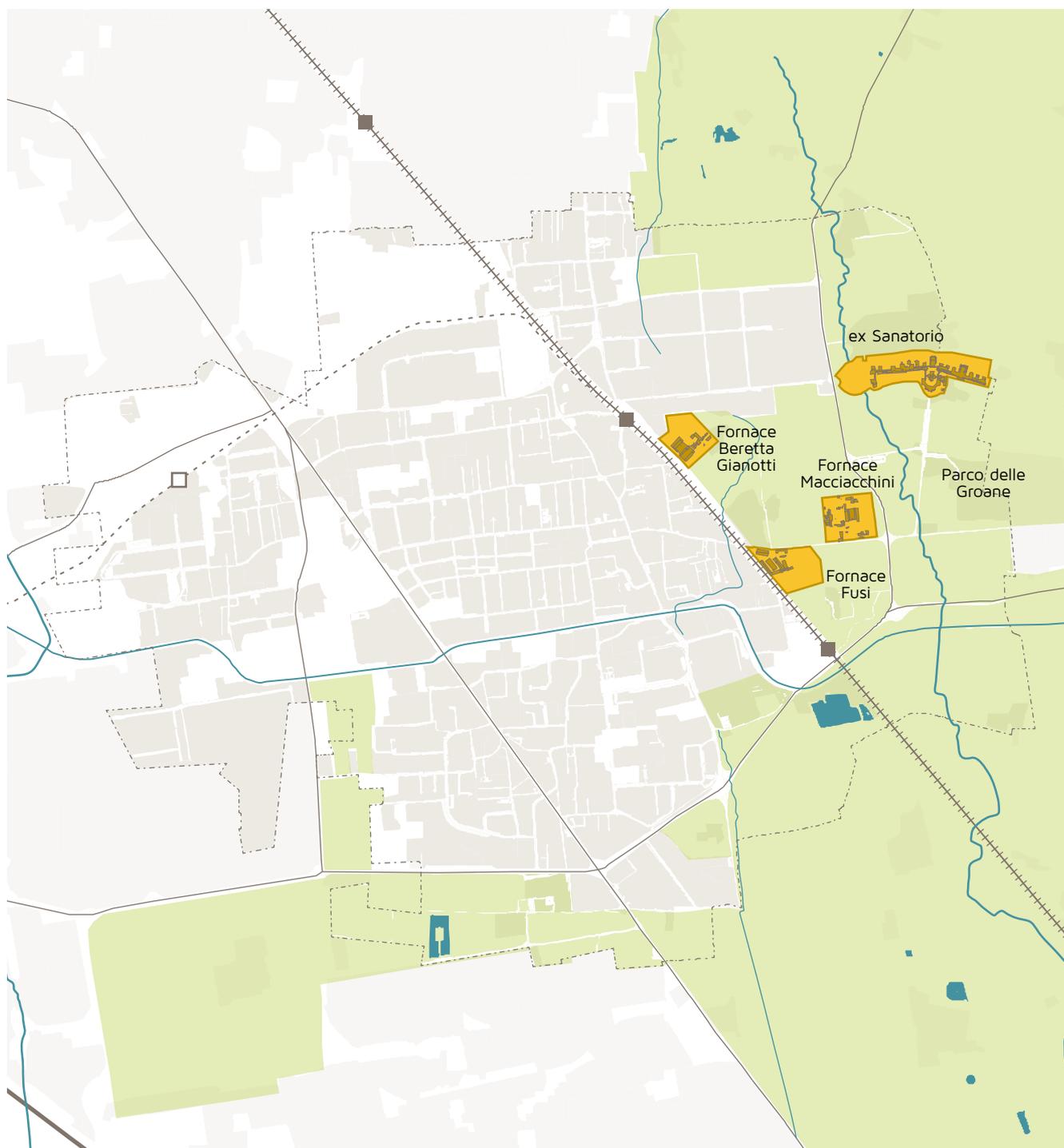
In particolare, la normativa favorisce gli interventi di recupero e di rigenerazione **su tutto il patrimonio edilizio esistente** con due principali forme di incentivazione: **incremento dell’indice massimo** previsto dal PGT e **riduzione del contributo di costruzione**. L’accesso a tali incentivi è subordinato alla realizzazione di interventi che possano garantire determinati livelli di qualità edilizia, promozione della mobilità sostenibile e dell’edilizia sociale, sicurezza delle costruzioni, protezione da rischi naturali e riqualificazione ambientale, incentivando metodologie e tecnologie innovative e sostenibili. Ai Comuni viene lasciata la facoltà di escludere eventuali aree o immobili dall’applicazione di tali incentivi.

Inoltre, la L.R. 18/19 demanda agli strumenti di pianificazione comunale la possibilità di individuare specifici ambiti in cui favorire ulteriormente i processi di recupero e in cui applicare ulteriori agevolazioni. Negli **Ambiti di Rigenerazione**, individuati nel Documento di Piano, possono essere previste azioni di semplificazione amministrativa, usi temporanei e sviluppo di studi di fattibilità economica e urbanistica, incentivi volumetrici e riduzioni del contributo di costruzione in caso di ristrutturazione urbanistica. Il PGT di Garbagnate intende utilizzare le leve e gli incentivi previsti dalla legge regionale nelle “Zone delle Fornaci”, all’interno del Parco Regionale delle Groane, e per il recupero dell’ex sanatorio. Si tratta di ambiti complessi, di proprietà sia pubblica sia privata, che versano ormai da diversi anni in condizioni di disuso, abbandono e anche, in parte, rovina sui quali l’amministrazione intende promuovere azioni di rigenerazione, non solo edilizia. Infatti, a differenza di altri edifici dismessi, qui l’obiettivo è quello di riorganizzare l’intero ambito territoriale avviando processi di ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale con una pluralità coordinata di interventi che, nel rispetto dei valori storico-testimoniali di questo peculiare sistema produttivo, ne consentano il riuso.

Ulteriori agevolazioni e incentivi sono previsti dalla norma regionale per il recupero di **immobili dismessi da oltre cinque anni** che causano particolari criticità (salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico edilizio) e per il recupero di **fabbricati in zona agricola che versano in stato di dismissione o abbandono** da almeno tre anni. In questa fase il PGT non riconosce sul territorio comunale edifici con queste caratteristiche, ma è data facoltà ai proprietari di segnalare eventuali situazioni compatibili che verranno inserite in un elenco aggiornato annualmente dal Comune.

Legenda

 Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale



LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

La Rete Ecologica Comunale (REC) si definisce a partire dagli assetti delle reti ecologiche regionale e provinciale. Considera sia lo stato di fatto dei luoghi che le previsioni del PGT tra cui quelle dei Progetti strategici dello spazio pubblico, degli Ambiti di compensazione (Piano dei Servizi) e degli Ambiti di trasformazione (Documento di Piano). Dalla loro attuazione potranno derivare l'incremento del ruolo ecologico delle aree, il miglioramento del rapporto fra aree edificate e territorio libero e il trattamento di specifici ambiti di degrado riconosciuti.

A livello locale sono stati individuati i seguenti elementi di REC:

- Gli “**ambiti di riqualificazione ecologica e ambientale**” individuano gli ambiti in cui il valore ambientale ed ecologico è scarso o nullo e in cui non è prevedibile nel breve periodo la realizzazione di nuovi varchi per deframmentare il tessuto urbanizzato. Sono stati individuati tre ambiti in particolare. La zona produttiva di Groane, un'ampia piastra urbanizzata, scarsamente vegetata, a contatto con il parco regionale e in parte interessata da pericolo di esondazione del torrente Guisa che la attraversa. Qui saranno incentivati interventi di rigenerazione urbana finalizzati anche ad ampliare lo spazio fluviale del torrente, anche delocalizzando i volumi che interferiscono con la dinamica fluviale e generano rischio idraulico. Gli altri due ambiti insistono su grandi comparti urbanizzati e dismessi (ex Alfa Romeo) e su trasformazioni avviate ma non concluse (PE4). Qui la trasformazione sarà orientata a liberare parte del suolo impermeabilizzato rivitalizzandolo per l'erogazione dei Servizi Ecosistemici di risposta.
- I “**corridoi ecologici per la deframmentazione del territorio urbanizzato**” sono ambiti continui ed estesi in grado di connettere, pur all'interno del tessuto edificato, ambienti con valori naturalistici differenti che occorre implementare ed estendere evitandone la discontinuità e la frammentazione. I corridoi ecologici rappresentano la struttura su cui costruire l'infrastruttura verde e blu urbana progettata e gestita in maniera da fornire un ampio spettro di servizi ecosistemici per l'adattamento ai cambiamenti climatici, migliorare la gestione delle acque urbane e del comfort urbano e aumentare gli spazi della natura urbana. La REC li distingue in due tipologie: i “corridoi primari”, in grado di connettere aree di valore ambientale ed ecologico interne all'urbanizzato e le aree verdi esterne, e i “corridoi secondari”, quelli che pur con rilevanza ambientale ed ecologica minore rispetto ai primi e con un carattere più urbano, individuano sistemi continui di dotazioni verdi qualificando il tessuto edificato esistente.
- I “**varchi per la conservazione delle connessioni trasversali**” individuano grandi spazi aperti posti ai margini dell'edificato con valore ambientale ed ecologico e prevalentemente liberi da edificazioni e infrastrutture la cui tutela è necessaria per impedire la saldatura tra i centri urbani.

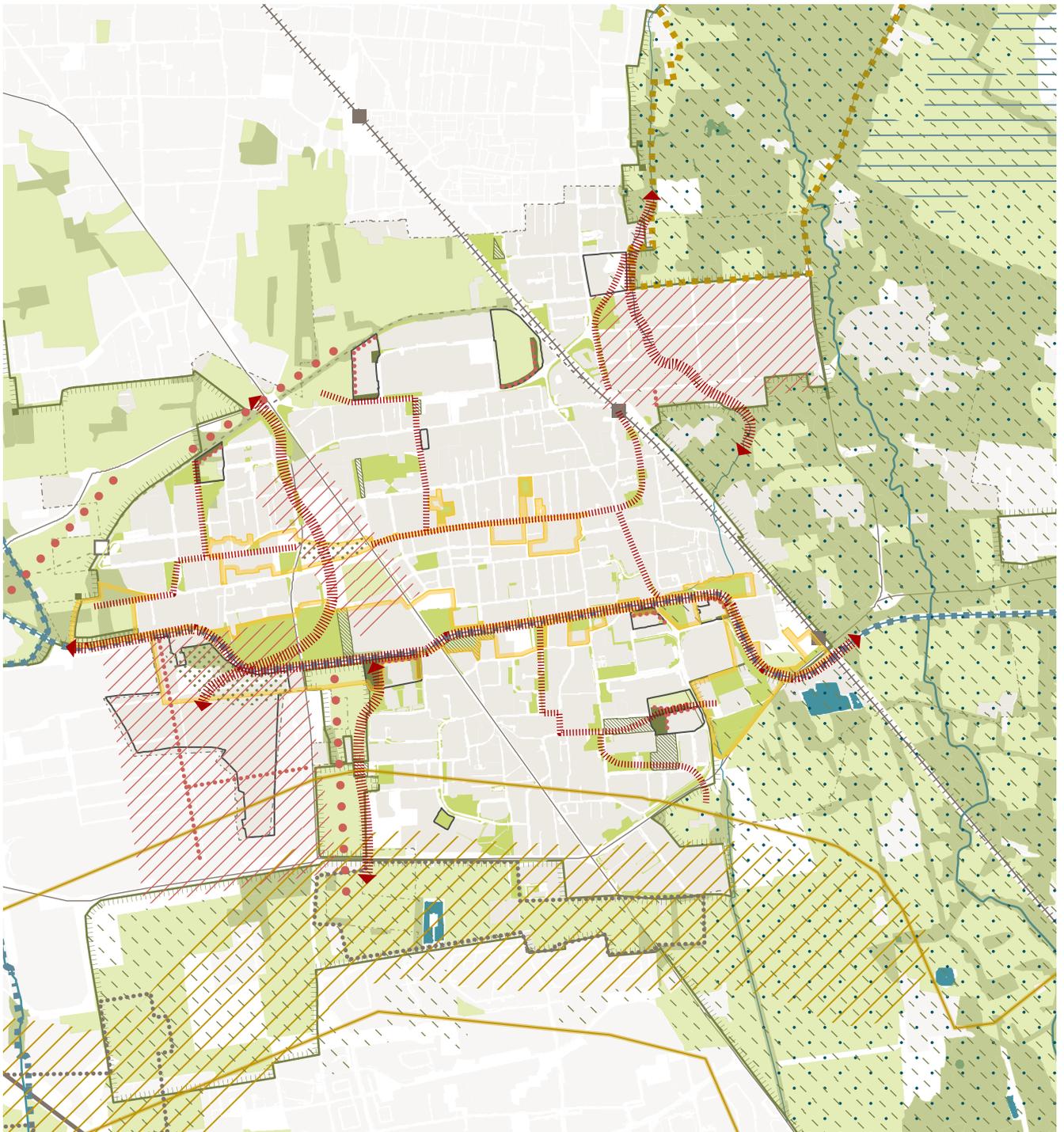
Legenda

Rete Ecologica Comunale

 Ambiti di riqualificazione ecologica e ambientale

 Corridoi ecologici per la deframmentazione del territorio urbanizzato

 Varchi per la conservazione delle connessioni trasversali



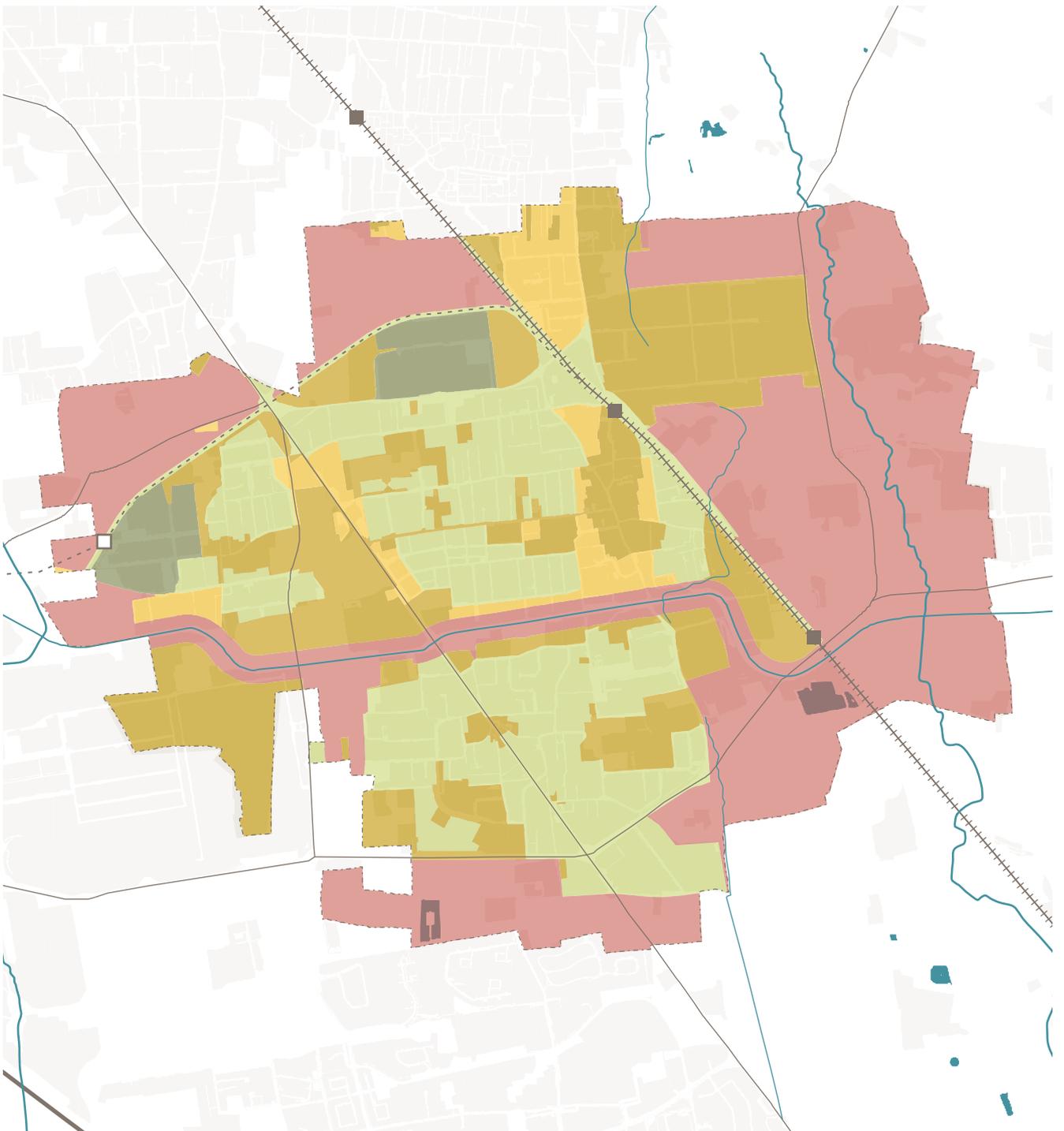
SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

L'elaborato DP.02 "**Carta della sensibilità paesaggistica**" costituisce un contenuto essenziale della "Carta del Paesaggio" (art.7 LR12/2005) in quanto individua nel territorio gli ambiti, gli elementi e i sistemi a maggior o minore sensibilità dal punto di vista paesaggistico. Il DP individua cinque classi di sensibilità paesaggistica: sensibilità molto alta, alta, media, bassa e molto bassa. Le classi sono state individuate secondo differenti criteri, in particolare secondo valutazioni rispetto alle caratteristiche fisiche del territorio e valutazioni di tipo simbolico e percettivo perseguendo l'obiettivo di attribuire pari dignità agli spazi aperti e a quelli costruiti. La determinazione delle diverse classi di sensibilità paesaggistica del territorio di Garbagnate Milanese è stata attribuita secondo i seguenti criteri:

- nella "**classe di sensibilità paesaggistica molto alta**" rientrano le parti di territorio di particolare rilevanza paesaggistica, ambientale ed ecologica. Fanno parte di questa classe le aree vincolate del parco delle Groane e le aree del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lura, gli ambiti agricoli a corona del tessuto urbano, in particolare quelli individuati dal PTM come Ambiti per l'attività agricola di interesse strategico, e il sistema urbano del canale Villoresi composto dal canale stesso e da una fascia di mitigazione paesaggistica di 30m.
- nella "**classe di sensibilità paesaggistica alta**" rientrano i tessuti residenziali, le aree produttive e gli spazi aperti in cui i possibili interventi edilizi potrebbero avere delle ricadute significative sugli ambiti con sensibilità paesaggistica molto alta. Ne è un esempio il comparto produttivo di Groane posto a contatto con il parco regionale e il SIC della Pineta di Cesate, oltre al fatto di essere interessato da possibili esondazioni del torrente Guisa, ma anche gli ambiti residenziali lungo il canale Villoresi. Appartengono a questa classe anche i nuclei storici, gli ambiti strategici dello spazio pubblico, gli ambiti di trasformazione urbana e gli ambiti in norma transitoria, le aree agricole non vincolate e i grandi parchi urbani interni al TUC;
- nella "**classe di sensibilità paesaggistica media**" rientrano i tessuti residenziali a corona del centro storico, gli ambiti residenziali a bassa densità al confine con il comune di Cesate in quanto prossimi al SIC e gli ambiti commerciali lungo la Varesina;
- nella "**classe di sensibilità paesaggistica bassa**" rientrano i tessuti urbani e gli spazi aperti interclusi privi di significativi valori paesaggistici in cui i possibili interventi edilizi non hanno ricadute significative sugli ambiti con sensibilità paesaggistica alta e molto alta;
- nella "**classe di sensibilità paesaggistica molto bassa**" rientrano i tessuti produttivi non a contatto con gli ambiti con sensibilità paesaggistica molto alta o separati da queste da barriere infrastrutturali, quali i comparti produttivi di Bariana o quello lungo via Caduti Garbagnatesi.

Legenda

Classi di sensibilità paesaggistica



PROGETTI DI MOBILITÀ

Il PGT recepisce e propone alcuni interventi infrastrutturali.

A livello sovracomunale sono previsti importanti interventi di miglioramento del trasporto pubblico che interessano direttamente la città. Il più rilevante riguarda la **riattivazione della cintura ferroviaria dell'ex Alfa Romeo**, che andrebbe a connettere la stazione di Garbagnate Milanese con Lainate, creando una **nuova stazione a servizio di Bariana**. L'altro intervento che andrà a ridisegnare profondamente il sistema di relazioni territoriali è il **collegamento TPL** in fase di progettazione **tra "Il Centro" di Arese e MIND**, in attestamento sul capolinea della linea metropolitana 1, che, opportunamente integrata fino a Bariana, potrebbe contribuire ad alleggerire il peso della mobilità su gomma e offrire una nuova linea a servizio alla città.

Inoltre, il PTM recentemente adottato riconosce la rilevanza strategica delle stazioni ferroviarie di Garbagnate (fermate di rilevanza sovralocale) e ne promuove l'evoluzione ai fini di un loro completo inserimento nel tessuto e nella vita urbana del contesto in cui sono collocate. Nell'intorno della fermata, definita dal PTM **Luogo Urbano per la Mobilità (LUM)**, il PGT promuove la localizzazione di servizi e infrastrutture necessari per potenziare la funzione di interscambio, funzioni urbane e servizi alla persona e alle imprese finalizzati a migliorare sicurezza e vivibilità dell'area.

A livello locale, oltre ad alcune previsioni infrastrutturali di rilevanza modesta la cui realizzazione è legata principalmente all'attuazione di Ambiti di trasformazione, il PGT promuove la realizzazione di **un sistema di mobilità dolce efficiente e capillare** in grado di riconnettere i quartieri e i principali servizi strategici della città. Il PGT prevede di completare la maglia ciclabile esistente disegnando una trama fine di percorsi che lavora a supporto di tre tracciati principali: la ciclovia del Villoresi, l'asse attrezzato tra Bariana e il centro storico e la "via d'acqua" lasciato di EXPO 2015 a sud della città. Alcuni tratti sono già esistenti e si sviluppano per poco meno di 32 km sia nel tessuto urbano sia nei grandi ambiti verdi del Parco delle Groane e del PLIS Lura, altri sono invece da progettare. A progetto completo la città sarà dotata di una rete ciclabile di ca. 48 km.

Completa il progetto di mobilità dolce l'individuazione di due **Ambiti a precedenza pedonale**: il primo nel centro storico di Garbagnate, tra piazza della Pace e piazza de Gasperi, e il secondo nel nucleo storico di Bariana. Si tratta di ambiti in cui lo spazio pubblico viene "riscoperto" in favore del pedone, in cui le sezioni stradali sono ripensate per una mobilità più inclusiva, in cui si promuovono interventi di moderazione del traffico e di cura urbana.

Legenda

- | | | | | | |
|---|---|---|---|---|------------------------------|
|  | Cintura ferroviaria
Garbagnate - Lainate |  | Collegamento TPL
Bariana - MIND - M1 |  | Ambiti a precedenza pedonale |
|  | Nuova stazione ferroviaria Bariana |  | LUM |  | Rete della mobilità dolce |

