



Comune di
GARBAGNATE MILANESE

VARIANTE GENERALE AL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PGT

DOCUMENTO DI PIANO - DP

Allegato norme di attuazione DP -
Schede degli Ambiti di Trasformazione

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]

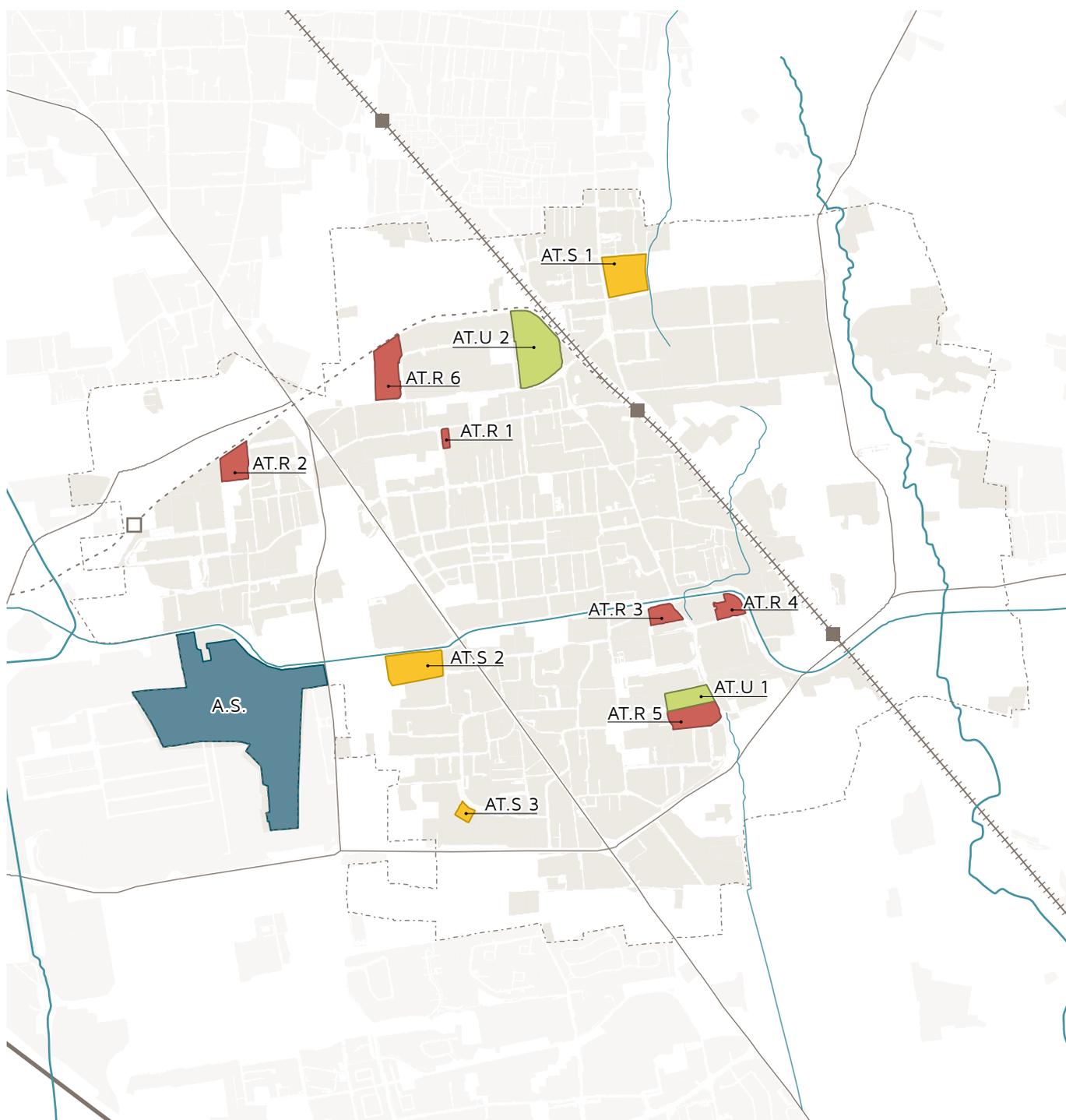
Dario Corvi [Capo progetto]

Valentina Brambilla, Elena Corsi [Consulenti esterni]

Francesca Boeri, Evelina Saracchi [VAS]

Gli Ambiti di Trasformazione

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



Indice

Guida alla lettura	6
Schemi progettuali e simbologia	7
Ambito strategico di rilevanza sovracomunale ex Alfa Romeo	8
Ambito AT.R 1 - via Bolzano	10
Ambito AT.R 2 - Cascina Barianella	12
Ambito AT.R 3 - via Magenta	14
Ambito AT.R 4 - Villorresi	16
Ambito AT.R 5 - Sporting Club	18
Ambito AT.R 6 - Deposito bus	20
Ambito AT.S 1 - Ex Onpi	22
Ambito AT.S 2 - via Mazzini	24
Ambito AT.S 3 - via Don Mazzolari	26
Ambito AT.U 1 - via Milano	28
Ambito AT.U 2 - via Zenale	30
Dati di sintesi - Dimensionamento degli Ambiti di Trasformazione	32

Guida alla lettura

Il presente documento raccoglie le schede dell'Ambito Strategico di rilevanza sovracomunale ex Alfa Romeo e degli Ambiti di trasformazione contenenti, oltre ai parametri urbanistici, una serie di indicazioni di carattere localizzativo, morfologico e prestazionale il cui valore prescrittivo o di indirizzo è disciplinato dal Capo II del NTA del DP.

I contenuti delle schede degli Ambiti di Trasformazione sono i seguenti:

- **Descrizione:** un sintetico profilo della'area, delle sue criticità e degli elementi di valore;
- **Vincoli e tutele:** gli elementi di vincolo ricadenti sugli ambiti di intervento (per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno degli Ambiti di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici "PR.03 Vincoli amministrativi e ambientali" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT)
- **Obiettivi generali:** ricadute strategiche per la città attese dall'attuazione degli interventi;
- **Indirizzi e prescrizioni progettuali** relative a:
 - Spazio costruito: prestazioni prevalenti richieste agli interventi per i manufatti edilizi;
 - Spazio aperto: prestazioni prevalenti richieste agli interventi per gli spazi aperti;
 - Mobilità e sosta: prestazioni prevalenti richieste agli interventi per gli spazi funzionali alla circolazione.
- **Parametri urbanistici e funzionali:** le dimensioni urbanistiche definite dalla disciplina del PdR, le funzioni ammesse e i dati relativi al consumo di suolo;
- **Schema grafico.**

I contenuti delle schede rimandano agli elaborati grafici e normativi del DP per i contenuti corrispondenti. Per facilità di lettura si riporta nella pagina a fianco la legenda dello schema grafico.

Schemi progettuali e simbologia

Legenda

	Confine comunale
	Ambito di Trasformazione [DP]
	Ambito di Compensazione [PdS]
	Permesso di Costruire Convenzionato [PdR]
	Ambito Strategico di rilevanza sovracomunale
	Accordo di programma ex Alfa Romeo
Aree di progetto degli Ambiti di trasformazione	
	Aree di concentrazione fondiaria
	Aree per servizi e attrezzature collettive
	Parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico
	Aree per verde pubblico attrezzato
	Aree a verde privato
Indicazioni progettuali	
	Allineamento
	Filare alberato
	Fascia di mitigazione ambientale
	Connessioni ciclo-pedonali di progetto
	Attraversamenti ciclo-pedonali
	Asse di viabilità di progetto
	Fascia per ampliamento del sedime ferroviario
	Ampliamento del Parco del Bosco
	Connessione Bariana - Centro
	Area da rinaturalizzare
Servizi pubblici o di interesse pubblico	
	Aree e attrezzature per servizi
	Parcheggi
	Verde urbano

Mobilità

Linee ferroviarie	
	esistente
	nuovo tracciato
Stazioniferroviarie	
	in esercizio
	di progetto
	Direttrice di estensione/rafforzamento del TRM con alternative di tracciato e/o tipologiche da valutare - MIND/Bariana FS
Percorsi ciclo-pedonali	
	esistenti
	di progetto

Vincoli

Vincoli di polizia idraulica dei corsi d'acqua	
	Fascia di rispetto RIP, RIM e RIB
Area di salvaguardia dei pozzi di acqua potabile pubblici	
	Area di rispetto - criterio geometrico (200m)
Vincoli amministrativi (limiti all'edificazione)	
	Limite fascia di rispetto cimiteriale
Elettrodotti - Alta tensione	
	Fascia di rispetto elettrodotto 132 Kv (10 m)
	Linea elettrodotto di progetto
Metanodotto	
	Fascia di vincolo metanodotto
Le risorse ambientali	
	Parco regionale delle Groane
	PLIS del Lura
	SIC Pineta di Cesate
	Foreste e boschi [DLgs 42/04 art. 142]

Ambito Strategico di rilevanza sovracomunale ex Alfa Romeo

Il comparto dell'ex Alfa Romeo, posto al confine con i comuni di Arese e Lainate, si configura oggi come un grande ambito parzialmente dismesso la cui trasformazione è ancora da definire, in particolare per quanto riguarda il territorio di Garbagnate Milanese. La porzione di area che insiste sul Comune di Garbagnate Milanese ha una Superficie Territoriale di 290.000 mq. L'area ha visto il compimento di una prima fase di trasformazione, in particolare con la realizzazione di un nuovo centro commerciale ad Arese, nell'ambito dell'Accordo di Programma sottoscritto senza la partecipazione di Garbagnate Milanese. Il completamento della trasformazione di quest'ambito risulta quindi strategico non solo per il Comune, ma, data la rilevanza dimensionale e la collocazione dell'ambito, anche per tutto l'asse metropolitano che dal centro di Milano si sviluppa lungo la direttrice del Sempione fino a Malpensa, passando anche dal nuovo polo di MIND a Rho. Visto il ruolo e la complessità si subordina l'attuazione dell'Ambito Strategico di rilevanza sovracomunale dell'ex Alfa Romeo alla sottoscrizione di un più ampio Accordo di Programma unitario, all'interno del quale verranno definiti gli obiettivi e le ricadute progettuali per la città pubblica, oltre alle modalità di attuazione, dove si prevederanno sub-ambiti, indici e parametri attuativi, la specifica delle funzioni da insediare, nonché le regole per i compendi della città consolidata da mantenere.

Obiettivi generali

- attivare un progetto unitario di riqualificazione urbana a completamento delle trasformazioni delle aree dismesse dell'ex insediamento industriale già realizzate, anche con l'introduzione di nuove funzioni strategiche a grande scala complementari a quelle presenti, per la realizzazione di un polo di servizi collettivi di interesse metropolitano e regionale;
- promuovere lo sviluppo di funzioni dedicate ad attività di servizi di tipo produttivo, terziario avanzato e per la ricerca e ad attività della ricreazione di tipo sportivo e sociale, sviluppando le possibili sinergie con il territorio metropolitano;
- creare un insediamento che completi il disegno urbano ed esprima caratteri ambientali di alto profilo qualitativo, attraverso la realizzazione di un nuovo parco e la valorizzazione e la messa a sistema degli interventi territoriali di connessione ecologica già realizzati per l'Expo (anello verde azzurro di connessione del Canale Villoresi, del Torrente Lura e del Parco delle Groane);
- realizzare interventi infrastrutturali di miglioramento della viabilità e di potenziamento dei servizi del trasporto pubblico sul territorio per favorire l'accessibilità ai nodi di interscambio con le stazioni ferroviarie/metropolitane, oltre all'attivazione di servizi di tipo suburbano (attivazione della linea ferroviaria Garbagnate - Lainate e nuovo collegamento TPL in sede protetta tra la fermata MM1 Rho Fiera, Arese e la nuova stazione di Bariana);
- definire le regole di intervento per i compendi non soggetti a trasformazione.

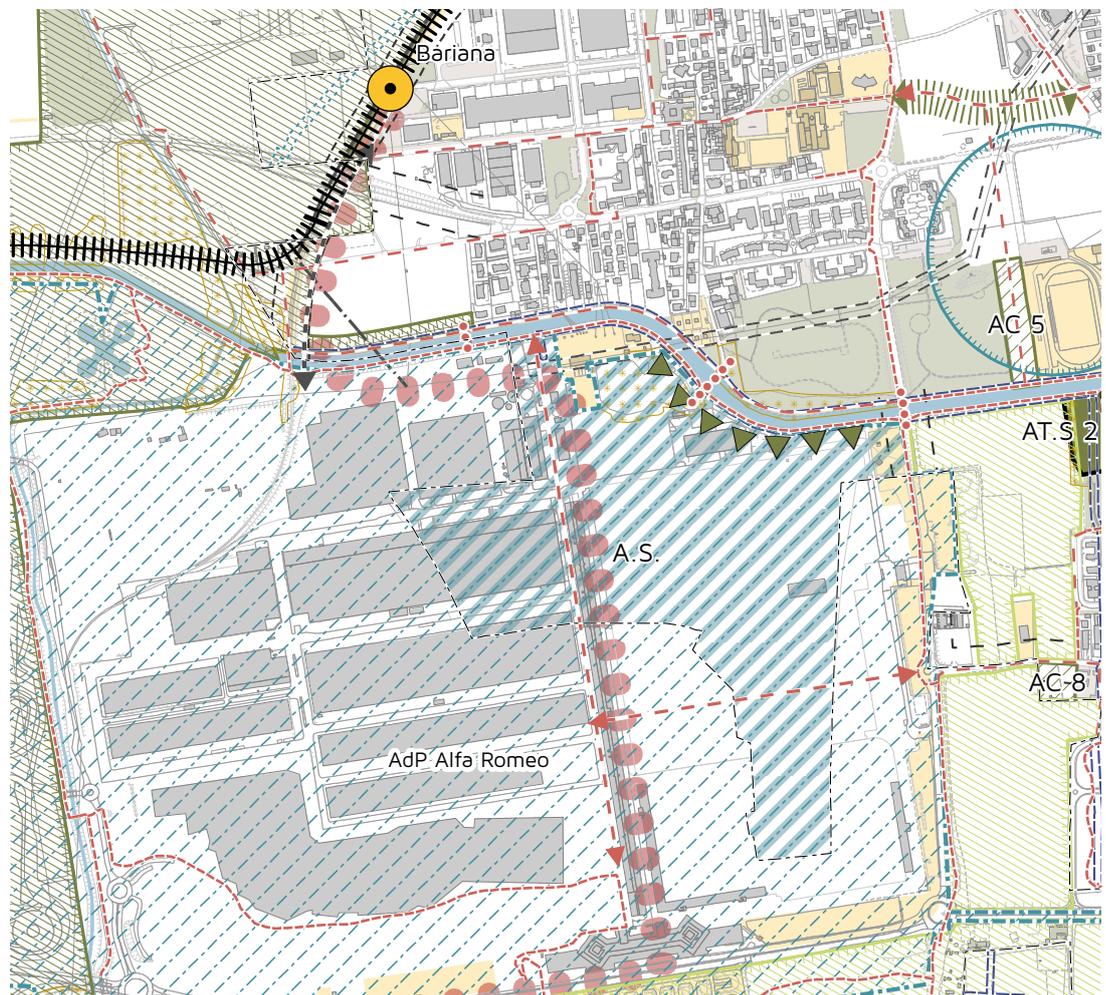
Mix funzionale

La trasformazione dell'ambito strategico prevede l'insediamento di un mix funzionale avente come fulcro la realizzazione di servizi di interesse sovralocale di carattere sportivo e sociale, valutando, in particolare, l'opportunità di realizzare infrastrutture sportive di rilievo internazionale anche in vista delle Olimpiadi invernali del 2026. Le attrezzature ludico sportive verranno integrate all'interno di un grande parco urbano attrezzato e saranno coronate da funzioni ad esse legate come la ricerca avanzata (con particolare riferimento all'ambito medico-scientifico sportivo e a quello tecnologico di sviluppo dei materiali innovativi), il benessere, il terziario avanzato, il produttivo di qualità e il commercio. Si prescrive l'esclusione di funzioni di tipo logistico e attività residenziali.

Indirizzi per lo spazio pubblico

Al centro del progetto di riqualificazione dell'ambito c'è la realizzazione di un grande parco urbano connesso al sistema del verde sovrallocale. Il nuovo parco rappresenta un tassello per la ricucitura ecologico-paesaggistica del sistema ambientale e un link della rete ecologica tra Parco Lura, Parco Groane e sistema del Canale Villoresi. L'intervento di deimpermeabilizzazione e rinaturalizzazione del suolo interesserà, entro il complesso di tutte le aree incluse nell'AdP, una superficie pari ad almeno il 30% della superficie territoriale, consentendo un rilevante miglioramento dei servizi ecosistemici. Il parco non sarà solo una nuova infrastruttura ecologica, ma sarà anche un luogo di attività e socialità in cui verranno realizzati spazi attrezzati attivi e multifunzionali integrati con le nuove funzioni insediate e con i servizi esistenti. In particolare, il nuovo parco garantirà la continuità ecologica e fruitiva con il Parco del Bosco e il sistema del Canale Villoresi attraverso uno spazio pubblico continuo e connesso con il sistema della ciclabilità esistente. Si chiede inoltre un intervento di mitigazione della centrale elettrica esistente.

La mobilità ciclo-pedonale costituisce un elemento rilevante per la strategia di mobilità del nuovo comparto. Gli interventi dovranno garantire non solo una continuità di fruizione tra i vari ambiti interni al perimetro dell'Accordo di Programma, ma saranno anche elementi di ricucitura del sistema delle piste ciclabili esistenti e di connessione con le emergenze del territorio. Per garantire una migliore fruizione dell'ambito e continuità con la città, in particolare con le attrezzature pubbliche lungo il canale Villoresi e il quartiere di Bariana, dovranno essere migliorati gli attraversamenti sul canale, anche attraverso nuove passerelle ciclo pedonali e garantita la continuità ciclabile lungo la sponda sud del canale, con un adeguato filtro verde.



Ambito AT.R 1 - via Bolzano**Descrizione**

L'ambito in oggetto è inserito in un'area quasi esclusivamente residenziale a bassa densità, tra via Principessa Mafalda e via Bolzano, accanto al centro polifunzionale comunale e di fronte al polo scolastico e al Parco dei Bambini. Si tratta di un comparto di ridotte dimensioni, in cui è presente un'attività di carattere produttivo e artigianale dismessa. L'area è attraversata da un elettrodotto.

Vincoli e tutele

- Linee e fasce di rispetto elettrodotto
- Area di rispetto (200m) dei pozzi di acqua potabile pubblica

Obiettivi generali

L'obiettivo principale è quello di riqualificare l'intero ambito attraverso la trasformazione del comparto produttivo dismesso che risulta oggi incongruo rispetto al contesto residenziale della zona.

La trasformazione consentirà di incrementare la dotazione di parcheggi pubblici della zona con l'ampliamento, nella porzione sud dell'ambito, del parcheggio già esistente lungo via Bolzano.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- L'area, a seguito di indagine ambientale preliminare, dovrà essere eventualmente bonificata a carico dell'operatore.
- Realizzare un parcheggio pubblico adeguatamente alberato nella porzione sud dell'ambito, in continuità con quello esistente.

Parametri quantitativi e funzionali

St	2.360 mq
It	0,4 mq/mq
SL	944 mq
Rc	35 %
Hmax	13,5 m
Ip	20 %

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	661 mq
Dotazione minima da localizzare	1.087 mq

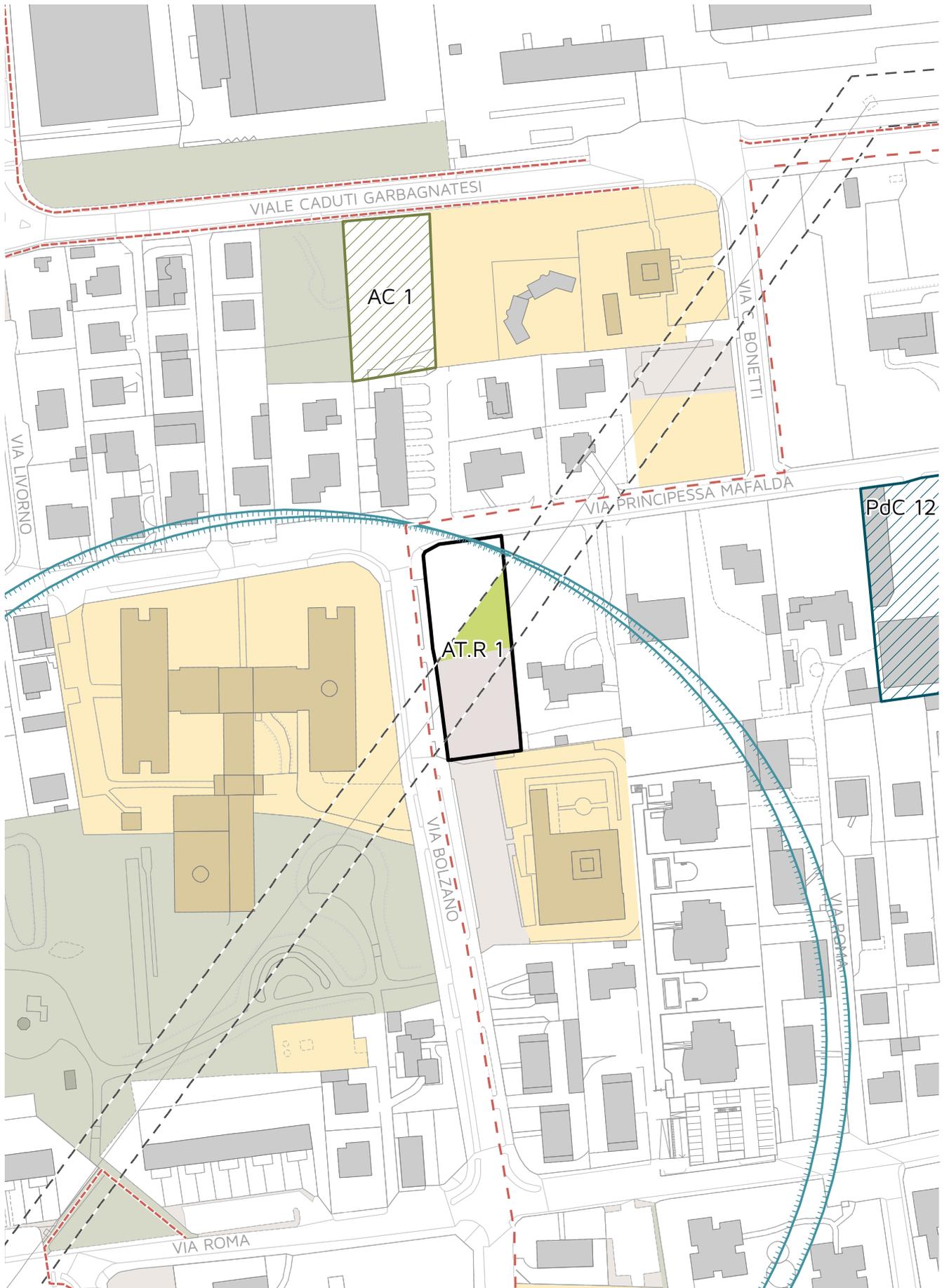
Incremento per obiettivi della città pubblica

It	0,1 mq/mq
SL	236 mq
Dotazione dovuta	165 mq

Destinazioni d'uso

Principale	Residenza
Non compatibile	Attività economiche, Commercio

Consumo di suolo 0 mq



Scala 1: 2000

Ambito AT.R 2 - Cascina Barianella

Descrizione

L'ambito si trova a nord della frazione di Bariana, al limite dello sviluppo urbano della città, attestandosi lungo il margine fisico definito dalla ex cintura ferroviaria dell'Alfa Romeo. L'area si caratterizza per la presenza di C.na Barianella, insediamento storico di matrice rurale, oggi in stato di degrado e non più funzionale all'attività agricola.

Vincoli e tutele

- Fascia di rispetto ferroviaria

Obiettivi generali

L'obiettivo principale è quello di riqualificare l'intero ambito attraverso il recupero funzionale e architettonico della Cascina Barianella.

Il disegno dello spazio pubblico dovrà garantire la continuità con le aree verdi già presenti lungo via Del Lavoro, creando un corridoio di connessione con il Parco del Bosco, lungo il canale Villorosi, mettendo così a sistema gli spazi pubblici dell'intero comparto. Si dovrà inoltre garantire l'accesso diretto al nucleo storico di Bariana e al sistema dei servizi pubblici del quartiere interessati dal progetto strategico "Bariana al centro".

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- La realizzazione dei nuovi edifici dovrà tenere conto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto insediativo, in particolare in relazione a C.na Barianella
- La progettazione dei nuovi interventi dovrà essere coerente con l'attuale struttura insediativa, mantenendo l'organizzazione a corte.
- Realizzazione di uno studio dei percorsi interni all'ambito di trasformazione al fine di privilegiare e valorizzare il percorso est-ovest di organizzazione di C.na Barianella e il tracciato nord-sud che si interseca con questo, fino all'area verde posta a sud dell'ambito di trasformazione.
- Realizzare una fascia verde di mitigazione tra i nuovi insediamenti e il tracciato della nuova ferrovia.
- Bilancio energetico dell'intervento.

Parametri quantitativi e funzionali

St	13.453 mq
It	0,4 mq/mq
SL	5.381 mq
Rc	35 %
Hmax	13,5 m
Ip	20 %

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	3.767 mq
Dotazione minima da localizzare	4.267 mq

Incremento per obiettivi della città pubblica

It	0,1 mq/mq
SL	1.345 mq
Dotazione dovuta	942 mq

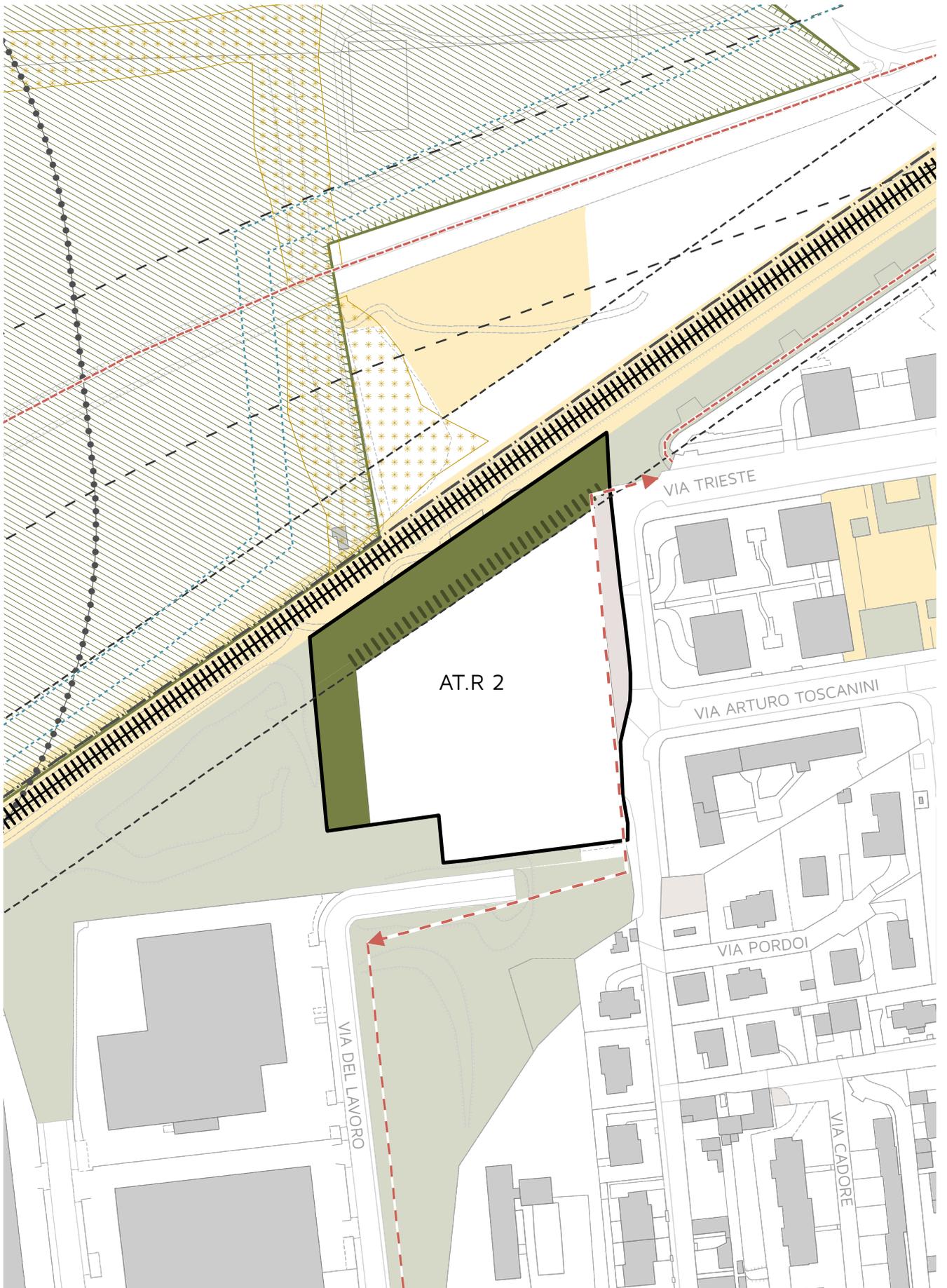
Destinazioni d'uso

Principale	Residenza
Non compatibile	Attività economiche

Consumo di suolo 0 mq

Note:

Della SL generata dalla ST dell'ambito AT.R 2 va scomputata quella determinata dal mantenimento di edifici esistenti.



Scala 1: 2000

Ambito AT.R 3 - via Magenta

Descrizione

L'ambito in oggetto si trova a sud del canale Villoresi e del centro storico, tra via Milano e via Magenta, in affaccio al canale stesso. Si tratta di un comparto di medie dimensioni, attualmente interessato dalla presenza di attività di tipo artigianale e produttivo, parzialmente in stato di dismissione.

Vincoli e tutele

- Fascia di rispetto del canale Villoresi.

Obiettivi generali

L'obiettivo principale è quello di riqualificare l'intero ambito attraverso il recupero e la riorganizzazione funzionale del comparto, che si localizza in un contesto ormai caratterizzato dalla presenza di residenza e servizi. La trasformazione offrirebbe la possibilità di migliorare la compatibilità funzionale con il tessuto urbano circostante.

Parimenti la riqualificazione di quest'ambito, offrirebbe la possibilità di ripensare agli spazi prospicienti il canale Villoresi, dando attuazione al progetto strategico dell'anello verde-azzurro locale.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- La realizzazione dei nuovi edifici dovrà tenere conto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto insediativo.
- Prediligere una distribuzione planimetrica dei nuovi edifici che consenta la realizzazione dell'affaccio principale verso il canale Villoresi.
- Completamento del sistema degli spazi aperti, del verde e dei servizi lungo il canale Villoresi, attraverso la cessione di una fascia di verde attrezzato verso il canale.
- Realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale tra i nuovi insediamenti e gli spazi pubblici verso il canale Villoresi.
- Completamento del sistema dei percorsi ciclopedonali esistenti, con l'individuazione di un corridoio entro il comparto, che metta in diretta connessione il canale Villoresi, con gli spazi pubblici e gli insediamenti a sud dell'ambito di trasformazione.
- Realizzare una connessione viabilistica tra via Magenta e via Paolo Borsellino.
- Bilancio Energetico dell'intervento

Parametri quantitativi e funzionali

St	9.015 mq
It	0,4 mq/mq
SL	3.606 mq
Rc	35 %
Hmax	13,5 m
Ip	20 %

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	2.524 mq
Dotazione minima da localizzare	3.726 mq

Incremento per obiettivi della città pubblica

It	0,1 mq/mq
SL	901 mq
Dotazione dovuta	631 mq

Destinazioni d'uso

Principale	Residenza
Non compatibile	Commercio (MSV, GSV)

Consumo di suolo 0 mq



Scala 1: 2000

Ambito AT.R 4 - Villorresi

Descrizione

L'ambito si colloca lungo la sponda meridionale del Villorresi, dove il canale piega di novanta gradi creando un'ansa. L'area vede la presenza di un capannone produttivo dismesso in stato di elevato degrado.

Completa l'ambito un ampio parcheggio di proprietà pubblica, prospiciente il capannone, attraverso il quale è garantito l'accesso ai comparti privati. Il parcheggio necessita di interventi di riqualificazione.

Vincoli e tutele

- Fascia di rispetto del canale Villorresi.

Obiettivi generali

L'obiettivo principale è quello di riqualificare l'ambito dell'ansa lungo il canale Villorresi, che oggi presenta un elevato stato di degrado, dovuto alla presenza di attività produttive dismesse, che impediscono la continuità ambientale ed ecologica lungo il lato sud del canale. La riqualificazione sarebbe funzionale a perseguire le strategie del Documento di Piano, in attuazione del progetto strategico dell'anello verde-azzurro locale.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- All'ambito si riconosce il recupero della volumetria assentita nei limiti dell'indice $I_t=0,6$ mq/mq. L'area pubblica occupata dal parcheggio non genera SL.
- Ampliare la fascia verde lungo il canale Villorresi attraverso la realizzazione di aree verdi attrezzate e piantumate che affiancano il percorso ciclo pedonale esistente.
- Riqualificare l'area del parcheggio pubblico, anche attraverso un generale ridisegno degli spazi e degli accessi, prevedendo un'adeguata piantumazione.
- Mantenere e completare il filare alberato lungo via Nazario Sauro.
- Garantire un passaggio ciclo pedonale nord-sud che consenta di accedere al tracciato ciclabile esistente lungo il canale Villorresi dal parcheggio pubblico.
- I nuovi edifici dovranno garantire un doppio affaccio, sia verso il parcheggio sia verso il canale Villorresi.
- Bilancio Energetico dell'intervento.

Parametri quantitativi e funzionali

St	9.168 mq
I_t	0,6 mq/mq
SL	2.615 mq
Rc	35 %
Hmax	13,5 m
I_p	20 %

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	2.615 mq*
Dotazione minima da localizzare	1.733 mq

Incremento per obiettivi della città pubblica

I_t	0,1 mq/mq
SL	436 mq
Dotazione dovuta	436 mq

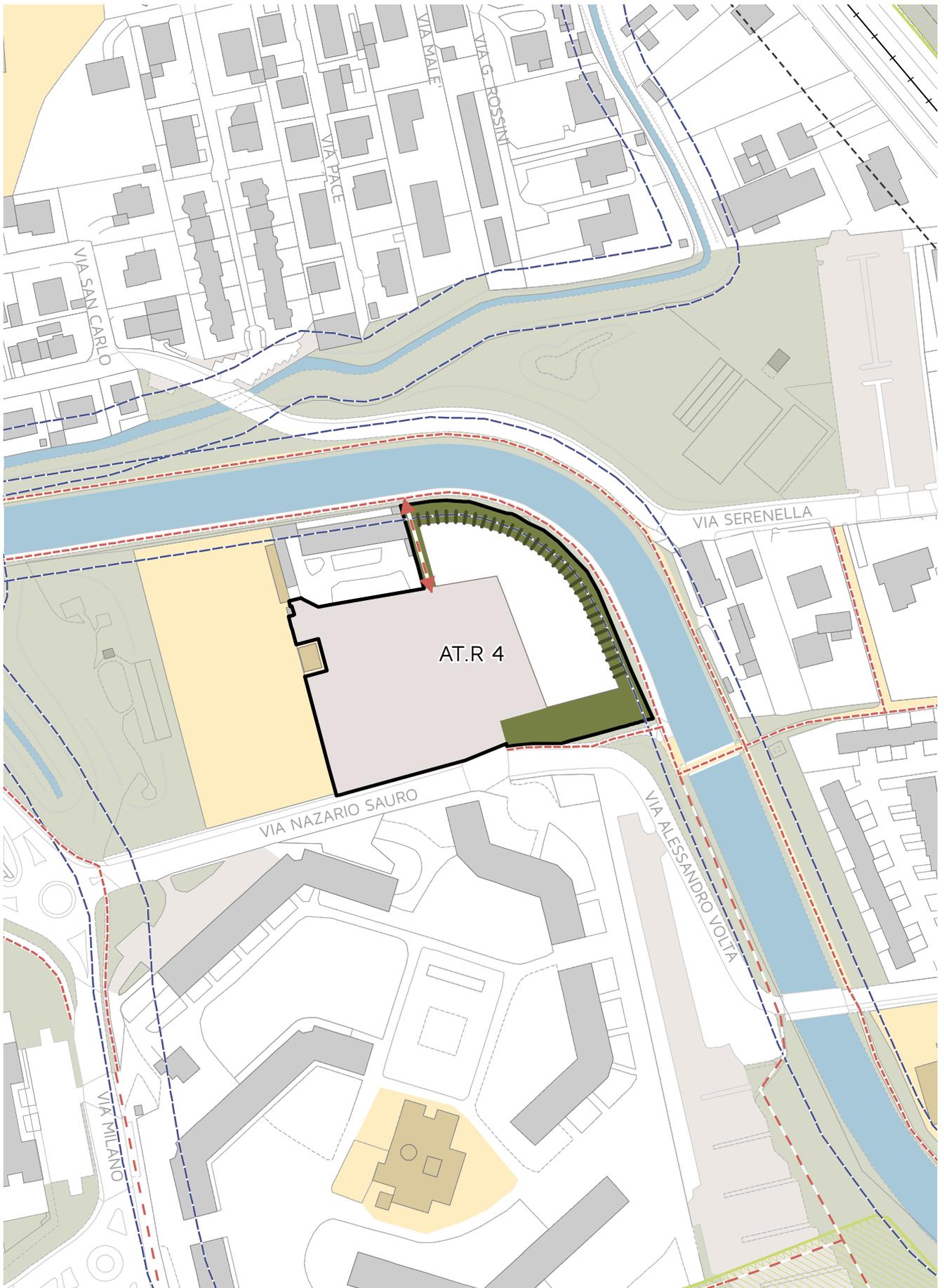
Destinazioni d'uso

Principale	Attività economiche, MSV
Non compatibile	Residenza, GSV

Consumo di suolo 0 mq

Note:

* La dotazione dovuta andrà calcolata in base alle funzioni realmente insediate. La dotazione ipotizzata si riferisce ad attività terziarie e/o commerciali.



Scala 1: 2000

Ambito AT.R 5 - Sporting Club

Descrizione

L'ambito si trova a sud-est della città, lungo via Milano. Si tratta di un comparto di medie dimensioni, in prossimità del cimitero, la cui fascia di rispetto lambisce una parte del comparto. È inserito in un ambito misto per composizione urbana ed elementi, a prevalente vocazione residenziale, ricco di servizi e attrezzature collettive. Attualmente l'area è utilizzata a uso sportivo privato.

Vincoli e tutele

- Fascia di rispetto cimiteriale.

Obiettivi generali

L'obiettivo principale è quello di riqualificare l'intero ambito attraverso l'insediamento di funzioni di tipo ricettivo e per servizi privati, che si andrebbero ad integrare in un contesto con una buona dotazione complessiva di servizi e attrezzature collettive.

Grazie alla trasformazione di quest'ambito, sarà possibile realizzare una connessione ciclopedonale tra via Milano e via Toscana, fino al cimitero, attualmente non connesse.

Sarà inoltre possibile andare a completare il sistema di spazi pubblici che si articola intorno al cimitero, grazie alla cessione ed organizzazione degli spazi ricadenti entro la fascia di rispetto cimiteriale.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- Agli ambiti interessati dalla fascia di rispetto cimiteriale (8.700 mq), come per gli AC, si applica l'indice $I_t = 0,1$ mq/mq.
- L'incremento volumetrico per gli obiettivi della città pubblica non viene calcolato sulle aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale.
- La realizzazione dei nuovi edifici dovrà tenere conto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto insediativo.
- Realizzare un corridoio di connessione ciclopedonale tra via Milano e via Toscana.
- Realizzare spazi per la sosta in affaccio a via Milano, funzionali anche al plesso scolastico prospiciente.
- Completare e realizzare un sistema di spazi pubblici che si articola intorno al cimitero, con la cessione e organizzazione degli spazi ricadenti entro la fascia di rispetto cimiteriale, con verde e attrezzature collettive.
- Realizzare una fascia di mitigazione ambientale sul fronte del cimitero.
- È ammesso l'insediamento di residenza di servizio, per esigenze di custodia e servizio.
- Bilancio Energetico dell'intervento.

Parametri quantitativi e funzionali

St	18.700 mq
I_t	0,4 mq/mq
SL	4.870 mq *
Rc	35 %
Hmax	16,5 m
I_p	20 %

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	4.870 mq
Dotazione minima da localizzare	7.000 mq

Incremento per obiettivi della città pubblica

I_t	0,1 mq/mq
SL	1.000 mq **
Dotazione dovuta	1.000 mq

Destinazioni d'uso

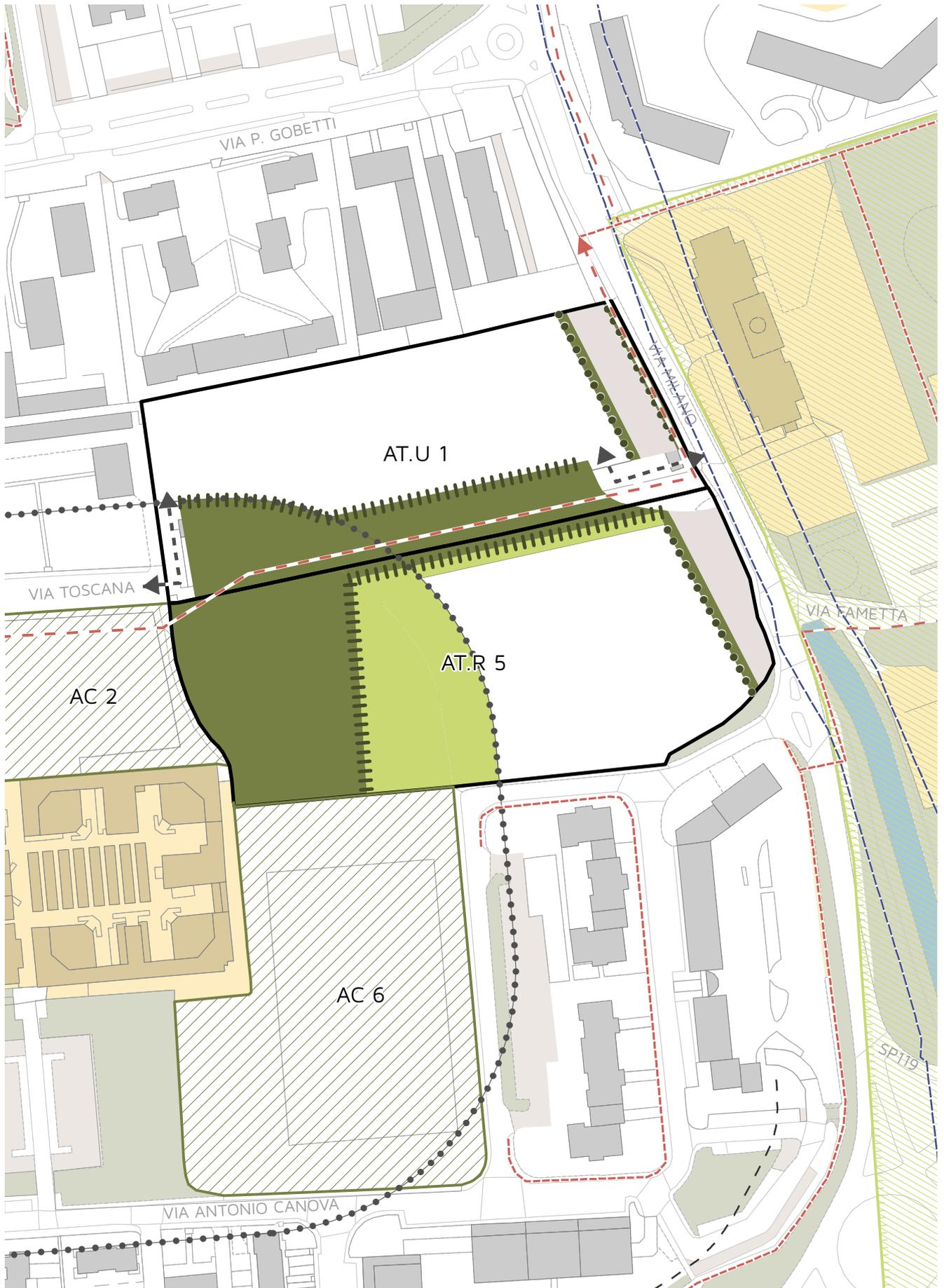
Principale	Ricettivo, Servizi privati
Non compatibile	Commercio (MSV, GSV), Produttivo

Consumo di suolo 0 mq

Note:

* Agli ambiti interessati dalla fascia di rispetto cimiteriale (8.700 mq), come per gli AC, si applica l'indice $I_t = 0,1$ mq/mq.

** L'incremento volumetrico non viene calcolato sulle aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale.



Scala 1: 2000

Ambito AT.R 6 - Deposito bus**Descrizione**

L'ambito si trova nella zona nord della città, nell'area produttiva che si sviluppa tra i binari dismessi dell'Alfa Romeo e via Caduti Garbagnatesi. L'area è oggi utilizzata per servizi comunali e ospita il deposito dei mezzi del trasporto pubblico. Risulta essere sovradimensionata rispetto alle esigenze e sottoutilizzata, pertanto si ritiene necessario ripensare l'intero comparto, anche in termini funzionali.

Vincoli e tutele

- Fascia di rispetto ferroviaria

Obiettivi generali

L'obiettivo primario è quello di riqualificare l'ambito insediando attività di tipo economico. La trasformazione consentirà di riorganizzare gli spazi pubblici lungo via Zenale con parcheggi e aree verdi. Anche lungo via Caduti Garbagnatesi verrà realizzata un'ampia fascia naturale che fungerà da filtro tra il comparto produttivo e la zona residenziale a sud.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- Realizzazione di parcheggi pubblici lungo via Zenale adeguatamente piantumati;
- Realizzazione di una fascia verde di mitigazione lungo via Caduti Garbagnatesi con filtro alberato in continuità con quella esistente;
- Rinaturalizzazione dell'area nord lungo il sedime dei binari della ferrovia ex Alfa Romeo da mantenere a verde privato;
- Realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale verso ovest tra l'ambito di trasformazione e le aree agricole.

Parametri quantitativi e funzionali

St	25.250 mq
It	0,8 mq/mq
SL	20.200 mq
Rc	35 %
Hmax	13,5 m
Ip	20 %

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	12.625 mq*
Dotazione minima da localizzare	5.842 mq

Incremento per obiettivi della città pubblica

It	0,1 mq/mq
SL	2.525 mq
Dotazione dovuta	1.263 mq

Destinazioni d'uso

Principale	Attività economiche, Commercio (fino MSV)
Non compatibile	Residenza, Logistica, GSV

Consumo di suolo 0 mq

Note:

* La dotazione dovuta andrà calcolata in base alle funzioni realmente insediate. La dotazione ipotizzata si riferisce per il 50% ad attività terziarie e/o commerciali e per il 50% ad attività produttive.



Scala 1: 2000

Ambito AT.S 1 - Ex Onpi

Descrizione

L'ambito è inserito in zona Groane, a nord della città, lungo via per Cesate, all'incrocio con via Dei Mille, in un contesto residenziale consolidato a bassa densità prossimo al confine con il Parco delle Groane, ad est. Si tratta di un comparto di medie dimensioni, in cui è attualmente presente un complesso destinato a servizi di tipo socio-assistenziale, nello specifico una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA), in stato di degrado e sottoutilizzata.

Vincoli e tutele

- Fascia di rispetto di 500 m del SIC Pineta di Cesate [art. 49 PTCP CMM]
- Fascia di rispetto RIP - Torrente Guisa (10m)

Obiettivi generali

L'ambito, che attualmente accoglie le strutture dell'ex Onpi, può costituirsi come opportunità per la ridefinizione delle funzioni insediate. Visto il carattere di servizio socio-assistenziale e viste le caratteristiche degli immobili presenti, l'ipotesi è quella di riqualificare gli spazi esistenti anche attraverso la demolizione e ricostruzione degli edifici sottoutilizzati.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- All'ambito si riconosce il recupero della volumetria assentita nei limiti dell'indice $I_t=0,4$ mq/mq e la possibilità di un incremento volumetrico pari a $I_t=0,1$ mq/mq da acquisire negli Ambiti di Compensazione e trasferire per mezzo di perequazione.
- Il progetto dovrà tenere conto della presenza del Parco Groane e del SIC della Pineta di Cesate, valutando gli interventi dal punto di vista della qualificazione paesaggistica e ambientale, in relazione alla qualità del contesto.
- In fase di attuazione l'ambito dovrà essere sottoposto all'attenzione del Parco delle Groane, per verificare l'eventuale attivazione della procedura di Valutazione di Incidenza.
- Realizzare una nuova rotatoria all'incrocio tra via dei Pioppi e via per Cesate.
- Realizzare un percorso ciclopedonale lungo via dei Pioppi che si connetta al sistema dei percorsi ciclabili del Parco delle Groane anche attraverso l'ampliamento del ponte sul torrente Guisa.
- Garantire una fascia di mitigazione ambientale adeguatamente attrezzata, anche con percorsi ciclopedonali, lungo il torrente Guisa.
- Mantenere a verde privato la porzione orientale dell'ambito a confine con il Parco delle Groane e il SIC.
- Bilancio Energetico dell'intervento.

Parametri quantitativi e funzionali

St	29.590 mq
It	- mq/mq
SL	esistente* mq *
Rc	35 %
Hmax	- m
Ip	20 %

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	4.266 mq
Dotazione minima da localizzare	4.000 mq

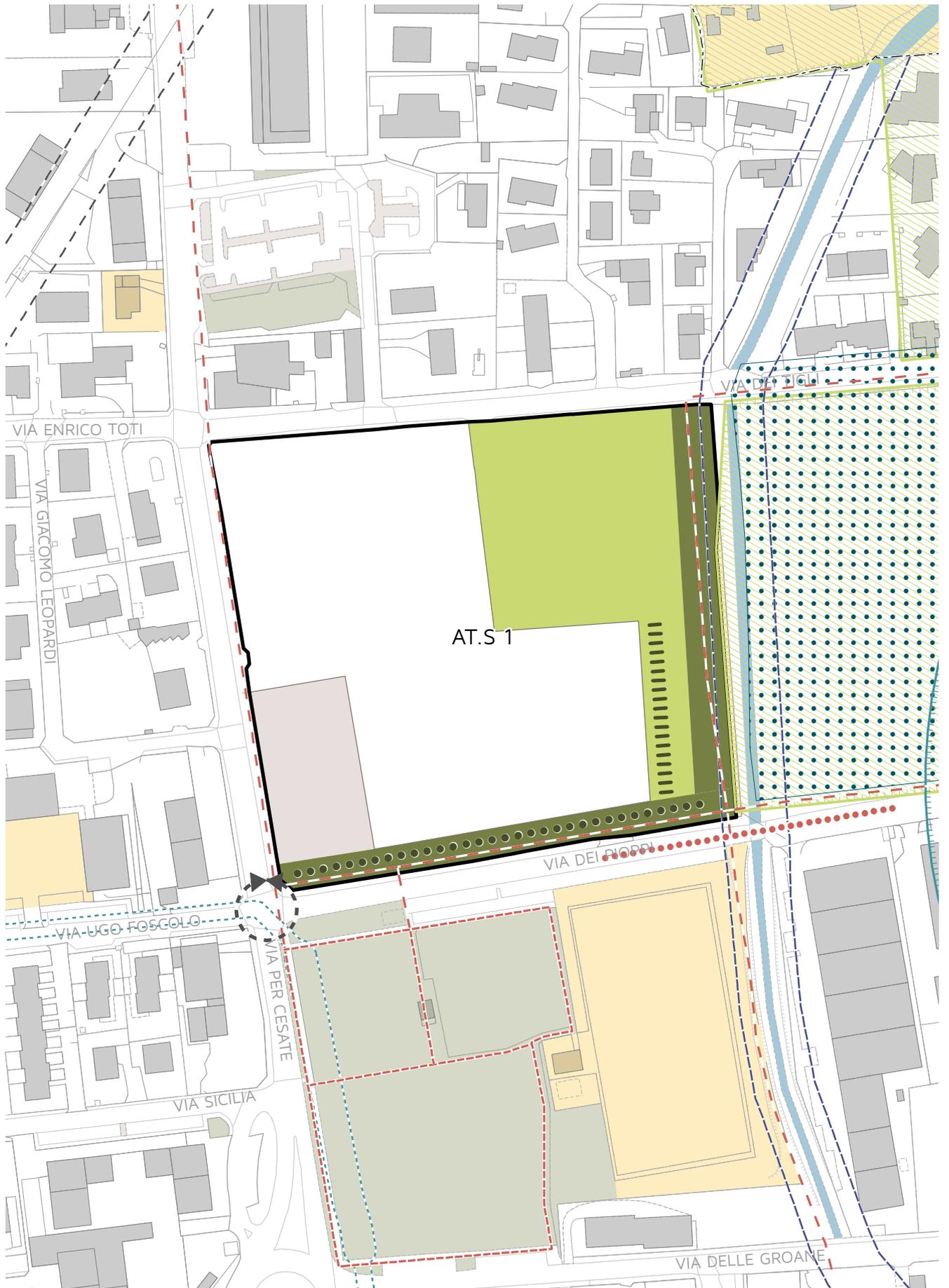
Incremento per obiettivi della città pubblica

It	0,1 mq/mq
SL	2.960 mq
Dotazione dovuta	1.062 mq

Destinazioni d'uso

Principale	Servizi
Non compatibile	Commercio, Produttivo

Consumo di suolo 0 mq



Scala 1: 2000

Ambito AT.S 2 - via Mazzini**Descrizione**

L'ambito si trova a sud del canale Villoresi, delimitato a ovest dal Parco delle Groane e a sud da un comparto residenziale di edilizia pubblica recentemente completato. Si tratta di un comparto di medie dimensioni che versa oggi in condizioni di degrado. L'ambito è in parte già urbanizzato e occupato da insediamenti spontanei, in parte è ancora libero con la presenza di un'area boscata che, nello stato di fatto, occupa solo la parte occidentale del comparto.

Vincoli e tutele

- Foreste e boschi [DLgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera g)]
- Fascia di rispetto canale Villoresi
- Fascia di rispetto RIM - canali secondari (6m)

Obiettivi generali

L'obiettivo principale è quello di riqualificare l'intero ambito attraverso l'insediamento di funzioni di tipo residenziale sociale e realizzare il progetto strategico del Km verde del Villoresi in questo tratto.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- La SL per Edilizia Residenziale Sociale sarà così composta:
 - 50% della SL edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato, coabitazioni con servizi condivisi, edilizia convenzionata con patto di futura vendita.
 - 50% della SL per edilizia in locazione a canone convenzionato, a canone concordato, a canone moderato, residenze convenzionate per studenti universitari. Di questa parte è consentita la monetizzazione di una quota massima del 50%.
- La realizzazione dei nuovi edifici dovrà tenere conto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto insediativo.
- Realizzare una fascia verde attrezzata, con una profondità minima di 25m, tra il canale Villoresi e il nuovo insediamento residenziale.
- Preservare e riqualificare l'area boscata esistente nella parte ovest dell'ambito a confine con il Parco delle Groane e prevedere interventi di forestazione urbana a compensazione di eventuali riduzioni di area boscata.
- Realizzare connessioni ciclopedonali nord sud tra la ciclabile esistente del canale Villoresi e via Mazzini.
- Bilancio Energetico dell'intervento.

Parametri quantitativi e funzionali

St	28.000 mq
It	0,3 mq/mq
SL	8.400 mq
Rc	35 %
Hmax	16,5 m
Ip	20 %

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	3.024 mq
Dotazione minima da localizzare	17.200 mq

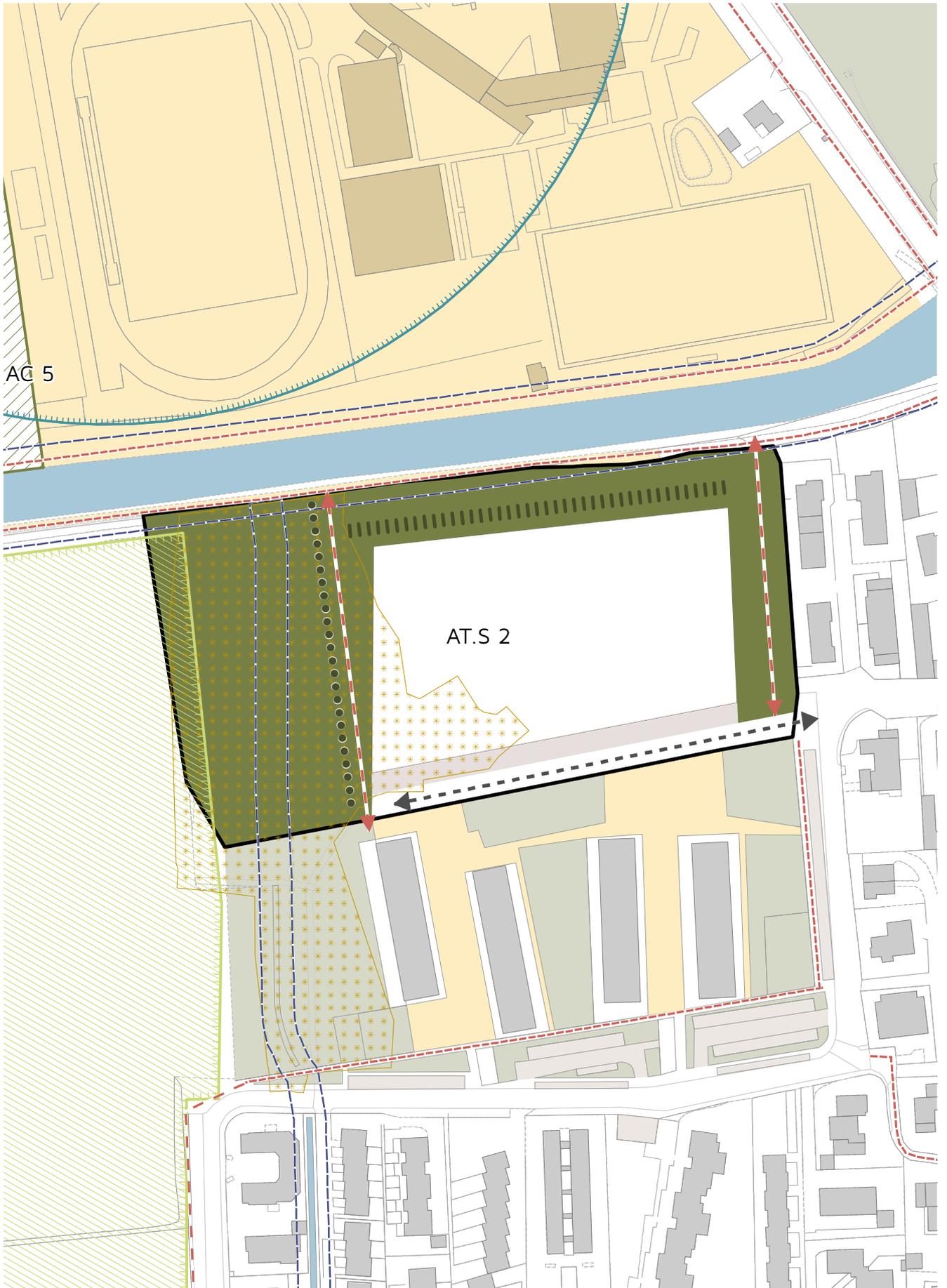
Incremento per obiettivi della città pubblica

It	0,1 mq/mq
SL	2.800 mq
Dotazione dovuta	1.960 mq

Destinazioni d'uso

Principale	Servizi (ERS)
Non compatibile	Commercio, Produttivo

Consumo di suolo 0 mq



Scala 1: 2000

Ambito AT.S 3 - via Don Mazzolari**Descrizione**

L'ambito si trova a sud-ovest della frazione di Santa Maria Rossa, su via Mazzolari. Si tratta di un lotto libero di ridotte dimensioni intercluso tra ambiti residenziali ad alta densità.

Vincoli e tutele**Obiettivi generali**

L'ambito sarà destinato alla realizzazione di interventi di housing sociale, nelle differenti forme e modalità previste dal Piano dei Servizi. In questo modo sarà possibile andare a completare il tessuto urbano esistente, con l'insediamento di funzioni residenziali di servizio.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- La SL per Edilizia Residenziale Sociale sarà così composta:
 - 50% della SL edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato, coabitazioni con servizi condivisi, edilizia convenzionata con patto di futura vendita.
 - 50% della SL per edilizia in locazione a canone convenzionato, a canone concordato, a canone moderato, residenze convenzionate per studenti universitari. Di questa parte è consentita la monetizzazione di una quota massima del 50%.
- L'incremento volumetrico per gli obiettivi della città pubblica pari a 0,1 mq/mq, acquisiti per mezzo dei meccanismi di Compensazione, è funzionale alla realizzazione di edilizia libera.
- Allineamento e continuità morfologica con il tessuto esistente.
- Completamento dei percorsi ciclo-pedonali su via Don Mazzolari.
- Bilancio Energetico dell'intervento.

Parametri quantitativi e funzionali

St	3.850 mq
It	0,3* mq/mq
SL	1.155 mq
Rc	35 %
Hmax	19 m
lp	20 %

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	416 mq
Dotazione minima da localizzare	410 mq

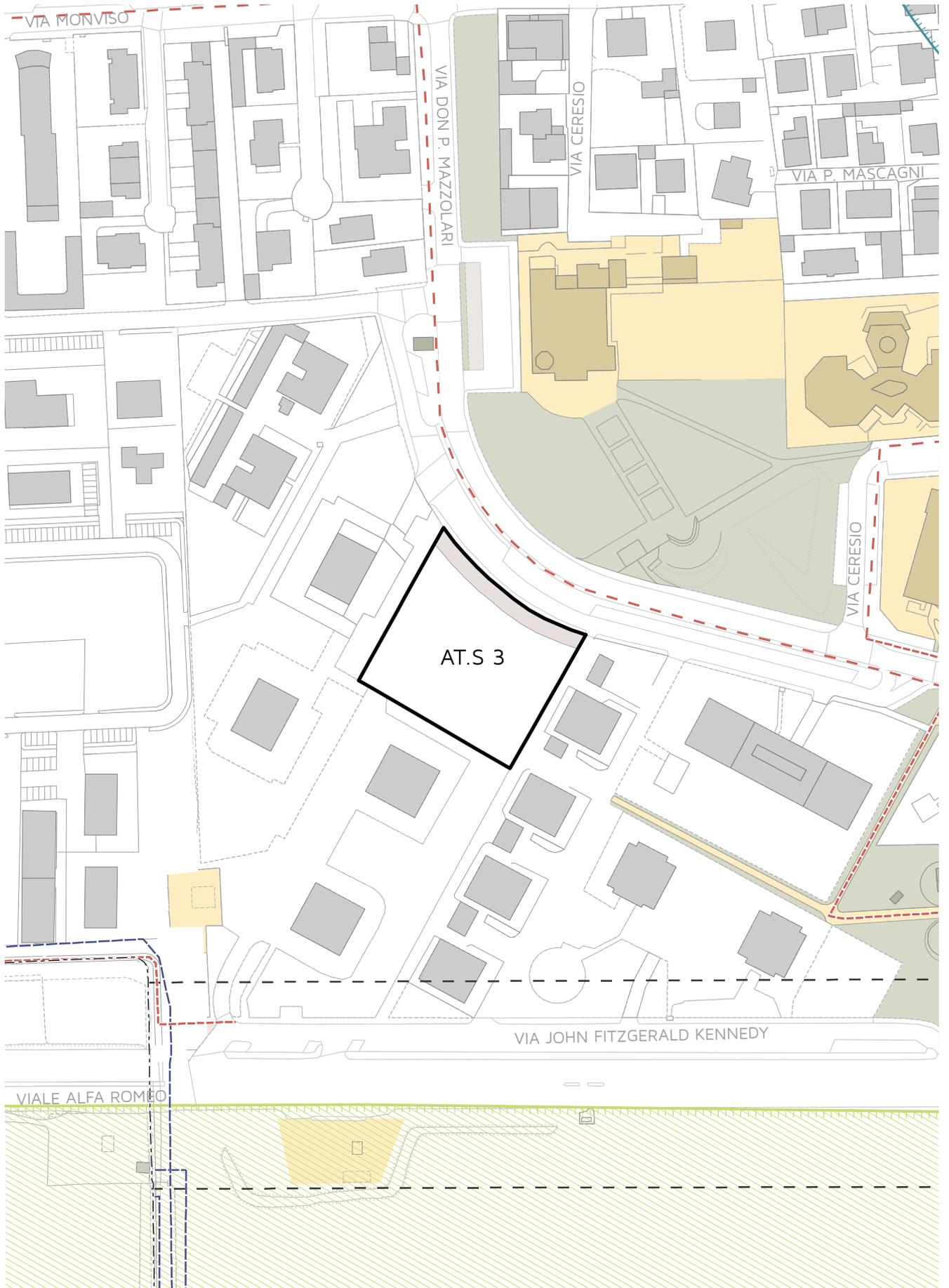
Incremento per obiettivi della città pubblica

It	0,1 mq/mq
SL	385 mq
Dotazione dovuta	270 mq

Destinazioni d'uso

Principale	Servizi (ERS)
Non compatibile	Commercio, Produttivo

Consumo di suolo 3.850 mq



Scala 1: 2000

Ambito AT.U 1 - Via Milano

Descrizione

L'ambito in oggetto si trova a sud-est della città, lungo via Milano. Si tratta di un comparto di medie dimensioni, in prossimità del cimitero, la cui fascia di rispetto lambisce una piccola parte del comparto. È inserito in un ambito misto per composizione urbana ed elementi, a prevalente vocazione residenziale, ricco di servizi e attrezzature collettive. Attualmente l'area è parzialmente utilizzata ad uso sportivo privato.

Vincoli e tutele

- Fasce di rispetto cimiteriale.

Obiettivi generali

L'obiettivo principale è quello di riqualificare l'intero ambito attraverso l'insediamento di funzioni di tipo residenziale, che si andrebbero ad integrare in un contesto con una buona dotazione complessiva di servizi e attrezzature collettive.

Grazie alla trasformazione di quest'ambito, sarà possibile realizzare una connessione ciclopedonale tra via Milano e via Toscana, fino al cimitero, attualmente non connesse e la realizzazione di spazi pubblici entro il limite della fascia di rispetto cimiteriale. Sarà inoltre possibile prevedere la realizzazione di spazi per la sosta in affaccio a via Milano, funzionali al plesso scolastico prospiciente, che allo stato attuale presenta problemi in tal senso.

Sarà infine importante mantenere una buona dotazione di aree verdi di pertinenza oltre che una relativa bassa occupazione di suolo.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- La realizzazione dei nuovi edifici dovrà tenere conto dei caratteri morfologici e tipologici del contesto insediativo.
- Realizzare un corridoio di connessione ciclopedonale tra via Milano e via Toscana.
- Realizzare spazi per la sosta lungo via Milano.
- Cedere le aree in fascia di rispetto cimiteriale.
- Bilancio Energetico dell'intervento.

Parametri quantitativi e funzionali

St	14.900 mq
It	0,3 mq/mq
SL	4.010* mq
Rc	35 %
Hmax	13,5 m
Ip	20 %

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	2.807 mq
Dotazione minima da localizzare	6.000 mq

Incremento per obiettivi della città pubblica *

It	0,1 mq/mq
SL	1.260** mq
Dotazione dovuta	882 mq

Destinazioni d'uso

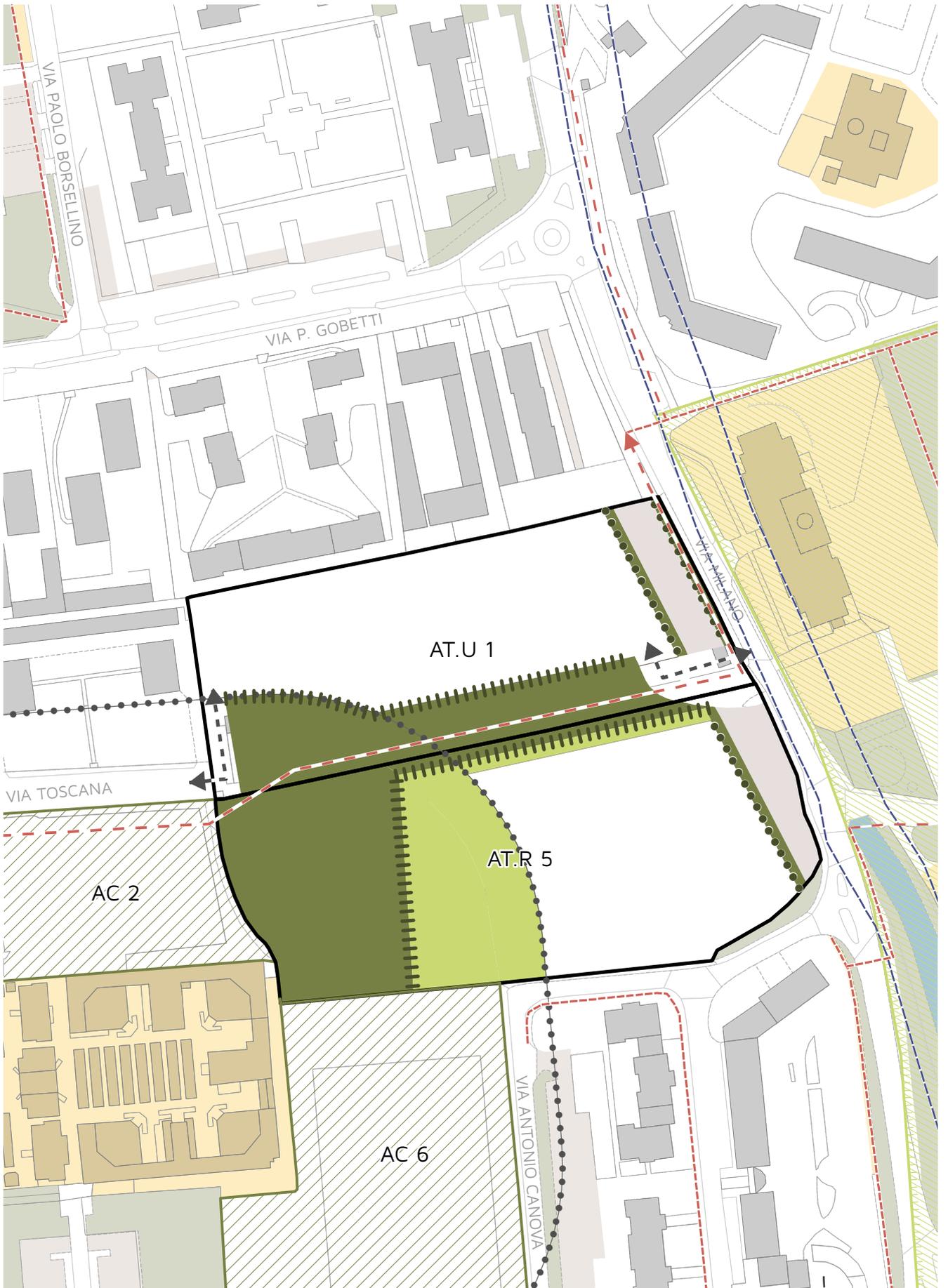
Principale	Residenza
Non compatibile	Commercio (MSV, GSV), Produttivo

Consumo di suolo 11.400 mq

Note:

* Agli ambiti interessati dalla fascia di rispetto cimiteriale (2.300 mq), come per gli AC, si applica l'indice It = 0,1 mq/mq.

** L'incremento volumetrico non viene calcolato sulle aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale.



Scala 1: 2000

Ambito AT.U 2 - via Zenale**Descrizione**

L'ambito si localizza in una posizione strategica, prossima alla stazione ferroviaria di Garbagnate M., confinante a ovest con un comparto produttivo consolidato, a nord con terreni agricoli, a est con la linea ferroviaria dismessa. Si tratta di un comparto di grandi dimensioni, attualmente libero da edificazioni, con una previsione di pianificazione esecutiva non attuata.

Vincoli e tutele

- Fasce di rispetto elettrodotto.
- Fasce di rispetto ferroviarie.

Obiettivi generali

Obiettivo principale di questo ambito è di completare il tessuto urbano consolidato, attraverso la localizzazione di nuovi spazi per la produzione e il lavoro. L'ambito si configurerà come un nuovo parco tecnologico produttivo a basso impatto ambientale, sul modello delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate. La trasformazione dovrà configurarsi come un nuovo modello di sviluppo per le attività di tipo produttivo, coniugando spazi classici della produzione, ad attività di tipo terziario/direzionale e laboratori per la ricerca applicata, valutando la possibilità di ricomprendere attrezzature comuni e funzionali al complesso delle attività insediate.

Indirizzi e prescrizioni progettuali

- Contenere il consumo di suolo mantenendo almeno il 40% della ST a superficie libera naturale.
- Realizzare un piano particolareggiato della viabilità, che risolva i problemi di accessibilità all'area e di coerente distribuzione interna. In particolare si dovrà tenere in considerazione la possibilità di ampliamento del sedime ferroviario, elaborando un nuovo scenario per l'asse di collegamento con via Biscia. Contestualmente dovrà essere riqualficata anche la rotatoria di via Gavinana.
- Realizzare una fascia di compensazione ambientale su via Biscia e su via Caduti Garbagnatesi verso gli insediamenti residenziali a sud.
- Mantenere la porzione nord dell'ambito a verde privato.
- Utilizzare fonti rinnovabili per la produzione di energia.
- Individuare spazi e servizi comuni, funzionali all'area nel suo complesso.
- L'attuazione potrà avvenire per sub comparti, previa realizzazione di un masterplan unitario, e il relativo programma di attuazione delle opere pubbliche.
- Bilancio Energetico dell'intervento.

Parametri quantitativi e funzionali

St	49.550 mq
It	0,8 mq/mq
SL	39.640 mq
Rc	60 %
Hmax	15 m
Ip	20 %

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	24.775 mq **
Dotazione minima da localizzare	12.000 mq

Incremento per obiettivi della città pubblica *

It	0,1 mq/mq
SL	4.956 mq
Dotazione dovuta	2.478 mq

Destinazioni d'uso

Principale	Produttivo, Commerciale
Non compatibile	Residenza, Logistica

Consumo di suolo 34.500 mq

Note:

* In ragione della specificità dell'ambito e delle dotazioni previste, l'incremento per gli obiettivi per la città pubblica è interamente facoltativo.

** La dotazione dovuta andrà calcolata in base alle funzioni realmente insediate. La dotazione ipotizzata si riferisce per il 50% ad attività terziarie e/o commerciali e per il 50% ad attività produttive.



Scala 1: 2000

Dati di sintesi - Dimensionamento degli Ambiti di Trasformazione

Ambiti di Trasformazione

Ambiti di Trasformazione			Indici e parametri			
Ambito	St	Destinazione d'uso principale	Indice territoriale	SL	Abitanti teorici	
	mq		mq/mq	mq	n.	
Ambiti di Riqualificazione urbana						
AT.R 1	via Bolzano	2.360	Residenza	0,40	944	19
AT.R 2	Cascina Barianella	13.453	Residenza	0,40	5.381	108
AT.R 3	via Magenta	9.015	Residenza	0,40	3.606	72
AT.R 4	Villoresi	9.168	Attività economiche	0,60	2.615	
AT.R 5	Sporting Club	18.700	Ricettivo	0,40	4.870	-
AT.R 6	Deposito bus	25.250	Attività economiche	0,80	20.200	-
		77.946			37.616	199
Ambiti di Trasformazione della città pubblica						
AT.S 1	ex Onpi	29.590	Servizi	esistente	11.836	
AT.S 2	via Mazzini	28.000	Housing sociale	0,30	8.400	168
AT.S 3	via Don Mazzolari	3.850	Housing sociale	0,30	1.155	23
		61.440			21.391	191
Ambiti di Trasformazione urbana						
AT.U 1	via Milano	14.900	Residenza	0,30	4.010	80
AT.U 2	via Zenale	49.550	Produttivo	0,80	39.640	-
		64.450			43.650	80
TOTALE AT		203.836			102.657	470

* 0,05 mq/mq obbligatorio, 0,05 mq facoltativo (Indirizzi normativi Documento di Piano)

Dotazione di servizi	Incremento volumetrico*				Totale		
	Indice territoriale	SL	Abitanti teorici	Dotazione di servizi	SL massima	Abitanti teorici	Dotazione di servizi
	mq/mq	mq	n.	mq	mq	n.	mq
661	0,10	236	5	165	1.180	24	826
3.767	0,10	1.345	27	942	6.727	135	4.709
2.524	0,10	902	18	631	4.508	90	3.155
2.615	0,10	436		436	3.051	0	3.051
4.870	0,10	1.000		1.000	5.870		5.870
12.625	0,10	2.525		1.263	22.725		13.888
27.062		6.444	50	4.436	44.060	248	31.498
4.266	0,10	2.959		1.062	14.795	0	5.328
3.024	0,10	2.800	56	1.960	11.200	224	4.984
416	0,10	385	8	270	1.540	31	685
7.706		6.144	64	3.292	27.535	255	10.997
2.807	0,10	1.260	25	882	5.270	105	3.689
24.775	0,10	4.955		2.478	44.595		27.253
27.582		6.215	25	3.360	49.865	105	30.942
62.350		18.803	139	11.087	121.460	608	73.437