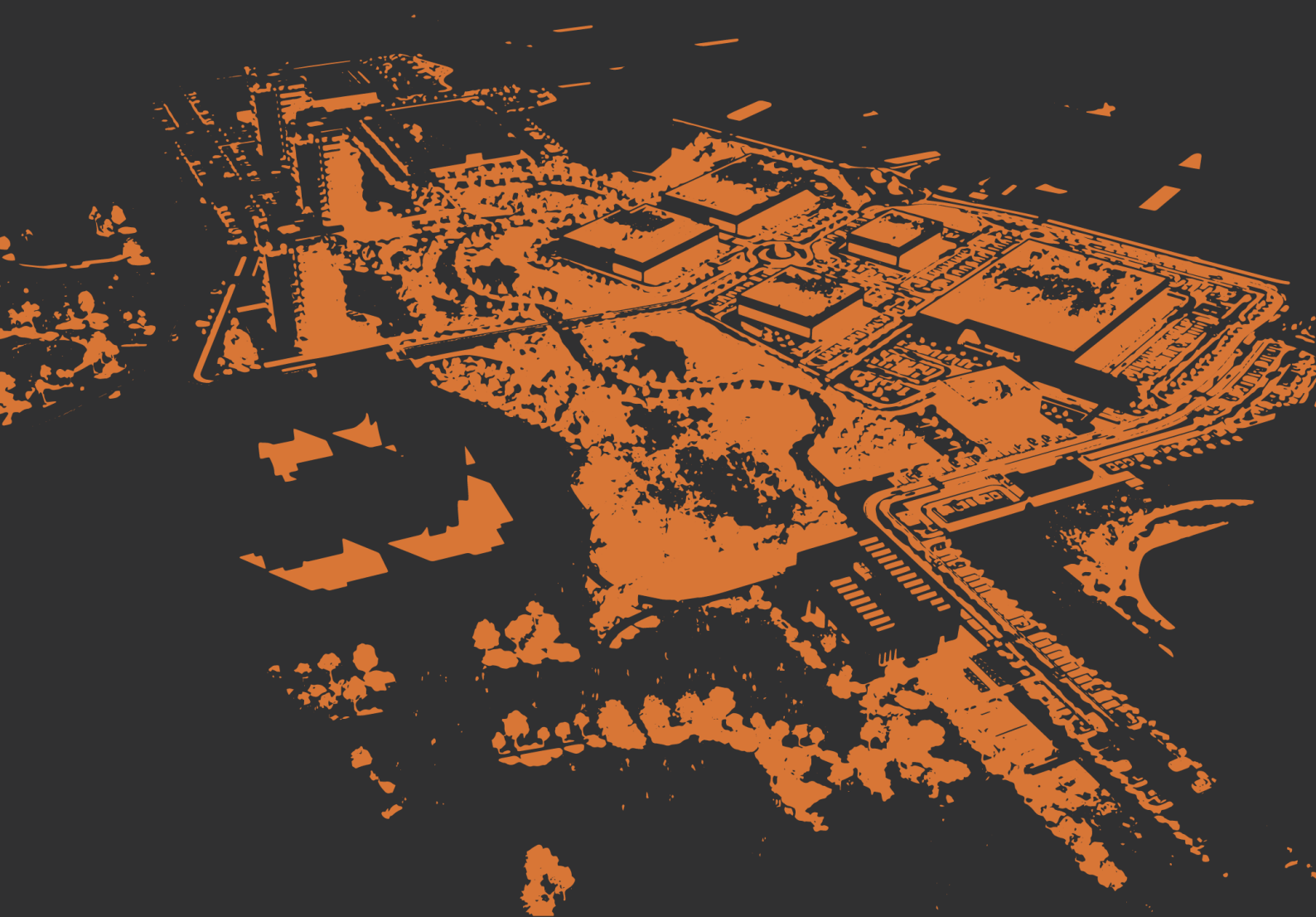


RELAZIONE GENERALE DI INQUADRAMENTO VARIANTE PE4

GARBAGNATE MILANESE



DICEMBRE 2023



P98 ARCHITETTI STUDIO PREATONI

SOMMARIO

PREFAZIONE

1-	UBICAZIONE DELL' INTERVENTO	4
2-	FINALITA' E STRATEGIE D'INTERVENTO	8
3-	IL RAPPORTO CON IL CONTESTO	15
4-	SISTEMAZIONI ESTERNE	18
5-	AREE DI CESSIONE	20
6-	CONCLUSIONI	22

ALLEGATI - ESEMPLIFICAZIONI PROGETTUALI INDICATIVE

-	INDICAZIONI PER LO SPAZIO COMMERCIALE E L'ARREDO URBANO NELLE AREE COMMERCIALI	24
-	LE AREE RESIDENZIALI	27
-	LE AREE TERZIARIE / RICETTIVE	29
-	CENTRO ASSOCIAZIONI O CENTRO POLIFUNZIONALE COMUNALE	30
-	RIFACIMENTO PIAZZA DELLA CROCE A BARIANA	36
-	LA PALESTRA ALL'APERTO - IL PERCORSO CALISTHENICS – IL CAMPO MULTIFUNZIONE	40
-	REALIZZAZIONE DEL PARCO DEL SOLE CON AREA GIOCHI	45
-	I PARCHEGGI ESTERNI ALLA AREA PE4	48
-	IL PARCO INTERCONNESSO P.I. - VERDE PRIVATO O DI COMPLETAMENTO E RELAZIONE AGRONOMICA	50
-	LA VIABILITA' PUBBLICA E LA PREVISIONE DELLA VIABILITA' PRIVATA	59
-	I PARCHEGGI PUBBLICI – ASSERVITI - PRIVATI	63
-	IL COLLEGAMENTO TRA IL PARCO INTERCONNESSO E IL PARCO DEL BOSCO E LA CICLABILE DEL VILLORESI	66
-	PERCORSI PEDONALI – CICLABILI - PROTETTI	67
-	CONFRONTO TRA IL PIANO ATTUALE GSV E LA VARIANTE IN PROGETTO PE4	70

«Bisogna insistere nel creare spazi, edifici, oggetti che siano riconosciuti come fondamentali per la società e la vita dell'uomo» (Chipperfield 2020).



PREFAZIONE

L'obiettivo e la filosofia progettuale che ha portato ad esprimere la Variante del Piano attuativo (la "Variante") denominato ancora ad oggi -PE4, recepiscono e assolvono quanto indicato dai documenti individuati nella variante del PGT Comunale (VAS e Documento di Piano) che esprimono i traguardi urbanistici dell'Amministrazione (i "quattro progetti per la città"), con il fine sia di agevolare una continuità territoriale con l'edificato di Bariana, sia di introdurre elementi di qualità, che siano significativi per la comunità. L'avvio del processo di variante con un differente assetto urbanistico rispetto all'attuale piano, caratterizzato da una mono-funzione (centro commerciale di grandi dimensioni), ha significato fondamentalmente ascoltare-recepire e tradurre i vari input trasmessi dalla Proprietà rispetto alle scelte fondanti dell'Amministrazione Comunale espresse nel vigente PGT. La raccolta di informazioni e indicazioni di dati strategici, ha permesso riflessioni più adeguate al periodo storico attuale che hanno concorso a definire gli obiettivi espressi poi in progetto. La Variante costituisce anche l'occasione per il superamento delle criticità dell'attuale piano attuativo in vigore ed esprime una più fresca visione che, nonostante la complessità dei vincoli e degli obiettivi, ha permesso una determinante integrazione tra il Parco Centrale di Garbagnate ad oggi denominato come -Parco interconnesso-, le nuove realizzazioni edilizie e l'edificato di Bariana già esistente. Di conseguenza la proposta progettuale: i) ha agevolato le nuove unioni territoriali, senza tralasciare le attuali esigenze legate alle discipline ecologico ambientali, che si integrano con una più strutturata visione territoriale delle scelte urbanistiche, ii) ha perseguito anche una migliore fruizione pubblica e dei collegamenti con gli altri Parchi esistenti e/o in corso di realizzazione, iii) infine ha elaborato nuove e migliori connessioni tra storici territori edificati.

Contemporaneamente alle già menzionate riflessioni e alle interpretazioni dei bisogni territoriali, sono state tratteggiate alcune strategie finalizzate ad orientare le principali scelte di Variante. La definizione delle opzioni progettuali strategiche è il risultato finale che ha permesso di esprimere il quadro generale di orientamento in coerenza con le scelte condivise, ma non ultimo di enunciare le modalità di inclusione delle opere di contorno alla Variante a favore della cittadinanza e di definire allo stesso tempo i criteri principali entro le quali si intercalano le scelte specifiche richieste dall'Amministrazione.

Pagina 3

Dette strategie sono state più volte affinate nel percorso di pianificazione con il fine di esprimere la miglior scelta attraverso un processo di conoscenza e confronto. Le strategie così espresse tracciano anche i percorsi della nuova identità dell'area e definiscono le aspettative di connessione tra Bariana, Garbagnate Centro e il Parco attiguo. Definire la pluralità di fruizioni è stato l'obiettivo centrale nello sviluppo del progetto e ha permesso la definizione della principale caratteristica del Parco Interconnesso, vale a dire il suo carattere fruitivo (palestra all'aperto street work out- inclusione del Centro Associazioni) in un sistema di percorsi lenti (connessione Parco del Bosco passaggio est-ovest di connessione Bariana Garbagnate e nord-sud ecc.) che si collegano con sistemi territoriali di fruizione più ampi (ciclovía del Villoresi -Parco delle Groane Brughiera Briantea - Area ex Alfa Romeo) e non ultimo ha dato l'occasione della creazione di passaggi di interconnessioni locali, che si relazionano con il tracciato principale nord-sud e est-ovest del Parco e con gli edifici da realizzare, nonché gli edificati attuali esistenti. Le Norme Tecniche Attuative della Variante inserite, come si nota bene nella Relazione Tecnica allegata, ripropongono in larga misura l'impianto definito nel Documento di Piano e nella Vas della Variante del PGT di Garbagnate Milanese dell'anno '22, e risultano complessivamente efficaci e idonee alle strategie indicate dall'Amministrazione per l'area oggetto di pianificazione attuativa implementando le connessioni e la fruizione di zone ben definite e ampie. Inoltre nel rispetto delle scelte rappresentate nelle interlocuzioni che si sono avviate da fine giugno 2022 con l'Amministrazione Comunale, sono state affinate le modalità di inserimento delle strutture per la fruizione pubblica, pur con la possibilità - in fase di progettazione definitiva - di variare alcune scelte distributive.

1- UBICAZIONE DELL' INTERVENTO

L'ambito di intervento, ad oggi ancora denominato PE4, è ricompreso nel perimetro che così definito si estende a est (ex statale Varesina) Via Peloritana, ad Ovest da Via Europa e a sud da due direttrici di cui una la principale Via Montenero, che collega Bariana a Lainate con Via Varese che porta al centro di Garbagnate Milanese inclinando in parte la stessa via per poi collegarla con la doppia rotatoria in prossimità della suddetta via Varese. Più in basso, sempre verso sud, una nuova direttrice porta direttamente da via Peloritana alla rotatoria n°1 che oltre a diminuire la velocità dei veicoli da e per Milano permette di accedere al Centro Sportivo di Garbagnate Milanese ed alla futura realizzazione della casa delle Associazioni e collegandosi al percorso all'aperto dove si trova la palestra e il percorso calistenichs e/o street workout. Tra le due direttrici est/ovest di via Montenero a sud verso nord verrà inserita una viabilità a doppio senso che oltre a collegare le due orizzontali chiude il perimetro commerciale a sud verso ovest dove si è ad oggi inserito il Parco Interconnesso e l'area indicata come terziario. L'area oggetto di intervento, si trova in un contesto urbano riccamente infra-strutturato dove a est, al di là della Statale Varesina, insistono insediamenti commerciali ben inseriti nella dimensione sociale/urbanistica di Garbagnate Milanese mentre ad ovest, oltre la via Europa, si sviluppa l'area residenziale della frazione di Bariana dotata di strutture, tra cui le scuole pubbliche; a Sud il centro sportivo di Garbagnate Milanese e la prevista realizzazione di attività per la cittadinanza, comprendente la Casa delle Associazioni ed il percorso di collegamento con la ciclopedonale del canale Villoresi; collegamento che avviene tramite un tratto di pista ciclabile in -strada bianca - che parte dalla pista ciclabile e/o pedonale prevista nell' area in progetto inserita nel Parco Interconnesso da realizzare. La posizione risulta fortemente baricentrica nel Comune di Garbagnate nonostante, di fatto, è una sostanziale integrazione con il territorio di Bariana. Il compendio del PE4 inoltre vanta una location unica rispetto al sistema lombardo dei trasporti: è baricentrica rispetto al sistema aeroportuale (35 km dall'aeroporto Milano-Linate, 35 km dall'aeroporto Milano-Malpensa, 55 km dall'aeroporto di Orio al Serio), contigua ai principali sistemi viabilistici e di trasporto (3,2 km dall'ingresso autostradale di Arese, 3,4 km dall'ingresso autostradale di Lainate, a 1,8 km dalle stazioni ferroviarie di Garbagnate Milanese e 2,5 dalla stazione ferroviaria di Parco delle Groane sempre nel territorio di Garbagnate Milanese), prossima al centro di Milano (soli 13 km di distanza dal Duomo), inoltre si trova a 800 metri dalla ciclopedonale del Villoresi che porta al Parco del Ticino in direzione ovest ed al Parco di Monza in direzione est. A soli circa 2 km è ubicato l'ingresso de "Il Centro" di Arese, uno dei più importanti Centri Commerciali d'Europa sia per dimensione che per presenze. Se come si spera verrà confermata l'apertura della stazione di Bariana, che collegherà la stazione di Garbagnate a Lainate, l'area in sviluppo ed il contesto circostante acquisiranno nel medio periodo un interesse strategico di livello sovra comunale. Inoltre, merita di essere valorizzata la centralità dell'area PE4 con i parchi comunali e sovracomunali ed i parchi erigendi come nel caso dell'area dell'Ex alfa Romeo. L'obiettivo auspicato da Europarc e ripreso a livello locale, come ad esempio anche nella nuova revisione del Piano Particolareggiato di Attuazione del Parco del Lura dagli anni '90, Consorzio in cui anche il Comune di Garbagnate è coinvolto, è "Conneting people and parks" dove anche in questo caso il punto focale che emerge è il tema della "connessione" come spazio di opportunità della natura nella natura.

Pagina 4

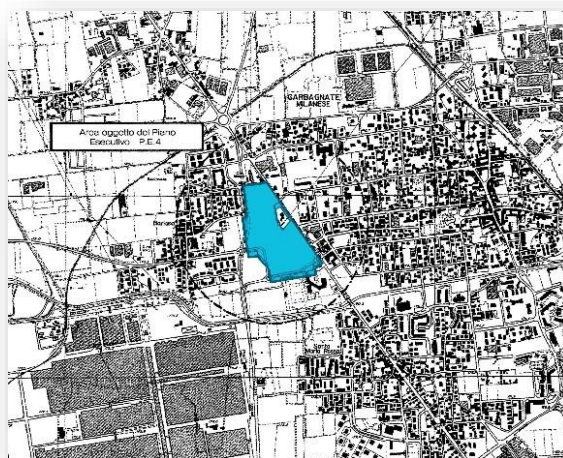


IMMAGINE 1

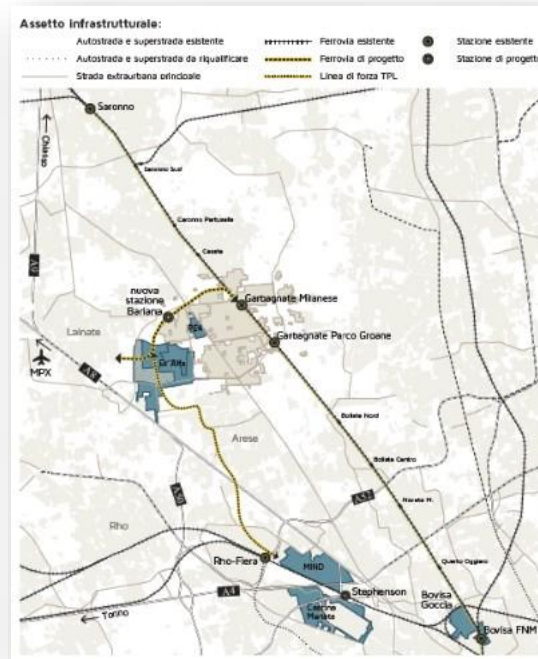


IMMAGINE 2

AREA DEL PE4 RISPETTO AI PARCHI REGIONALI E SOVRACOMUNALI

Pagina 5



IMMAGINE 3

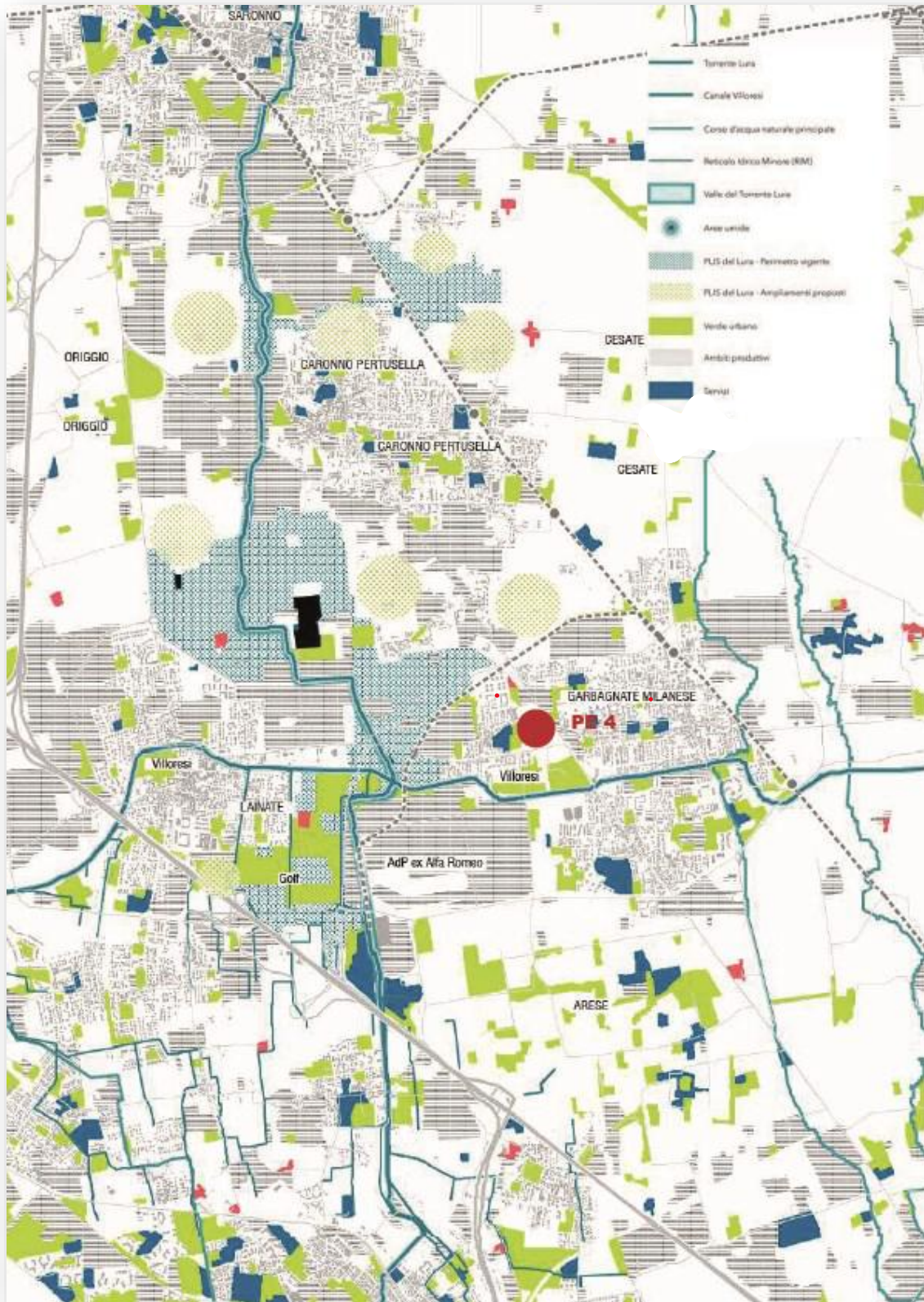


IMMAGINE 4

IMMAGINE 5



Pagina 7

2- FINALITA' E STRATEGIE D'INTERVENTO

Il contesto urbano di Garbagnate Milanese si contraddistingue per l'impronta data dalle infrastrutture al territorio, composto da elementi che hanno influenzato e definito la conformazione dell'attuale impianto insediativo. La linea ferroviaria (Ferrovie Nord), la statale Varesina, il canale Villoresi, la cintura ferroviaria di collegamento all'area produttiva ex Alfa-Romeo, sono gli elementi che hanno avuto un ruolo fondamentale per la formazione della città, che oggi necessitano di una delicata analisi sulla possibilità di integrazione in un contesto urbano che progressivamente si è costruito intorno ad essi.

La linea ferroviaria, nonostante rappresenti un elemento di frattura del territorio, non ha particolarmente condizionato lo sviluppo, ponendosi di fatto come limite all'espansione. Il canale Villoresi divide la città tra nord e sud, ma al contempo rappresenta una linea di connessione per la messa a sistema complessiva delle aree verdi, a partire dall'accessibilità diretta al Parco delle Groane e al PLIS del Lura, ma anche delle aree minori nel tessuto urbano. La ex statale Varesina, oggi via Garibaldi nella frazione di Santa Matria Rossa che prende poi il nome di via Peloritana a Garbagnate collega da sempre la tratta Milano/Saronno, e nell'attraversare e tagliare la città ne definisce due parti differenti fra loro. Nella zona a sud del canale Villoresi, la strada risulta ben integrata nel sistema urbano, in particolar modo in prossimità del centro della frazione di Santa Maria Rossa, mentre nel tratto nord, dove si è assistito a uno sviluppo completamente differente, la strada ha rappresentato un elemento esterno rispetto alle dinamiche di sviluppo urbano. I due fronti hanno avuto sorti differenti, con il lato est composto in prevalenza da medie/grandi strutture di vendita che cercano di mediare il rapporto tra la strada e la città, mentre il lato ovest, oggi è uno spazio vuoto irrisolto che produce l'unico effetto di isolare la frazione Bariana dal resto della città. Per questo ambito sono state individuate alcune azioni che potrebbero contribuire alla loro ridefinizione che ha come obiettivo primario molto importante, la riconnessione del quartiere di Bariana al resto della città superando l'attuale condizione di isolamento della frazione. Allo stesso tempo il problema nell'ambito dell'area del PE4 con il completamento della trasformazione dell'area ad oggi indicata come totalmente commerciale verrebbe risolto con un mix di funzioni e realizzazioni di percorsi ciclo-pedonali di connessione con il centro storico che consentano anche di migliorare gli attraversamenti sulla ex statale Varesina.

Come si legge nella Relazione del DDP, il vigente PGT individua "quattro progetti per la città", che trovano le ragioni più profonde in temi specifici alla scala dei quartieri.

Pagina 8

Tra questi vi è il rafforzamento della connessione territoriale con Bariana attraverso il ripensamento del comparto noto come PE4: *"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 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. "(pp. 8-9 Relazione cit.).*

Partendo da questi presupposti, già ben indicati nella relazione della VAS alla variante del PGT¹ e poi nel Documento di Piano, e ricercando nel contempo un giusto compromesso anche a seguito di incontri tra l'amministrazione Comunale e l'attuale Proprietà dell'area, incontri interlocutori con il fine di assolvere il più possibile alle indicazioni macro-urbanistiche cercando di recepire puntualmente le richieste dell'Amministrazione Comunale per sciogliere il nodo del PE4, fulcro del progetto strategico dell'asse Bariana-Centro (Cfr. Relazione del DDP, "quattro progetti per la città", p. 20).

A fronte di quanto sopra premesso è stata immediatamente colta l'opportunità di orientare il target con il fine di implementare le attrattività sociali/economiche/ambientali creando allo stesso tempo nuove occasioni di sviluppo e valorizzando i pochi fattori di qualità esistente. Da qui la necessità di inserire un parco urbano, con piste pedonali e ciclabili palestre all'aperto percorsi di calisthenics che abbiano funzione di mantenere un contesto ambientale fruibile di alto livello non fine a sé stesso, ma integrato nella vita sociale della città.

Altro punto necessario è stato integrare il mix di funzioni, che abbiano la peculiarità di essere sostenibili ed al contempo siano connotate da una ottima qualità dell'abitare, e dare accessibilità ai comparti commerciali strutturati in medie distribuzioni e ben delineati e proporzionati in una parte dell'area del PE4 individuata solo nella zona ovest dell'area su fronte ex-statale Varesina. In questa situazione particolare, l'area del PE4 è stata ripensata nell'impianto generale progettuale, mantenendo alcuni punti fermi che sono stati indicati dall'Amministrazione Comunale; riconnessione della frazione di Bariana al resto del paese superando l'attuale situazione di semi isolamento tramite il "canale" verde est-ovest che immette nel centro del parco urbano e permette sia camminando che utilizzando mezzi non a motore di spostarsi indistintamente da nord-sud ed est-ovest restando sempre in un contesto ambientale unico e protetto e collegando di conseguenza la piazza della Croce di Bariana con l'ingresso alla via Varese per Garbagnate Centro. Il collegamento con il Parco del Bosco utilizzando la pedonale ciclabile porta ad una estensione di ulteriori 30.000mq circa di parco comprensivo di piste ciclabili e pedonali, che oltre a completare il collegamento con l'attuale parco del Bosco divide lo spazio commerciale dall'area residenziale diventando un luogo imprescindibile di valorizzazione urbana all'interno dell'area di sviluppo.

L'intento di, , integrare più necessità di sviluppo ha portato ad esprimere un concetto base sostanziale che si può riassumere in tre linee fondamentali.

- 1) Mix progettuale.
- 2) Attenzione ambientale.
- 3) Qualità dell'abitare e del vivere.

Pagina 9

Sinteticamente si potrebbe dire che la previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese le infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, la riqualificazione ambientale naturalistica e paesistica, la presenza di tipologie e le indicazioni progettuali d'intervento che rendono completo dal punto di vista quantitativo e qualitativo, anche con riferimento alla realizzazione ed alla razionalizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria hanno determinato progettualmente una riorganizzazione più equilibrata, sostenibile e vivibile dell'ambito urbano e del suo intorno.

Le condizioni sociali/ambientali/economiche presupposto del "vecchio" piano, caratterizzato funzionalmente dalla presenza di un centro commerciale di grandi dimensioni è notevolmente mutato. Alcune previsioni, contenute nella convenzione ancora vigente e che si propone di variare, ad oggi non solo non sono più realizzabili e strategiche ma non sono più attuali e sarebbero potute diventare ostacoli strutturali ed urbanistici. Gli elementi progettuali (sottopasso, grande struttura di vendita) ad oggi risultano come ostacoli che peraltro, risaltano negativamente nella loro complessità. A seguito del concetto appena espresso, risulta imperativa la necessità di definire un nuovo mix funzionale, dove il forte ridimensionamento della componente commerciale che passa da 51.000 mq del vecchio piano che prevedeva un'unica grande struttura commerciale, ad un massimo di 20.000mq (ad oggi indicati in circa 17.500,00) fruibili, di superficie (SLPP) destinato a medie strutture indipendenti con riduzione di circa il 61% della superficie commerciale, andrà a

¹ In particolare – come si legge nel Rapporto ambientale e nella Sintesi non tecnica– la Variante persegue l'obiettivo "di incentivare progetti di rigenerazione urbana e territoriale, che possano ampliare il campo delle opportunità localizzative. In questo quadro giocheranno un ruolo centrale il completamento della trasformazione dell'area ex Alfa Romeo e la risoluzione del nodo PE4."

La soluzione del nodo del PE4 (un piano attuativo vigente, la cui attuazione si è interrotta bruscamente, avente destinazione commerciale con una grande struttura di vendita) passa attraverso il progetto strategico "Bariana al centro". La rigenerazione in programma permetterà di riconnettere Bariana al resto della città attraverso un ripensamento, anzitutto, dello spazio pubblico e delle connessioni (a partire dalla nuova stazione ferroviaria di Bariana). Ciò porterà – proseguono gli elaborati della VAS - ad una ridefinizione del mix funzionale, maggiormente adeguato al nuovo contesto, che dovrebbe portare ad un forte ridimensionamento della componente commerciale, escludendo di fatto la possibilità di insediare grandi strutture di vendita a fronte dell'integrazione di altre funzioni.

compensarsi in parte con i circa 24.500,00mq di residenza prevista è 2100,00mq circa di destinazioni terziarie e/o ricettive alberghiere fino ad un massimo di 5100,00mq di slpp.

Semplificando, se il mix funzionale è residenziale/commerciale/terziario, i mq utilizzati ad oggi nello sviluppo progettuale saranno individuati in poco più di 44.500,00mq di slp circa con una riduzione totale del 12,55% di slpp rispetto al vecchio piano attuativo. Mentre nel caso di inserimento di una struttura ricettivo-alberghiera per un giusto rapporto numero camere/gestione ed ipotizzando il numero delle camere minimo di 80 ad un massimo di 120 in hotel a vocazione business, si avrà un incremento che porterà la slp a 47.800,00mq circa, avendo quindi sempre una diminuzione rispetto al totale della superficie attuale del piano già approvato, inferiore al 6,3% circa. In entrambi i casi, si avrà sempre una riduzione di slp che potrà mutare al variare del mix funzionale, quindi della destinazione d'uso utilizzata, e che potrà oscillare in negativo tra un minimo del 6,3% fino ad un massimo del 12,55% circa, rispetto al progetto ormai superato e irrealizzabile del grande centro commerciale.

La ridefinizione dell'assetto territoriale della Variante - come si vede nell'immagine n°6 - ha stabilito come guida principale lo spazio pubblico dove le priorità ed i punti fermi seguono le linee guida della Vas e del Documento di Piano e sono individuati nei seguenti punti:



IMMAGINE 6

- ° Riconnettere Bariana al resto della città, superando l'attuale condizione di isolamento della frazione, attraverso una connessione trasversale ciclopedonale.
- ° Razionalizzare il sistema di viabilità previsto.
- ° Completare il Parco del Bosco.

Se il primo punto è evidente, il sistema di razionalizzazione del sistema viario ha avuto come scopo principale il mantenimento di 3 roatorie sulla via Peloritana (Ex Statale Varesina) con il fine di permettere una fluidità costante del traffico ma anche un rallentamento della velocità stimata attuale sulla via Peloritana. Inoltre, l'ingresso e l'uscita dalla ex statale Varesina vengono ridefinite mediante l'inserimento di una nuova direttrice, portando il numero di questi assi viari dai due originari a tre, in corrispondenza delle roatorie n 1-2-3 dove la uno è la prima venendo da Milano e la tre è la roatoria di immissione anche nel vicino comparto commerciale dell'allora piano identificato come PE20. Su richiesta dell'Amministrazione si prevede la chiusura della via Cadore nell'ultimo tratto, in corrispondenza della Via Peloritana; tale tratto ad oggi costituisce un potenziale pericolo soprattutto in uscita da Bariana. Le strade sono tutte a doppio senso di marcia ed in prossimità della roatoria n 2 l'ampliamento della stessa permette una distribuzione migliore del

traffico anche in corrispondenza dell'attuale Stazione di Servizio (benzinaio) in attività. Un ulteriore rotatoria è stata aggiunta tra la n 6 e la n 2 al fine di agevolare i cambi di marcia e gli ingressi nelle aree commerciali di media distribuzione. Se da un certo punto di vista i lavori di completamento della rotatoria n 4 permetteranno in maniera limitata ad una parte dei veicoli su gomma di deviare per le due direttrici di Bariana, di contro risulta non più attuale la realizzazione totale della rotonda 4 con parziale deviazione della strada Peloritana in quanto la stessa era necessaria al fine di agevolare il traffico per il sottopassaggio che permetteva anche l'ingresso di autoveicoli al Grande spazio Commerciale, oggi il completamento della stessa rotonda e la deviazione dell'asse viario non sono più così necessari ed è al vaglio l'ipotesi di mantenere l'attuale stato dei lavori con la mezza rotatoria. E' stato eliminato, il sottopasso che era prevalentemente funzionale al centro commerciale di Grande Distribuzione del vecchio Piano Attuativo, evitando sia di stravolgere inopportuno la viabilità in Bariana (forse al solo scopo di favorire l'area commerciale dove ad oggi il traffico pesante viene già deviata all'altezza della rotatoria tra Garbagnate Milanese e Caronno all'altezza del Centro Brico-Man), sia dal fine fondamentale di evitare un'ulteriore trincea che determina un ostacolo insuperabile tra Bariana e l'area ad ovest verso Garbagnate centro.

Il progetto è quindi pensato in risposta alla richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale di Garbagnate Milanese, espresso nel vigente PGT, per essere parte integrante e performante del progetto strategico "Bariana centro" e nel contempo per realizzare il tassello oggi mancante di connessione tra i quartieri.

La risoluzione dell'area del PE4 ed il completamento dell'ambito sono da considerarsi una estensione o una integrazione anche rispetto all'area dell'Ex Alfa Romeo e, unitamente alla previsione di riattivazione dei binari della cintura ferroviaria dell'EX Alfa Romeo ed alla realizzazione della nuova stazione ferroviaria di Bariana, determineranno un traino per la riqualificazione e la valorizzazione di tutta la frazione di Garbagnate Milanese.

Un occhio di riguardo è stato posto all'inserimento del Parco dove si prevede una riconfigurazione parziale di alcuni servizi, in parte Comunali e in parte Parrocchiali nell'area del Centro di Bariana. Su questa linea progettuale all'interno del perimetro del PE4 il Parco che compenetra l'intera superficie territoriale del PE4, attraversa sia longitudinalmente tutta l'area da nord a sud collegandosi con il Parco del Bosco e poi con l'area dell'ex Alfa Romeo, sia trasversalmente, da est a ovest, collegando i due estremi da Centro Bariana alla statale Varesina e poi Garbagnate Centro.

Il Parco "Interconnesso" (P.I.) sarà dotato di percorsi ciclabili, pedonali e di percorsi protetti misti, completati con attrezzature di servizio. Saranno previste attrezzature per l'utilizzo sportivo; nello specifico con attrezzature con l'inserimento di palestre all'aperto, percorsi di calisthenics e di street workout ben definiti e delineati ed in continuità tra la Casa delle Associazioni e la direttrice est ovest che collega la rotatoria delle Garbine a Via Varese. Il Parco Interconnesso è e sarà il centro del progetto e dello sviluppo dell'area intorno alla quale si integrano le attività previste dall'intervento privilegiando la distribuzione delle funzioni residenziali in continuità con il quartiere residenziale di Bariana e dividendo quelle commerciali e direzionali in affaccio alla ex Varesina e di fronte a parte del Centro Sportivo. A est dello spazio residenziale si avrà un potenziamento del Parco del Sole con chiusura dello stesso tramite recinzione e accesso delimitato ad orari prestabiliti con l'inserimento di giochi per i bambini fino a 10/12 anni. Il tema del Parco Interconnesso ha indirizzato la progettazione urbanistica dove la sensibilità del nuovo sviluppo urbano è stata orientata alla sostenibilità ed alla valorizzazione delle risorse ambientali attraverso l'implementazione della dotazione di verde pubblico in città, ma anche in relazione della riduzione del traffico automobilistico privato a favore di un incremento della mobilità sostenibile che assume un valore significativo nella progettazione dell'area.

Il mix di funzioni assunta a target progettuale insieme all'inserimento del Parco Interconnesso, ha portato a determinare isole ben distinte per lo spazio commerciale di medie dimensioni con una massima edificazione consentita comunque inferiore ai 20.000,00 mq. Gli spazi ben distinti sono ad oggi stati suddivisi con un minimo di 7 immobili singoli previsti ma potenzialmente potrebbero attestarsi fino ad un massimo di 10 immobili anche se ad oggi risulta una opzione complessa ed articolata da sviluppare ma da non escludere totalmente, dove lo spazio di vendita al pubblico in ogni caso non dovrà tassativamente essere superiore ai 2.500,00mq, mantenendo sempre la superficie massima consentita comprensiva di magazzini, uffici, ecc. all'interno di un totale massimo di 20.000,00mq o inferiore. Gli stessi immobili ad oggi si possono immaginare con un design/progettuale di base comune per le parti di arredo urbano e camminamento pubblico e privato ed i materiali utilizzati connoteranno visivamente lo spazio commerciale, evitando nel possibile un qualsiasi impatto visivo confuso che è da sempre considerato un elemento di disturbo e approssimazione, esaltando nel complesso l'ordine percepito e dando maggior dignità alla fascia di area che si affaccia sulla Varesina. Ad oggi come indicato prima, anche se è ancora in fase di studio e sarà indicato al momento della richiesta di rilascio di ogni singolo permesso di costruire/titolo edilizio, è prevista la possibilità di utilizzo del tetto "verde" a fronte di un utilizzo dei parcheggi fuori terra per una superficie che varia in base alle esigenze di ogni singolo richiedente. Le strutture che costituiranno gli spazi tecnici che conterranno i macchinari contemporaneamente saranno equipaggiate con appositi dispositivi installati atti a favorire la mitigazione con l'utilizzo di tecniche ben orientate all'abbattimento del valore

massimo acustico e limitando e/o annullando per quanto possibile l'impatto visivo. Il Verde privato di completamento dello spazio commerciale sarà realizzato in continuità con il verde del Parco Urbano e dove l'area di sviluppo lo permette, mentre nel caso sia possibile, saranno presenti anche all'interno del singolo spazio commerciale i percorsi protetti ciclopedonali al fine di incentivare ed agevolare il processo di mobilità sostenibile. Per quanto possibile le aree di carico/scarico saranno mitigate con pensiline e/o barriere verdi.

È importante ricordarsi che il Comune di Garbagnate appartiene al contesto territoriale del Nord-Ovest Milanese, ed è coinvolto nel secondo sistema, che comprende i Comuni di Garbagnate Milanese, Cesate, Solaro, Lainate, Arese, Baranzate e parte di Bollate. Risulta connesso sia con l'asse e la direttrice del Sempione, sia con le conurbazioni e l'asta della Varesina. In tale ambito territoriale si trova, in posizione non defilata l'ex Area Alfa Romeo dove il collegamento ciclabile e pedonale sfrutterà le piste che saranno attuate a nord a partire da via Cadore passando verticalmente nel Parco Interconnesso e proseguiranno nel Parco del Bosco collegato direttamente con l'aerea del progetto fino ad immettersi direttamente sul Canale Villoresi per poi inserirsi nel parco che sarà (ad oggi indicato nella proposta di adozione dell'ex area Alfa Romeo) creato nell'area ex Alfa. Bene non dimenticare che il canale Villoresi nel territorio di Garbagnate è un elemento lineare di verde primario che unisce la mobilità lenta locale a quella sovralocale.

Gli interventi strutturati nel Parco Interconnesso ed il progetto dello stesso, assumono più precisamente un ruolo superiore a quanto fino ad ora esposto quasi a portare gli stessi a rappresentare un quadro esplicito in cui sono esaltati in ordine, la mitigazione e la compensazione ambientale. La compenetrazione che taglia a croce l'area di sviluppo con l'incremento della dotazione di servizi e infrastrutture per il territorio, determinano e aumentano l'attrattività del Parco e di conseguenza la sensibilizzazione della popolazione sulle tematiche ambientali e sociali. La residenza svolge il ruolo principale, che insieme al Parco Interconnesso, ha orientato lo sviluppo dell'impianto Urbanistico e di seguito orientato lo sviluppo progettuale della componente commerciale.

Risulta necessario fare una premessa al fine di esprimere il concetto di destinazione residenziale all'interno dello sviluppo della Variante evitando che in futuro lo stesso sia oggetto di speculazioni politiche e sociali, soffermandosi adeguatamente sui benefici sociali/urbanistici/ambientali della scelta in essere.

Partendo dalla possibilità di nuove integrazioni di mobilità, dove la migliore opportunità è legata alla probabile ed auspicata riattivazione della linea ferroviaria che era stata chiusa in corrispondenza con la cessazione di esercizio della dell'attività dell'ex Alfa Romeo, questa cintura ferroviaria rappresenta oggi se realizzata, una nuova opportunità per la città, legata alla possibilità di riqualificazione funzionale per il trasporto passeggeri, integrata dunque con il servizio suburbano, che potrà portare alla connessione della stazione di Garbagnate con Lainate, creando una nuova stazione a Bariana.

Soffermandoci su una visione generale dell'edificato di Garbagnate Milanese abbiamo come punto di origine l'attuale assetto della città che si è definito a partire dai nuclei storici, ancora in buona parte esistenti. Mentre esternamente al centro di Garbagnate Milanese la rimanente parte di città ha assunto un assetto eterogeneo e non ben definito, supportato da una trama viaria irregolare che si è realizzata in adattamento al processo di sviluppo e non viceversa. Gli isolati, che sono nati dagli inizi del '900 sono prevalentemente composti da edilizia a bassa densità, tipicamente ville e palazzine fino a tre piani, mentre negli anni '50-'80 del secolo scorso si sono alternati isolati con elevate densità edilizie, più che altro case convenzionate o popolari in cui la tipologia prevalente è rappresentata da torri e blocchi alti fino a più di 10 piani. Spostandosi sulla ex statale Varesina si trovano inoltre, isolati composti da torri ed edifici in linea pluriplano sulla seconda linea oltre il fronte strada, registrando uno sfruttamento più intensivo del suolo (maggior sviluppo orizzontale contro un maggior sviluppo verticale) dove si è in parte abbandonato il concetto di casa popolare legata allora all'altezza evitando di creare altre "Coree" soprattutto negli anni 80 i cui risvolti sociali a volte risultavano contrastanti. Il tessuto rimanente si compone essenzialmente di villette e palazzine, con forme eterogenee e caratteristiche distinte da zona a zona, frutto di una prevalente realizzazione di case isolate su lotto che si sono insediate in un processo incrementale e continuo giunto ormai a termine, in considerazione dell'ormai esigua presenza di lotti liberi. La frazione di Santa Maria Rossa si è sviluppata lungo la Ex statale Varesina dall' 800' in poi con l'attivazione della Tramvia Milano Varese a partire dal nucleo storico di contenute dimensioni, ma è oggi caratterizzata prevalentemente da isolati di grandi dimensioni con torri e edifici in linea soprattutto sul viale Kennedy e ovviamente sulla Via Garibaldi ex Varesina. La frazione di Bariana è il nucleo maggiormente autonomo, separato e distinguibile dal resto della città dove l'esiguo nucleo storico è stato circondato più che altro a ovest dalla parte industriale artigianale che si è sviluppata.

La mancata attuazione delle previsioni contenute nei diversi strumenti urbanistici dal PRG del 1985 in avanti, ha incrementato l'isolamento dell'area che ancora ad oggi, non ha alcun rapporto diretto e definito con la ex statale Varesina.

Con queste premesse lo sviluppo del progetto urbanistico dell'area individuata per le zone residenziali ha cercato di integrare due linee principali che sono obiettivi qualitativi. Qualità dell'abitare e minor utilizzo del suolo al fine di preservare il più possibile il verde privato e pubblico integrandolo nel complesso dell'opera edilizia e del disegno urbanistico. Il manufatto tradotto in schema progettuale non è più visto come una barriera la cui altezza è motivo di bassa qualità, ma dove al contrario si pone come elemento di utilizzo principale a salvaguardia del suolo ed è, in molti casi, espressione di una migliore qualità dell'abitare.

Il Parco Interconnesso a contorno diventa quindi l'elemento essenziale per costruire un ambiente identificativo gradevole facilmente utilizzabile socialmente performante ed in grado di offrire ai cittadini opportunità confortevoli ed attraenti per il tempo libero all'aria aperta. Inoltre, l'opportunità di collegare tre parchi ben distinti (Interconnesso-del Bosco-Ex Alfa) è un fattore irrinunciabile e una opportunità irripetibile.

Si ha anche, ed è bene ricordarlo, una riduzione della vulnerabilità del sistema territoriale. La video sorveglianza con numero 3 telecamere ad alta risoluzione disposte due nel parco interconnesso ed una nella piazza della Croce avrà la funzione preventiva di diminuire fino ad eliminare i fattori di pericolosità alla persona ed agli atti gratuiti di vandalismo. Non ultimo si avrà una riduzione dei fattori di inquinamento e dell'esposizione relativa evitando picchi di calore ed il rischio provocato dalle temperature estreme, dove la popolazione più vulnerabile (anziani e bambini) durante le onde di calore estivo, soffrono maggiormente. In particolare, in alcune aree della città, a causa della conformazione urbana e all'effetto antropico come da studi pubblicati ed indicati nei documenti relativi al Comune di Garbagnate Milanese, si riscontrano come ben indicato nella Vas temperature molto elevate anche durante la notte e per diversi giorni consecutivi.

Di conseguenza il contenimento del consumo di suolo, utilizzando l'altezza come elemento propositivo e positivo, permette una maggiore e migliore valorizzazione delle aree verdi urbane, portando effetti positivi e conseguentemente irrinunciabili.

Per permettere quanto descritto, ci si è orientati a pensare ad una residenza che si sviluppa verticalmente con caratteristiche peculiari e non più come un "tappeto" di abitazioni senza soluzione di continuità posta sul territorio. La realizzazione magari con altezza massime medie o anche solo di alcuni piani saturano di contro il terreno al suolo facendo emergere come le superfici di pertinenza siano di conseguenza fattori negativi con elevate superfici coperte ponendo un fattore di contrasto negativo il rapporto con il suolo. Questo comporta che l'oggetto verticale, nella fattispecie l'immobile, ha come caratteristica non solo quella di riempire il vuoto progettuale urbanistico ma lo completa esaltandone le qualità sociali/ambientali contenendo il consumo del suolo con lo sviluppo verticale. L'altezza è la definizione concreta e positiva all'interno del comparto urbanistico, evitando la dispersione urbana ed attribuendo una inedita riconoscibilità del centro della frazione di Bariana, ed evitando come prima già prima indicato l'effetto "tappeto/distesa". Gli edifici, che potrebbero variare nel numero di 2-3 o 4, hanno come schema progettuale/obiettivo principale, l'integrazione nel verde e integrando per quanto necessario le fonti energetiche rinnovabili. Inoltre, si ha la peculiarità, svuotando il suolo da elementi riempitivi (immobili bassi ma lunghi e larghi) di connettersi con la rete ciclabile del Parco Interconnesso per facilitare gli spostamenti quotidiani "lenti" e con il Parco stesso, realizzazione possibile solo avendo a disposizione un'area adeguata e libera al suolo.

Con il suddetto orientamento si è raggiunto uno degli obiettivi prefissati, i varchi verdi realizzati con il suolo libero diventato Parco che permettono la conservazione delle connessioni trasversali, est-ovest e nord-sud attuando nel contempo l'integrazione di grandi spazi aperti posti ai margini dell'edificato che si arricchiscono di valore ambientale ed ecologico e dove la prevalenza di spazi liberi da edificazioni e infrastrutture determinano la tutela necessaria per impedire la saldatura tra i centri urbani ma mantenendone fortemente la connessione. Potrebbero essere anche considerati in parte corridoi per la deframmentazione del territorio urbanizzato essendo ambiti continui ed estesi in grado di connettersi pur all'interno del tessuto edificato.

Una maggiore altezza del fabbricato, un minor impatto sul suolo e di conseguenza un maggior utilizzo della componente verde hanno anche effetti positivi in relazione al valore dell'aria anche se alcuni componenti della stessa trascendono dalla zona in progetto e più generalmente dal territorio Comunale.

Il progetto si colloca all'interno di uno scenario alternativo, rispetto a quanto fino ad oggi proposto con la grande struttura commerciale integrata (attuale progetto). La sostenibilità è uno dei target principali che permette la

riattivazione dell'area strategica per il Comune di Garbagnate Milanese. Il nuovo scenario così pensato ed è importante anche se ripetitivo cementare il concetto, permette di insediare attività residenziali in continuità con il tessuto residenziale di Bariana e terziarie/ricettive e commerciali, attestate sull'asse della Varesina completando l'offerta con servizi per il quartiere e la città, sia pubblici che privati, ed aumentando la connettività tra Bariana e Garbagnate Milanese, nonché in misura ragguardevole aumentando il verde urbano.

Destinare una parte del suolo attuale corrispondente ad una area di quasi 30.000mq a parco urbano, escludendo il verde privato o d'arredo, permette l'utilizzo di un ambiente identificativo gradevole, facilmente percorribile, in grado di offrire opportunità confortevoli ed attraenti per il tempo libero.

Il nuovo progetto del Piano urbanistico, attraverso questa modalità di attuazione dello sviluppo verticale del comparto residenziale, con spazio aperto a terra ed inserimento del Parco, avviene anche attraverso la capacità di ridurre contemporaneamente la superficie coperta attualmente ammessa che risulta meno invasiva rispetto alla totale estensione dell'area proposta con il progetto di Commerciale di Grande distribuzione, realizzando in tal modo le fasce verdi di filtro a difesa della nuova residenza e verso gli insediamenti commerciali e direzionali previsti.

Questa distribuzione ha permesso, man mano che il progetto prendeva corpo, di avere una interconnessione sociale/urbanistica ben definita ed in ottica di rapporto qualità/ambiente sicuramente superiore alle previsioni del precedente progetto con l'inserimento del grande centro commerciale. Di conseguenza anche la realizzazione di ambiti a precedenza pedonale e di piste/percorsi ciclopeditoni o solamente ciclabili sviluppano una lunghezza di circa 2,65km, orientati e volti ad incentivare la mobilità debole (pedoni e ciclisti), a disincentivare in parte l'uso dell'autovettura con effetti positivi anche se limitati sulla congestione del traffico sulla qualità dell'aria e sul clima acustico.

Il ruolo strutturante dello spazio aperto del vuoto è emerso prepotente come opportunità per ridefinire gli equilibri urbani in termini sociali e ambientali. Il vuoto urbano, è lo spazio tra gli edifici, ed è un luogo fondamentale di relazione e connessione fra le parti, dove assume un aspetto centrale molto forte e tale da mettere in secondo piano la singolarità degli oggetti architettonici, immobili/edifici.

Nella progettazione urbanistica o urbana più nello specifico, il vuoto, rappresenta un elemento organizzativo di misura e di equilibrio di rottura e contemporaneamente di connessione, quindi dinamico, catalizzatore delle identità urbane. In sintesi, un luogo vivo e abitato che determina l'orientamento visivo sociale dell'intorno realizzato.

Pagina 14

L'architetto e designer argentino Emilio Ambasz, precursore dell'architettura "verde", ha criticato duramente il concetto dominante per cui "le città sono gli edifici e le periferie sono i parchi". L'opinione comune afferma che il verde, necessiti esclusivamente di spazi ampi, che debba esser "costruito" solo in forma di distese d'erba, opinione oggi in buona parte superata, dove ora gli edifici ricoperti di verde o il verde a contorno degli stessi, sono in continuo aumento e sono una costante nella sensibilità comune. Non è un fattore esclusivamente estetico, ma è importante ricordare che i benefici di un'architettura che contempli il verde, anche se non a volte in misura eccezionale sono molteplici, ed hanno un notevole impatto positivo sull'ambiente che fissa sia un miglioramento della qualità dell'aria sia la riduzione dell'effetto "isola di calore" oltre a come di seguito indicato:

- Purificazione dell'aria grazie ad una minor produzione di CO2
- Riduzione delle polveri sottili
- Riduzione della temperatura dell'ambiente circostante
- Risparmio energetico
- Riduzione dei fattori inquinanti
- Aumento del benessere fisico e psicologico
- Miglior acustica per terrazze e interni degli appartamenti.

Grazie alla valorizzazione di questi fattori, il verde non è più relegato alle periferie ma sta diventando parte integrante dell'urbanistica. Anche l'architettura ha subito una svolta qualitativa quando è diventato chiaro che il ritmo dell'industrializzazione nell'edilizia, che era cresciuto solo nel secolo scorso, ha iniziato a influenzare troppo l'ambiente. Le persone hanno iniziato a provare a creare una casa per sé stesse, e tengono conto di molti altri fattori: biosociale, naturale, sociale e psicologico.

Il verde oggi, come detto, è relegato all'ambiente extraurbano come verde agricolo o verde urbano, o parco periferico. Nell'area urbana è considerato elemento di decoro, dotazione di spazi per attività ricreative, e il problema del confort ambientale negli spazi urbani ha costituito un contributo consistente nell'architettura storica. L'uso della vegetazione ha avuto molteplici funzioni: simboliche, estetiche- ornamentali, produttive e di regolazione del microclima. L'impiego delle piante integrato in modo opportuno ad alcune strutture architettoniche tipo pergole, portici, fioriere, patii, viridari,

indica la costante ricerca in area mediterranea, di raffrescamento estivo ed assume funzione termoregolatrice in aree continentali.

Più tecnicamente dobbiamo anche considerare che l'albedo di una superficie è la frazione di luce o di radiazione incidente che viene riflessa indietro. L'esatto valore della frazione dipende, per lo stesso materiale, della lunghezza d'onda della radiazione considerata. Esempio un'area di 100 mq a piante ad alto fusto può raggiungere un livello di traspirazione di 50.000 lt al giorno, sottraendo all'ambiente circostante circa 31.650 cal, altrimenti assorbite dagli edifici e rilasciate come calore,

Anche nella realizzazione di percorsi ciclo pedonali in area urbana ed extraurbana occorre prevedere la piantumazione rispetto l'orientamento per favorire l'ombreggiamento estivo ed è stata prevista. Inoltre, il verde di completamento nelle rotatorie può assumere una importante funzione microclimatica, di controllo di fenomeni di abbagliamento e del clima acustico. Di più, le vasche di laminazione ad oggi indicata come invarianza idraulica, dove gli invasi artificiali previsti per la laminazione di eventi meteorici intensi possono contribuire alla rinaturalizzazione dei luoghi. Ed infine è bene non dimenticarsi che il verde privato rappresenta all'interno dello spazio urbano un notevole serbatoio di ricchezza verde.

In fase di progettazione degli edifici residenziali sono allo studio di alcune soluzioni, il cui orientamento sostanziale, si adopera ad applicare elementi costruttivi e tecnologici che incrementano ulteriormente la media prestazionale dell'intervento superando dove possibile i limiti imposti ope legis; sia dal punto di vista energetico che dell'ecosostenibilità e del benessere biofisico. Anche la progettazione impiantistica che, come abbiamo detto prima è da considerarsi come componente attiva del risparmio energetico, è orientata verso criteri di elevata efficienza privilegiando il ricorso a sistemi complessi altamente performanti, ottimizzati mediante l'impiego di apparati ausiliari. Infine, anche la scelta di materiali da costruzione ed il loro impiego saranno oggetto di attenta disamina sia sotto il profilo della sensibilità ambientale sia in riguardo al benessere biologico dei futuri utenti. Di contro, è certo che il ricorso a queste modalità operative dovrà attentamente essere valutato al fine di non determinare squilibri nel rapporto costi/benefici.

3- IL RAPPORTO CON IL CONTESTO

Per ciò che attiene all'assetto planivolumetrico complessivo si precisa, che in relazione anche ai desiderata dell'Amministrazione Comunale che ha dato indicazioni significative, tramite i principi generali esposti nel documento della VAS e nel Documento di Piano si è privilegiata una sintassi compositiva che supera il concetto tradizionale di costruzione edilizia ed inserimento urbanistico nel contesto, ma si è preservato il rapporto dialogico con l'esistente. Il concetto vale sia per la parte commerciale sia per la parte residenziale. Il termine -parte- sottolinea la voluta frattura per aree con la distinzione tra commercio e residenza, dove la prima esprime il suo potenziale guardando ad est dell'area in corrispondenza con la statale Varesina e le rotatorie da realizzare con il fine di diminuire la velocità di percorrenza e permettere un collegamento con le aree da realizzarsi e l'area che porta a Garbagnate Centro. Per la residenza la scelta ad ovest del comparto dove inserire gli edifici, prevalentemente nella parte Nord e in piccola parte in centro/est, è stata considerata ovvia e inattaccabile. I concetti di continuità con il centro di Bariana, aree libere con il Parco Integrato e distanziamento relativo allo spazio commerciale hanno attribuito al contesto un ampio respiro e al contempo aumentando il coinvolgimento in ambito sociale urbanistico, come ampiamente indicato in premessa. L'impianto tipologico dei nuovi manufatti ricerca l'attuale filosofia applicata alle nuove aree edificate sia in Milano che più vicino all'area in oggetto come Saronno, dove il riferimento agli aspetti metrici ed alle altezze permettono lo sfruttamento del suolo per ampliare nella maggior parte possibile l'utilizzo del verde a suolo.

La percezione del verde viene esaltata andando a completare il disegno unitario ed avvolge sia la parte commerciale che la parte residenziale a coronamento ed integrazione dei manufatti mantenendo un equilibrio sostanziale fra i vuoti ed i pieni. Anche se la declinazione del disegno architettonico relativo all'edificio di nuova costruzione muove da una parte in coerenza con i materiali e le tecniche costruttive prevalenti nell'architettura vernacolare, dall'altra ha l'obiettivo di introdurre materiali più moderni con la volontà di creare un contrasto tale da percepire una movimentazione dei prospetti con il fine di non ricondurre l'insieme progettato ad una banale operazione di mimesi dell'esistente.

Il tutto ovviamente verrà rimandato al progetto definitivo per la richiesta di rilascio del permesso di costruire o titolo idoneo. Ad oggi quanto articolato nella relazione ha la funzione di determinare ma non certificare le linee guida che saranno poi approfondite. Certamente l'architettura del "verde", il sistema delle percorrenze veicolari e pedonali, i parcheggi fuori terra, gli edifici compresi dell'intero disegno del suolo e non solo rimangono nella loro complessità definiti ma non definitivi nell'aspetto specifico e totale del progetto. A seguito di quanto sostenuto le principali

caratteristiche tecniche e prestazionali dell'intervento, seppur prima elencate, sono indicatori importanti ma indicative nel completamento del complesso progettuale.

L'area si potrebbe suddividere in 6 zone definite:

- A nord in corrispondenza di via Cadore/Peloritana si insediano due edifici commerciali ben delimitati tra di loro con la strada di nuova realizzazione che ne suddivide in due le aree. Il primo o C1.T con una superficie coperta di non oltre 3450 mq circa mentre il C2.T di non oltre mq 3250mq circa, tutte e due con una superficie adibita a vendita che non potrà essere superiore ai 2499mq.
- A est della parte nord si troverà la prima area a residenza, mentre al di là della pista ciclopeditone di raccordo con Bariana e che tagli l'area da est a ovest per collegarsi in prossimità di via Varese per il centro di Garbagnate Milanese, la seconda area residenziale. Il totale della slp prevista avrà una dimensione massima di 24.500,00mq massimo fuori terra distribuita in 3 o 4 unità distinte che possono essere singole o accorpate in uno o più lotti. La via Europa divide la striscia residenziale, dove da una parte troviamo Bariana e a ovest della stessa striscia del parco da sviluppare. Consistente è l'aumento dello spazio a parcheggio esterno e le piste ciclo e pedonali che permettono uno spostamento da e per Bariana, Garbagnate, per il parco poi collegato al Parco del Bosco e alla ciclopeditone del Villorosi e allo sviluppo verde dell'ex area dell'Alfa Romeo e agli spazi commerciali. L'inserimento a terra del verde privato sarà visivamente in continuità con l'area del Parco.
- Nella zona centrale a ovest saranno sviluppati i due edifici commerciali indicati come C3.T e C4.T che sono delimitati a nord da parte del parco e dall'unico edificio esistente che si trova in via Peloritana al limite del perimetro dell'area del PE4, ad ovest via Peloritana e a sud la strada deviata di Via Montenero a est dal Parco. In corrispondenza della realizzazione sarà deviata, ed interrata la linea di alta tensione che ad oggi transita in diagonale all'interno dell'area di progetto. La costruzione della nuova rotatoria n°2 permette di risolvere l'ingresso e l'uscita da via Varese, la diminuzione della velocità sul tratto con riduzione della pericolosità del traffico veicolare su gomma e tra i due edifici e la parte sud l'inserimento di una rotatoria che sarà anche strumento di distribuzione nei due comparti indicati. A nord dei due edifici il progetto prevede anche la strada che permette utilizzare il retro come carico/scarico e di far girare più fluidamente il traffico degli utenti. La strada è solamente in entrata e non in uscita dalla via Peloritana.

Pagina 16

- A sud della deviazione di via Montenero, direttrice che porta il traffico veicolare da e per Bariana, si trova l'ultima porzione del comparto commerciale, in cui è prevista la realizzazione di tre fabbricati. Tale comparto risulta perimetrato dal prolungamento della Montenero a nord, dalla Ex Varesina ad est, dal parco di progetto ad ovest e dalla trasversale a sud del Piano. I tre lotti di pertinenza ai tre edifici interni al comparto sono, a loro volta, suddivisi da due tratti di strada ortogonali tra di loro, che saranno poi cedute all'amministrazione Comunale o asservite ad uso pubblico (vedi immagine n°7, n°13, e n°50).
- A sud ovest della area commerciale si trova un ultimo comparto, di dimensione più ridotta, che sarà utilizzato per lo sviluppo di un insediamento a destinazione terziario o, in alternativa, con destinazione ricettiva/alberghiero. Nel primo caso si svilupperà una SLP di circa 2.000 mq e nel secondo una SLP di circa 5.000 mq, con un aumento di circa 3.000,00 mq necessari per poter consentire lo sviluppo di uno schema progettuale di un hotel che preveda un minimo di 80 stanze da letto ad un massimo di non più di 120.

Da sottolineare, che le dimensioni in pianta di ogni singolo manufatto commerciale e delle macroaree commerciali più in generale soprattutto la parte sud della via Montenero, possono anche variare all'interno dell'area dei corrispondenti lotti. Il discorso è più articolato e complicato, la proposta che si vede nel masterplan esprime un concetto chiaro dove gli ingressi e le uscite rimarranno in linea di massima inalterate mentre all'interno di tale comparto commerciale, la suddivisione dei lotti C5.T C6.T e C7.T, potrebbe differire e tali lotti essere ridefiniti nel numero e nella forma. Rimarrebbe comunque inalterato il totale di S.L massima realizzabile che, per l'intero comparto commerciale, non dovrà superare i 19.000,00 mq circa. L'impossibilità di determinare l'esatta forma e posizionamento è facilmente comprensibile, disponendo, per il momento, di uno schema quadro e rimandando al progetto finale la definizione degli spazi commerciali che devono necessariamente seguire delle metriche di linguaggio commerciale ben chiaro a chi sviluppa tale specifica attività. Nei parcheggi degli spazi commerciali insistono alberature a terra, non strettamente necessari ai fini della rilevanza della superficie drenante, questo perché l'enorme superficie che sarà poi ceduta al Comune di Garbagnate che comprende il Parco Interconnesso e tutte le piste ciclabili incluse nello stesso e la pista di calisthenics e street workout assolve già quanto richiesto. Nell'intorno del Centro Sportivo, oltre ai parcheggi previsti che possono anche essere utilizzati per lo stesso Centro Sportivo, si trova ad ovest degli stessi la Casa delle Associazioni. La struttura è contornata da una piazza antistante che guarda direttamente sul Parco del

Bosco mentre sul retro dell'immobile rimane una fila di parcheggi con la costruzione di una nuova strada che percorre quasi tutto il lato delle tribune del campo da calcio con doppia fila e l'inserimento di un campo all'aperto per attività di pallavolo, calcetto, basket (Multisport o similare) che completano in parte l'inserimento di macchinari da palestra nel percorso di street workout che si troverà in corrispondenza dell'area residenziale delle Garbine, utilizzando la strada in dismissione e ricoprendola con la gomma colata antitrauma. La piazza antistante in autobloccante drenante della colorazione indicata in tavola progettuale ha la funzione di spazio di ritrovo e aggregazione, il giusto punto di incontro tra lo spazio del Parco a nord che compenetra la residenza ed il commerciale e a ovest con il Parco del Bosco. L'estensione della pista ciclabile in terra bianca sarà di completamento alle piste pedonali già esistenti, un tracciato che si estenderà per tutta la lunghezza fino ad attestarsi sul ponte di collegamento con la ciclopedonale del Villoresi.

- All'estremo ovest si è definita la nuova piazza della croce di Bariana, creando un mix di verde compreso il verde di arredo e di sedute, mantenendo i tre grossi alberi all'estremo della piazza in corrispondenza del parcheggio della Chiesa che saranno completati e resi più usufruibili. I colori a terra differenti hanno la funzione di delineare i percorsi trasversali e perimetrali, mentre nelle aree di aggregazione il colore sarà chiaro.

Sempre a ovest del comparto in prossimità della zona residenziale sarà realizzato un parchetto giochi per i ragazzi più giovani con l'utilizzo a terra di corteccia o sabbia come antitrauma e nell'area delle altalene l'utilizzo di gomma colata su cemento come antitrauma. Il parchetto sarà reso indipendente e chiuso con una recinzione costituita da un muretto in c.a. e rete plastificata con un ingresso principale, volontà richiesta dall'amministrazione al fine di elevarne la sicurezza, sia per gli utenti sia alla sera dove il parco rimarrà senza sorveglianza. La sorveglianza o video-sorveglianza è un altro elemento di alto spessore che l'amministrazione ha sottoposto all'attenzione durante la fase di progettazione con la finalità di deterrente contro eventuali atti di vandalismo sia al fine di garantire una migliore sicurezza agli utilizzatori del parco e nello specifico dell'area della palestra all'aperto. Le piste ciclabili e più in particolare quelle inserite nel parco avranno una dimensione abbondante in rispetto a quelle ad oggi individuate nell'intorno compresi i Comuni limitrofi. Dove è stato possibile ad una distanza adeguata si è inserita l'alberatura soprattutto per mitigare il sole evitando di creare l'effetto tunnel eliminando le alberature in prossimità delle piste poste a nord delle stesse.

Il Parco interconnesso è stato progettato al fine di alternare delle aree semi-fitte con spazi aperti di respiro, creando delle quinte a mitigare gli spazi commerciali e utilizzando l'acero campestre di medie dimensioni sui parcheggi ed in prossimità delle piste ciclabili.

Le essenze ad oggi individuate, anche se potranno variare considerando anche le limitazioni imposte dalla regione Lombardia.

4- SISTEMAZIONI ESTERNE

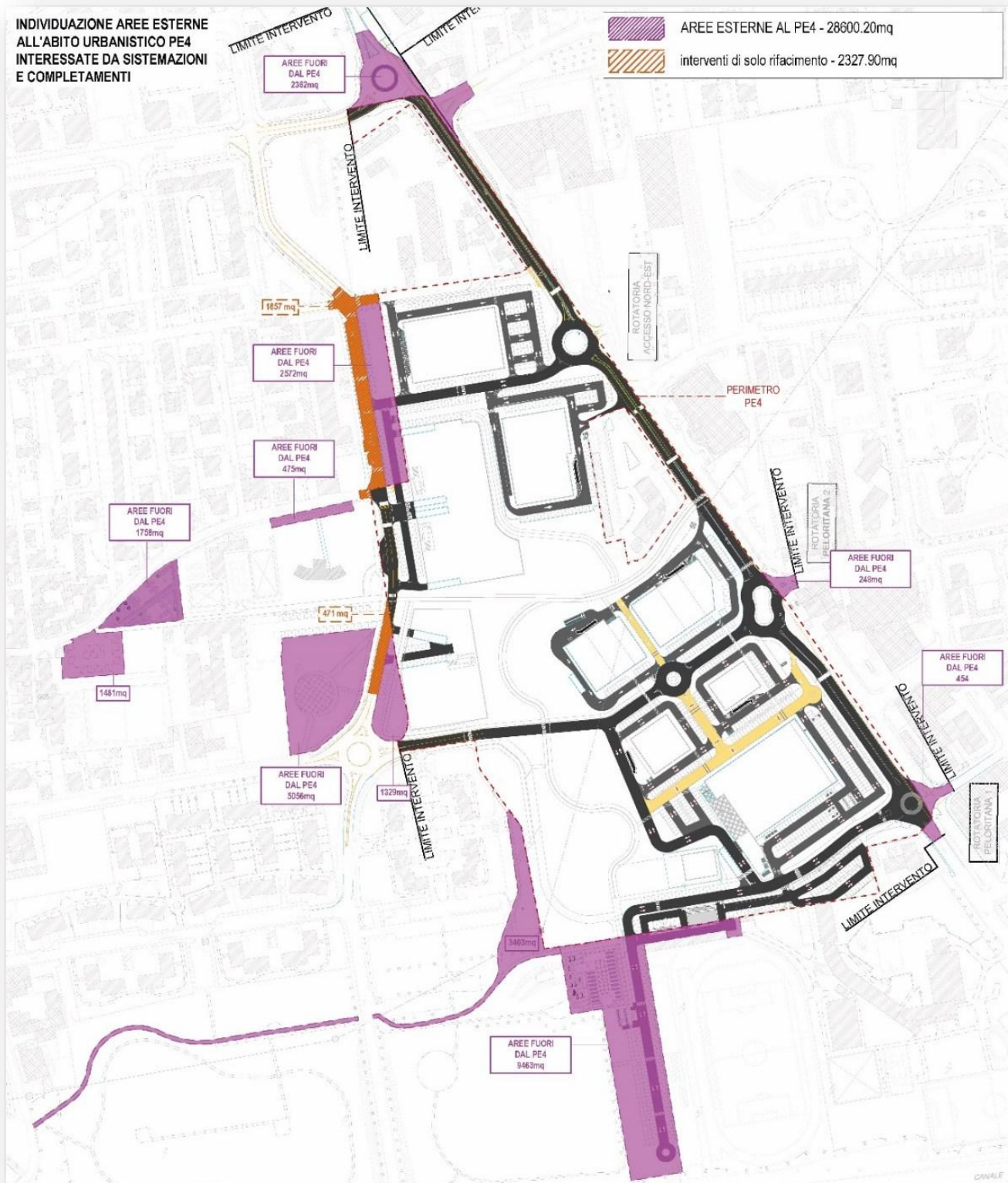
L'ambito del Pe4 è contornato da un sistema di percorrenza su gomma che partendo da Nord verso Sud si dirama in due direttrici una la via Peloritana a est e una la via Europa ad Ovest che si intersecano con via Montenero; vi sono anche alcuni passaggi in orizzontale che collegano le due direttrici. Insistono sulle direttrici 6 rotatorie di cui 2 già realizzate la numero 6 e la numero 3 e parte della numero 4. La finalità principale delle rotatorie è legata alla volontà di abbassare la velocità puntuale che si registra sulla strada Peloritana ad oggi mitigata solo dalla rotatoria n°3 e dall'impianto semaforico che ad oggi ha causato problemi ed incidenti con la conseguenza dell'utilizzo delle telecamere attive dal mese di maggio '23. La rotatoria n°2 in corrispondenza con l'ingresso/uscita da via Varese è stata volutamente disassata al fine di creare una adeguata zona filtro in caso di accumulo sulla via Varese. Le strade interne ad oggi proposte, ed asservite in parte ad uso pubblico e cedute le altre sono indicative soprattutto in riferimento al comparto commerciale a sud di via Montenero. Gli attraversamenti pedonali saranno rialzati e integrati con cartelli e illuminati. Le nuove aiuole, escluse le private, avranno una dimensione non inferiore ai 2,00mt e nel caso di inserimento di essenze arboree di medio alto fusto le stesse dovranno essere posizionate ad almeno 5mt dalla carreggiata stradale, nel caso di arbusti la distanza non risulta necessaria. Nel progetto finale e definitivo prima dell'adozione sarà precisato l'arredo definitivo urbano e previste alcune fontanelle per l'acqua potabile. I new jersey in cemento sulla (ex Varesina) via Peloritana, devono essere eliminati e saranno previsti degli spalti traffico in cemento di adeguate dimensioni completati con idonei attraversamenti pedonali in prossimità circa di via P.ssa Mafalda. Il percorso ciclabile/pedonale/protetto che si estende in tutta l'area, di ampie dimensioni dove possibile permette nella maggior parte dei casi di collegarsi da Bariana centro fino a più punti di attraversamento della via Peloritana oltre ad attraversare da nord a Sud il parco e collegarsi con il percorso pedonale esistente e ciclabile come da progetto che si interseca e compenetra nel Parco del Bosco sviluppandosi circa in parallelo con il canale Villoresi ma a nord dello stesso parco fino a raggiungere il ponte pedonale di raccordo alle piste del canale Villoresi. Via Cadore come da indicazione dell'amministrazione Comunale sarà interrotta nel tratto che si immette sulla via Peloritana, lasciando ovviamente il doppio senso di marcia fino all'ingresso dello spazio carrabile degli edifici già esistenti. Il rifacimento della sistemazione del marciapiede in via Stelvio è in corrispondenza con la realizzazione dei nuovi parcheggi, così come la realizzazione dei nuovi parcheggi in prossimità della chiesa di Bariana come ben evidenziato in tavola progettuale. A nord in corrispondenza dell'incrocio di via Cadore con via Europa, l'area a verde ad oggi esistente, sarà trasformata, come da richiesta dell'amministrazione Comunale, in una striscia di parcheggi sulla via Europa, un tratto a verde e un'ulteriore striscia di parcheggi di pertinenza dell'immobile commerciale C1.T. Nella zona sud in corrispondenza del centro sportivo sarà rimodulata la viabilità coinvolgendo anche aree a verde e parcheggi che comprenderanno anche due stalli di sosta per i mezzi pubblici (auto-pullman). Nella zona della Casa delle Associazioni, in corrispondenza circa con il canale Villoresi, si prevederà una piccola rotatoria che permetterà il ritorno del traffico veicolare evitando ingorghi in corrispondenza delle manovre in ingresso e uscita dai parcheggi. Le fermate per i taxi sono, ad oggi, previste una a nord, tra i parcheggi della residenza e del comparto commerciale, ed una a sud. La previsione di parcheggi con colonnina elettrica sarà individuata nel progetto definitivo di ogni spazio commerciale con il numero di una colonnina ogni 500mq di slp commerciale. L'attività di carico e scarico sarà regolamentata in convenzione in rapporto agli orari permessi ed in ogni caso tale attività non dovrà essere utilizzata dopo le ore 8.30 di mattina e non prima delle ore 22.00 della sera. Le aree contornate con tratteggio viola come indicato nella Tav. n° 10.zon e contrassegnate dal retino viola sono aree esterne al contorno del Pe4, da realizzare come da richiesta della Amministrazione Comunale. Nell'area del Parco interconnesso alcuni tratti di ciclopeditonale saranno - "bianchi" con ghiaietto a protezione, mentre nel tratto est - ovest sarà utilizzato autobloccante drenante o manto drenante ed è allo studio la possibilità di utilizzare la pittura fotoluminescente che si attiva all'imbrunire.

Pagina 18

In conclusione, la strategia di approccio al nuovo sviluppo dell'area -target progettuale-, fa emergere il complesso compromesso tra realtà sociale e proposta urbanistica ed i desiderata dell'amministrazione e non ultima la finalità anche economica del proponente, e dove senza ombra di dubbio sembrano tutti orientati per quanto possibile al completo soddisfacimento dei requisiti di sostenibilità ambientale dell'intervento proposto, requisiti intesi nel più ampio ventaglio di ipotesi e di valori qualitativi. I valori ipotizzati in fase progettuale e di sviluppo urbanistico dell'operazione in oggetto e le complessive strategie d'indirizzo dovranno guidare compatibilmente, l'intero processo fino alla realizzazione e saranno indicatori esclusivi tra gli ovvi ed eventuali compromessi economici/tecnici/architettonici.

Nella foto di seguito si vedono aree di colore viola che riguardano l'individuazione delle aree esterne al Pe4 ed interessate da sistemazioni o da nuove realizzazioni, le aree colorate di nero che sono da realizzare e/o sistemare, le aree arancioni che riguardano solo il rifacimento del tappetino stradale, ed infine le aree gialle che ad oggi sono solo indicative e che se confermate con la stessa disposizione saranno poi cedute al comune come strade pubbliche.

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE ESTERNE AL COMPARTO DEL PE4²



a 19

IMMAGINE 7

² I dati riferiti in tavola saranno soggetti a lievi variazioni

5- AREE DI CESSIONE

Nella cartografia di progetto le quote altimetriche il tracciato stradale e le sistemazioni esterne potranno subire lievi modifiche ma mantenendo inalterato il disegno globale sul territorio interessato sia della viabilità che degli interventi costruttivi di piano. I tracciati interni ai singoli spazi commerciali saranno invece possibili di differenze a seguito della singola richiesta di ogni permesso di costruire, ma mantenendo inalterate gli ingressi/uscite dalle direttrici viarie principali o con leggere modifiche. Le soluzioni planivolumetriche di cui alle tavole allegate potranno subire, in sede di richiesta dei singoli Permessi di Costruire/titoli edilizi, modifiche nella forma in pianta ed all'interno del perimetro di scorrimento di ogni singolo comparto, tali da non incidere sui criteri di impostazione del piano e da non comportare un aumento della superficie lorda utile complessiva sia della destinazione d'uso a terziario sia della destinazione d'uso a commerciale e residenziale. Le suddette modifiche non dovranno inoltre comportare radicali variazioni tipologiche. Anche le aree in cessione che nella tavola sottoesposta sono individuate con il colore giallo e potranno subire delle leggere modifiche, normali rettifiche dovute alla lavorazione in fase di realizzazione dei cordoli ecc. modifiche che sono influenti rispetto alla visione totale che si esprime nella tavola.

TAVOLA DELLE AREE IN CESSIONE

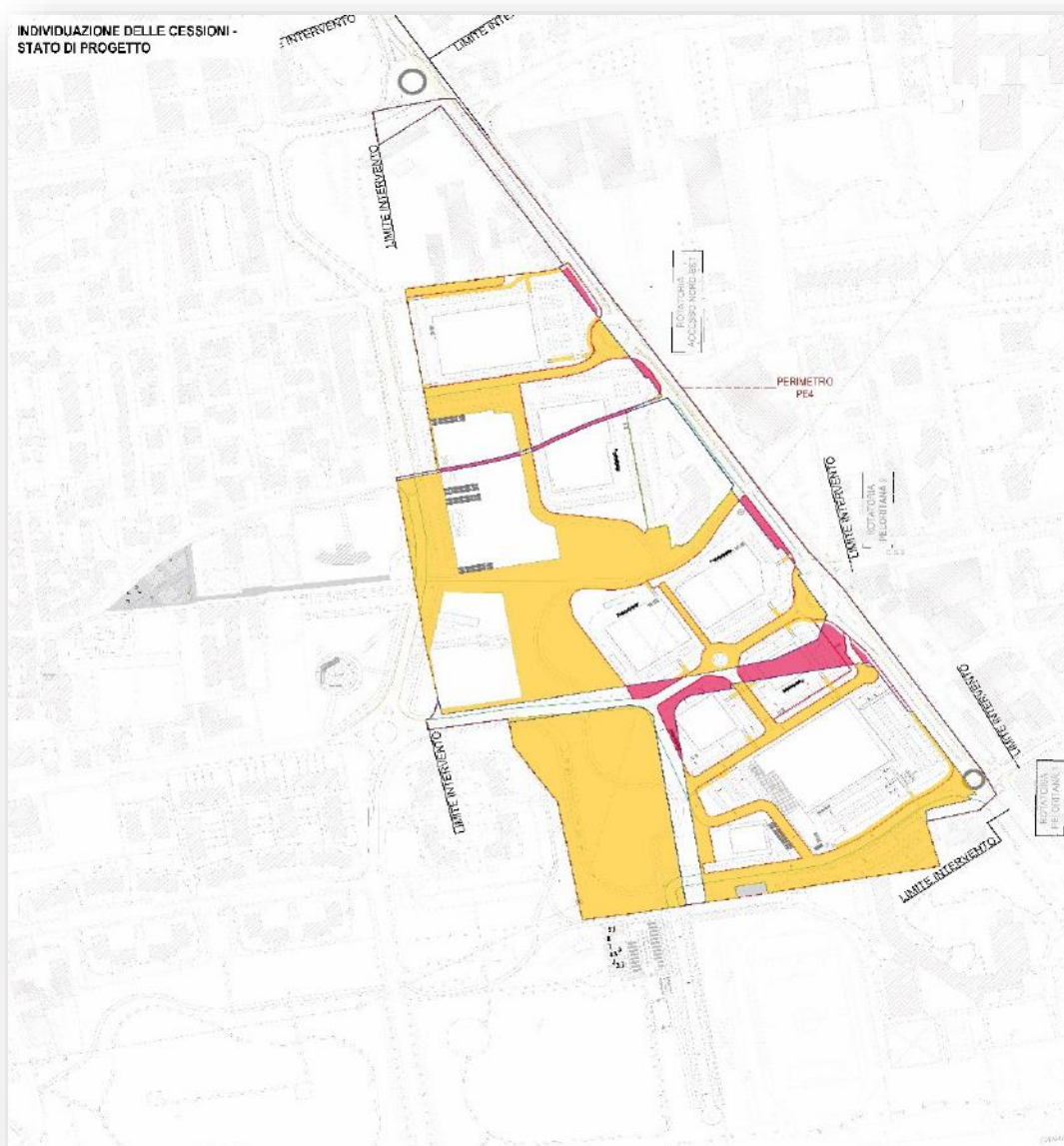


IMMAGINE 8

SUPPLEMENTARY TABLE 1

Pagina 21

Pagina 21

6- CONCLUSIONI

Alla base di questa proposta d'intervento vi è il convincimento che l'inserimento del Parco Interconnesso, fulcro della progettazione e punto di partenza per lo sviluppo urbanistico, si integra con un concetto più ampio di tutela dei valori paesaggistici ed ambientali e più che configurarsi quale ostacolo per la libera imprenditoria, rappresenti di fatto un'opportunità per effettuare investimenti sulla sostenibilità ambientale che di per sé, può rappresentare una potenziale opportunità per il Comune di Garbagnate Milanese.

La presenza di un operatore disponibile ad intervenire nell'area del PE4 offre oggi un'occasione unica di riqualificazione di una parte di territorio fondamentale per il Comune di Garbagnate Milanese, rimasta in fase di stallo da ormai molti anni il cui ruolo e il cui profondo significato strategico non sono stati nel tempo adeguatamente valorizzati, come non lo erano probabilmente con la prima proposta dell'inserimento dello spazio commerciale di grande struttura di vendita. L'intervento in oggetto, variante al piano, indurrebbe invece una serie di esternalità positive anche collettive e di interesse generale, quali la riqualificazione urbanistica e paesaggistica complessiva dell'area e l'integrazione di mix funzionali interconnessi con edifici adibiti anche per l'uso pubblico.

Gli interventi strutturati nel parco ed il progetto dello stesso, assumono più precisamente un ruolo superiore a quanto fino ad ora esposto quasi a portare lo stesso ad assumere in un quadro esplicito, in cui sono esaltati per quanto possibile, la mitigazione e la valorizzazione ambientale. La compenetrazione che si interseca verticalmente ed orizzontalmente con l'area del PE4 e l'incremento della dotazione di servizi e infrastrutture per il territorio, determinano e aumentano l'attrattività del Parco e di conseguenza la sensibilizzazione della popolazione sulle tematiche ambientali e sociali.

La diminuzione della superficie realizzabile e del volume totale, l'aumento della superficie permeabile e del verde in generale e l'aumento dei percorsi sostenibili e la diminuzione della superficie coperta, rispetto al progetto proposto per l'inserimento della GsV, ha permesso l'integrazione di un mix funzionale "orientato" e proporzionato nella sua complessità anche attraverso la ridefinizione dell'impianto viario. Inoltre, le realizzazioni a favore della comunità dove sia gli spazi pubblici ed i servizi inclusi, fuori dall'area ma vicini al Pe4, sono elementi importanti e significativi anche in relazione alla crescita urbana ed alla completezza della realtà nello sviluppo attuale, in generale sono tutti elementi che ne completano il quadro generale evidenziando la differenza con il quadro progettuale proposto negli anni passati.

La ricomposizione dell'area in riferimento con il contesto generale di Garbagnate Milanese e soprattutto in relazione alla frazione di Bariana assume il ruolo di indicatore fondamentale dello sviluppo proposto, dove le complesse articolazioni dell'abitare devono essere integrate innescando dinamiche innovative.

La resilienza e la rigenerazione, termini e concetti ricorrenti ed a volte inopportunosamente abusati, potrebbero essere convergenti all'interno del concetto di "riabitare i luoghi" dove più in generale il pensiero chiave riguarda il cambiamento della città evoluzione della stessa e non solo, sia in relazione alla sua morfologia fisico-spaziale ed anche in relazione alla popolazione ed alla morfologia sociale, che è cambiata e che ha la necessità di modellarsi con le esigenze attuali sia in Garbagnate Milanese che nei suoi intorno più vicini.

Il progetto inteso come design del prodotto in relazione alla qualità degli spazi e per il suo contenuto comunicativo/visivo, da non confondersi esplicitamente solo come raffigurazione urbanistica di una idea progettuale, non ha dimenticato ma incentivato le indicazioni relative alle attrezzature e infrastrutture collettive al verde e al mix funzionale, come evidenziato nella complessità intrinseca pur con tutta la conoscenza *a priori* che il sistema/metodo progettuale può avere, riducendo al contempo, con grande sforzo la complessità indotta, ed aumentando di conseguenza la spinta che ha permesso il controllo generale, che in fase di sviluppo progettuale ed in relazione della ricerca dell'obiettivo definitivo del piano ha permesso di determinare le indicazioni per il domani.

Di conseguenza le complesse elaborazioni strategiche, che si sono confrontate con idee plurali dei vari soggetti coinvolti e non certo meno semplici da tradurre progettualmente, ed interpretando nel senso più profondo il processo di trasformazione, ha rimarcato l'attenzione al verde ed alla natura in senso generale evidenziando il ruolo più che significativo che verrà rivalutato nel tempo come un fattore ineludibile.



ALLEGATI - ESEMPLIFICAZIONI PROGETTUALI INDICATIVE

INDICAZIONI PER LO SPAZIO COMMERCIALE E L'ARREDO URBANO NELLE AREE COMMERCIALI

Le aree individuate per l'inserimento degli edifici a destinazione commerciale si dividono in tre zone ben distinte. La localizzazione è stata individuata in più aree essendo le strutture di piccole o medie superfici di vendita ed anche per permettere all'interno delle aree individuate una distinzione sistematica distribuzione dei comparti individuati. Le aree di sviluppo commerciale come poi indicato nelle tabelle di riferimento di ogni singolo comparto sono suddivise e ricomprese e/o delimitate da una viabilità esterna pubblica che ne marca nettamente le aree territoriali dove le singole strutture insediate sviluppano una viabilità interna propria delimitando così le aree dei vicini prossimi. È bene anche ricordare che gli spazi commerciali determinano la capacità di generare nuovi posti di lavoro. Ragionando in difetto si potrebbe indicare un numero di cui oggi la stima indicativa risulta di circa essere pari a 180 assunzioni di cui il 70% circa di personale femminile.³

Le norme che ogni spazio commerciale deve attenersi, dove per spazio commerciale si indica sia l'immobile che lo spazio circostante all'interno della propria superficie fondiaria sono di seguito elencati e spiegati:

Per gli Immobili commerciali, la struttura avrà come linee guida fondamentali le parti esterne a terra (percorsi pedonali, ciclabili, strade camminamento intorno all'immobile verde ecc.) che dovrà seguire fedelmente le linee guida di realizzazione e le indicazioni di legge per assolvere positivamente gli indici come rapporto di copertura, permeabilità altezza massima ecc. L'illuminazione interna ai parcheggi asserviti o privati e l'arredo urbano saranno decisi il colore della luce emessa e il numero di lumen e quant'altro rispettando le normative sull'inquinamento luminoso mentre la forma delle lampade e della relativa struttura che ne permette l'installazione sarà decisa con l'amministrazione, e tutti i comparti commerciali avranno le stesse specifiche da rispettare.

Tutte queste indicazioni che dovranno essere recepite da ogni singolo spazio commerciale saranno insindacabili al fine di redigere una base progettuale unica di intenti. Ogni spazio poi avrà le caratteristiche più idonee alla merceologia proposta e all'immagine della società che commercializza. Particolari attenzioni sulle facciate di materiali o quant'altro sia visibile esternamente sarà a discrezione dell'amministrazione e della commissione paesistica se contemplato, al fine di rendere più eleganti ed omogenei possibili gli spazi di vendita che saranno realizzati. Per quanto riguarda la copertura dell'immobile, le aree esterne, viabilità e parcheggi, verde ecc. le indicazioni saranno riportate nella Relazione Tecnica e NTA del piano con le caratteristiche di norme di attuazione in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Pagina 24

VERDE E PARCHEGGI

Le aree esterne dovranno prevedere delle zone a verde che avranno le dimensioni e le caratteristiche delle essenze come indicato nel progetto del verde come da tavola progettuale e descritto nei capitoli successivi.

In corrispondenza delle strade se non insistono parcheggi privati o pubblici o asserviti le essenze saranno composte dall'Acer Campestre come in tutta Garbagnate Milanese, mentre in corrispondenza delle aree esterne si inserirà con varietà di colori e con una altezza massima di 60cm creato a macchie e non a siepe. Le aiuole di completamento con larghezza inferiore ai due metri dovranno essere completate a prato quelle inferiori e/o pari al metro di larghezza dovranno essere rifinite con sassi bianchi di media dimensione.

Per quanto riguarda l'invarianza idraulica l'utilizzo di aree o parti di esse poste alla luce del sole con depressioni a "verde" (vedere foto allegata per le aree residenziali) esemplificate più avanti potrà essere prevista all'interno della stessa area fondiaria dell'immobile residenziale indicato. La stessa dovrà prevedere nell'intorno uno strato di contenimento ed avere una profondità massima di 1,00mt e con larghezza dimensionata uguale alla capacità di utilizzazione della stessa.

³ Valore stimato ad oggi puramente indicativo

Per quanto riguarda l'arredo urbano, sarà uguale in tutte le strutture sia in riferimento alle eventuali e necessarie panchine, porta bici, cestini per i rifiuti, ecc. la pavimentazione esterna sarà eseguita con un unico materiale di uno o più colori, sempre uguali per ogni struttura singola commerciale ancora ad oggi da definire.⁴

I rapporti di drenante, parcheggi, copertura ecc. dovranno essere rispettati rispetto a quanto allegato nella singola tabella ed ogni mancanza o lacuna interpretativa farà riferimento alle indicazioni delle NTA del PGT per le strutture di medie dimensioni. L'unica voce che sarà in deroga alle NTA è quella relativa alla slp massima realizzabile ad oggi, tutti gli indici edificatori come riportato sotto sono stati rispettati con esito positivo. I comparti sono completi di adeguate aree di sosta, attrezzate a collegarsi al sistema di viabilità di grande scorrimento, dove è possibile l'inserimento di aiuole di grande dimensione che è stato considerato prioritario per una valorizzazione anche ambientale del contesto, ed alcune aree a verde saranno cedute per completare il Parco Interconnesso come indicato in convenzione ed evidenziato in alcune tabelle. Le stesse aree saranno peculiari al fine del calcolo edificatorio sempre evidenziato in convenzione anche se ceduto prima della realizzazione del manufatto indicato al Comune di Garbagnate. Il concetto degli spazi commerciali distribuiti in zone ben distinte sono stati valutati anche a fronte di una frammentazione delle aree ed inserita come una zona a servizio anche alle aree residenziali di Bariana e di Garbagnate, servizi intesi come parte vitale di un comparto cittadino comprendente l'area di Bariana e il contorno residenziale consolidato prossimo a ovest della via Peloritana, prestando particolare attenzione alle problematiche legate ai problemi del traffico e al rispetto ambientale, costituendo così la cerniera tra le due zone residenziali, nonché con le aree a verde e sportive limitrofe.

La tabella della verifica degli indici urbanistici è esemplificativa al fine di dimostrare che gli stessi comparti all'interno del perimetro del PE4, consentono il rispetto di quanto richiesto, quindi, indicativa ma non essenziale ai fini dei calcoli e per la verifica dei parametri urbanistici che si determinano su tutto il comparto. Per una più rigorosa verifica si è eseguito una sorta di "prova del 9" con l'intenzione di verificare anche puntualmente se per ogni comparto urbanistico si fossero rispettati gli indicatori urbanistici. Emerge in sostanza che anche verificando i singoli comparti si ha un risultato positivo. Per il TP.4 risulta un disallineamento ininfluenza, differenza che è facilmente spiegabile in quanto i lotti e più precisamente il lotto in questione (area di realizzazione con il proprio limite di galleggiamento) sono determinati al fine di poter aumentare l'area da dedicare al Parco Interconnesso. La determinazione dei singoli indicatori, sui singoli lotti con la propria destinazione urbanistica, serve necessariamente al fine della procedura per la richiesta di rilascio del permesso di costruire (o la formazione del titolo abilitativo in generale), che sarà richiesta nei tempi idonei.

Gli indici puntuali possono variare non in difetto al variare della disposizione finale geometrica di ogni singolo immobile all'interno della propria area individuata, questo per permettere in fase di progetto finale per la richiesta di PdC di poter variare la sagoma, la forma, l'orientamento ad oggi indicato in progetto ma mantenendo sempre come costante il massimo utilizzo indicato [ad esempio C1.T ad oggi la superficie dell'immobile commerciale risulta essere di 3438,64mq con superficie a vendita massima di 2499,00mq e una superficie fondiaria di 9.718,65mq un'altezza massima di progetto di 15 mt con materiali e prospetti esterni come poi sarà indicato. Questi valori sono Indici massimi consentiti per ogni singolo comparto, possono diminuire ma mai aumentare.]⁵

Concludendo l'area in oggetto individuata come commerciale è suddivisa come indicato nelle schede a dell'allegato
Relazione tecnica urbanistica e NTA.:

⁴ La pavimentazione esterna sarà indicata in fase di progettazione e prima della Adozione della Convenzione, allegando anche le schede tecniche. Ad oggi è al vaglio la possibilità di inserire l'autobloccante Favero drenante nella composizione Mega a grandi formati nei colori grigio notte e bianco perla.

⁵ E' importante ricordare che all'interno delle aree commerciali si ha la possibilità di traslare la superficie indicata come evidenziata nella tabella allegata di ogni singolo comparto, MASSIMA CAPACITA' REALIZZABILE SUL LOTTO (indicata in giallo) all'interno di un altro comparto commerciale che nel caso può essere formato da una o più aree ad esempio i comparti C5.T C6.T C7.T all'interno del loro perimetro possono variare la forma e le dimensioni mantenendo sempre come riferimento finale la massima area edificabile indicata a commerciale dei tre lotti. In ogni caso la somma totale di tutte le aree commerciali non deve essere superiore ai 20.000,00mq anche se ad oggi nelle tavole di progetto risultano essere minore. Ai 20.000,00 mq massimi realizzabili commerciali (ad oggi poco più di 17.500,00mq) si deve aggiungere i 2.100,00mq per il terziario o nel caso di albergo/ricettivo, incrementando la superficie de il TP.4 fino al raggiungimento massimo di 5.100,00mq di sl per una altezza massima di 9 piani. Nel caso di traslazione, cambio di sagoma accorpamento di superficie di più immobili o di uno singolarmente individuato, i riferimenti di legge come rapporto di copertura, permeabilità ecc., le distanze dalle strade e quant'altro non menzionato ma soggetto a leggi edilizie e urbanistiche ed indicazioni delle NTA devono assolutamente essere rispettate.

A "NORD" DEL COMPARTO PE4, IL SUB COMPARTO COMMERCIALE È COMPOSTO DA DUE LOTTI DIVISI DALLA STRADA PUBBLICA CHE PARTE DALLA ROTATORIA N°3 ESISTENTE NELLA VIA EUROPA DIVIDENDO ANCHE IN PARTE GLI SPAZI COMMERCIALI CON GLI SPAZI RESIDENZIALI DELLA R1. LA VIA È A DOPPIO SENSO DI MARCIA.

IMMAGINE 11



NELLA "ZONA CENTRALE" DELIMITATA AD EST DALLA VIA PELORITANA, A NORD DAL COMPARTO RESIDENZIALE DI VIA PELORITANA GIÀ REALIZZATO A OVEST DAL PARCO INTERCONNESSO A SUD DALLA VIA MONTENERO CHE SARÀ DEVIATA SI HANNO I COMPARTI C.3T E C.4T. LA ROTATORIA N°5 POTREBBE ESSERE ELIMINATA MANTENENDO LA PERCORRIBILITÀ LINEARE A DOPPIO SENSO DELLA STRADA:

Pagina 26

IMMAGINE 12



NELLA ZONA A “SUD” COMPRESA TRA LA VIA PELORITANA, A EST CON LA ROTATORIA N°2 ED A NORD DALLA VIA MONTENERO CHE SARÀ DEVIATA PER CONNETTERSI CON VIA VARESE, INSISTONO GLI SPAZI COMMERCIALI INDICATI COME C5.T C6.T E C7.T DOVE AD EST CONFINANO CON IL PERIMETRO DELL PARCO INTERCONNESSO SI HA ANCHE LO SPAZIO A TERZIARIO/RICETTIVO TP.4 MENTRE A SUD CONFINA CON L’ESTENSIONE DI VIA MONTENERO CHE ANDRÀ A DEVIARE VERSO IL CENTRO SPORTIVO

IMMAGINE 13



Pagina 27

LE AREE RESIDENZIALI

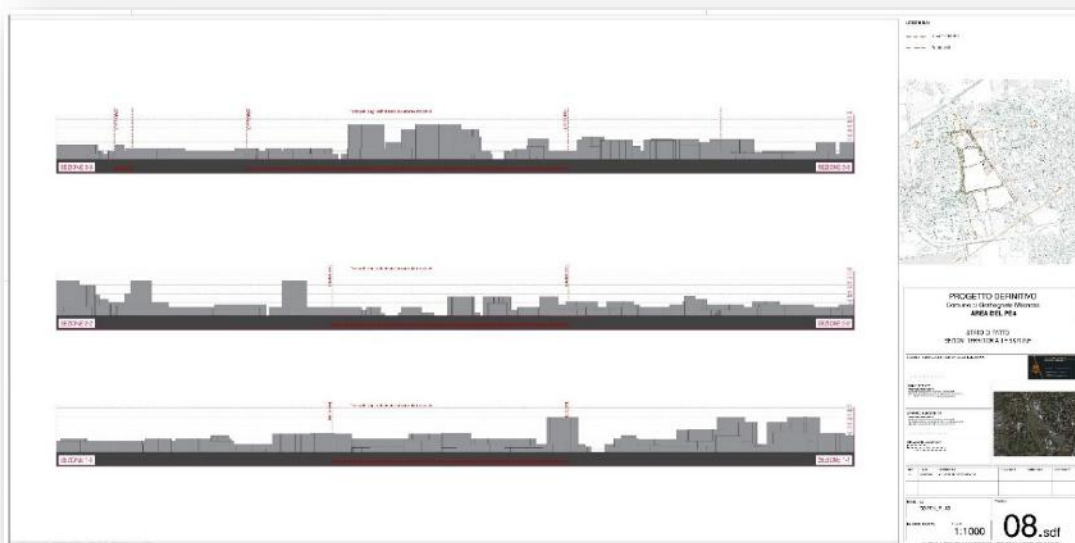
L’area Residenziale si divide in due zone ben distinte. L’area leggermente a nord della pista ciclabile e pedonale che collega attraverso il “canale verde” l’area di Bariana a Garbagnate da est a ovest il parco, ed una a sud della stessa. Le due aree sono attestate sul fronte di via Europa con l’inserimento di parcheggi esterni a servizio dei cittadini. A Nord l’area residenziale viene delimitata dalla viabilità in progetto che si immette tra via Europa e la rotatoria n° 3 ed a sud è delimitata in corrispondenza della rotatoria delle Garbine. A ovest è circondata dal Parco Interconnesso con le aree in depressione per l’utilizzo legati ai calcoli dell’invarianza idraulica e da macchie di bosco o filari di alberi come poi meglio evidenziato nel capitolo del verde. È stata individuata anche una linea di perimetrazione come si vede nelle due tabelle a seguito, che permette di indicare in maniera discretamente precisa l’area dove sarà insediata la residenza ed una linea di galleggiamento in verde tratteggiato all’interno dell’area al fine di mantenere una distanza di almeno 5mt dall’edificio alla recinzione in progetto. I parcheggi privati di servizio alla residenza si trovano nell’interrato. Ad oggi, non avendo ancora concluso la progettazione dello spazio residenziale e tenendo conto che non è vista la necessità di richiedere il permesso di costruire per le opere private, a conclusione e di seguito saranno indicate solo le linee guida per la realizzazione delle stesse opere private.

Le caratteristiche principali, tralasciando la parte tecnica impiantistica importante per permettere il raggiungimento della Classe Energetica “A” da parte degli edifici, sono a grandi linee elencati di seguito; nelle aree interne al perimetro indicato per la residenza ma esterne all’immobile si dovranno prevedere dei giardini comuni e provvedere alla piantumazione di adeguate essenze.

L’ingresso e l’uscita dai parcheggi interrati e gli ingressi pedonali saranno attestati presumibilmente su Via Europa e per la parte più a Nord sarà nel caso necessario ed in base alla volontà dell’operatore richiedente del titolo edificatorio anche sulla viabilità in progetto che collega la rotatoria n°3 fino a via Europa. I parcheggi interrati potranno prevedere un adeguato numero di colonnine elettrica per la ricarica delle auto-elettriche da posizionare nell’interrato o nel caso fuori terra se esiste la possibilità di inserimento all’interno dell’area di proprietà.

Gli indici edificatori sono stati tutti quanti rispettati, dove si ha: $I.f = \text{pari a } 0.5mq/mq$ computato nella fase di zonizzazione. È bene ricordare che le aree del Parco Interconnesso fanno parte della zonizzazione Residenziale e saranno utilizzate per il calcolo dei parametri edificatori; saranno infine cedute come indicato in convenzione.

L'altezza massima prevista come indicato in premessa, è un nodo sensibile e fondamentale legato alla necessità di poter utilizzare a terra la maggior quantità possibile di aree a verde. L'altezza massima consentibile proposta è di metri 60 ed è da intendersi calcolata all'intradosso dell'ultima soletta abitabile da terra o meglio dall'estradosso della prima soletta se uguale o superiore al piano campagna e comunque nel caso a +17cm dalla quota +0-0. Tale scelta consente il contenimento di superficie dell'edificato a vantaggio di un maggior spazio scoperto. Gli edifici residenziali saranno ideati e realizzati potendo all'interno delle due aree edificate attestarsi in numero di 1-2-3 o 4 edifici collegati o scollegati, aumentano anche il livello di permeabilità e determinando una minima copertura del suolo. Il verde privato è indicato all'interno del perimetro individuato per la residenza, lasciando il più possibile e compatibilmente con la necessità dello spazio privato, aree verdi condominiali. Non sono ammissibili le seguenti destinazione d'uso: Produttivo Commerciale (GSV). Come indicato per le aree commerciali anche le aree esterne, ma di riferimento alla residenza su cui realizzare gli immobili, servono solo per delimitare l'area di proprietà perché la porzione di Parco Interconnesso esterno verrà poi ceduto all'amministrazione comunale di Garbagnate Milanese dopo i due anni di manutenzione iniziale.



Sky-line attuale IMMAGINE 14



Sky-line in progetto IMMAGINE 15

LE AREE TERZIARIE / RICETTIVE

L'area adibita a Terziario/ricettivo si attesta a sud del comparto del Pe4, ai margini dello spazio commerciale ed in prossimità del centro sportivo e ad est dal parco interconnesso. L'area indicata nelle tavole come T.4P è completamente aperta su tutti i lati ad esclusione del lato in confine con il corsello di accesso ai parcheggi interrati. Sarà completato con una piazza che avrà la funzione di sosta per i pedoni e di spazio di aggregazione, l'altezza del manufatto non dovrà superare i 5 piani fuori terra nel caso di terziario e di 10 piani nel caso di attività ricettiva con vocazione a Business. La struttura esterna, per ovvie ragioni non è ancora in fase di progettazione, mentre nella piazza in corrispondenza del perimetro del parco interconnesso si avranno 3 grosse aree a verde inserita nella piazza che sarà completata a terra con adeguata pavimentazione e piantumazione.

Al limite con la strada verticale che collega via Montenero e la via di accesso alla casa delle Associazioni dovrà essere inserita una serie di piante ad alto e media dimensione al fine di creare una quinta alberata a mitigare il traffico veicolare. I parcheggi esterni si attestano sulla stessa via di accesso alla Centro Associazioni ed in parte di fronte al Centro Sportivo.

Gli indici già verificati sul totale dell'area, sono stati calcolati attenendosi alle indicazioni del PGT in relazione al tessuto per attività economiche (TAE) dove l'altezza presume ovviamente ad una maggior spazio verde a terra. Non sono ammesse le attività residenziali, le attività commerciali (GSV), logistica.

Anche in questo caso gli indici identificati in tabella sono i massimi consentiti anche a fronte di una IF superiore nelle NTA. Dove la superficie massima consentita per la realizzazione del manufatto è pari a 2100,00mq fuori terra ad esclusione di scale e parti comuni, e l'area indicata come da tavola sottostante è pari a 2183,12mq che ad oggi viene considerata come non recintata, ma successivamente potrebbe anche diventare un'area chiusa da recinzione, con uno o più cancelli pedonali di accesso.

Concludendo, in caso di utilizzo dello spazio individuato come TP.4 a destinazione ricettiva, si avrà la possibilità di un aumento della superficie con destinazione a terziario/uffici di slp da 2100,00mq fino ad un massimo di 5.100,00mq solo e unicamente per attività ricettiva, dove l'altezza massima consentita avrà come limite massimo il numero di 10 piani o 33,50mt di altezza all'intradosso dell'ultima soletta utile.

Pagina 29



IMMAGINE 16

CENTRO ASSOCIAZIONI O CENTRO POLIFUNZIONALE COMUNALE⁶

Il Centro Associazioni o Centro Polifunzionale Comunale si attesta a est del centro sportivo in corrispondenza del Parco del Bosco. L'immobile ha una disposizione est-ovest determinata dalla volontà di non invadere ulteriormente il parco esistente con l'ingresso principale verso ovest. La struttura è facilmente riconducibile visivamente alla forma geometrica del rettangolo che permette di inserire tutte le destinazioni richieste dall'Amministrazione Comunale da qui la proposta di cambiare il nome in Centro Polifunzionale Comunale e/o "CPC".

Al piano terra di fronte alla piazza che si libera sul Parco del Bosco si trovano le scale di accesso al piano superiore, la sala musica con i servizi igienici dedicati, un grosso salone per gli utilizzatori, un bar che apre sulla piazza e un'area da adibire poi successivamente a cucina nel caso di bisogno e di uno spazio dedicato ai servizi pubblici delle dimensioni adeguate, tutti gli arredi sono esclusi e non saranno visivamente inseriti nel progetto. Al piano superiore una serie di uffici da distribuire alle varie associazioni presenti sul territorio di Garbagnate Milanese, bagni di servizio, sala riunione a nord est e centralmente una sala conferenze di circa cento posti a sedere ed una seconda scala posta a Sud come scale di sicurezza. Nell'intorno Nord-Ovest-Sud dell'immobile si trova il percorso pedonale che si inserisce nell'area della pista all'aperto e nei parcheggi. Tali parcheggi saranno da realizzare per un totale di circa 93 posti auto e per i veicoli a due ruote per un numero di 16 stalli; sarà realizzata inoltre una strada pari a circa 9400mq. A sud del complesso si trova anche il campo giochi che permette l'utilizzo al suo interno di più aree per attività come il calcio, basket, pallavolo, ecc. una area polivalente e di grande utilizzo per i più giovani. L'utilizzo di un sistema di videosorveglianza esterno al fine di evitare atti di vandalismo ed a protezione personale, completano l'area. La struttura progettata ancora preliminare non ha voluto essere di impatto visivo "eccedente" ma cercando di determinare una linea ed un linguaggio filologico immediato dove la grammatica progettuale sottolinea la rottura mantenendo la proporzionalità del manufatto stesso. La scelta dei colori è espressa tramite l'alternanza di colori chiari (cemento a vista) e scuri con l'utilizzo dell'materiale che ad oggi potrebbe essere indicato in Equitone e/o Trespa (materiale che permette di essere pulito nel caso di scritte o graffiti) nel colore scuro/nero o in alternativa con altri colori come indicati in tavola che ad oggi esprime con più carattere la struttura e migliora visivamente l'inserimento della stessa nel contesto. Lo schema superiore con le finestre strette e alte serve a dare slancio per quanto possibile alla forma che seppur semplice nel concetto generale, rimane leggermente schiacciata dalla risultanza della proporzione tra la lunghezza rispetto all'altezza. Gli elementi di rottura nell'angolo nord est con l'inserimento di lamiera striata color acciaio della Fills e con maggior carattere con l'utilizzo dell'Aluinvent che è un materiale a pannelli in schiuma di alluminio forato, alternativa progettuale che è ripresa anche sulla scala di sicurezza a sud. I cubi in cemento a vista sull'ingresso principale corrispondente anche alla scala di accesso con ascensore costituiscono un elemento identificativo della progettazione e dell'ingresso principale. Nella parte sud in prossimità della stessa scala principale si è creato uno sfondato al fine di permettere anche attraverso la volontà dell'Amministrazione di istituire un concorso per idee con il fine di identificare un logo che esprima i concetti di integrazione culturale e multifunzionalità dell'edificio. Sulla parte superiore si trovano i pannelli solari, lo spazio per i locali tecnici e al centro una apertura chiusa con materiale trasparente al fine di permettere l'utilizzo della luce zenitale sia nei corridoi del piano primo sia nella sala conferenze. Nella piazza saranno inserite delle panchine in cemento e 3 lampioni Venaria al fine di illuminare la stessa nelle occasioni specifiche. Le luci a led poste nell'intersezione con le scritte -CENTRO ASSOCIAZIONI – o in alternativa con la scritta - CENTRO POLIFUNZIONALE COMUNALE - e in prossimità della rete striata e sulla scala secondaria completano la visione notturna del complesso. Sopra ogni finestra è posto un carter della Alucobond del colore nero o scuro. I costi di realizzazione saranno sviluppati alla fine del progetto esecutivo e saranno poi inclusi nella convenzione con il relativo computo di riferimento, il progetto sarà anche comprensivo dei parcheggi, strada interna fino alla rotatoria di ritorno del traffico veicolare e della piazza antistante. È escluso dal conteggio l'inserimento dell'area giochi multifunzione che è stato conteggiato nel capitolo Palestra all'aperto, ecc.

Pagina 30

⁶ Progetto preliminare ancora da realizzare la progettazione definitiva.



TAVOLA INDICATIVA ⁷

IMMAGINE 17

⁷ LA TAVOLA INDICA DEI COLORI ALTERNATIVI IN FACCIATA. AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO SARANNO DECISI I COLORI E L'UTILIZZO DEL COLORE NERO AD OGGI POTREBBE ESSERE SOSTITUITO. LA SCELTA DEL NERO È STATA DETERMINATA SOLO PER ALTERNARE IL COLORE CHIARO DEL CEMENTO A VISTA CON UN TONO DI COLORE SCURO ED EVIDENZIARE IL CONTRASTO DELLE FIGURE GEOMETRICHE

IMMAGINE 18



*8

Pagina 32



IMMAGINE 19

* I RENDER SONO AD OGGI INDICATIVI

IMMAGINE 20

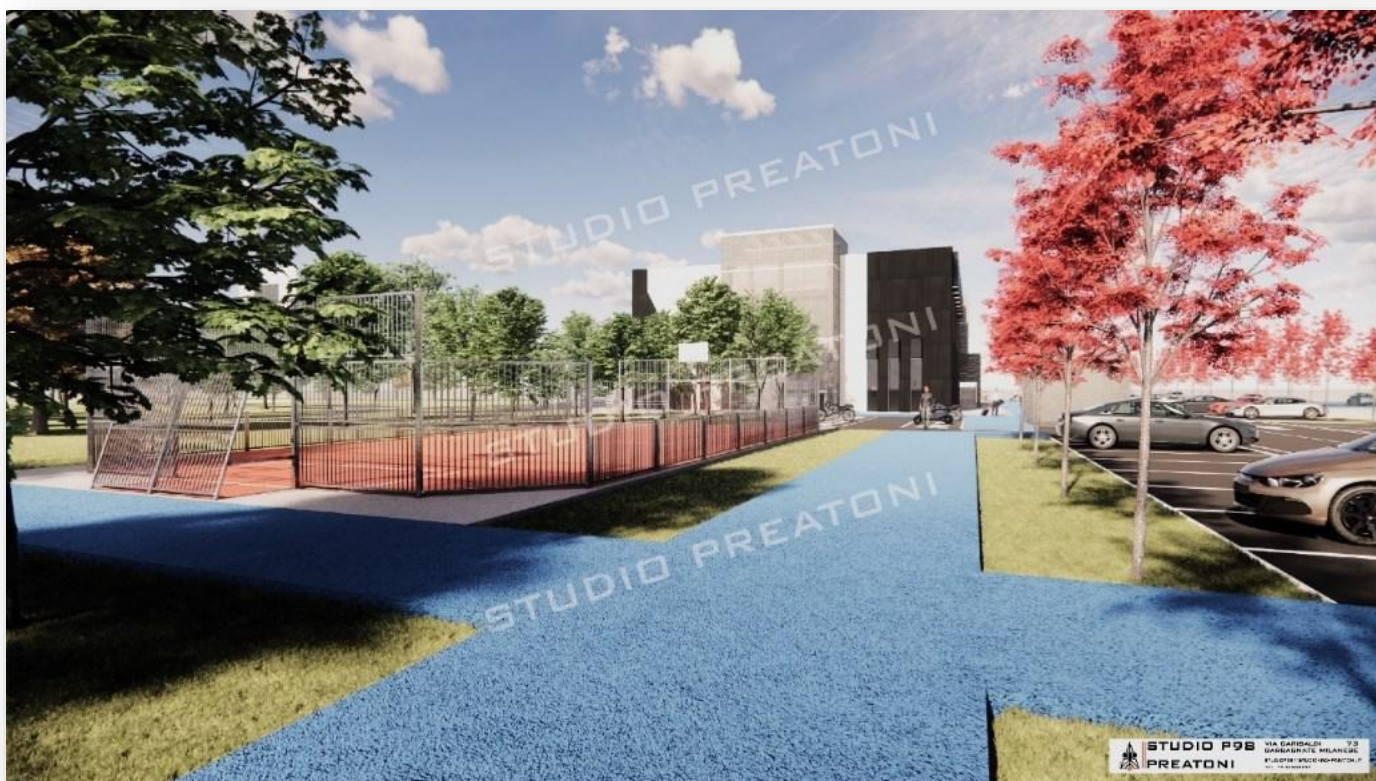


IMMAGINE 22



IMMAGINE 23



IMMAGINE 24



IMMAGINE 25



RIFACIMENTO PIAZZA DELLA CROCE - BARIANA

La piazza di Bariana è stata ripensata ma mantenendo inalterata la caratteristica principale; luogo di aggregazione e ritrovo della comunità barienese.

Inoltre, nella progettazione si è voluto pensare l'area come una delle partenze del percorso ciclabile e pedonale che sviluppandosi, come è oggi in direzione ovest, si inserisce con il Parco Interconnesso dell'area del Pe4 e da lì si dirama in tutte le direzioni, agevolando una percorribilità slow, che serve a collegarsi con Garbagnate a ovest e con il Parco Interconnesso e poi con la ciclabile del Villoresi e la rigenerazione dell'area ex Alfa Romeo a sud. La continuità di aree Verdi, difficili da trovarsi nell'area della città Metropolitana di Milano, viene completata da una elevata lunghezza di piste ciclabili e pedonali.

La struttura geometrica della piazza è rimasta quella attuale, ponendo attenzione e mantenendo per quanto possibile le grandi alberature esistenti a est e riprogettando la rimanente area. L'utilizzo di spazi verdi al piano seppur accennati, e l'aggiunta di aree sosta arricchite da panchine e ampi spazi arricchite con l'inserimento di alberature ad alto fusto hanno creato un effetto ottico che ne caratterizza l'impostazione rispetto al concetto attuale della piazza. L'utilizzo di colori differenti nei camminamenti ha la "presunzione" di indicare le vie di accesso e perimetrali al contesto.

Per evitare il fastidioso problema delle radici che spingono verso il suolo, con evidenti problemi in futuro che provocano difformità della pavimentazione, sarà utilizzata una tecnica ad oggi brevettata come da disegno allegato. Al centro della Piazza si è volutamente inserito un segmento che ne segna in orizzontale l'area con l'utilizzo di sassi da fiume e una fontana a terra con ricircolo dell'acqua a sottolineare l'importanza dell'acqua nella zona (Villoresi e i suoi canali per lo più rogge, nome con cui sono chiamati nell'Italia settentrionale [spec. nella sua parte occidentale] i canali artificiali di non grande portata costruiti per dare acqua ai mulini, e per l'irrigazione). La piazza verrà completata con l'illuminazione utilizzando due elementi alti (ad oggi indicati con il modello Venaria) e delle luci a terra a led come riportato chiaramente nel disegno di seguito allegato. Non sono stati inseriti i giochi per i bambini perché la scelta è caduta sull'utilizzo degli stessi nell'area del Parco del Sole dove la possibilità di strutturare un lavoro più importante e significativo ha portato ad utilizzare un'area più adeguata alle esigenze.

IMMAGINE 26

Pagina 36





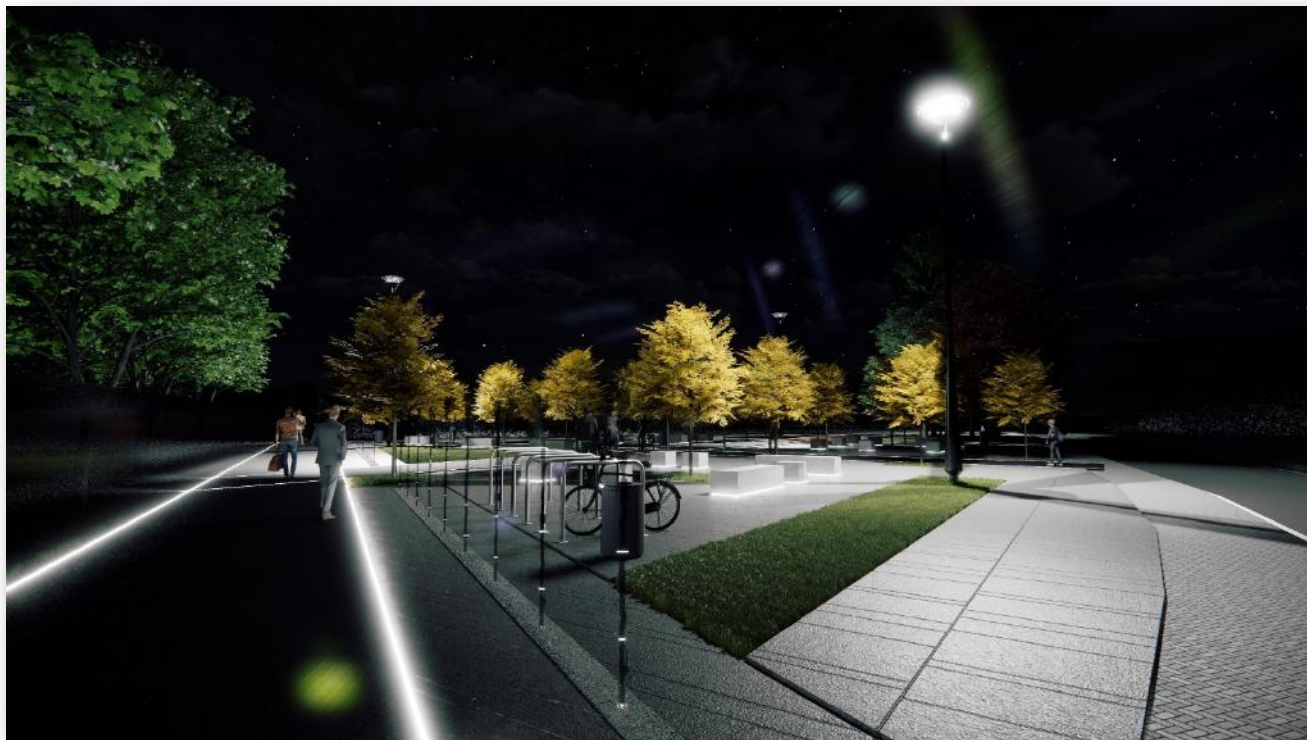


IMMAGINE 28



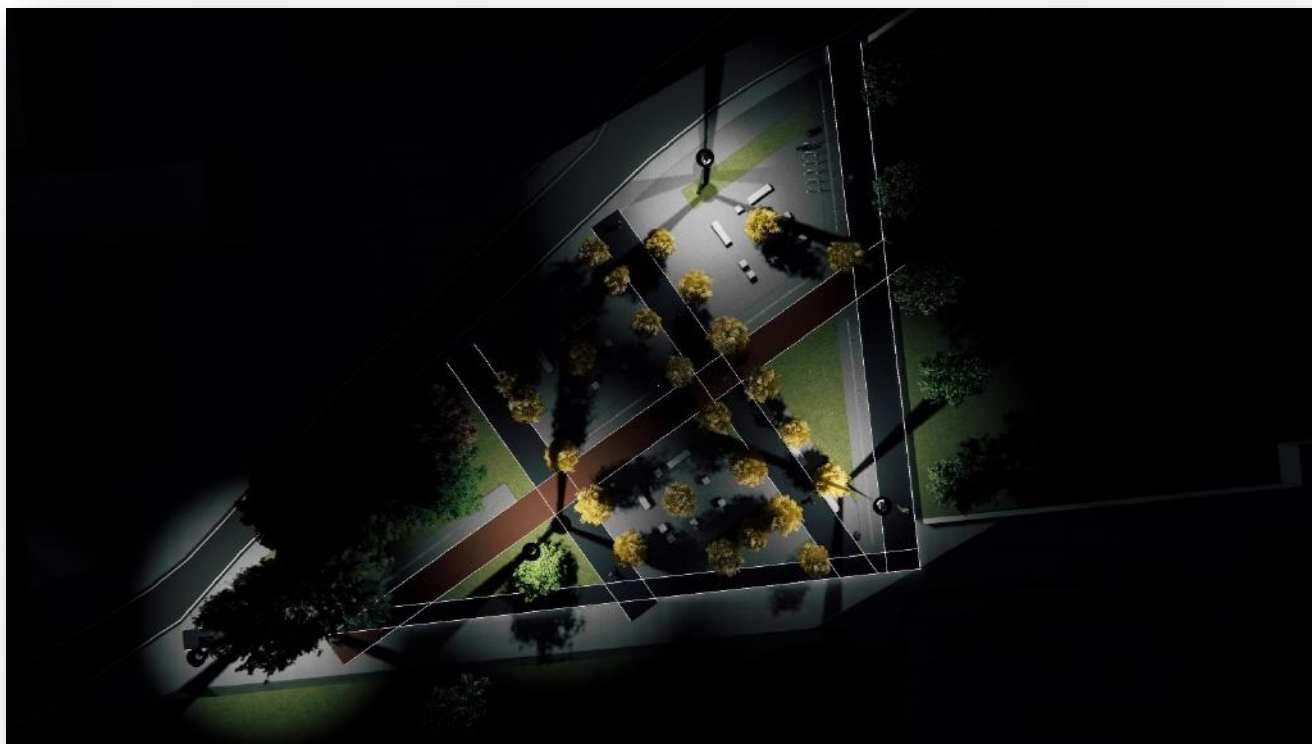
IMMAGINE 29

IMMAGINE 30



Pagina 39

IMMAGINE 31

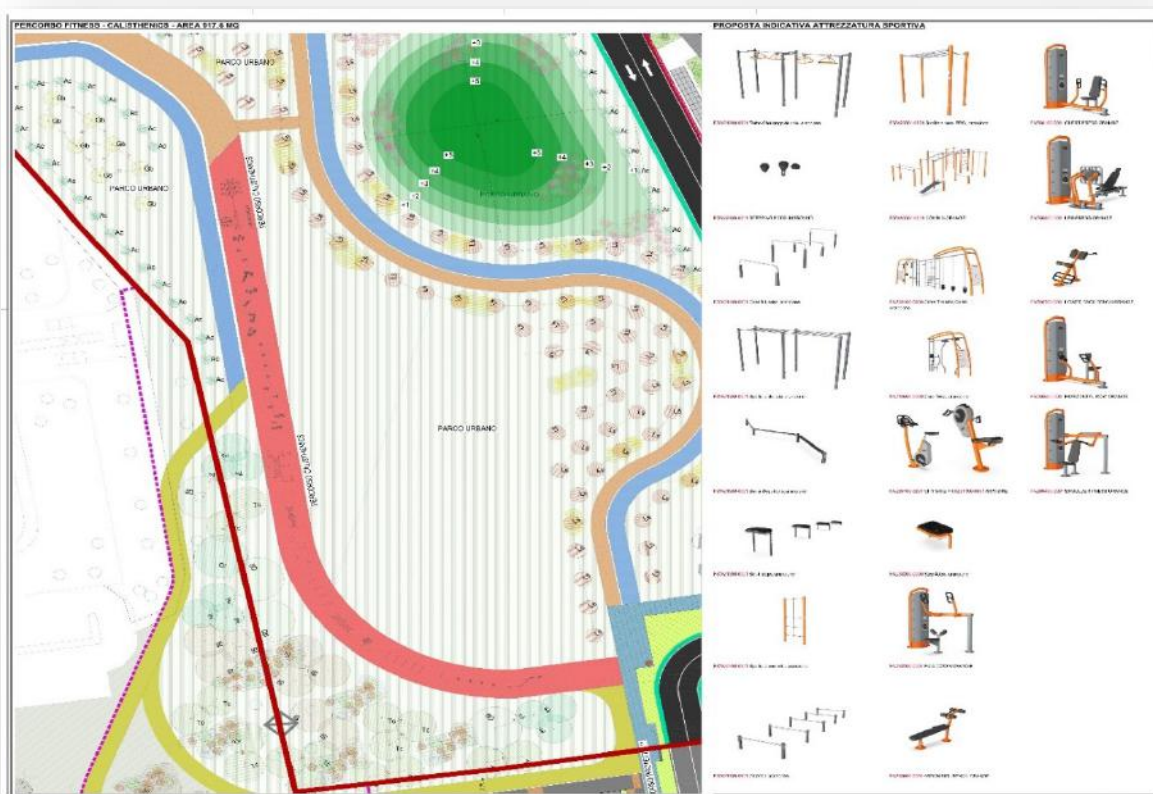


LA PALESTRA ALL'APERTO - IL PERCORSO CALISTHENICS – IL CAMPO MULTIFUNZIONE

La volontà di inserire nel territorio e soprattutto del Parco Interconnesso questi elementi dedicati allo sport all'aperto è stato un omaggio alle caratteristiche sportive che l'area di Garbagnate Milanese ha sempre avuto nel tempo. Bariana una volta era una zona di sport oltre alle altre sue caratteristiche peculiari insite nel territorio. Chi è un po' più avanti con gli anni si ricorderà la piscina, i campi da tennis ed i campi di calcio.

Oltre ad un omaggio alla vocazione sportiva dell'area si è posto anche l'accento al beneficio sociale e di benessere degli utilizzatori tanto voluto dall'Amministrazione.

STRALCIO PLANIMETRICO PERCORSO CALISTHENICS⁹ – LUNGHEZZA CIRCA 120 ML



Pagina 40

IMMAGINE 32



⁹ Ad oggi individuata e studiata sui materiali di una primaria azienda del settore. La scelta della società ad oggi non è ancora definitiva ma solo indicativa come proposta. La scelta della società proponente degli attrezzi avverrà in base alle seguenti caratteristiche: garanzie, manutenzione, durata, sicurezza, che sono fondamentali nella scelta ancor prima del numero e funzione dei macchinari sportivi

IMMAGINE 33



Pagina 41

IMMAGINE 34

STRALCIO PLANIMETRICO CAMPO DIM 12X24M, H:1M

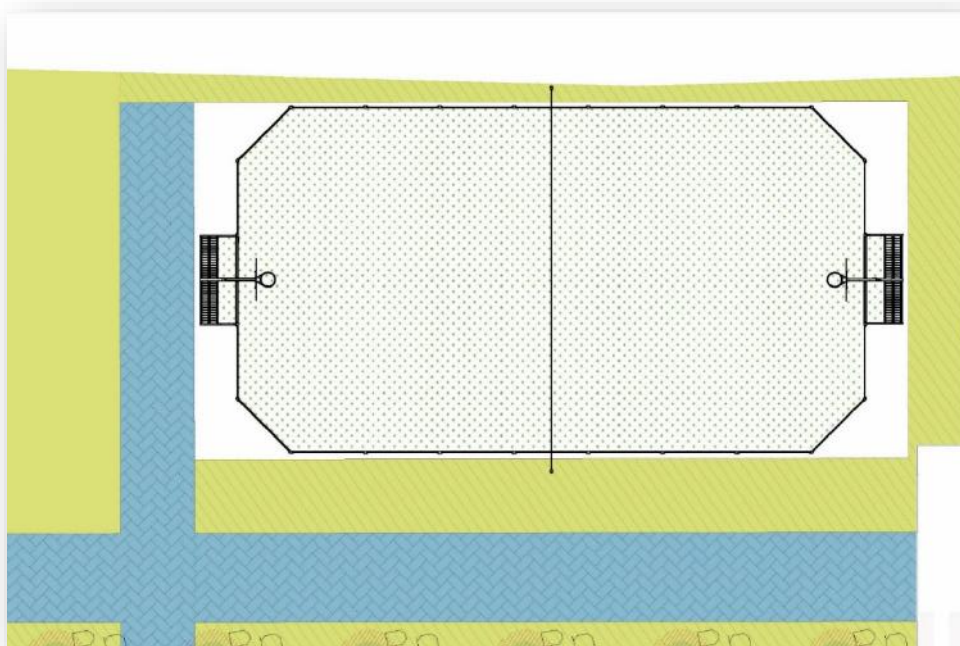


IMMAGINE 35



IMMAGINE 36



IL BENEFICIO SOCIO-ECONOMICO DEL FITNESS SULLA POPOLAZIONE

La forma di vita quotidiana, sempre più sedentaria, ha ad oggi determinando livelli di attività fisica inadeguati. Globalmente, oltre il 25% di tutti gli adulti e oltre l'80% degli adolescenti non riesce neanche a raggiungere la quantità minima di attività fisica raccomandata. La componente economica è una delle ragioni, dove molte volte il prezzo dell'iscrizione ai corsi o palestre è alto. Determina quindi un ostacolo a volte importante che impedisce anche contro la volontà personale di fare attività fisica. Un prezzo che a volte si paga sia individualmente che come società/benessere/aggregazione. I costi delle malattie legate all'inattività, alla dipendenza e alla perdita di produttività hanno un peso sulla vita quotidiana ed è emerso che l'inattività fisica è tra i quattro fattori di rischio principali di mortalità, a livello mondiale. La questione non deve più essere posta domandandoci -se abbiamo bisogno di fare attività - ma piuttosto individuare il -come- dove alcune ricerche dimostrano che il desiderio di essere attivi è comune a moltissime persone di tutte le età. La pigrizia e soprattutto gli ostacoli economici di tempo, le motivazioni, le distanze sono le principali ragioni addotte al fatto di non essere più attivi, specialmente da parte dei gruppi sociali più svantaggiati. Al fine di verificare se creare un'area fitness possa essere una soluzione a questa tendenza negativa, uno studio è stato condotto con una ricerca attraverso anche la collaborazione della città di Copenaghen. L'obiettivo dello studio era di identificare gli utilizzatori delle attrezzature fitness outdoor, e verificare che potessero effettivamente attivare le persone inattive. I risultati dello studio hanno dimostrato che le aree fitness outdoor attraggono persone di tutte le età, classi sociali ed etnie. Circa il 23% degli intervistati ha ammesso di essere fisicamente inattiva prima dell'utilizzo delle attrezzature, ciò a dimostrazione del fatto che il fitness outdoor rappresenta una soluzione attrattiva per le persone inattive e può decisamente essere utilizzata come soluzione per aumentare la capacità di una comunità ad essere più sane e socialmente integrata.

I BENEFICI DELL'ALLENAMENTO ALL'APERTO E LE SPECIFICHE ATTIVITA'

L'inattività fisica è un fattore di rischio rilevante per la salute nella società moderna e contribuisce all'aumento dei tassi di obesità e delle malattie come il diabete di tipo 2. L'accessibilità all'esercizio fisico e la motivazione a essere attivi sono approcci essenziali per affrontare questi problemi. L'allenamento all'aria aperta offre numerosi vantaggi rispetto all'allenamento fatto al chiuso, tra cui benefici indiretti, come una maggiore motivazione e divertimento. Inoltre, l'esercizio alla luce naturale e all'aria aperta comporta benefici specifici per la salute fisica e mentale. Le attrezzature per il fitness all'aperto possono essere installate in spazi pubblici di libero accesso e in prossimità di aree residenziali, nell'ambito di un approccio efficace che combini i benefici per la salute dell'esercizio fisico con le attività all'aria aperta, in particolare per le persone che ne hanno più bisogno. Il classico effetto sulla salute combinando l'esposizione alla luce solare con l'esercizio fisico, le persone possono ottenere facilmente un doppio beneficio per la salute. Maggiore impegno nell'esercizio fisico all'aperto Le ricerche indicano che le persone tendono ad allenarsi più a lungo e più intensamente all'aperto (Kerr et al., 2012; Niedermeier et al., 2017). La maggior parte degli studi è stata condotta su attività diverse dal fitness all'aria aperta. Tuttavia, poiché tutti gli studi hanno cercato di isolare la differenza rispetto agli esercizi all'aperto, è lecito supporre che l'effetto positivo possa essere applicato a molti tipi diversi di attività. È stato inoltre riscontrato che le persone sono più propense a ripetere l'attività quando questa viene svolta all'aperto in un ambiente piacevole e circondato da verde, di contro non tutti gli ambienti esterni sono uguali, poiché l'effetto appare meno pronunciato in ambienti urbani privi di verde (Wicks et al., 2022). Ciò evidenzia l'importanza di progettare aree di attività in spazi urbani come i parchi o creando un'ambientazione da miniparco intorno all'area di attività.

Pagina 43

Entrando nello specifico della attività proposte si è elencato in linea generale il tipo di strumento e il perché dell'utilizzo dello stesso.

PERCORSO AD OSTACOLI Correre, camminare, saltare, strisciare e arrampicarsi sono tutte attività naturali. I percorsi a ostacoli ci riportano alle nostre radici, invitandoci a muoverci naturalmente per una maggiore salute e felicità. Sono una sfida dal momento in cui si inizia l'attività. Un percorso a ostacoli non è un insieme casuale di attività. L'approccio deve essere pianificato e ponderato per garantire che la varietà fisica degli esercizi offra il massimo beneficio nel raggiungimento del risultato desiderato. Il nuovo percorso a ostacoli è stato progettato per divertire persone di diverse età e abilità, sfidando e sviluppando sia la forza mentale che quella fisica. I livelli di difficoltà scalabili lo rendono adatto a giovani e anziani, forti e meno forti.

Valore strutturale degli elementi fitness devono rispettare determinate caratteristiche.

Le specifiche principali sono:

• Alto grado di flessibilità • Elevato livello di realizzazione industriale (qualità uniforme) • Elevata resistenza a: o Usura o Agenti climatici o Atti di vandalismo • Ridotte necessità di manutenzione • Rispetto dell'ambiente Scelta dei materiali e tecnologie di produzione. La scelta dei materiali per ciascun componente si basa su una serie di regole riguardanti:

Tutte le attrezzature per l'allenamento della forza all'aperto devono rispecchiare le caratteristiche di avere materiali resistenti al clima per garantire un allenamento confortevole, indipendentemente dalle condizioni del tempo.

STREET WORKOUT. Un percorso di strada per una forma fisica ottimale. I prodotti della serie Street Workout sono apparentemente semplici, ma offrono un sistema di fitness molto completo basato sul calisthenics. Utilizzando barre di diverse dimensioni e formazioni, posizioni e altezze, i partecipanti possono tentare e perfezionare esercizi che vanno dalle classiche trazioni alla sfida estrema della bandiera umana. Ogni livello è un invito all'interazione personale o sociale con l'obiettivo comune di tenersi in forma. Con il calisthenics si porta con sé uno degli attrezzi più vitali, il proprio corpo. Utilizzandolo come contrappeso, si possono eseguire numerosi esercizi alle parallele, alle barre per le trazioni e le flessioni, alle panche e alle attrezzature specialistiche come la scala orizzontale larga e la pressa inclinata. Lo Street Workout può essere più di un semplice esercizio fisico: l'attrezzatura e l'ambiente sono un invito aperto alla partecipazione di gruppo. L'attività di gruppo può essere generata da istruttori organizzati o da nuove amicizie nate dalla condivisione di un quartiere e di un interesse comune. Migliora la qualità cardiovascolare, la coordinazione e ne favorisce la socializzazione.

Per il **CROSS-TRAINING** si può affermare che è una delle routine di esercizio più universali. I partecipanti ne traggono grandi benefici, indipendentemente dalle capacità e dall'età. Possiamo anche aggiungere altre due "A" importanti: aria e accessibilità. Il cross-training all'aperto ha il valore aggiunto di riempire i polmoni di ossigeno fresco e di farlo senza dover sottoscrivere un abbonamento in palestra.

Il posizionamento della struttura per attività sportiva all'aperto è stato facile perché doveva rispecchiare le seguenti caratteristiche;

- ° prato libero per includere anche attività legate allo yoga, ginnastica dolce, ecc.
- ° essere vicino alla residenza e alla Casa delle Associazioni
- ° avere una base su cui creare il percorso ed era già a disposizione la strada dismessa vicino all'impianto immobiliare delle Garbine.
- ° essere al centro del parco e per centro intendo tra il parco interconnesso e il parco del Bosco a favorire nella necessità una attività prolungata legata alla corsa o alle camminate veloci.
- ° facilmente raggiungibile con parcheggi a disposizione.

Pagina 44

Le attività, intese come macchine o attrezzi, ad oggi sono indicative e saranno riportate nella loro completezza nella convenzione. Ad oggi il costo dei percorsi, attrezzature, pavimentazione, posizionamento ecc. verrà ben specificato al momento della stesura del computo delle macchine e delle opere da supporto che sarà allegato in convenzione.

REALIZZAZIONE DE IL PARCO DEL SOLE CON AREA GIOCHI

In relazione alla progettazione del rifacimento della piazza di Bariana, proprio per la sua natura di ritrovo e di scambio sociale, è stato deciso di escludere i giochi per i bambini tenuto conto per altro che la stessa dimensione della piazza non consentiva l'allocatione. Si è quindi cercato, anche con la ferma volontà e l'aiuto dell'Amministrazione Comunale, uno spazio adatto ma vicino al Centro di Bariana con l'obiettivo di mettere a disposizione un'area che sarà chiusa con una recinzione al fine di permettere ai bambini di avere uno spazio dedicato. A ridosso dell'area giochi della scuola sarà inserito l'area per lo spazio dedicato ai bambini comprensivo di tappeto antitrauma così da rendere i giochi inclusivi e rifinito con ghiaietto o corteccia ai lati.

Il parco della dimensione di circa mq 5056 avrà un ingresso unico principale centrale, e l'area prettamente utilizzata per le attività ricreative insiste su mq 938,83

I giochi ad oggi indicati, ma ancora in fase di studio e con possibilità di essere rivisto per una serie di ragioni, sarà composto dai seguenti elementi;

- ° una struttura per altalena a 6 posti di h. 2.5mt

STRALCIO PARCO DEL SOLE CON AREA GIOCHI¹⁰

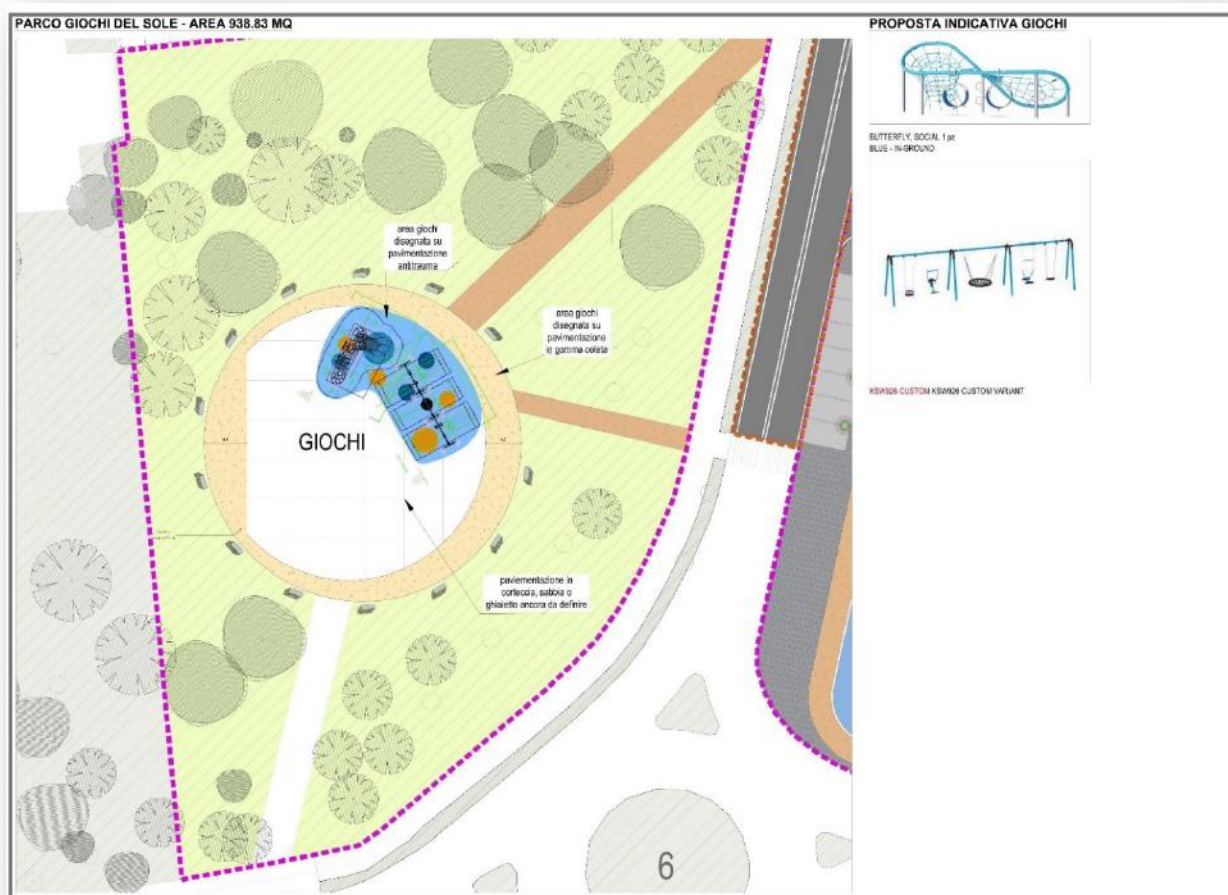
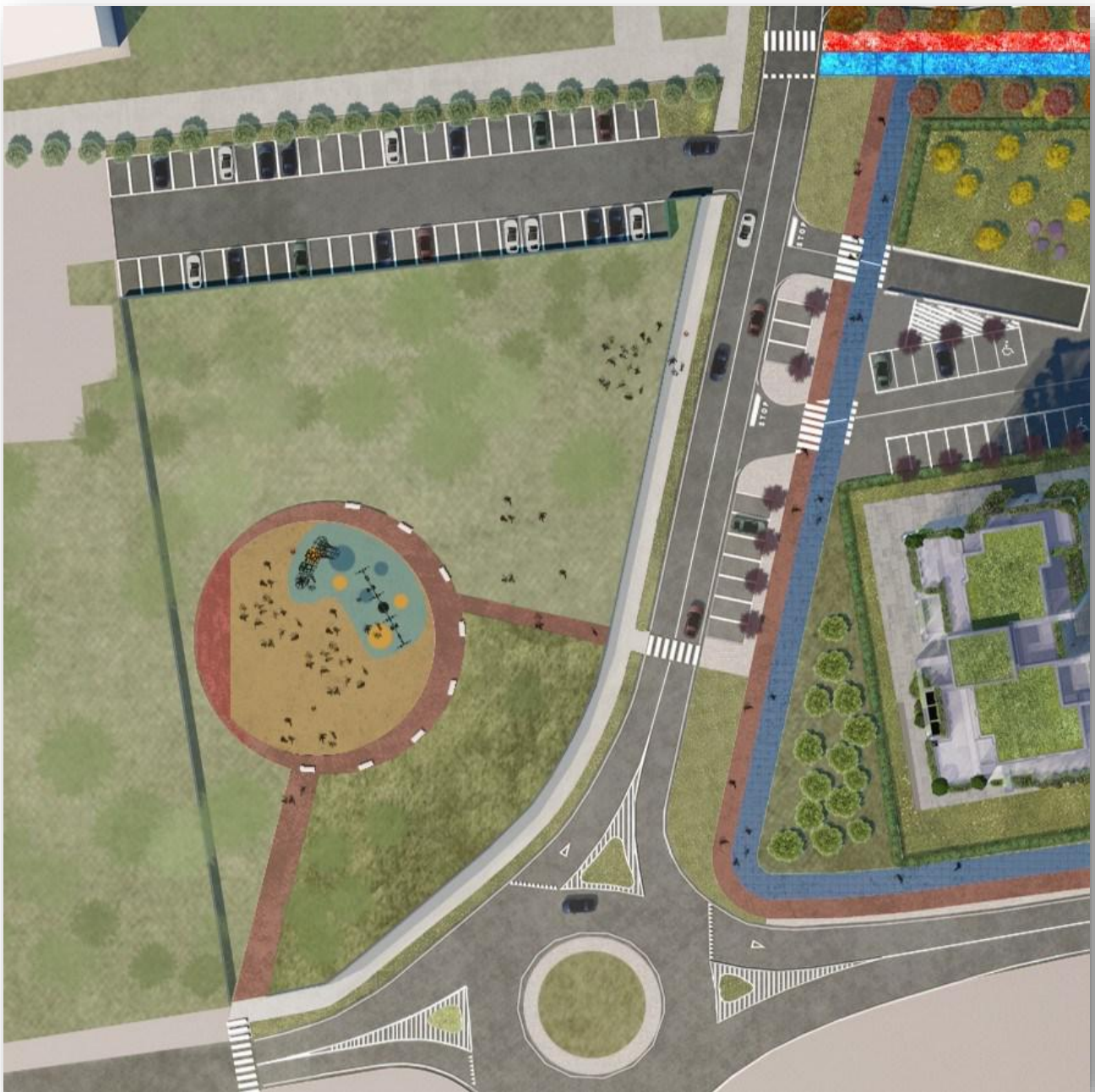
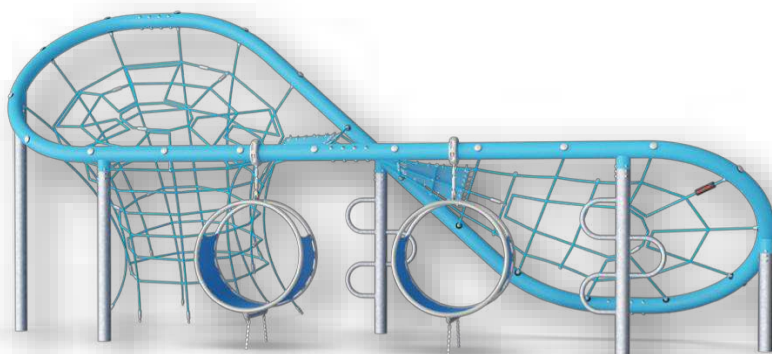


IMMAGINE 37

¹⁰ I COSTI SARANNO INDICATI IN CONVENZIONE CON IL COMPUTO DI RIFERIMENTO

IMMAGINE 38

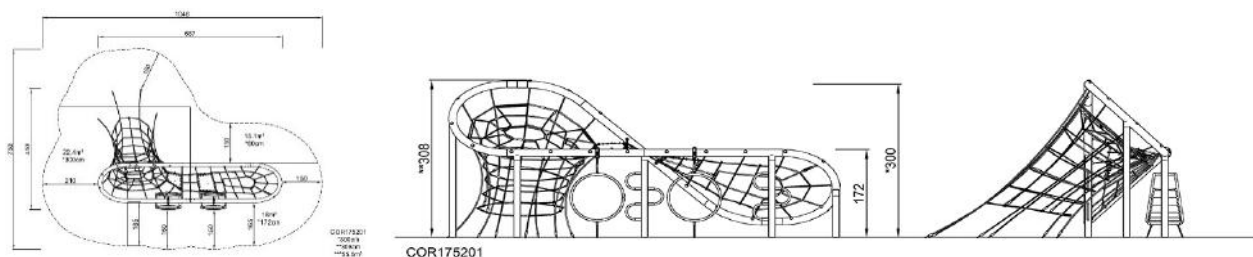




Pagina 47

IMMAGINE 39

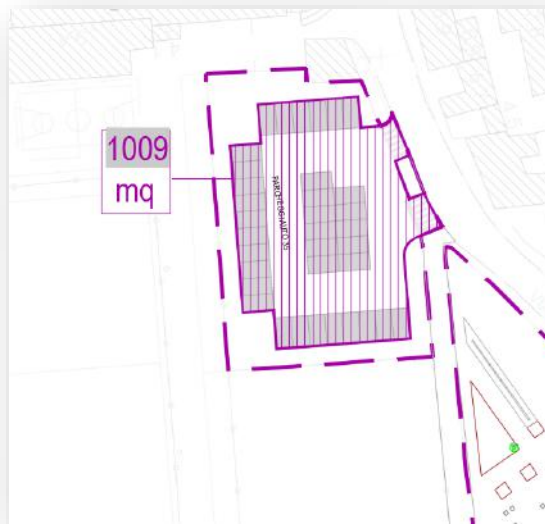
La scelta di allestire il parco includendo un'opzione tipo "Farfalla" o analoga/simile, ha origine dalla scelta di poter utilizzare un singolo gioco per più bambini con caratteristiche diverse all'interno dello stesso percorso ludico. In questo caso la possibilità di arrampicata ed il design trasparente di questa struttura gioco permette ai bambini di comunicare e vedersi tra di loro mentre giocano su questo elemento. Ciò aggiunge l'interazione sociale e la possibilità di cooperazione e condivisione. Le membrane blu attorcigliate sulla parte superiore aggiungono un tocco divertente e scivoloso per l'incontro. Arrampicarsi allena la coordinazione incrociata e le tecniche di equilibrio, che stimolano la capacità del bambino di controllare i movimenti. Le altezze visibili aggiungono brivido. Ci sono tanti modi di uscire ed entrare nella Farfalla: le pareti curve aggiungono un rapido accesso al telaio superiore. A livello del suolo due loop blu invitano a divertenti oscillazioni.



I PARCHEGGI ESTERNI ALL' AREA PE4

A fronte del rifacimento della Piazza di Bariana l'amministrazione Comunale ha chiesto anche la sistemazione dell'area attuale adibita a parcheggio. Oltre ai parcheggi fronte alla Ludoteca il Sole in via Stelvio ed i parcheggi in corrispondenza di Via Europa esclusi dal perimetro dell'area del Pe4 sono stati inclusi in aggiunta anche i parcheggi della piazza di Bariana.

PARK N°35 VIA STELVIO PIAZZA BARIANA. IMMAGINE 40



Pagina 48

PARK N°23 VIA STELVIO FRONTE LUDOTECA DEL SOLE IMMAGINE 41



PARK N°52 VIA EUROPA NORD FUORI DAL PERIMETRO PE4. IMMAGINE 42



Per un totale di circa 110 parcheggi e 4528,00mq circa.

Costo previsto.... *¹¹



IMMAGINE 43

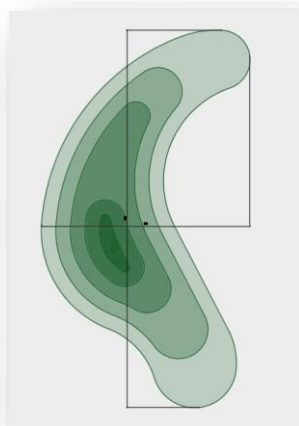
¹¹ Il costo effettivo sarà desunto successivamente dal computo-metrico da allegare in convenzione alla fine della progettazione definitiva ed esecutiva dell'impronta viaria principale e Comunale.

IL PARCO INTERCONNESSO P.I. - VERDE PRIVATO O DI COMPLETAMENTO E RELAZIONE AGRONOMICA

Il Parco Interconnesso (P.I.) è come ampiamente spiegato nelle note iniziali, come il fulcro il perno su cui inserire poi il contorno, spazi commerciali e residenziali e permettendo una connessione lenta tra l'area di Bariana Centro e Garbagnate Milanese, oltre a collegare la parte a Nord tra via Europa e via Cadore alla parte sud con il parco del Bosco per poi proseguire nell'Area dell'ex Alfa Romeo attraversando la ciclabile del Villorosi.

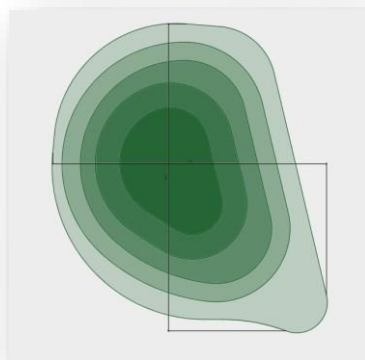
Di seguito oltre alle piste Ciclabili, Pedonali, in percorso protetto si sono inseriti attività sportive come spiegato ampiamente nel capitolo 10 e delle aree di riferimento tra cui:

- ° collinetta n1¹² a nord della strada via Montenero tra residenza e commerciale con una altezza massima di 5/6mt e larghezza di 43 Metri lineari lunghezza di 78 metri lineari circa per un'area totale di 1832.80 mq



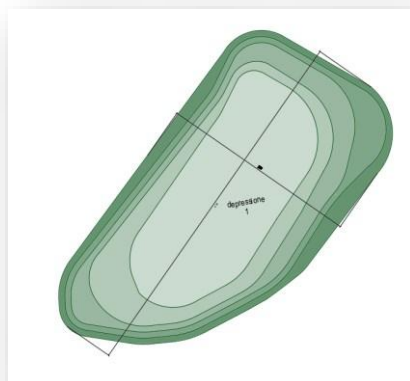
Pagina 50

- ° collinetta 2 a sud della strada via Montenero tra il percorso d pedonale e ciclabile del parco e l'area commerciale con una altezza massima di 5/6mt e larghezza di 45 metri lineari lunghezza di 50,5 metri lineari circa per un area totale di 1717.76 mq

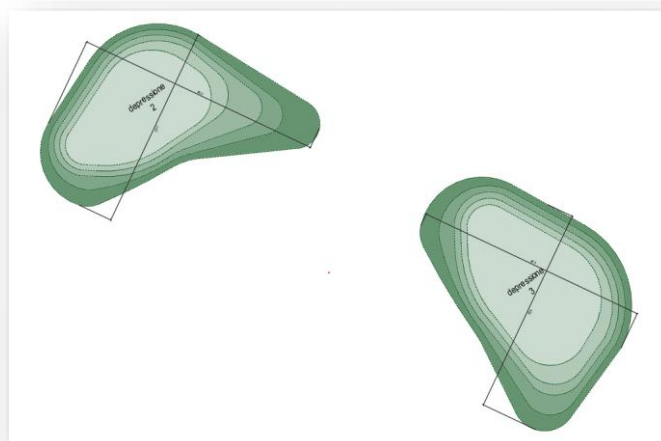


¹² Le dimensioni delle collinette n°1 e 2 così come delle aree in depressione fino ad un profondità massima di 1,10mt relative alle n°1-2-3 per l'invarianza idraulica potrebbero subire delle modifiche sia in relazione alle verifiche di calcolo per l'invarianza idraulica ed in riferimento ad una disposizione migliore in fase di realizzazione delle collinette, sia in relazione alle dimensioni che all'altezza.

° depressione 1¹³ per invarianza idraulica una a Nord di via Montenero con una depressione massima di 1,1mt, larghezza di 61 metri lineari e lunghezza di 32.5 metri lineari circa per un'area totale di 1666.40mq



° depressione 2 e 3 di larghezza di 30 metri lineari lunghezza di 36 metri lineari circa per un'area totale di 648.69 mq e depressione 3 di larghezza di 34 metri lineari lunghezza di 30,5 metri lineari circa per un area totale di 822.78 mq per invarianza idraulica a Sud di via Montenero con una depressione massima di 1,1 mt e ed intervallata da un piccolo bosco.



Pagina 51

Le essenze¹⁴ che sono state inserite hanno la funzione di determinare da vari punti del parco uno schema scenografico alternando ampi spazi a prato, con chiusure, volutamente realizzate al fine di creare dei giochi d'ombra in estate e di riflesso delle macchie di colore ben visibile in autunno alternando i colori rossi nella sua declinazione con i gialli e i viola di alcune aree ben definite. Il bosco di querce a Nord delimita e mitiga lo spazio commerciale C2.T e lo spazio con l'attuale complesso residenziale a Ovest. Gli arbusti o macchie arbustive hanno la funzione di accentuare la colorazione primaverile e mitigare nei casi delle aiuole degli spazi commerciali il passaggio di persone e animali di piccola e media taglia.

Le strade saranno delimitate dove possibile da filari mentre per la pista ciclopedonale interna al parco le essenze proposte e alternate alle macchie arbustive servono per dare ombra in estate e per non chiudere la visuale sul parco.

Creare un effetto gradevole tutto l'anno è stata la base per progettare il Parco Interconnesso dove è stato tenuto ben presente il ciclo vitale delle piante con tempistiche di fioritura ben diversi, per cui si è spesa energia al fine di progettare

¹³ Tutte e tre le depressioni, anche se limitate ad una profondità massima di 1,10mt avranno nell'occasione e se necessario un coronamento con uno steccato in legno di ht massima di 1mt al fine di delimitare l'area e con cartelli ben in vista vietare l'accesso alla stessa.

¹⁴ Ad oggi sono indicate nella tavola di riferimento non è escluso un cambiamento di alcune di esse in lunghezza e larghezza.

scegliendo attentamente le essenze il colore e l'effetto che si voleva proporre supportati da un gruppo di paesaggisti ed agronomi con il fine di avere uno spazio verde con un suo carattere in tutte le stagioni evitando l'effetto ultra scenografico che non fanno parte del contesto di Garbagnate. L'indirizzo progettuale, il risultato previsto, è stato concentrato su direttrici inscindibili ed interconnesse, l'effetto visivo, l'ordine interno, la mitigazione ed il colore. Anche l'utilizzo di arbusti soprattutto nell'ambiente di corredo agli spazi commerciali con l'inserimento in varietà con un h max di 60 cm, permette una copertura a terra una differente colorazione e avendo le spine mitigano il passaggio sia di cani e gatti come delle persone al fine di evitare un percorso alternativo non previsto che in alcuni casi viene utilizzato per pigrizia – scorciatoie - che spesso viene utilizzato

TAVOLA DEL SISTEMA DEL VERDE IMMAGINE 44



Pagina 52

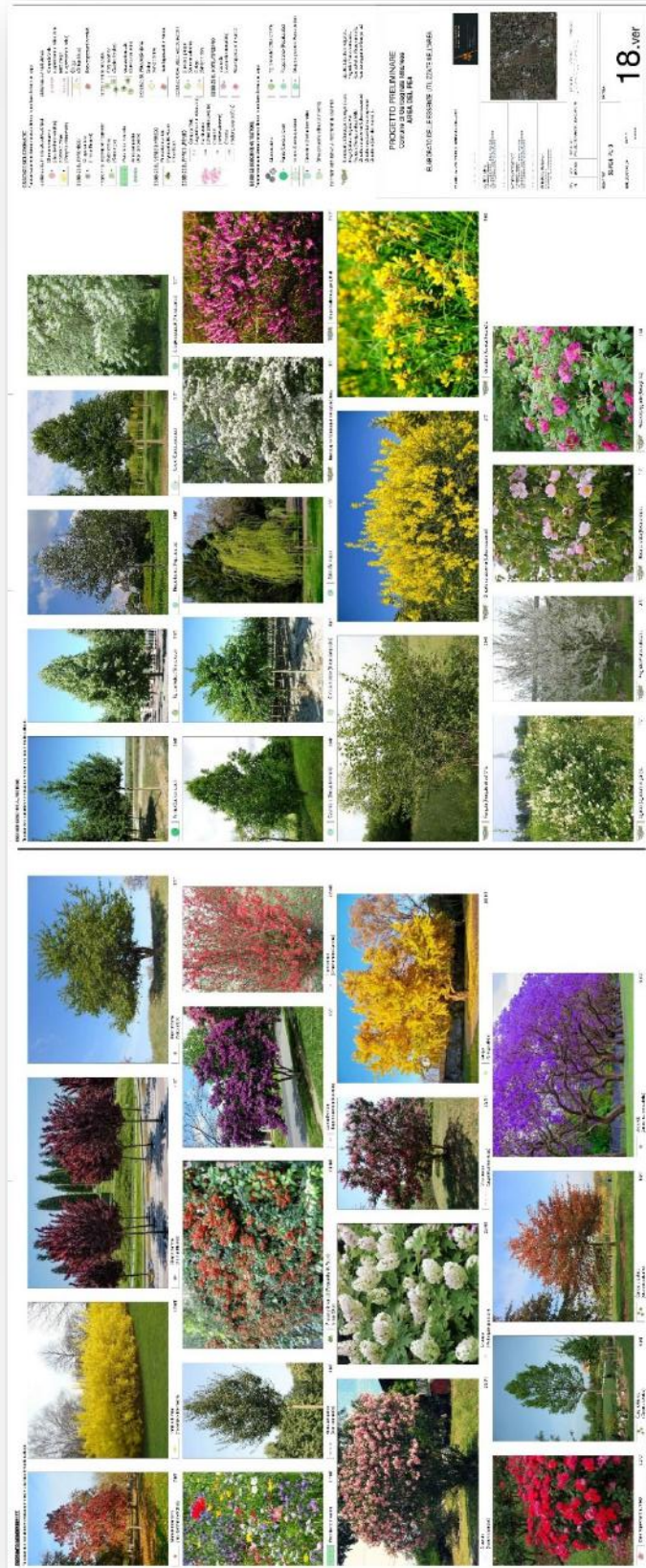
	VERDE D'ARREDO privato ad uso pubblico (manutenzione privata)
	5527.31 mq
	VERDE D'ARREDO in cessione (manutenzione pubblica)
	918.77 mq
	VERDE D'ARREDO pubblico comunale (manutenzione pubblica)
	3129.16 mq (di cui fuori PE4 2108.45 mq)
	PARCO URBANO pubblico in cessione
	26300.57 mq (di cui fuori PE4 1643.88 mq)
	PARCO URBANO ESISTENTE oggetto di sistemazione superficiale
	2760.05 mq (di cui fuori PE4 2760.05 mq)
	PARCO URBANO ESISTENTE pubblico non oggetto di intervento
	93783.26 mq
	VERDE PRIVATO
	1659.33 mq
	VERDE PRIVATO coperture verdi di manufatti interni
	4464.58 mq

IMMAGINE 45





IMMAGINE 46



Nel parco si trovano anche tre depressioni con misura massima di 1,10mt a far fronte all'invarianza idraulica, contornate da rocce/pietre di colore chiaro/bruno/arancio, e in altre aree da due colline alte al massimo 5/6 mt poste in prossimità degli spazi commerciali ed a mitigare la vista dello spazio commerciale C4.T e C5.T, dove a macchie sulle stesse si sono inserite aree di arbusti con colorazione differente. Nelle rotatorie si è cercato di esprimere la storia del luogo dove nella rotatoria 1 – 3 – 4 si è volutamente inserito il prato fiorito con l'esplosione di colori in fase primaverile/estivo e il verde costante nelle rimanenti stagioni, mentre nella rotatoria 2 doppia sempre con il tappeto di prato fiorito si sono inseriti due Gelsi volutamente inseriti anche per un richiamo storico della zona.[Morus Alba detti anche Moron (Morone) in dialetto milanese o nella dicitura popolare è stata una ricca ed importante risorsa economica industriale nella Lombardia. Il nome popolare si spiega perché nel dialetto milanese i gelsi sono detti moron. Il primo ad introdurre la gelsicoltura, a fini di bachicoltura, nelle campagne lombarde fu Ludovico Maria Sforza detto il Moro. I lombardi diedero quindi alla pianta il nome di moron proprio in omaggio a colui che per primo l'aveva introdotta]. Nella rotatoria n5 è ancora al vaglio la possibilità di inserire un altro Gelso, senza il prato fiorito a completamento dell'opera.

La volontà è stata anche quella di inserire le querce con due o tre macchie ben distinte di medie dimensioni, e dove possibili agrifogli e piante a bacca che, nelle giornate freddissime, anche se il gelo fa da padrone, le piante possono creare effetti cromatici molto suggestivi mescolando la loro colorazione naturale a quella del ghiaccio e rugiada congelata.

Nella piazza in rifacimento di Bariana, oltre a mantenere i tre alberi ad alto fusto si è voluto inserire in contrasto essenze cromatiche differenti come ad esempio come Ginkgo Biloba. Il nome è esotico, ma la pianta lo è meno di quanto possa sembrare: il ginkgo, o ginkgo biloba è una delle piante più antiche presenti sulla terra, ne sono state rinvenute tracce in fossili antichissimi, ma nonostante questo il ginkgo è tutt'ora presente nelle nostre città, nonostante le sue origini siano remote nel tempo e nello spazio. I ginkgo infatti provengono dall'Asia, e più precisamente sono originari della Cina, dove vengono tutt'ora coltivati come piante da frutto. Questi alberi maestosi trovano spazio nei giardini e nei parchi cittadini; sono alberi che raggiungono negli anni i 15-20 metri di altezza; hanno foglie caduche, a forma di ventaglio, di colore verde chiaro, che divengono dorate in autunno, prima di cadere; in effetti i ginkgo sono tra gli ultimi alberi a perdere il fogliame, e tra i primi a germogliare in primavera. Le piante di ginkgo saranno solo maschili, infatti è una pianta dioica, ovvero esistono esemplari maschili ed esemplari femminili; produce moltissimi frutti, che vengono consumati in Cina, ma che in Europa non sono particolarmente graditi. Per questo motivo si tende a coltivare esemplari maschili, per non dover gestire quantità significative di frutti alla fine dell'estate. Il problema dei frutti di questa pianta è infatti l'odore: i frutti di *ginkgo* hanno un odore molto sgradevole, particolarmente forte dopo le piogge rimangono spogli per pochi mesi all'anno.

Anche l'utilizzo degli arbusti è stato studiato al fine di legare determinati colori alla fila di alberature di medio alto fusto ed è stato utilizzato nelle aree verdi di completamento e degli spazi commerciali dove normalmente si privilegia la visibilità del marchio rispetto all'asse viario.

Oltre alle essenze sopra elencate è al vaglio una proposta per inserire le piante Jacaranda bianche e viola nella parte sud del parco di fronte al terziario/ricettivo in corrispondenza della pista ciclabile/pedonale al fine di inserire una macchia viola/bianca di effetto visivo particolare ed in corrispondenza delle stesse, a terra creare una ulteriore colorazione articolate, tecnica utilizzata anche in alcune aiuole, con l'inserimento delle rose a terra che hanno una insignificante manutenzione e molta resa. La maggior parte dei progettisti e architetti del paesaggio utilizza i principi delle teorie del colore e soprattutto la ruota cromatica che divide i colori in primari, secondari e terziari: i primari sono il rosso, il blu e il giallo che mescolati tra loro danno i colori secondari, cioè il viola l'arancio e il verde. Questi principi di base sono stati lo schema del progettare, dove gli schemi armonici, oppure contrastanti, sono in linea con l'idea del progetto verde che si vuole realizzare. Colori che nella "ruota" sono vicini sono detti armonici e suscitano sensazioni di ordine, come ad esempio il blu e il viola, il rosa e il verde o il giallo e l'arancio. Propendere poi per tonalità calde o fredde fa virare lo stato d'animo dell'osservatore. Maggiore intensità si ottiene con piante dai colori primari che hanno una saturazione maggiore, via via sempre meno intensa nei colori ottenuti da mescolanze, per questo motivo allo studio l'inserimento della Jacaranda, difatti il colore è spesso usato per attirare lo sguardo in punto preciso dell'ambiente: ad esempio posizionare una pianta dal colore rosso brillante immersa nella vegetazione verde ne esalta la visibilità. Concludendo, si è posta attenzione alla piantumazione che sarà eseguita con essenze compatibili con la zona in modo da evitare la diffusione del "tarlo asiatico".

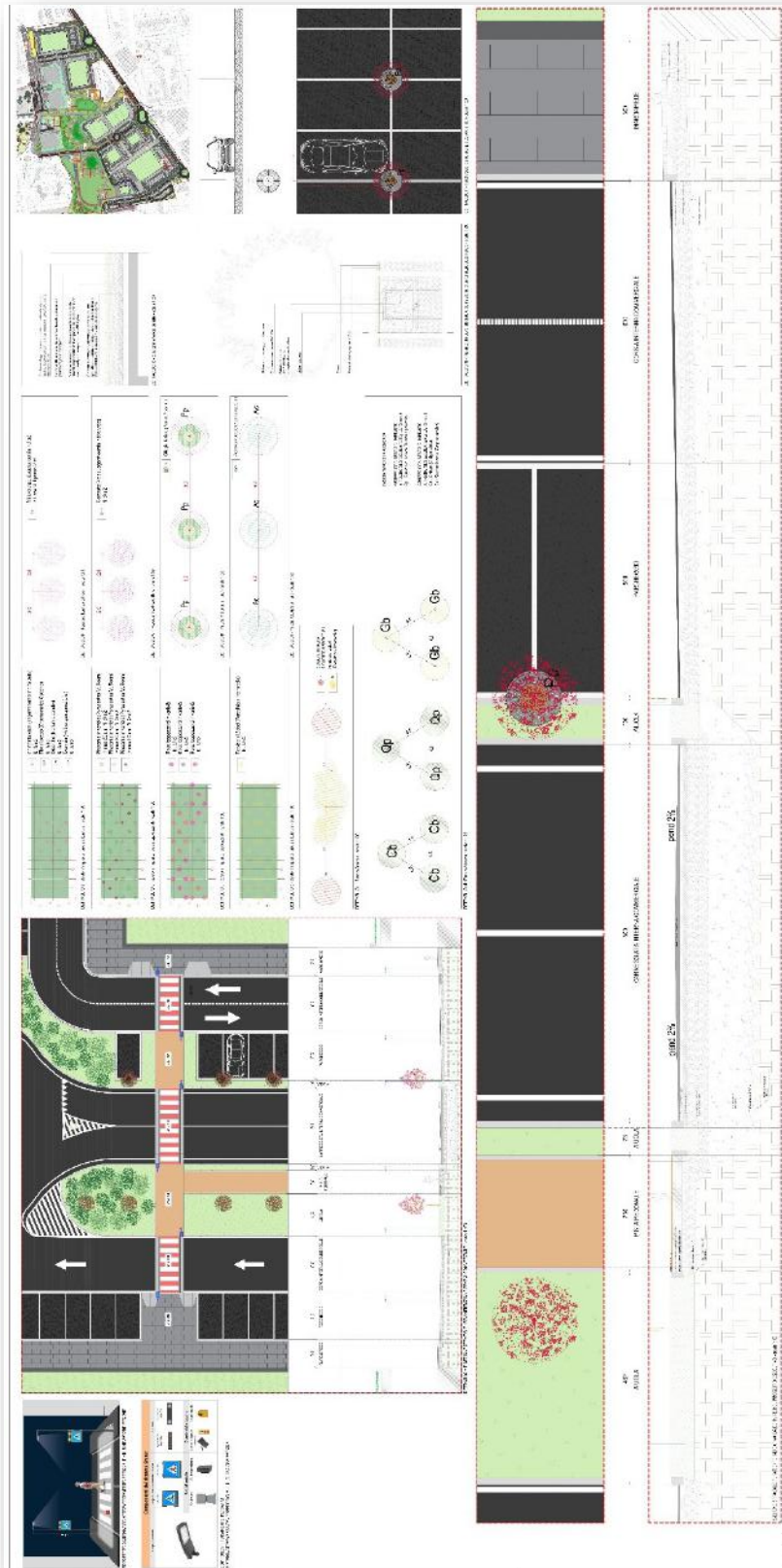
TAVOLA VERDE PUBBLICO¹⁵ IMMAGINE 48



Pagina 57

¹⁵ Sono incluse sia le aree interne al PE4 sia le aree a confine.

TAVOLA VERDE D'ARREDO E DI COMPLETAMENTO IMMAGINE 49



LA VIABILITA' PUBBLICA E LA PREVISIONE DELLA VIABILITA' PRIVATA

La viabilità aveva la necessità di interconnettere tutti gli spazi proposti e collegare la via Montenero, deviandola rispetto alla direttrice attuale per poter raggiungere direttamente via Varese.

Percorso progettuale non facile e reso ancor più complicato dall'inserimento della doppia rotatoria in prossimità della via Varese e dell'attuale spazio per il rifornimento del carburante. L'utilizzo di una doppia rotatoria ha permesso, anche deviando in prossimità della stessa la via Peloritana, di risolvere tutti i problemi legati alla entrata uscita dal Benzinaio, agevolando l'ingresso e l'uscita da via Varese, limitando la velocità di punta sulla via Peloritana e permettendo l'ingresso su via Montenero o il processo di percorrenza verticale da e per Milano e accentuando la zona filtro in caso di accumulo sulla via Varese. Rispetto all'attuale progetto di viabilità è stata superato il problema della singola rotatoria in prossimità sempre di via Varese che ne determinava probabilmente dei problemi di sottodimensionamento ed accumulo del traffico veicolare da via Varese.

La seconda parte riguarda via Cadore, che come richiesto dall'Amministrazione per evitare i reali e attuali problemi di pericolosità con la via Peloritana, è stata chiusa dopo i passaggi carrai esistenti, creando un filtro di percorso pedonale e verde. La strada rimane a doppio senso di marcia.

Poco più a sud si avrà la realizzazione della via che collegherà la rotatoria n°3 alla via Europa, che suddivide gli spazi commerciali e residenziali. Anche in questo caso sarà una strada a doppio senso di marcia con gli ingressi e uscite nello spazio commerciale C1.T e C2.T ed allo spazio dedicato alla residenza.

Un ulteriore collegamento si ha fra la via Montenero verso sud al fine di riconnettersi con la via fronte Centro Sportivo che si attesta sulla via Peloritana con la rotatoria n°1.

La rotatoria n°4 sarà completata come descritto in convenzione evitando la deviazione della via Peloritana ad oggi non più attuale in quanto allora concepita per l'imbocco al sottopassaggio di sostegno all'ingresso uscita del centro commerciale di grande struttura, evitando allo stesso tempo una rottura sostanziale con l'area residenziale di Bariana, ed evitando una complicata opera di manutenzione che gravava sulle casse del Comune di Garbagnate Milanese.

Il tracciato permette una connessione est ovest in doppio senso di marcia con tre strade ben distinte e proporzionate nella distanza e un percorso nord sud su due direttrici dalla rotatoria n°4 per via Europa e dalla strada Peloritana.

La rotatoria n°5 che si inserisce come si evince nella tavola di riferimento tra gli spazi commerciali n° ct.3-ct.4 e n° ct.5 e ct.6 è ad oggi solamente indicativa di una proposta progettuale e non ancora definitiva. la realizzazione nel caso si dovesse procedere in questa direzione avrà le connotazioni della tavola di riferimento. Nel caso non si realizzasse la rotatoria n°5 il percorso sarà lineare nelle due direzioni mantenendo gli ingressi a nord della stessa c3.t e c4.t ed a sud c5.t e c6.t nella stessa posizione.

Gli attraversamenti pedonali sia interni sia esterni al perimetro sulle strade principali saranno illuminati, rialzati e se possibile protetti da una aiuola centrale.

Nella via Peloritana verranno eliminati i new-jersey in cemento e saranno sostituiti con spartitraffico di adeguate dimensioni e quote, contemplando idonei attraversamenti pedonali in prossimità di via Principessa Mafalda.



TAVOLA DELLA STATO DI PROGETTO STRUTTURA VIARIA DEL PE4 IMMAGINE 51

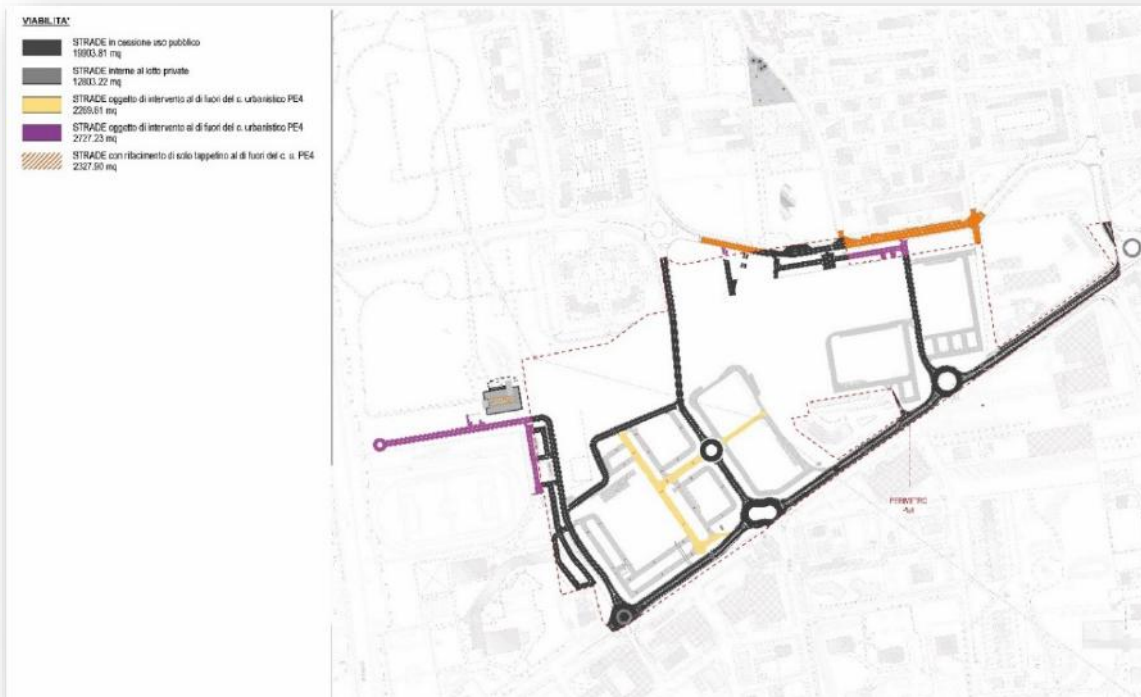
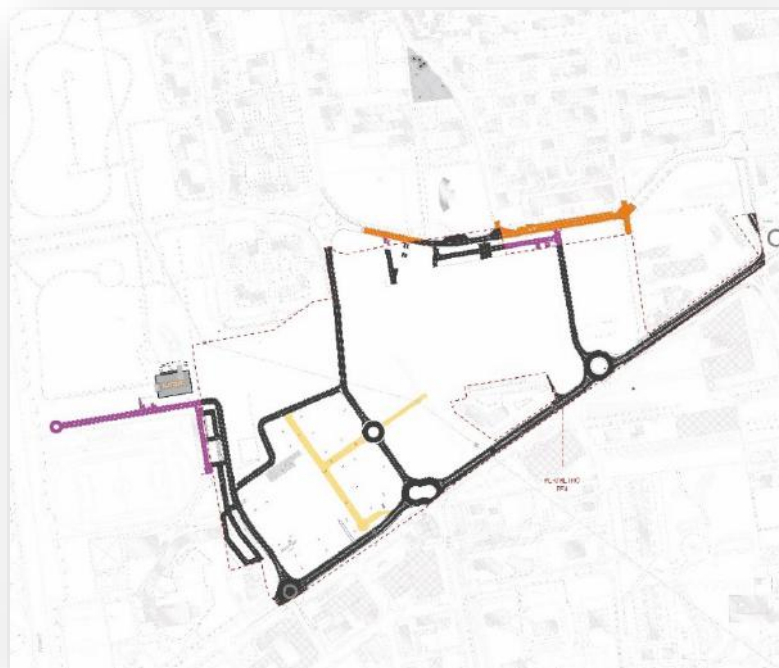


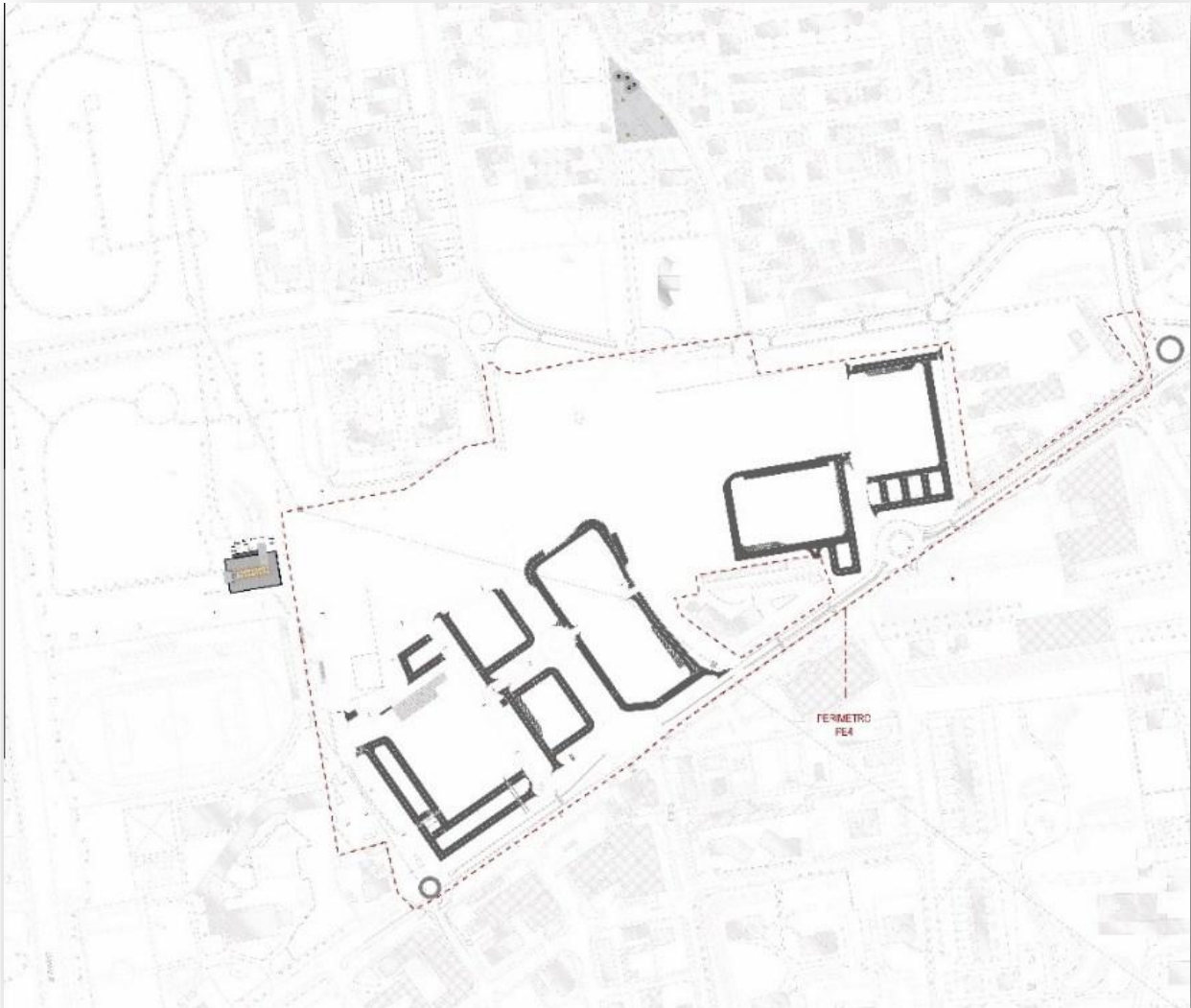
TAVOLA STRADE PUBBLICHE ¹⁶ IMMAGINE 52

Pagina 61



¹⁶ La strada pubblica all'interno degli spazi commerciali C5.T – C6.T – C7.T (colore giallo) potrebbe subire una variazione al variare della distribuzione interna degli immobili commerciali (sagoma disposizione ecc.) del comparto a sud di via Montenero e a nord del Centro Sportivo. Così come la rotonda n°5 tra gli spazi commerciali C3-4-5-6.T

TAVOLA STRADE INTERNE ASSERVITE AD USO PUBBLICO ¹⁷ IMMAGINE 53



Pagina 62

¹⁷ Le strade interne ai comparti in grigio chiaro possono variare prima della adozione del piano o in caso di predisposizione finale di PDC o altro titolo abilitativo permesso in base alle necessità dell'operatore che nel corso della progettazione finale verranno a crearsi.

I PARCHEGGI PUBBLICI – ASSERVITI - PRIVATI

I parcheggi, tema che è molto a cuore all'amministrazione Comunale sono stati suddivisi in privati, asserviti all'uso pubblico, pubblici, pubblici esterni al perimetro del PE4 e parcheggi privati o asserviti all'uso pubblico interrati, quest'ultimi non sono ad oggi oggetto di quantificazione in termini di mq e di numero di parcheggi ma saranno quantificati all'atto del deposito per la richiesta del permesso di costruire singolo che sia legato alla residenza che al terziario e nel caso ad alcuni immobili commerciali. Sono previsti due stalli per gli autobus in prossimità del Centro Sportivo, due zone dedicate per i taxi, ed un numero adeguato di parcheggi per i disabili nelle dimensioni indicate dalla legge. Sono inseriti alcuni stalli per i parcheggi dei veicoli su due ruote ed ancora da individuare aree apposite per lo stazionamento delle biciclette. Nel caso di utilizzo di coperture con pannelli fotovoltaici sul tetto per le autovetture o motocicli, le alberature, saranno ripositonate in altre aree da stabilire in accordo con la pubblica amministrazione. L'utilizzo, anche se asservito ad uso pubblico, sarà consentito all'interno di spazi privati come ad esempio nelle aree commerciali in orari stabiliti ed inseriti come da accordi in convenzione, mentre la manutenzione sarà esclusivamente a carico dei privati nelle aree private e dell'amministrazione nelle aree pubblica ma non in quelle asservite. Le aiuole di completamento se minori di 2,00mt di larghezza e/o lunghezza saranno sostituite dal verde con aggiunte di sassi bianchi di medie dimensioni portati a quota omogenea e rivestiti con prodotti idonei.

TAVOLA DEI PARCHEGGI - TOTALI¹⁸

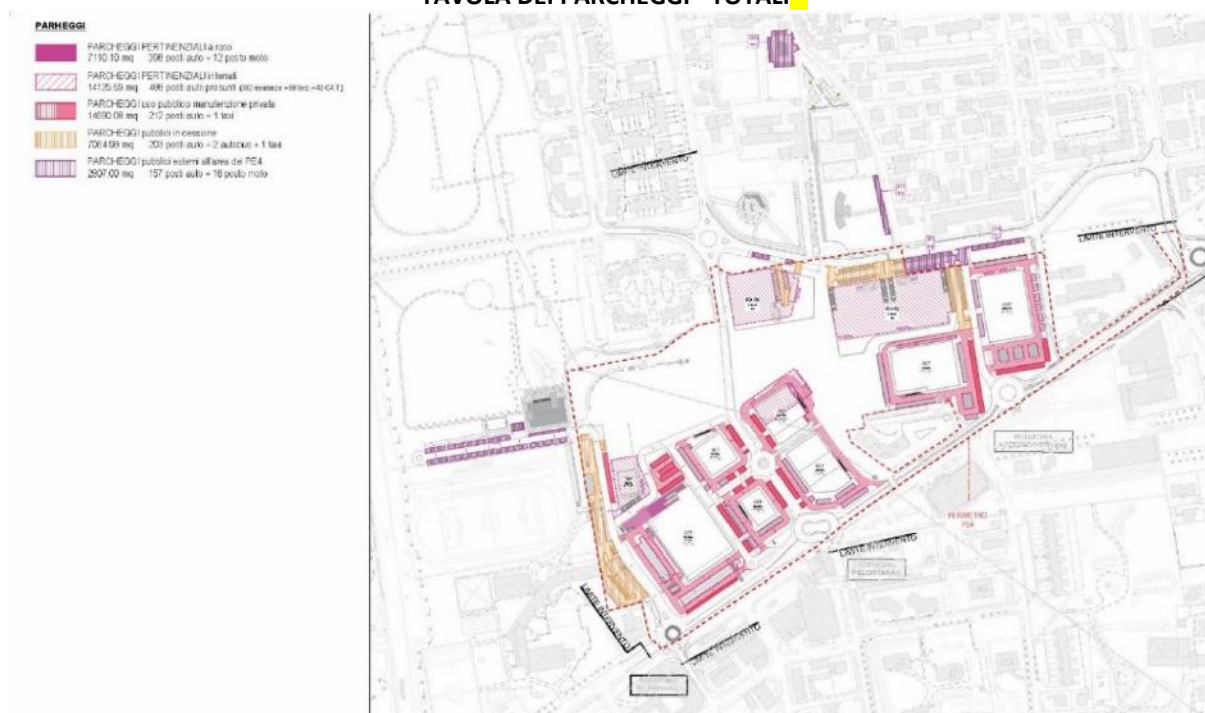


IMMAGINE 54

¹⁸ I parcheggi potranno subire delle modifiche sia in quantità che numero che posizionamento, e saranno resi definitivi prima dell'adozione del piano. Nel caso di eventuali modifiche successive a far fronte alla richiesta singola di ogni manufatto del permesso di costruire la variazione del posizionamento potrà ancora essere differente mantenendo il limite minimo stabilito per legge sul totale del comparto ad esclusione delle residenze che dovranno non solo prevedere di assolvere alla legge Tognoli, ma garantire almeno 1 posto auto per appartamento superiori ai 70mq di sl netta interna e per appartamenti superiori ai 110mq di sl netta interna almeno 2. I parcheggi esterni alla residenza dovranno essere previsti almeno pari al 35% del numero delle abitazioni realizzate, nelle aree di proprietà o maggiori se si considerano le aree esterne al PE4 ma confinanti con la residenza, ad esempio su via Europa prima di intersecarsi con la direttrice viaria che parte dalla rotonda n°3.

TAVOLA PARCHEGGI - PRIVATI¹⁹ IMMAGINE 55

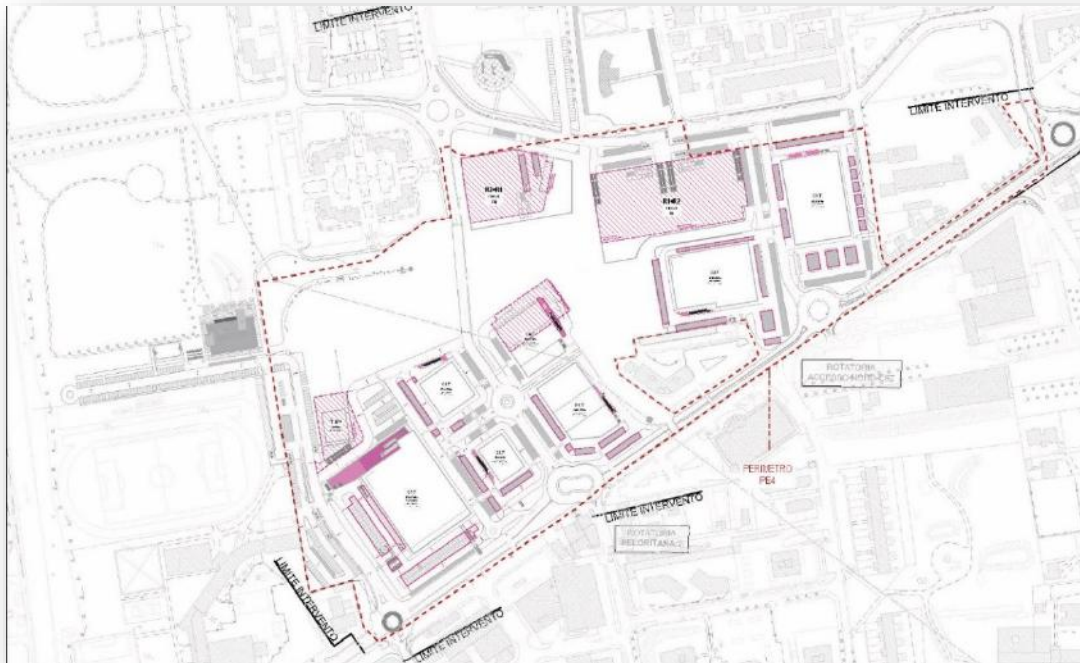


TAVOLA PARCHEGGI – PUBBLICI²⁰

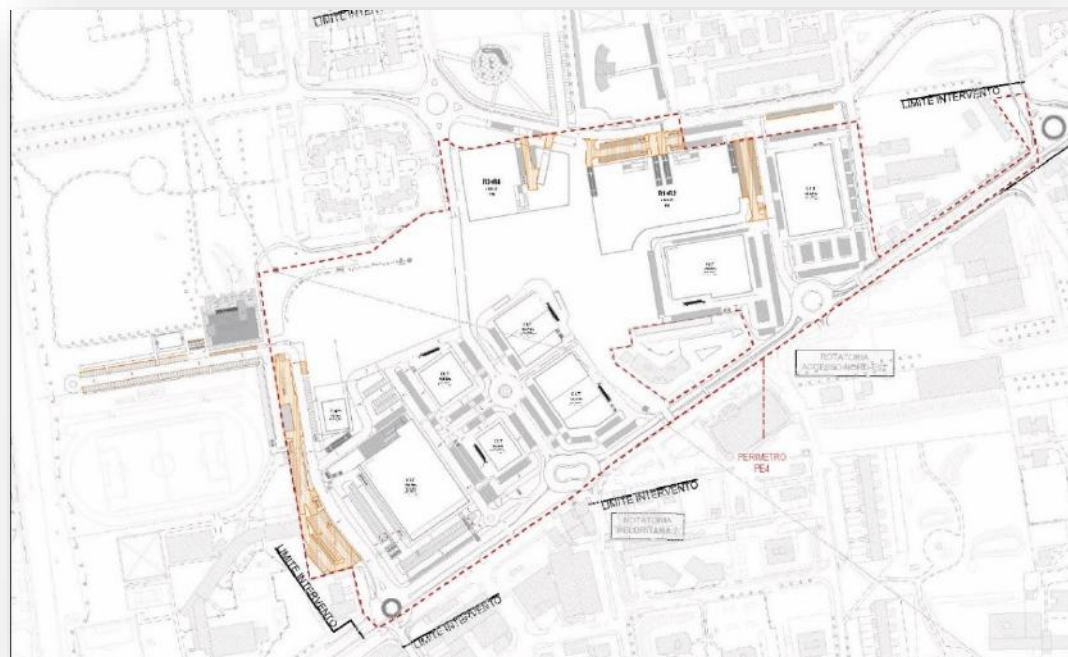


IMMAGINE 56

¹⁹ ad oggi indicativi in base al disegno attuale di progetto. nel caso di variazione della sagoma interna di ogni singola area si avrà di conseguenza una variazione nella disposizione interna dei parcheggi. saranno in ogni caso verificate le indicazioni minime di legge

²⁰ la disposizione ad oggi si potrebbe definire definitiva anche se in fase di chiusura del progetto potrebbero esserci delle lievi differenze

TAVOLA PARCHEGGI ASSERVITI AD USO PUBBLICO O ASSERVITI²¹ IMMAGINE 57

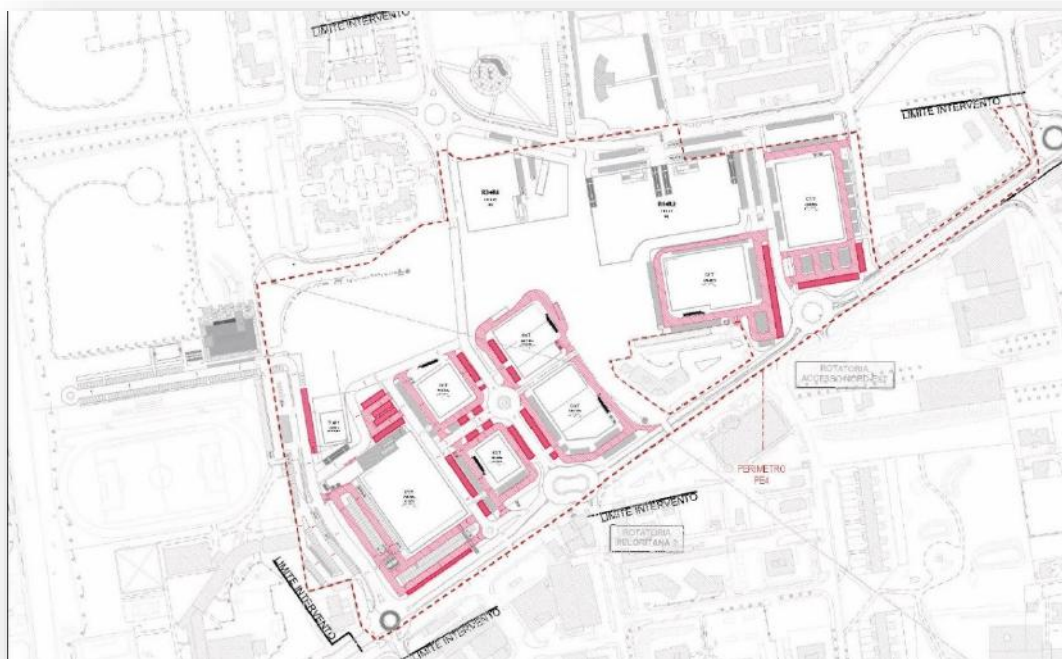
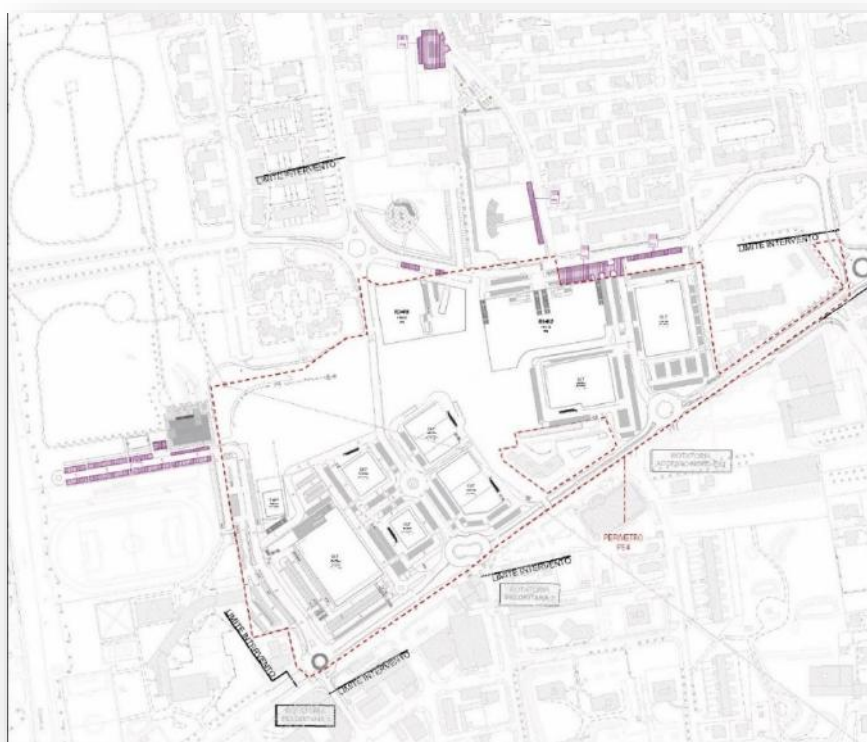


TAVOLA PARCHEGGI ESTERNI AL PERIMETRO DELL'AREA DEL PE4 IMMAGINE 58



²¹ potrebbe esserci al variare della sagoma di ogni comparto una differenza di disposizione

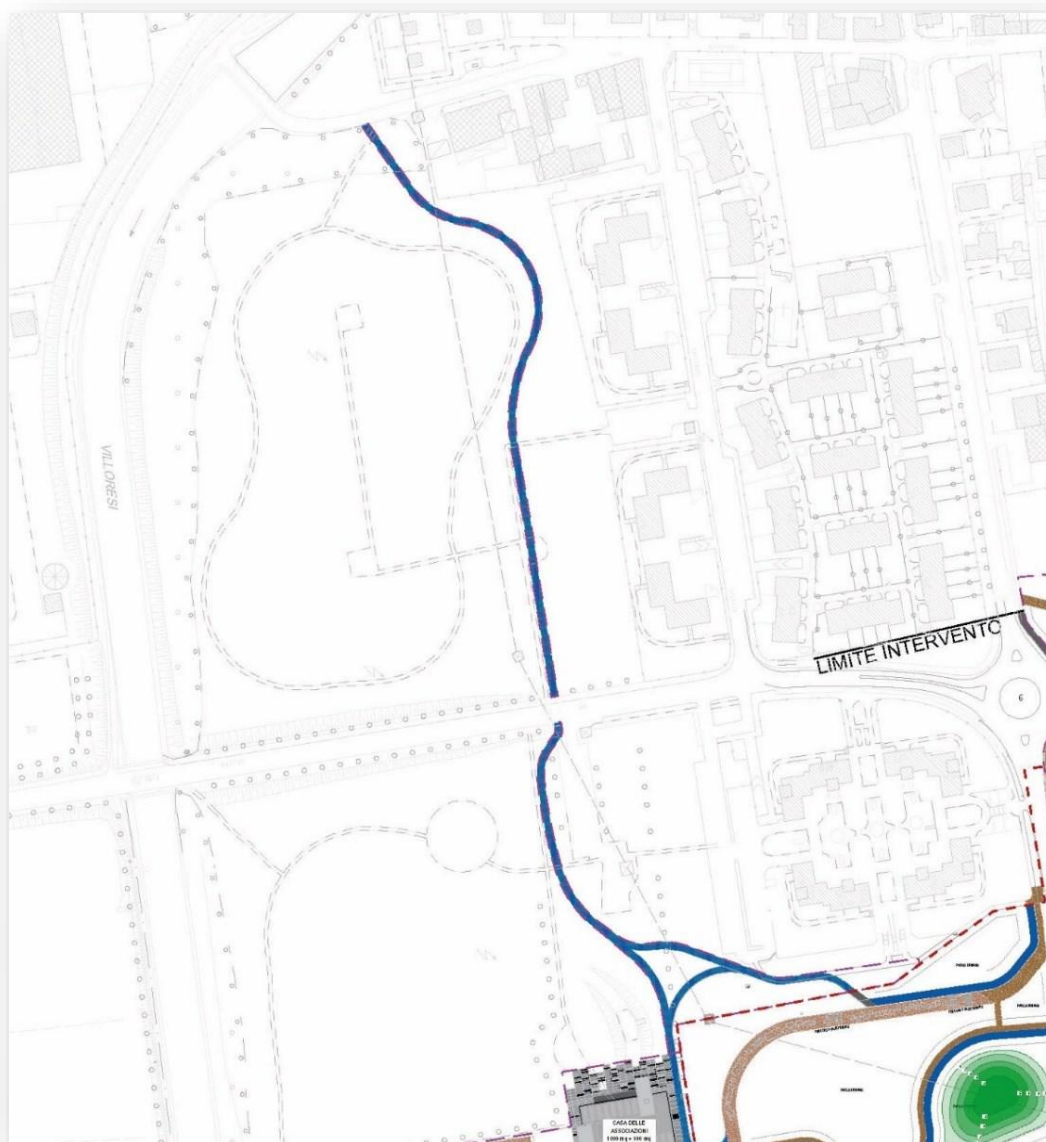
IL COLLEGAMENTO TRA IL PARCO INTERCONNESSO E IL PARCO DEL BOSCO E LA CICLABILE DEL VILLORESI

Al fine di collegare il Parco Interconnesso -PI al parco del Bosco con il canale che immette sulla ciclopedonale del Villoresi e poi ricongiungersi con le indicazioni tratte dallo sviluppo dell'area a Nord dell'ex parcheggio Expo dell'Alfa Romeo. Per una questione di continuità si è indicato il tratto che parte dalla Centro delle Associazioni e dalla direttrice che costeggia la palestra all'aperto con l'utilizzo di ghiaietto o comunque rimanendo nel tema della strada bianca.

Il percorso si estende per circa 700mt ed attraversa prima l'area ad ovest costeggiando l'attuale area di ritrovo con bar e ristorante ed utilizzando il passaggio pedonale esistente per poi posizionarsi a Nord del parco del Bosco costeggiando il perimetro e immettendosi in prossimità del ponte sul Villoresi.²²

TAVOLA DI STRALCIO COLLEGAMENTO IN CALCESTRE TRA CASA ASSOCIAZIONI E PARCO INTERCONNESSO E PONTE VILLORESI

IMMAGINE 59



Pagina 66

²² Lo schema di viabilità della pista ciclabile verrà verificata in concerto con l'amministrazione al fine di proporre il percorso considerato il più idoneo. Dalle nostre valutazioni il percorso considerato risulta significativo sia per i passaggi sia per la possibilità di evitare disturbo alle persone che utilizzano l'anello centrale per la corsa inserito nell'area ad ovest.

Si evidenziano i percorsi pedonali-ciclabili e protetti che hanno la caratteristica comune di permettere di connettere varie aree del parco e delle piste o vie a ovest della via Peloritana verso Garbagnate Centro. Tralasciando il collegamento con il Parco del Bosco come già spiegato nel capitolo precedente, il materiale utilizzato per percorsi sarà composta da manto asfaltato nelle aree perimetrali, mentre nel parco ad oggi è indicativo ed in fase di studio nel tratto orizzontale Bariana-Garbagnate l'utilizzo del manto asfaltato fotoluminescente²³, mentre verticalmente nord -sud è ad oggi al vaglio un -materiale- che permette allo strato di drenare ad oggi in terra stabilizzata, materiale usato principalmente per percorsi pedonali e ciclistici in ambiti che necessitano di particolari tutele ambientali come parchi, giardini e aree protette, le terre stabilizzate sono una valida alternativa all'asfalto e al cemento ed hanno, come pregio, una elevata permeabilità e una immagine estetica che le accomuna ai percorsi in terra battuta, ottenuta tramite l'aggiunta alla terra di leganti. La pavimentazione in terra stabilizzata ha un aspetto "naturale" che la rende adatta per percorsi in contesti ambientali e paesaggistici che richiedono un minimo impatto visivo nella realizzazione di infrastrutture mentre sono meno idonee per contesti più "urbani" come piazze, aree pedonali e piste ciclabili in ambito cittadino, seppure siano spesso utilizzate negli spazi verdi e nei giardini pubblici. Nel caso di utilizzo all'interno del Parco P.I la larghezza della pista sarà diminuita e diventerà pista ciclopedonale senza divisione. È forse la scelta più delicata e mirata al fine di conferire continuità con il parco del Bosco almeno per quanto riguarda il tratto verticale.

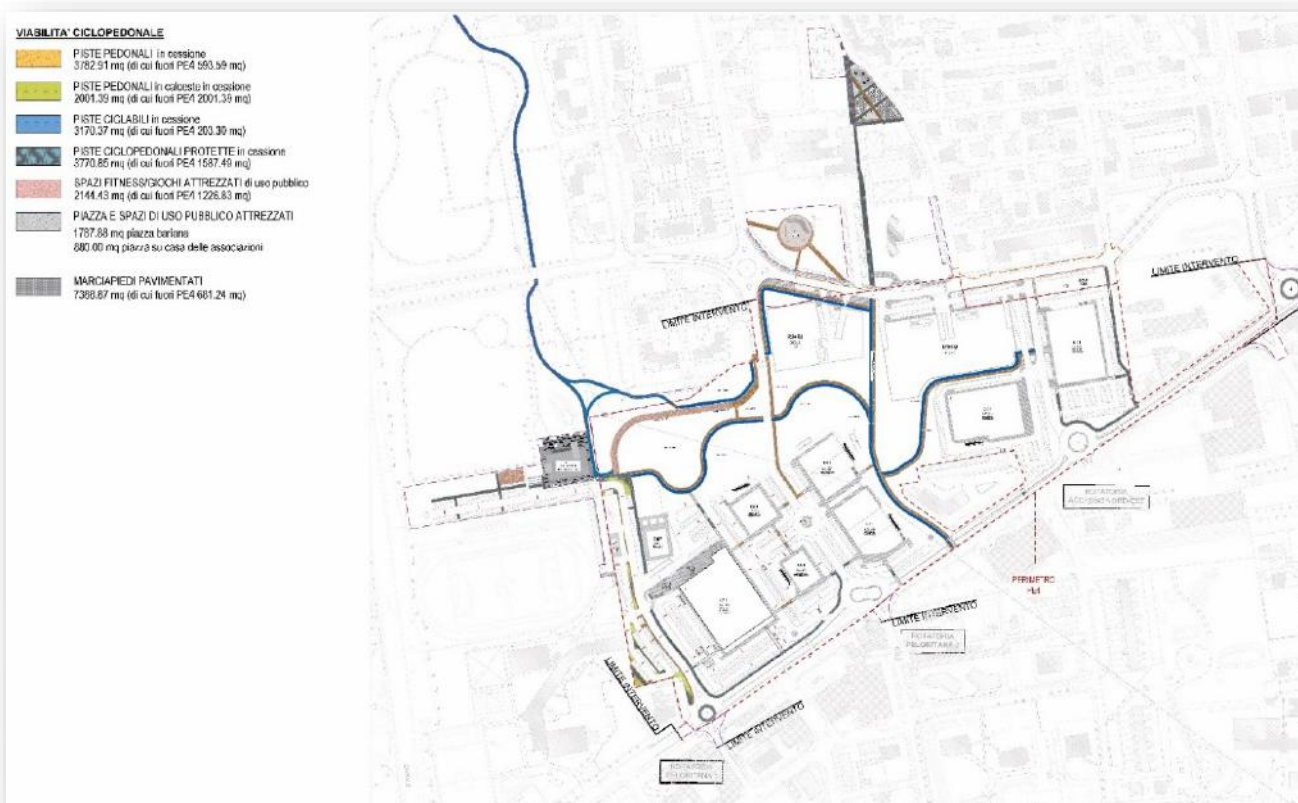


IMMAGINE 60

²³ Proposta ancora da definire. Asfalto fotoluminescente o auto-illuminante. L'asfalto sarà composto di cristalli fosforescenti, il cui colore varierà dal blu al verde e/o al rosso. Questi cristalli sono in grado di immagazzinare la luce solare e di rilasciarla nelle ore notturne: il tutto senza utilizzare elettricità. Ad oggi altri tipi di asfalto auto o fotoluminescente sono prodotti anche in Italia e saranno, nel caso di utilizzo, indicati prima della adozione del piano.

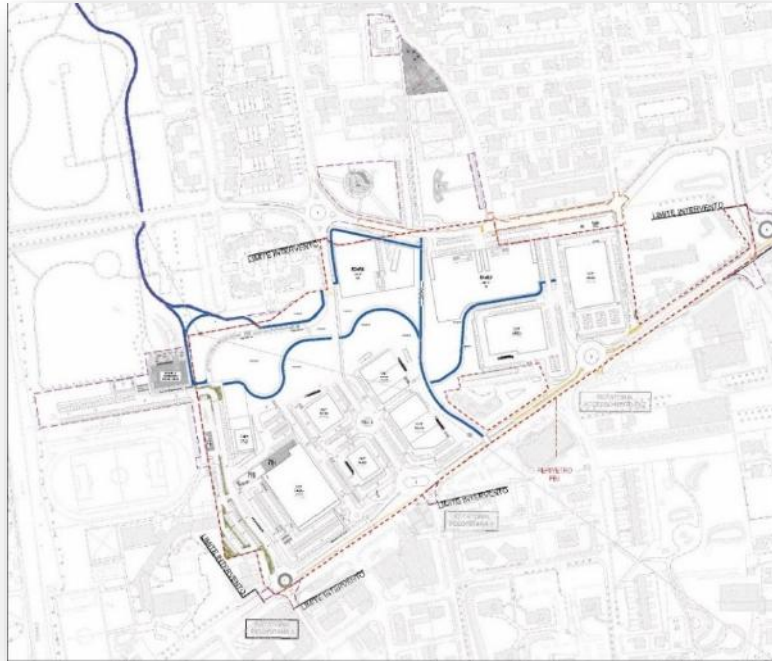
È bene anche ricordare che: “le aree pavimentate, sono accessibili al pubblico, aree in cui il pedone si muove in sicurezza e autonomia, qualunque sia la propria condizione fisica soggettiva. Si tratta di spazi in cui l’indice di permeabilità delle pavimentazioni sarà pari o inferiore al 20% e in cui il verde ha funzione prevalentemente estetica e di arredo.” Tale definizione descrive bene la funzione principale che deve avere la pavimentazione negli spazi dedicati ai pedoni, cioè quella di garantire l’accessibilità universale e la sicurezza degli utenti. Le pavimentazioni, inoltre, costituiscono un elemento importante nella progettazione degli spazi aperti e, dal punto di vista formale, devono rispondere a esigenze di carattere percettivo-paesaggistico e storico-iconografico, adattandosi al contesto dei luoghi rispettandone, il più possibile, le caratteristiche storiche e ambientali, esaltando l’ambiente costruito ed il disegno urbano. I percorsi ciclabili, come quelli pedonali, devono avere caratteristiche di accessibilità e, in particolare, essere idonei alla percorrenza ciclistica, assicurando il più possibile un fondo compatto e privo di irregolarità. I materiali possono essere gli stessi degli spazi pedonali con una particolare attenzione alle necessità dei ciclisti. Nel caso di superfici asfaltate possono essere, inoltre, applicate resine e vernici colorate per ottenere effetti cromatici particolari e/o delimitare particolari aree. Nel piano non è previsto l’utilizzo per le piste del colore nero o grigio scuro, inoltre vista la necessità di drenare l’utilizzo sarà consentito solo con asfalti permeabili, che attraverso una particolare lavorazione degli inerti permettono una permeabilità all’acqua creando spazi vuoti altamente permeabili all’acqua e una buona capacità drenante. Una alternativa che è al vaglio viene individuata con l’utilizzo di pavimentazioni in calcestruzzo. Altro materiale utilizzato per pavimentazioni esterne, pedonali o ciclabili. Materiale versatile che può essere utilizzato nella sua forma “industriale”, con pavimentazioni lisce con finitura in resina, o con aggiunta di additivi, colori ed altri materiali, che permettono diverse tipologie di finiture. Permette inoltre di utilizzare particolari stampi, e successiva finitura con resine, per conferire alla superficie delle pavimentazioni forme che richiamano pavimentazioni in lastre di pietra o ciottoli, o utilizzare inerti e leganti che, dopo la finitura con getti di acqua compressa, lasciano la superficie con ghiaietto a faccia vista, simulando una pavimentazione in ghiaia. Anche il calcestruzzo, però, con l’aggiunta di particolari inerti, può diventare permeabile, risolvendo, così, la problematica della copertura del suolo e del ristagno delle acque meteoriche.

Per i percorsi ciclabili il calcestruzzo può essere una buona alternativa all’asfalto. In ultima analisi ma non meno importante, nella scelta dei materiali si è stati concentrati sull’utilizzo e di conseguenza sulla facilità di percorribilità. Mentre in fase realizzativa, come riportato dalle schede tecniche nelle tavole allegate alla convenzione, si dovrà aver attenzione alla planarità delle superfici e al loro raccordo con elementi come grate, griglie, chiusini, ecc., in modo da realizzare superfici omogenee che evitino incidenti ai fruitori, siano essi pedoni o ciclisti, prestando particolare cura all’utilizzo da parte di persone con disabilità.

Pagina 68

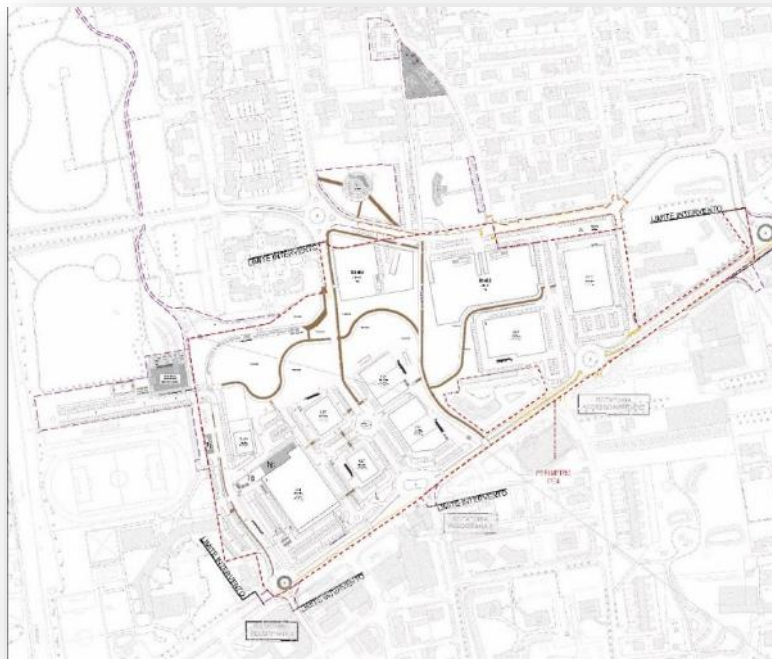
TAVOLA GENERALE DI TUTTI I PERCORSI LENTI

TAVOLA INDIVIDUAZIONE PERCORSI CICLABILI²⁴ IMMAGINE 61



Pagina 69

TAVOLA DELE INDIVIDUAZIONE DEI PERCORSI PEDONALI²⁵ IMMAGINE 62



²⁴ potrebbero leggermente variare in fase finale

²⁵ potrebbero leggermente variare in fase finale

CONFRONTO TRA IL PIANO ATTUALE GsV E LA VARIANTE IN PROGETTO PE4

Il confronto tra l'attuale variante al piano e il progetto della GsV viene riassunto attraverso l'utilizzo dei numeri che esprimono in maniera sintetica e più intuitiva la reale differenza tra i due progetti dove risulta evidente il beneficio per la comunità rispetto al grande Spazio Commerciale.

G.S.V.

SUPERFICIE PE4 COMPARTO URBANISTICO	=	128.754,00 mq
SUPERFICIE FONDIARIA PE4 (sf)	=	93.994,00 mq
INDICE UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA TOTALE (ut)	=	0,5 mq/mq
TOTALE SUPERFICIE ATTUALE DA UTILIZZARE (st)*(ut)	=	51.108,00 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE (st)	=	102.216,00 mq/mq

VARIANTE PE4

SUPERFICIE PE4 COMPARTO URBANISTICO	=	128.754,00 mq
SUPERFICIE FONDIARIA PE4 (sf)	=	106.005,29 mq
INDICE UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA TOTALE (ut)%	=	0,417(*2) mq/mq 0.4275(*1)
TOTALE SUPERFICIE ATTUALE DA UTILIZZARE (st)*(ut)	=	44.215,00(*2) fino a 47.275 mq
TOTALE DELLA SUPERFICIE ATTUALE DA UTILIZZARE NEL CASO DI STRUTTURA RICETTIVA (*1)	=	47.275,00 Mq (*1)
SUPERFICIE TERRITORIALE (st)	=	110.565,18 mq/mq

Leggendo questi semplici dati, emergono le seguenti considerazioni. La UT che diminuisce molto tra il centro Commerciale di Grande distribuzione e la Variante al piano con il mix funzionale. L'incidenza delle opere esterne al Pe4 (vedere la tabella di raffronto RF) a favore della comunità incidono significativamente rispetto a quanto proposto nella GsV dove le opere a favore della comunità risultano inesistenti che nel nuovo piano sono ben visibili, mentre nel piano attuale non hanno o meglio non contribuiscono a nessun beneficio per lo sviluppo proposto del commerciale e residenziale dell'area ed in generale per la comunità.

Pagina 70

CONFRONTO PLANIMETRICO TRA VECCHIO E NUOVO PIANO IMMAGINE 63



TABELLA "RF" - DI RAFFRONTO TRA GVS E VARIANTE AL PIANO PE4

	TITOLI	GsV	Variante PE4 ²⁶	DIFFERENZE tra GsV e V, PE4 ²⁷
A	VERDE GENERALE * escluse le piste a lenta velocità	30.549,00 mq	38.820,75mq*	+ 8.271,75mq
B	VERDE NON OCCUPATO NEL SOTTOSUOLO	25.779,00 mq	34.155,86	+ 8.356,86mq
C	VERDE ATTREZZATO OCCUPATO IN SOTTOSUOLO	4.750,00 mq	4.704,89(res4087,2) ²⁸	- 45,11mq
D	VERDE PUBBLICO PARCO URBANO	....	24.656,69	
D1	VERDE ARREDO PUBBLICO IN CESSIONE	....	2078,14	
E	VERDE DI COMPLETAMENTO/ARREDO	....	6.100,38	
E1	VERDE PRIVATO TOTALE	....	5.985,54	
F	SUPERFICIE PERMEABILE	28.988,00 mq	42.104,08mq ²⁹	+ 13.116,08mq
G	% SUPERFICIE PERMEABILE IN RAPPORTO ALLA (ST)	28.35%	38,08%	+ 9.58%
H	SUPERFICIE OCCUPATA NEL SOTTOSUOLO (SO) NELL'AMBITO DELLA (SF)	64.996,00 mq	14.425,59 mq	- 50.570,41 mq
I	Ro: RAPPORTO DI OCCUPAZIONE DEL SOTTOSUOLO % (So/Sf)	69,1%	13,04%	-56.06%
L	PERCORSO CICLABILE nel pe4	....	3017,58mq 1005ml	+3017,58
M	PERCORSO PROTETTO O CICLOPEDONALI nel pe4	1.369,00 mq	994,86mq 423ml	-374,14
N	PERCORSO PEDONALE nel pe4	....	4890,71mq 1956ml	+4890,71
O	TOTALE PERCORSI LENTI	1.369,00 mq	8.903,15	+7.534,15
O1	Metri lineari previsti utilizzando un indice comune di 2.5mt di larghezza	547,6ml	3.384ml	+2.837,00ml ³⁰
P	PARCHEGGI USO PUBBLICO solo comparto pe4	53.10,00mq	5775,00 ³¹	
Q	PARCHEGGI ASSERVITI AD USO PUBBLICO INTERRATI	64.419 mq	14.672mq	
R	PARCHEGGI PRIVATI	16.405,00 mq	10730mq	
T	SC SUPERFICIE TOTALE COPERTA NELL'AMBITO DELLA SF	37.848,00 mq	21.650,00 mq ³²	-16.198 mq
U	RC – RAPPORTO DI COPERTURA % RC/SF	40,2 %	19.58 %	-20,61%
X	OPERE ESTERNE AL COMPARTO COMMERCIALE E RESIDENZIALE TERZIARIO ESCLUSA LA VIABILITA'		€ ³³	
Y	COMMERCIALE	51.108,00 mq	17.671,62mq	- 33.436,38 mq
Y1	RESIDENZA	-	24.500,00mq	+ 24.500,00 mq
Y2	RICETTIVO/ALBERGHIERO	-	-	-
Y3	TERZIARIO	-	2.044,00 mq	+ 2.044,00 mq
SLP	SUPERFICIE SLP MQ/MQ EDIFICATA	51.108,00 mq	44.215,56 mq	- 6.892,38 mq
SLPx	RAPPORTO INDICI SLP/SF TOTALE COMPARTO	0.50%	0.417%	- 8,3%
VU	VOLUME URBANISTICO	329.000,00 mc	208.637,00mc circa ³⁴	- 120.363,00mc
OxC	CASA DELLE ASSOCIAZIONI E PIAZZA		2.000,00mq circa	
OxCa	STRADA CASA ASSOCIAZIONE E RIFACIMENTO SOLO MANTO STRADALE CENTRO SPORTIVO		2.103,00mq	
OxCb	PARCHEGGI CASA ASSOCIAZIONI		1.364MQ 93Prk + 16PK MOTO	
OxCc	RIFACIMENTO SOLO MANTO BITUMINOSO VIA EUROPA DA VIA CADORE ALLA ROTATORIA A SUD		2.329,00 MQ	
OxC1	PIAZZA BARIANA		1.764,00mq	
OxC2	PARCHEGGI BERIANA, VIA STELVIO, VIA EUROPA		2.797mq n°111Prk	
OxC3	PARCO IN CESSIONE COMPRENSIVO DI PISTE PER MOVIMENTO LENTO E PIANTUMAZIONE ³⁵		30.437,93mq	
OxC4	PIANTUMAZIONE E SISTEMAZIONE A VERDE DELLE AREE ESTERNE AL PE4		-----	
Fuori pe4	VERDE PUBBLICO PARCO URBANO ESISTENTE		6559,20	
Fuori pe4	VERDE ARREDO PUBBLICO ESISTENTE (verde su ex Varesina, park centro sportivo e piazza Bariana)		407,94+455,67	
Fuori pe4	VERDE ARREDO PUBBLICO (nuova piazza Bariana)		488,61	
Fuori pe4	VERDE PUBBLICO PARCO URBANO		1643,88	
Fuori pe4	VERDE DI COMPLETAMENTO/ARREDO (verde su strade interne)		823,94	
OxC5	TOTALE AREE A VERDE DA PIANTUMARE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE E AREE ESTERNE AL PE4		44.446 mq	
OxC6	PERCORSO DI COLLEGAMENTO NEL PARCO DEL BOSCO		1950,88mq 650ml	
OxC7	AREA FITNES, WORK-OUT, CAMPO MUGA-MULTISPORT		0€ ³⁶	
OxC9	PARCO GIOCHI PER BAMBINI NEL PARCO DL SOLE		0€ ³⁷ 1.256,00mq	

²⁶ i valori ad oggi possono variare anche se non sostanzialmente fino alla disposizione finale prima dell'adozione del piano

²⁷ Valori ad oggi solo stimati da rivedere fino alla presentazione del piano per l'adozione

²⁸ Ad oggi indicativo. Da verificare in base alla progettazione definitiva degli spazi residenziali

²⁹ Esclusi nel conteggio i tetti verdi

³⁰ Ad oggi indicativi anche se lo scostamento sarà risibile

³¹ Il totale della voce P-K-R determina ad oggi ma da verificare in fase finale comprende 1458 posti auto 28moto 2taxi 2autobus

³² Valore indicativo

³³ Valore che sarà poi effettivamente computato dopo le progettazioni definitive/esecutive ed i relativi computi e riportati in convenzione. Ad oggi è una mera stima solo indicativa

³⁴ Il valore ad oggi è solo stimato, sarà definito nella sua completezza alla presentazione per la richiesta dei singoli PdC.

³⁵ La piantumazione, così come progettata ed evidenziata nelle tavole di progetto, rimarrà a cura della società proponente del piano in variante per i primi tre anni dalla conclusione della realizzazione del Parco-Interconnesso, comprensivo di manutenzione, sostituzione delle essenze morte, taglio del prato e degli alberi e arbusti entro il perimetro come indicato nella di riferimento. Il costo, anche se l'area è inserita con la dicitura OxC, non è computato nella voce X€

³⁶ Valore ad oggi solo stimato

³⁷ Valore ad oggi solo stimato

Nei calcoli sono state escluse ad oggi le strade da completare, costruire ecc. che a fronte del progetto esecutivo delle opere stradali saranno computati e conteggiati. Si è escluso altresì il calcolo relativo al sottopasso attualmente previsto che indicato come urbanizzazione primaria, rappresenta un'opera del tutto estranea all'interesse pubblico, funzionale e reso necessario dal previsto centro commerciale e destinato a divenire un pesante onere in termini di manutenzione a carico della collettività. La tabella seppur indicativa serve per individuare ed evidenziare le differenze tra i due progetti; emerge distintamente la differenza di benefici che l'attuale piano in variante esprime, aumentando la potenzialità del bene comune rispetto al precedente progetto.

Partendo dall'ultimo dato (VU) si nota una diminuzione del volume importante da realizzare che si riduce di circa 120.000,00 mc (vedere nota 32). Ovviamente anche la superficie in progetto diminuisce di circa 7000,00mq dove l'indice di fabbricazione che prima era di 0.5mq/mq ora è stimato a 0.417mq/mq. Gli spazi commerciali diminuiscono di circa 33.500,00mq mentre si ha l'inserimento della superficie residenziale e terziaria, il cui totale a confronto tra la GsV e il mix funzionale ne determina un decremento di migliaia di metri quadrati. Il rapporto di copertura stimato ad oggi diminuisce di circa 16.000mq. Lo spazio rimanente è così utilizzato soprattutto per la realizzazione del Parco Interconnesso (P.I), mentre la superficie utilizzata nel sottosuolo diminuisce sostanzialmente fino a circa 50.000,00 mq, liberando circa il 60% in più di superficie nella maggior parte permeabile.

Capitoli sensibili sono il verde e le piste a lenta velocità. Per quanto riguarda il verde si è voluto fare un distinguo, difatti nel processo di GsV il verde veniva distinto tra drenante e non drenante, con una superficie totale pari a 30.550,00mq circa. La differenza che emerge è sostanziale, con la nuova Variante del Piano, il verde totale si attesta a circa 38.800,00mq (solo drenante) circa con una differenza di poco più di 8.300,00mq. Anche per le piste ciclabili si è dovuto fare un distinguo, nel piano attuale non esiste una distinzione tra percorrenza ciclabile e/o pedonale ecc., ma il percorso indicato risulta misto che sia ciclopedonale che in percorso protetto. Nel nuovo piano è fattuale la differenza con il progetto della GsV. Il totale dei percorsi espressi con l'unità di misura dei metri quadri varia da 1.370,00mq dell'attuale piano agli 8.900,00mq circa della variante con un incremento sostanziale mentre la lunghezza potrebbe raggiungere la considerevole misura considerando tutti i percorsi di 3.478,00 ml. L'esclusione del calcolo della viabilità (X) è necessario in quanto risulta impossibile imputare ad una struttura viaria il ruolo di esclusività a favore sia dell'utenza indigena, che dell'utenza esterna al Comune di Garbagnate Milanese che utilizzata la struttura viaria al fine di un mero passaggio dove la percorrenza prosegue in altre destinazioni.

Pagina 72

È evidente che, se analizzato, il progetto del sottopasso, non portava nessun beneficio pubblico ai residenti di Garbagnate Milanese, ma serviva sia per gli utenti esterni di passaggio sia per gli utenti della Grande struttura di vendita. Con il passare del tempo e con il senno di oggi è emerso in maniera palese, che nessun beneficio risultava direttamente legato alla comunità ma era propedeutico allo sviluppo dello spazio commerciale da edificare. Tale scelta strategica per lo spazio commerciale ha evidenziato che il sottopasso invece di creare un beneficio risulta ad oggi un sacrificio per la comunità ed uno sfregio urbanistico/sociale. La realizzazione della struttura viaria interrata creava nel contempo una frattura evidente ed invasiva con il comparto residenziale e storico di Bariana relegando la stessa frazione al margine del Comune di Garbagnate Milanese, oltre a pesare sulle casse dell'amministrazione Comunale, dove l'esborso economico in relazione alla manutenzione dello stesso sottopasso poteva risultare impegnativo anche se raffrontato e proporzionato con l'altro sottopasso di Garbagnate Milanese che taglia la Ex Statale Varesina in prossimità della rotatoria tra Saronno-Milano e Senago-Arese che ha avuto però la capacità di velocizzare il traffico est-ovest che nelle ore di punta era congestionato. Sottopasso che oggi ha un significato importante sullo schema di diminuzione del traffico in prossimità della rotonda sul viale Kennedy. Il sottopasso nel progetto del PE4 non ha le stesse caratteristiche, anche a fronte della tratta che dalla rotonda del Centro Tecnomat si orienta verso Lainate ad oggi a tutti gli effetti considerata una tangenzialina esterna che ha il pregio di deviare il traffico pesante. Inoltre, la struttura del sottopasso necessitava di essere supportata da altre connessioni viabilistiche, che erigendo, entravano inclusivamente nel parco del Bosco. Su via Peloritana di contro, non si nota una grande differenza di progettazione, dove la volontà è di limitare la velocità e se possibile aiutare l'ingresso/uscita da Via Varese. Solamente la rotatoria n°4 ad oggi non ha la stessa necessità di realizzazione, ma potrebbe rimanere come oggi già parzialmente realizzata. Difatti era studiata per permettere di deviare il traffico veicolare per l'ingresso al sottopasso e al Centro di Grande Struttura di vendita e ad oggi risulta non più attuale e necessaria oltre a limitante per la viabilità esistente che comprende, per la sua definitiva realizzazione uno scostamento della ex statale Varesina.

Le opere incluse nelle voci della tabella appartengono prevalentemente alle previsioni della nuova Variante di Piano. Risulta evidente che anche solo a cercare di fare un raffronto con l'attuale progetto il risultato per il progetto della Grande Struttura di Vendita risulta infelice, in quanto con il centro commerciale nessuna opera era studiata e progettata per il benessere della comunità.