

SOMMARIO - RELAZIONE GENERALE DI INQUADRAMENTO PE4 -

1

PREFAZIONE

1-	UBICAZIONE DELL' INTERVENTO	4
2-	FINALITA' E STRATEGIE D'INTERVENTO	14
3-	IL RAPPORTO CON IL CONTESTO	22
4-	SISTEMAZIONI ESTERNE	25
5-	AREE DI CESSIONE	27
6-	CONCLUSIONI	28

ALLEGATI - ESEMPLIFICAZIONI PROGETTUALI INDICATIVE

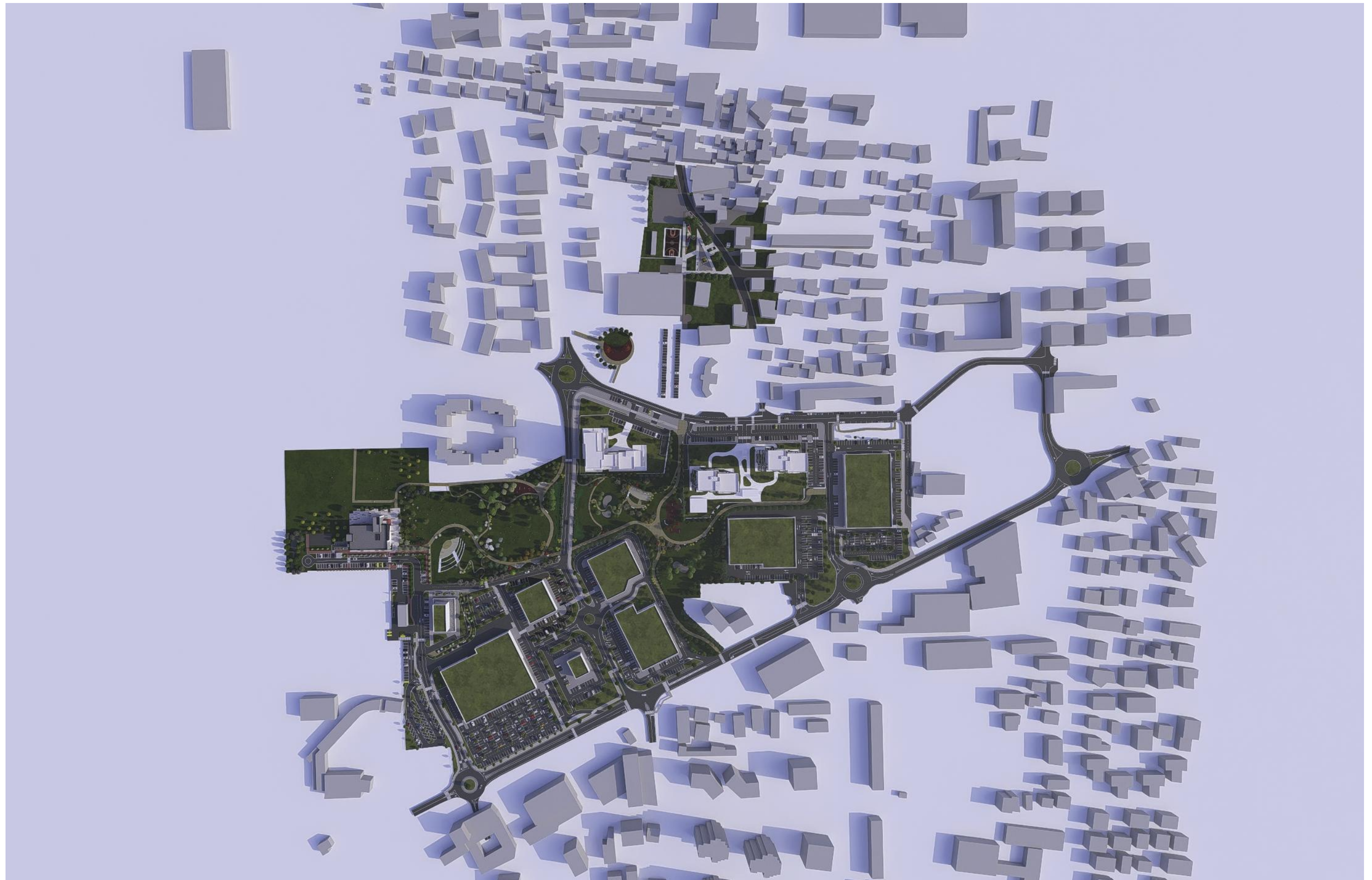
-	INDICAZIONI PER LO SPAZIO COMMERCIALE E L'ARREDAMENTO URBANO NELLE AREE COMMERCIALI	30
-	VERDE E PARCHEGGI	30
-	LE AREE COMMERCIALI	32
-	LE AREE RESIDENZIALI	35
-	LE AREE TERZIARIE / RICETTIVE	38
-	CENTRO POLIFUNZIONALE COMUNALE	39
-	RIFACIMENTO PIAZZA DELLA CROCE A BARIANA	52
-	AREEA SPORTIVA ATTREZZATA E PERCORSO FITNES	57
-	REALIZZAZIONE DEL PARCO DEL SOLE CON AREA GIOCHI	60
-	I PARCHEGGI ESTERNI ALLA AREA PE4	62
-	IL PARCO INTERCONNESSO P.I. - VERDE PRIVATO O DI COMPLETAMENTO E RELAZIONE AGRONOMICA	66
-	LA VIABILITA' PUBBLICA E LA PREVISIONE DELLA VIABILITA' PRIVATA	81
-	I PARCHEGGI PUBBLICI – ASSERVITI - PRIVATI	86
-	PERCORSI PEDONALI – CICLABILI - PROTETTI	87
-	CONFRONTO TRA IL PIANO ATTUALE GSV E LA VARIANTE IN PROGETTO PE4	89
-	CONCLUSIONI	92



IMMAGINE 1



IMMAGINE 2



L'obiettivo e la filosofia progettuale alla base della Variante puntuale del PGT relativa all'area oggi denominata "PE4" (la "Variante") derivano dal recepimento delle indicazioni contenute nel nuovo PGT e dalla loro traduzione in forma progettuale. In particolare, la proposta assume e sviluppa quanto indicato nei documenti della Variante al PGT comunale — VAS e Documento di Piano — che esprimono gli indirizzi urbanistici e strategici dell'Amministrazione, sintetizzati nei "quattro progetti per la città". La finalità è duplice: favorire la continuità territoriale con l'edificato di Bariana e introdurre elementi di qualità capaci di generare valore per la comunità.

L'avvio del processo di Variante, fondato su un assetto urbanistico diverso rispetto al piano attuativo attualmente vigente — caratterizzato da una prevalente mono funzionalità legata a un centro commerciale di grandi dimensioni — ha comportato la necessità di tradurre in progetto i diversi indirizzi emersi. In tale percorso sono stati ascoltati, recepiti e rielaborati gli input trasmessi dalla Proprietà, nel rispetto delle scelte definite dall'Amministrazione Comunale e già espresse nel PGT vigente.

La raccolta di informazioni, indicazioni e dati strategici ha consentito di sviluppare riflessioni più aderenti al contesto storico attuale, contribuendo alla definizione degli obiettivi poi espressi nel progetto. La Variante rappresenta inoltre un'occasione per superare le criticità del piano attuativo vigente e proporre una visione più aggiornata, attuale e meglio integrata nel contesto. Pur nella complessità dei vincoli e degli obiettivi, tale visione ha permesso di delineare una significativa integrazione tra il Parco Interconnesso, le nuove realizzazioni edilizie residenziali e commerciali e il tessuto esistente di Bariana.

Di conseguenza, la proposta progettuale può essere sintetizzata nei seguenti obiettivi:

- i) favorire nuove connessioni territoriali, integrando le esigenze ecologico-ambientali con una visione più strutturata e organica delle scelte urbanistiche;
- ii) promuovere una migliore fruizione pubblica dell'area e rafforzare i collegamenti con i parchi esistenti, nonché con quelli in corso di realizzazione o riqualificazione;
- iii) definire nuove e più efficaci connessioni tra i tessuti edificati storici e le aree di trasformazione previste.

Parallelamente alle riflessioni già richiamate e all'interpretazione dei bisogni territoriali, sono state delineate alcune strategie finalizzate a orientare le principali scelte progettuali. La definizione delle opzioni strategiche rappresenta l'esito di un percorso volto a costruire un quadro generale di riferimento coerente con le scelte condivise, a individuare le modalità di integrazione delle opere connesse alla Variante a beneficio della cittadinanza e, al tempo stesso, a stabilire i criteri entro i quali collocare le specifiche richieste dell'Amministrazione. Tali strategie sono state progressivamente affinate nel corso del processo di pianificazione, attraverso un percorso di conoscenza e confronto, con l'obiettivo di individuare la soluzione più adeguata. Esse contribuiscono inoltre a delineare la nuova identità dell'area e a definire le relazioni attese tra Bariana, Garbagnate Centro e l'adiacente Parco Interconnesso in progetto. La definizione di una pluralità di modalità di fruizione ha costituito uno degli obiettivi centrali dello sviluppo progettuale e ha consentito di precisare il carattere principale del Parco Interconnesso: uno spazio fruitivo, capace di accogliere molteplici attività e di configurarsi come estensione e polo aggregativo del Centro Polifunzionale. In questa prospettiva, il progetto contempla un sistema di percorsi lenti, finalizzati alla connessione con il Parco del Bosco e alla ricucitura dei collegamenti est-ovest tra Bariana e Garbagnate, nonché dei tracciati nord-sud. Tali percorsi si integrano con sistemi territoriali di fruizione più ampi, quali la ciclovia del Villoresi, il Parco

delle Groane e della Brughiera Briantea e l'area ex Alfa Romeo con il suo parco urbano. La Variante offre inoltre l'occasione per creare nuovi passaggi e collegamenti di interconnessione locale, in relazione con i principali assi nord-sud ed est-ovest del Parco Interconnesso, integrando in una visione complessiva sia gli edifici di nuova realizzazione sia il tessuto edilizio esistente esterno al perimetro dell'area.

Le Norme Tecniche Attuative della Variante, relative all'area PE4 e finalizzate a orientare le future realizzazioni all'interno dell'ambito, insieme alle schede di norma dei singoli comparti (schede di norma dell'area PE4) e al "Book esplicativo dell'area PE4", quali documenti allegati alla convenzione in variante, costituiscono un quadro di riferimento tecnico-normativo per l'area in oggetto, da assumere come base per il futuro sviluppo progettuale e per la valutazione degli interventi in sede di richiesta del titolo abilitativo. La presente relazione svolge quindi un ruolo esclusivamente illustrativo e descrittivo delle scelte della variante, senza alcun valore prescrittivo per le successive fasi attuative e progettuali. In particolare, il Book esplicativo consente alla Commissione per il Paesaggio di esprimersi con maggiore consapevolezza, soprattutto in relazione alle proposte residenziali. Tali documenti riprendono, con linguaggio tecnico e sistematico, le proposte già delineate in larga misura nell'impianto definitivo del Documento di Piano e nella VAS della Variante al PGT di Garbagnate Milanese del 2022. Nel complesso, essi risultano efficaci e coerenti con le strategie indicate dall'Amministrazione per l'area oggetto di pianificazione, senza introdurre scostamenti sostanziali sul piano razionale e progettuale. La proposta contribuisce inoltre a rafforzare le connessioni territoriali e la fruizione di ambiti ampi e ben definiti. Infine, nel rispetto delle scelte emerse nelle interlocuzioni avviate con l'Amministrazione Comunale a partire dalla fine di giugno 2022, sono state ulteriormente affinate le modalità di inserimento delle strutture destinate alla fruizione pubblica.

1- UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

L'ambito di intervento, ad oggi ancora denominato PE4, è compreso entro un perimetro delimitato a est dall'ex Strada Statale Varesina, oggi via Peloritana, a ovest da via Europa e a sud da due direttrici viarie principali. La prima è costituita da via Montenero, asse di collegamento tra Garbagnate/Bariana e Lainate, in continuità con via Varese, che conduce verso il centro di Garbagnate Milanese attraverso un tracciato parzialmente inclinato, fino all'innesto con l'impianto semaforico in prossimità della stessa via Varese. Più a sud è prevista una nuova direttrice di collegamento tra via Peloritana e la rotatoria n. 1, finalizzata sia alla moderazione della velocità dei veicoli da e verso Milano, sia all'accesso al Centro Sportivo di Garbagnate Milanese e al futuro Centro Polifunzionale, in connessione con i percorsi e le attività all'aperto. Tra le due direttrici est-ovest, da via Montenero verso nord, sarà inoltre inserita una viabilità a doppio senso che, oltre a collegare i due assi orizzontali, definirà il margine del comparto commerciale, separandolo a sud-ovest dall'area destinata al Parco Interconnesso e dal comparto indicato come terziario, ricettivo e commerciale.

L'area oggetto di intervento si colloca in un contesto urbano fortemente infrastrutturato. A est, oltre via Peloritana, sono presenti insediamenti commerciali ormai consolidati e integrati nella dimensione sociale e urbanistica di Garbagnate Milanese; a ovest, oltre via Europa, si sviluppa l'ambito residenziale della frazione di Bariana, dotato di servizi e attrezzature pubbliche, tra cui le scuole. A sud si trovano il Centro Sportivo di Garbagnate Milanese e le aree destinate alla futura realizzazione di nuove attività per la cittadinanza, comprendenti il Centro Polifunzionale.

La posizione dell'area risulta fortemente baricentrica rispetto al territorio comunale di Garbagnate Milanese e, al tempo stesso, strettamente integrata con la frazione di Bariana. Il compendio PE4 presenta inoltre una collocazione di particolare rilievo rispetto al sistema lombardo dei trasporti: si trova in posizione intermedia rispetto ai principali aeroporti regionali — a circa 35 km da Milano-Linate e Milano-Malpensa e a circa 55 km da Orio al Serio — ed è prossimo ai principali sistemi viabilistici e ferroviari, con l'ingresso autostradale di Arese a circa 3,2 km, quello di Lainate a circa 3,4 km, la stazione ferroviaria di Garbagnate Milanese a circa

1,8 km e la stazione di Parco delle Groane a circa 2,5 km. L'area è inoltre vicina al centro di Milano e dista circa 800 metri dalla ciclopedonale del Villoresi, che collega il Parco del Ticino verso ovest e il Parco di Monza verso est. A poco meno di 2 km si trova l'accesso a "Il Centro" di Arese, uno dei più importanti poli commerciali del Nord Italia per dimensioni e affluenza. Qualora in futuro venisse confermata l'apertura della stazione di Bariana, destinata a collegare Garbagnate Centro con Lainate, l'area in trasformazione e il contesto circostante acquisirebbero nel medio periodo un interesse strategico di livello sovracomunale. Merita inoltre di essere valorizzata la centralità dell'ambito PE4 rispetto al sistema dei parchi comunali e sovracomunali, nonché rispetto ai parchi di futura realizzazione, come nel caso dell'area ex Alfa Romeo. In questa prospettiva, anche l'obiettivo promosso da Europarc e ripreso a livello locale assume particolare rilevanza per l'area PE4. Analogamente, nella revisione del Piano Particolareggiato di Attuazione del Parco del Lura, avviato dagli anni Novanta e relativo a un Consorzio di cui fa parte anche il Comune di Garbagnate Milanese, viene posto l'accento sul principio "Connecting people and parks". Anche in questo caso emerge con forza il tema della connessione, intesa come spazio di opportunità per la relazione tra persone, territorio e natura

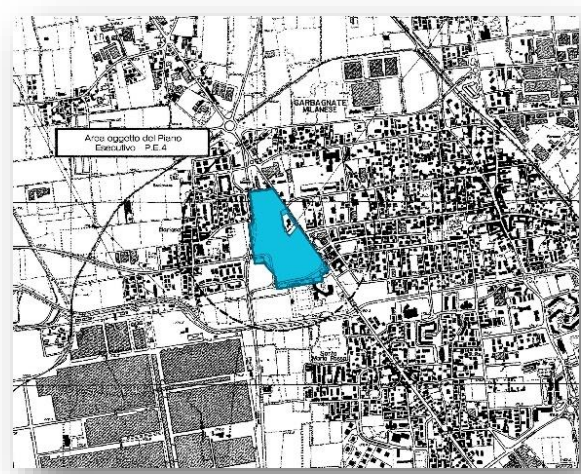


IMMAGINE 3

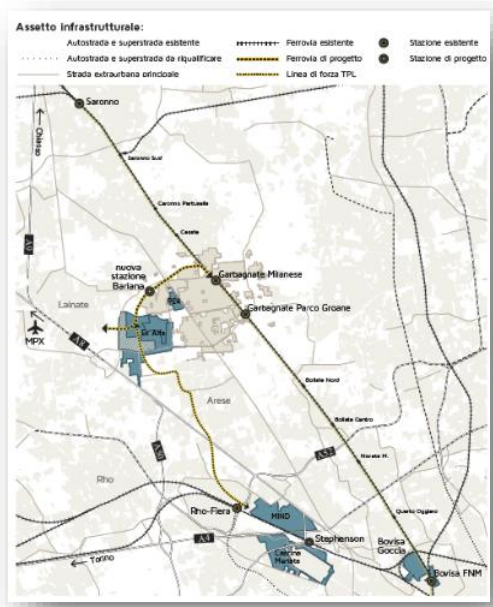


IMMAGINE 4

AREA DEL PE4 RISPETTO AI PARCHI REGIONALI E SOVRACOMUNALI

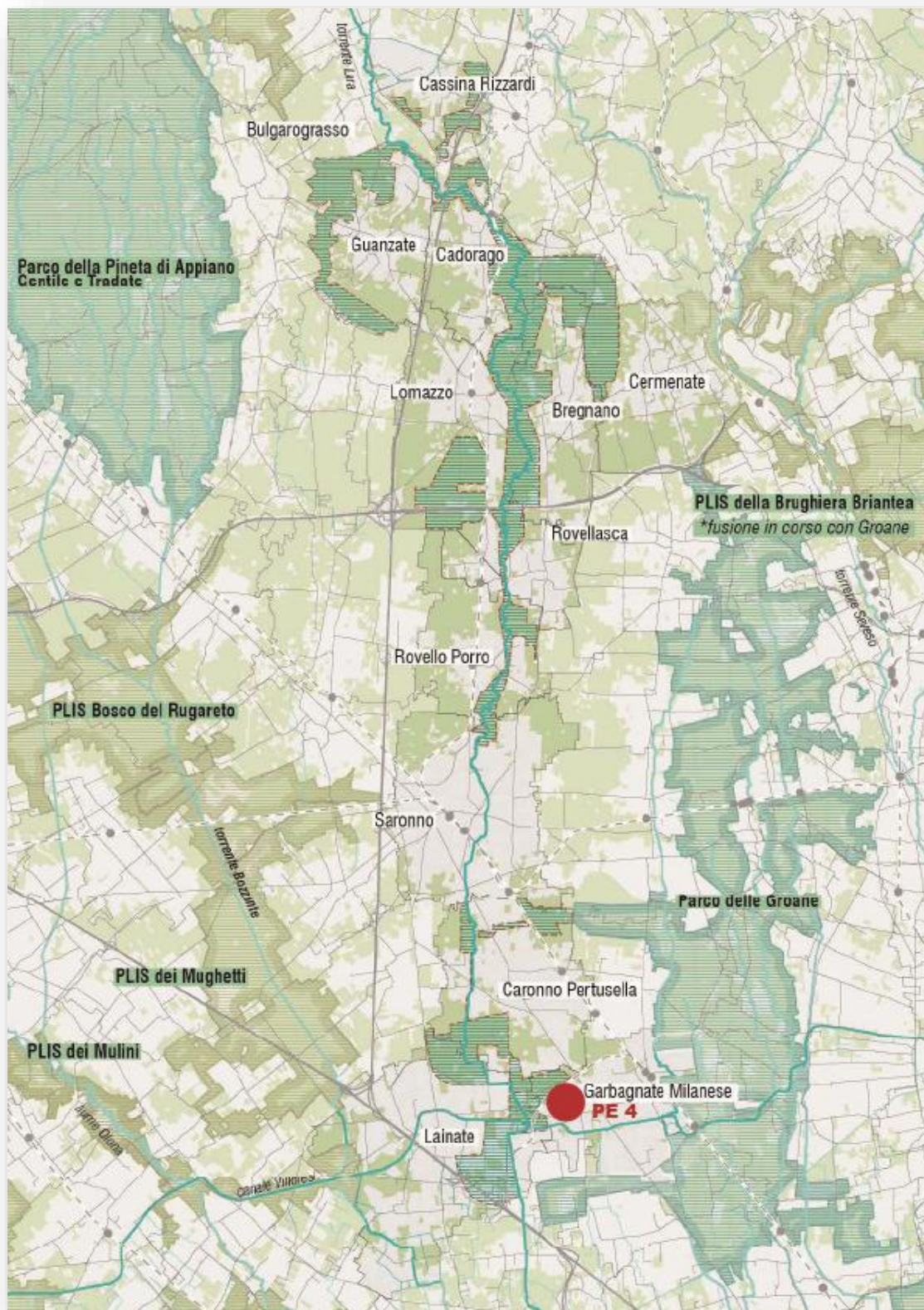


IMMAGINE 5

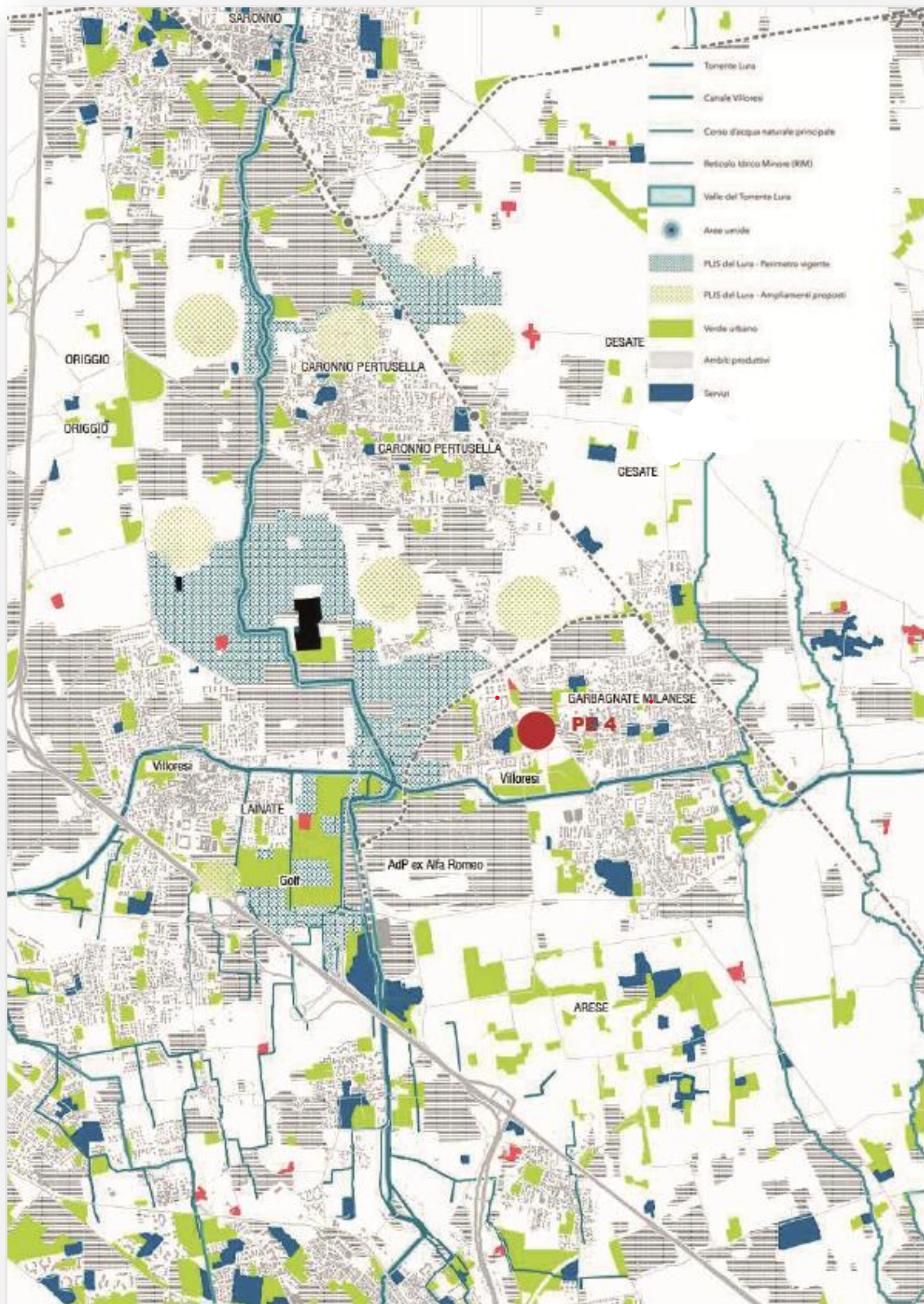


IMMAGINE 6

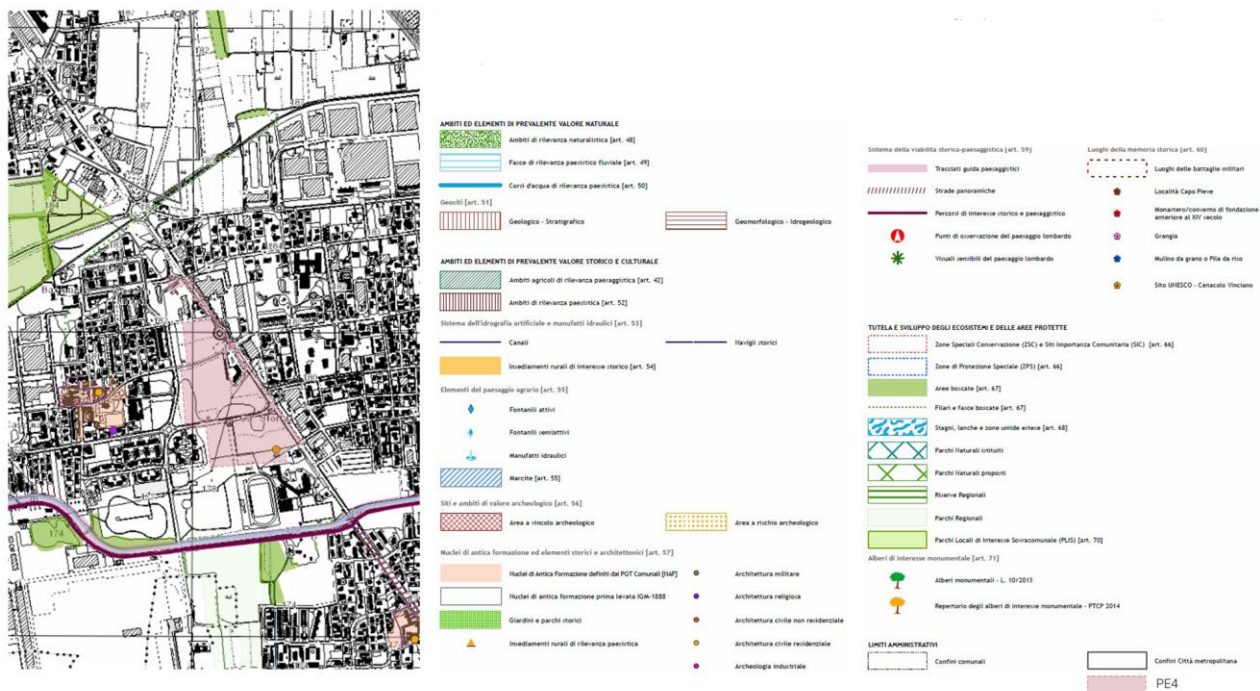


IMMAGINE 7

PTM Milano: - Ambiti, elementi e sistemi di rilevanza paesaggistica

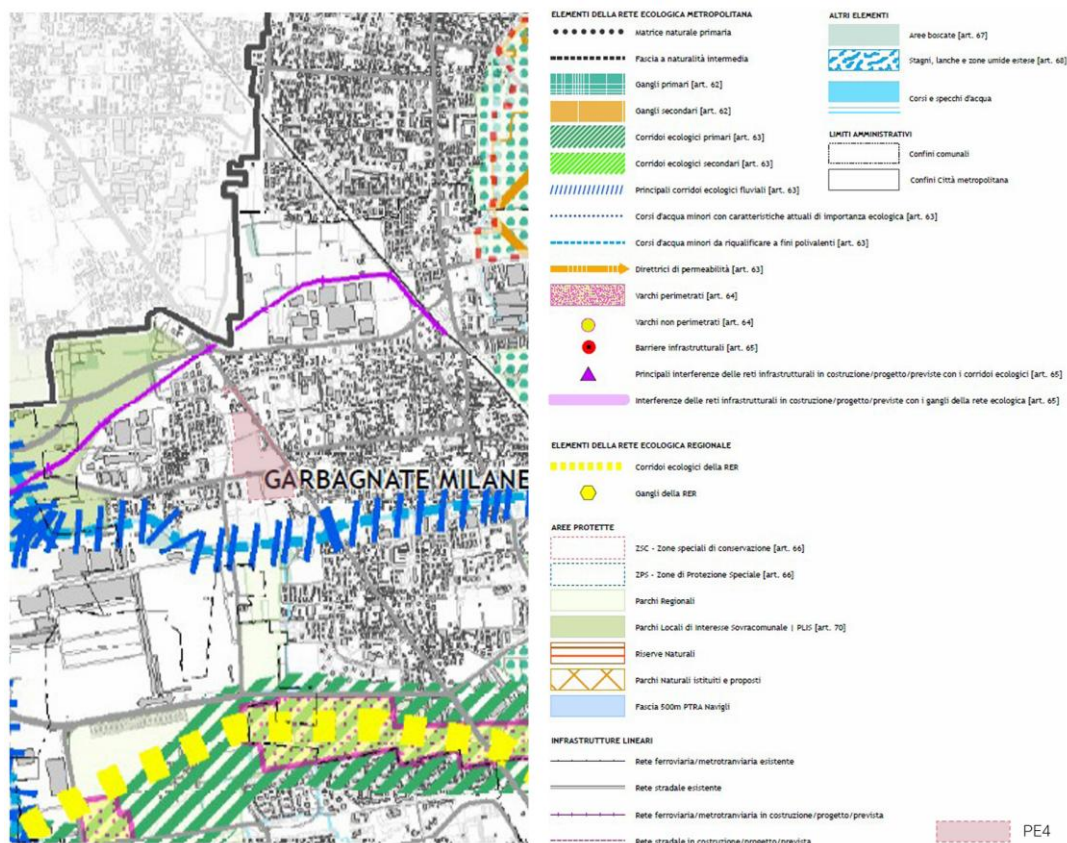
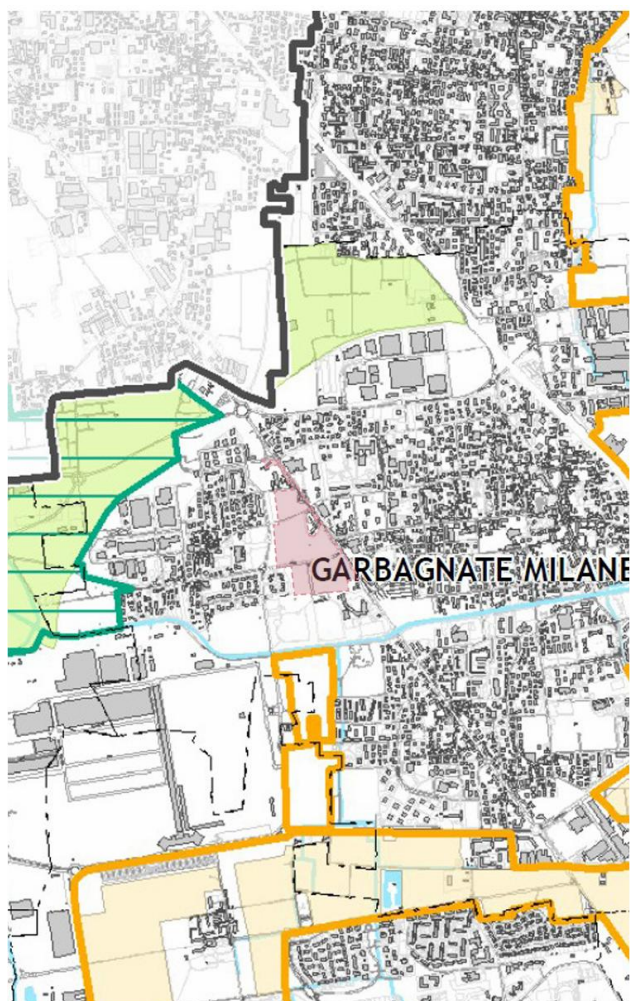


IMMAGINE 8

PTM Milano: - Rete ecologica metropolitana



- Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico [art. 41, comma 1]
 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Parchi Regionali [art. 41, comma 4]
 - Parchi Regionali
 - Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti
- LIMITI AMMINISTRATIVI**
- Confini comunali
 - Confini Città metropolitana
- PE4

IMMAGINE 9

PTM Milano: - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

Tavola 1

Carta dei boschi e dei tipi forestali



Tavola 2

Carta delle destinazioni silvicolture e funzionali

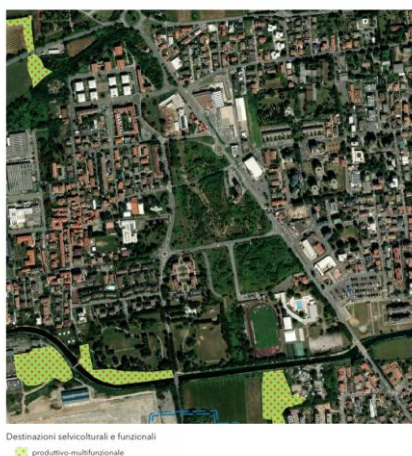


IMMAGINE 10

PIF Città Metropolitana di Milano

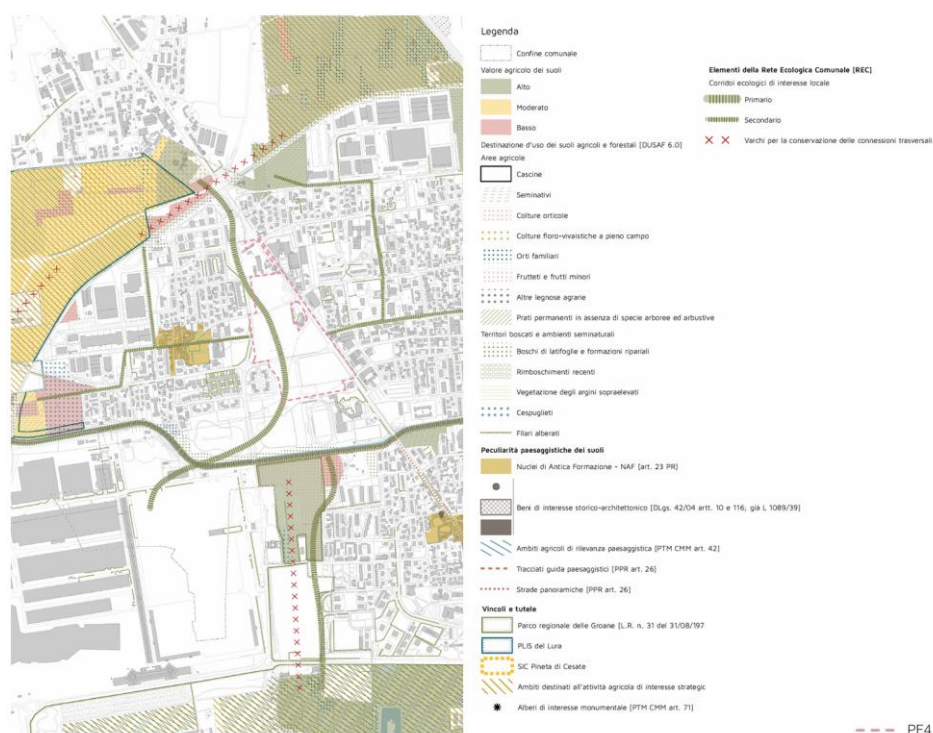


IMMAGINE 11

PGT Garbagnate Milanese: PR.05b - Carta della qualità dei suoli liberi

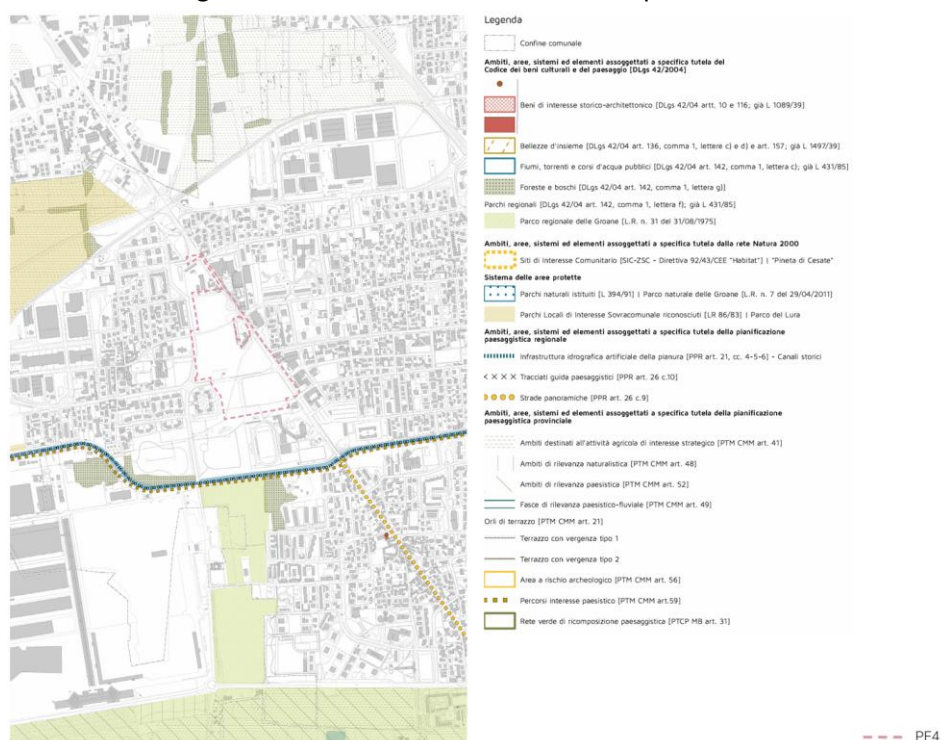


IMMAGINE 12

PGT Garbagnate Milanese: QC.02 - Vincoli e tutele storico architettoniche e paesistico ambientali.



PGT Garbagnate Milanese: QC. 03 - Ambiente e paesaggio





I TRACCIATI DI PROGETTO E DELLO STATO ATTUALE

Il contesto urbano di Garbagnate Milanese si contraddistingue per la forte impronta impressa dalle infrastrutture sul territorio, costituite da elementi che hanno influenzato e definito la conformazione dell'attuale impianto insediativo.

La linea ferroviaria delle Ferrovie Nord, l'ex statale Varesina — oggi via Peloritana —, il canale Villoresi e la cintura ferroviaria di collegamento con la ex area produttiva della ex Alfa Romeo rappresentano gli elementi che hanno avuto un ruolo determinante nella formazione della città. Oggi tali infrastrutture richiedono un'attenta valutazione delle possibilità di integrazione con un contesto urbano che, nel corso degli anni, si è progressivamente sviluppato intorno ad esse.

La linea ferroviaria, pur rappresentando un elemento di frattura del territorio, non ha condizionato in modo significativo lo sviluppo urbano, configurandosi piuttosto come limite all'espansione insediativa. Il canale Villoresi separa la città lungo l'asse nord-sud, ma costituisce al contempo una linea di connessione strategica per la messa a sistema delle aree verdi, favorendo l'accessibilità diretta al Parco delle Groane, al PLIS del Lura e alle aree verdi minori presenti nel tessuto urbano. L'ex statale Varesina — oggi via Garibaldi nella frazione di Santa Maria Rossa e successivamente via Peloritana nel territorio di Garbagnate — rappresenta storicamente l'asse di collegamento lungo la direttrice Milano-Saronno e, attraversando la città, ne ha progressivamente definito due parti distinte. A sud del canale Villoresi, la strada risulta maggiormente integrata nel sistema urbano, in particolare in prossimità del centro della frazione di Santa Maria Rossa; nel tratto nord, invece, dove lo sviluppo urbano ha seguito dinamiche differenti, l'infrastruttura ha assunto un ruolo più esterno rispetto ai processi di trasformazione della città. Anche i due fronti stradali hanno avuto esiti diversi: il lato est è caratterizzato prevalentemente da medie e grandi strutture di vendita, che cercano di mediare il rapporto tra la strada e il tessuto urbano; il lato ovest, invece, si presenta ancora oggi come uno spazio vuoto e irrisolto, che contribuisce a isolare la frazione di Bariana dal resto della città. Tale condizione è aggravata dalla presenza di un'area di cantiere, attualmente connessa a evidenti criticità di sicurezza e talvolta utilizzata impropriamente come luogo di abbandono di rifiuti da parte di ignoti, anche a causa dell'impossibilità di garantirne un presidio costante. Per questo ambito sono state individuate alcune azioni volte alla sua ridefinizione, con l'obiettivo prioritario di riconnettere il quartiere di Bariana al resto della città e superare l'attuale condizione di isolamento della frazione, ulteriormente accentuata dal piano vigente, che prevede il sottopasso a completamento del centro commerciale di grandi dimensioni. In questa prospettiva, il completamento della trasformazione dell'area PE4, oggi interamente destinata a funzione commerciale di grande struttura di vendita, può rappresentare l'occasione per introdurre un più equilibrato mix funzionale, realizzare percorsi ciclopedonali e rafforzare le connessioni con il centro storico soprattutto di Bariana, contribuendo anche al miglioramento degli attraversamenti esistenti lungo l'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.

”- 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.).

A partire da questi presupposti, già chiaramente delineati nella relazione della VAS relativa alla Variante del PGT e successivamente ripresi nel Documento di Piano, è stata avviata una riflessione finalizzata a individuare un corretto equilibrio tra gli indirizzi macro-urbanistici dell’Amministrazione Comunale e le esigenze espresse dall’attuale Proprietà dell’area. Gli incontri intercorsi tra le parti, inizialmente di carattere interlocutorio, hanno avuto l’obiettivo di recepire in modo puntuale le richieste dell’Amministrazione e di contribuire alla definizione di una soluzione capace di sciogliere il nodo del PE4, individuato come fulcro del progetto strategico dell’asse Bariana-Centro (cfr. Relazione del DDP, “Quattro progetti per la città”, p. 20).

Alla luce di tali premesse, è stata colta l’opportunità di riorientare la proposta progettuale verso un modello capace di incrementare l’attrattività sociale, economica e ambientale dell’ambito, generando nuove occasioni di sviluppo e valorizzando i fattori di qualità esistenti. Da questa impostazione deriva la necessità di prevedere un parco urbano dotato di percorsi pedonali e ciclabili, nonché di attrezzature per attività all’aperto, con la funzione di garantire un contesto ambientale fruibile e di elevata qualità, non concepito come spazio autonomo e isolato, ma come parte integrante della vita sociale della città.

Un ulteriore elemento qualificante è rappresentato dall’integrazione di un mix funzionale sostenibile, caratterizzato da un’elevata qualità dell’abitare e da un’adeguata accessibilità ai comparti commerciali, organizzati in medie strutture di vendita, ben delineate, separate da strade pubbliche e proporzionate all’interno della porzione ovest dell’area PE4, lungo il fronte dell’ex Strada Statale Varesina. In tale quadro, l’impianto progettuale generale dell’area è stato ripensato mantenendo alcuni punti fermi indicati dall’Amministrazione Comunale. Tra questi assume particolare rilievo la riconnessione della frazione di Bariana al resto del territorio comunale, superando l’attuale condizione di parziale isolamento attraverso un “canale” verde est-ovest che conduce al centro del parco urbano e consente gli spostamenti, a piedi o con mezzi non motorizzati, lungo le direttrici nord-sud ed est-ovest, sempre all’interno di un contesto ambientale unitario e protetto. Tale sistema connette piazza Padre Pizzi, oggetto di riqualificazione, con l’accesso a via Varese in direzione di Garbagnate Centro. Il collegamento con il Parco del Bosco, mediante percorsi ciclopeditoni, consente inoltre di ampliare la dotazione verde di circa 35.000 mq. Questo nuovo sistema di parco, oltre a completare la connessione con l’attuale Parco del Bosco, separa lo spazio commerciale dall’ambito residenziale e si configura come un elemento imprescindibile di valorizzazione urbana all’interno dell’area di sviluppo, integrando le attività all’aperto in relazione con il Centro Polifunzionale.

L’esigenza di integrare diverse necessità di sviluppo ha condotto alla definizione di un principio progettuale di fondo, sintetizzabile in tre linee fondamentali:

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

In sintesi, la previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni, comprensive delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, della riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica, nonché di tipologie e indirizzi progettuali capaci di garantire un adeguato equilibrio quantitativo e qualitativo, ha determinato una riorganizzazione complessiva dell’ambito urbano e del suo intorno. Tale riorganizzazione, anche in relazione alla realizzazione e alla razionalizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, consente di configurare un assetto più equilibrato, sostenibile e vivibile.

Le condizioni sociali, ambientali ed economiche poste alla base del “vecchio” piano, funzionalmente caratterizzato dalla previsione di un centro commerciale di grandi dimensioni, risultano oggi profondamente mutate. Alcune previsioni contenute nella convenzione ancora vigente, che la presente Variante si propone di modificare, non appaiono più attuali, né realizzabili o strategiche; al contrario, avrebbero potuto costituire elementi di criticità strutturale e urbanistica. Gli elementi progettuali allora previsti, quali il sottopasso e la grande struttura di vendita, si configurano oggi come fattori di ostacolo e presentano evidenti criticità nel loro assetto complessivo. Alla luce di tali considerazioni, risulta necessario definire un nuovo mix funzionale, fondato su un significativo ridimensionamento della componente commerciale: dai 51.200 mq previsti dal precedente piano, riferiti a un’unica grande struttura di vendita, si passa a un massimo di 20.000 mq di superficie lorda fruibile destinata a medie strutture indipendenti, ciascuna con una superficie di vendita massima pari a 2.500 mq. Tale riduzione, pari a circa il 40% della superficie commerciale complessiva e ancora più rilevante se riferita alla

superficie di vendita normata, viene in parte compensata dall'inserimento di un massimo consentito di 24.500 mq di residenza e di circa 2.100 mq di destinazioni terziarie e se ricettive alberghiere, incrementabili, in quest'ultimo caso, fino a un massimo di circa 5.100 mq di SLP.

In termini sintetici, qualora il mix funzionale sia articolato nelle destinazioni residenziale, commerciale e terziaria, la superficie lorda complessiva utilizzata nello sviluppo progettuale sarà pari a un massimo consentito di SL, con possibilità di raggiungere circa 46.600 mq in presenza di funzioni terziarie e fino a circa 49.500 mq nel caso di destinazione ricettivo-alberghiera. Rispetto al precedente piano attuativo, ciò determina una riduzione potenziale complessiva della SLP pari a circa il 9% nel caso di destinazione terziaria. Nel caso di inserimento di una struttura ricettivo-alberghiera, calibrata su un corretto rapporto tra numero di camere e gestione — con un minimo ipotizzato di 80 camere e un massimo di 120, per un hotel a vocazione business — la riduzione sarebbe pari a circa il 3%, confermando comunque una diminuzione rispetto alla superficie complessiva prevista dal piano già approvato. In entrambi gli scenari, si registra quindi una riduzione della SL, variabile in funzione del mix funzionale e della destinazione d'uso effettivamente adottata, oltre a una diminuzione sostanziale della superficie coperta, a un incremento importante delle aree verdi, pubbliche, private e/o asservite all'uso pubblico, con un contenimento delle isole di calore. Quest'ultimo obiettivo sarà perseguito anche attraverso l'inserimento di coperture verdi, con benefici ambientali e qualitativi rilevanti rispetto al progetto, ormai superato e non più realizzabile, della grande struttura commerciale.

La ridefinizione dell'assetto territoriale della Variante, come illustrato nell'immagine n. 6, assume lo spazio pubblico quale principale elemento ordinatore. Le priorità e i punti fermi del progetto seguono le linee guida della VAS e del Documento di Piano e possono essere sintetizzati nei seguenti aspetti:



IMMAGINE 17

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

Se il primo obiettivo risulta evidente, soprattutto se confrontato con l'assetto del piano vigente fondato sulla previsione di un grande centro commerciale, la razionalizzazione del sistema viabilistico ha assunto come finalità principale il mantenimento di tre rotatorie lungo via Peloritana, ex Strada Statale Varesina. Tale scelta è orientata a garantire una maggiore fluidità del traffico e, al tempo stesso, a favorire la moderazione della velocità attualmente stimata lungo l'asse stradale. L'ingresso e l'uscita dall'ex statale Varesina vengono inoltre ridefiniti attraverso l'inserimento di una nuova direttrice, portando da due a tre il numero degli assi viari principali, in corrispondenza delle rotatorie n. 1 e n. 3: la prima provenendo da Milano e la terza posta in relazione anche con il vicino comparto commerciale, già individuato nel precedente piano come PE20. Su richiesta dell'Amministrazione è prevista la chiusura dell'ultimo tratto di via Cadore, in corrispondenza di via Peloritana, oggi potenzialmente critico soprattutto per le manovre in uscita da Bariana. Le strade sono previste a doppio senso di marcia, con un tratto a senso unico in entrata da via Montenero in prossimità dell'impianto semaforico. Un'ulteriore rotatoria è stata prevista tra la rotatoria n. 6, posta di fronte alle residenze "Garbine", e l'impianto semaforico, al fine di agevolare le inversioni di marcia e gli accessi alle aree commerciali di media distribuzione. Come emerge dalla relazione del piano del traffico e dallo studio della viabilità proposta, non si rilevano elementi ostativi alla valutazione complessiva del nuovo assetto viabilistico. Pur potendosi riconoscere che il completamento della rotatoria n. 4 potrebbe concorrere, sebbene in misura contenuta, alla redistribuzione di una quota dei flussi veicolari lungo le due direttrici afferenti a Bariana, si ritiene che la realizzazione integrale dell'infrastruttura viabilistica, comprensiva della parziale deviazione di via Peloritana, non risulti più coerente con l'attuale assetto territoriale e con la configurazione originariamente prevista dagli strumenti di pianificazione. Tale soluzione era infatti funzionale soprattutto al sottopasso e all'accesso veicolare alla grande struttura commerciale del precedente Piano Attuativo. Oggi il completamento della rotatoria e la deviazione dell'asse viario risultano meno necessari; tuttavia, per migliorare l'accessibilità alla parte nord di Bariana, viene mantenuta la rotatoria n. 4. È stato quindi eliminato il sottopasso, prevalentemente funzionale al centro commerciale di grande distribuzione del vecchio Piano Attuativo, evitando sia di modificare in modo improprio la viabilità interna di Bariana — verosimilmente a vantaggio quasi esclusivo dell'area commerciale — sia di introdurre un'ulteriore frattura territoriale mediante una trincea che avrebbe costituito un ostacolo fisico tra Bariana e l'area a ovest, verso Garbagnate Centro. Tale scelta risulta coerente anche con l'attuale deviazione del traffico pesante già prevista all'altezza della rotatoria tra Garbagnate Milanese e Caronno, in prossimità del centro commerciale edile. Il progetto è quindi concepito come risposta alle indicazioni e alle richieste espresse dall'Amministrazione Comunale di Garbagnate Milanese e recepite nel vigente PGT, configurandosi come parte integrante e qualificante del progetto strategico "Bariana-Centro" e, al contempo, come tassello oggi mancante nella connessione tra i quartieri.

La risoluzione dell'ambito PE4 e il completamento della sua trasformazione possono anche essere considerati come un'estensione e un'integrazione rispetto all'area ex Alfa Romeo. Unitamente alla possibile riattivazione, non ancora confermata, dei binari della cintura ferroviaria dell'ex Alfa Romeo e alla futura realizzazione della nuova stazione ferroviaria di Bariana, tale intervento potrà costituire un elemento di traino per la riqualificazione e la valorizzazione dell'intera frazione di Garbagnate Milanese.

Particolare attenzione è stata posta all'inserimento del Parco, anche in relazione alla prevista riconfigurazione parziale di alcuni servizi comunali nell'area del centro di Bariana.

In coerenza con questa linea progettuale, all'interno del perimetro del PE4 il Parco Interconnesso compenetra l'intera superficie territoriale dell'ambito. Esso attraversa l'area longitudinalmente, da nord a sud, collegandosi con il Parco del Bosco e successivamente con l'area ex Alfa Romeo; al tempo stesso la attraversa trasversalmente, da est a ovest, mettendo in relazione il centro di Bariana con via Peloritana e, da qui, con Garbagnate Centro.

Il Parco Interconnesso (P.I.) sarà dotato di percorsi ciclabili, pedonali ed a uso misto, integrati da attrezzature di servizio, aree relax e punti di aggregazione. Sono inoltre previste attrezzature per attività sportive e ricreative, definite in continuità con il Centro Polifunzionale e con la direttrice est-ovest che collega la rotatoria delle Garbine a via Varese. Il Parco Interconnesso è stato ricavato nella porzione centrale del PE4, valorizzando al massimo la superficie disponibile e sviluppandosi lungo le direttrici nord-sud ed est-ovest.

Tale impianto consente di separare in modo chiaro la componente residenziale da quella commerciale e, al tempo stesso, di integrare le funzioni del Centro Polifunzionale, ampliando l'offerta di attività e rafforzando gli spazi di aggregazione sia interni sia esterni, in stretta relazione con esso.

Esso ha rappresentato il punto di partenza imprescindibile per lo sviluppo progettuale del piano, nonché il principale criterio di organizzazione delle destinazioni d'uso. Oltre al suo contenuto ludico e sportivo, il Parco costituisce un vincolo urbanistico-progettuale e un fulcro territoriale capace di orientare lo sviluppo dell'area, attorno al quale si integrano le diverse attività previste dall'intervento. La distribuzione delle funzioni residenziali viene privilegiata in continuità con il quartiere di Bariana, mentre le funzioni commerciali e direzionali sono collocate prevalentemente in affaccio sull'ex Varesina e in relazione con il Centro Sportivo. A est dello spazio residenziale è previsto il progetto del Parco del Sole, con la chiusura dell'area mediante recinzione, accessi regolati da orari prestabiliti e inserimento di giochi destinati ai bambini fino a 10-12 anni. Il tema del Parco Interconnesso ha orientato l'intera progettazione urbanistica, indirizzando il nuovo sviluppo urbano verso la sostenibilità e la valorizzazione delle risorse ambientali, attraverso l'incremento della dotazione di verde pubblico e la promozione della mobilità sostenibile, anche in funzione della riduzione del traffico automobilistico privato.

Il mix funzionale assunto quale obiettivo progettuale, unitamente all'inserimento del Parco Interconnesso con un processo non semplice, ha condotto alla definizione di ambiti distinti destinati alle attività commerciali di media dimensione, con una superficie edificabile massima, comunque, non superiore a 20.000 mq. Tali ambiti risultano attualmente articolati in un massimo di sette comparti, oltre a quello a destinazione mista terziaria, commerciale e ricettiva. In ogni caso, la superficie di vendita al pubblico di ciascuna unità non potrà superare i 2.500 mq, nel rispetto della superficie complessiva massima consentita, a cui aggiungere magazzini, uffici e spazi accessori, pari ad un massimo consentito di 20.000 mq o inferiore. Gli immobili potranno essere caratterizzati da un'impostazione progettuale comune, con particolare riferimento agli elementi di arredo urbano, ai percorsi pubblici e privati e ai materiali utilizzati. Tale scelta contribuirà a connotare in modo ordinato gli spazi commerciali, evitando, per quanto possibile, un impatto visivo frammentato o disomogeneo, e valorizzando complessivamente la fascia prospiciente la Varesina. Come già indicato, pur trattandosi di aspetti ancora in fase di approfondimento e da definire puntualmente in sede di richiesta del singolo permesso di costruire o del relativo titolo abilitativo, è previsto l'obbligo di realizzare coperture verdi sulle superfici piane degli edifici, secondo le percentuali minime indicate nelle Norme Tecniche dell'area PE4 e nelle relative schede di norma.

Tale soluzione sarà integrata con parcheggi a raso completati da alberature compensate in parte con l'utilizzo delle essenze in copertura, la cui superficie sarà definita in funzione delle esigenze dei singoli interventi. Le strutture destinate agli impianti tecnici e al contenimento dei macchinari saranno inoltre dotate di specifici dispositivi e soluzioni progettuali finalizzati alla mitigazione acustica e alla riduzione, dell'impatto visivo. Il verde privato di completamento degli spazi commerciali sarà realizzato in continuità con il verde del Parco Urbano, ove le condizioni dell'area lo consentano. Quando possibile, all'interno dei singoli comparti commerciali saranno inoltre previsti percorsi ciclopedonali, al fine di incentivare e agevolare la mobilità sostenibile. Le aree di carico e scarico saranno, schermate e mitigate mediante pensiline e/o barriere verdi.

È opportuno ricordare che il Comune di Garbagnate Milanese appartiene al contesto territoriale del Nord-Ovest Milanese ed è inserito nel secondo sistema territoriale, che comprende i Comuni di Garbagnate Milanese, Cesate, Solaro, Lainate, Arese, Baranzate e parte di Bollate. Il territorio risulta connesso sia con l'asse e la direttrice del Sempione, sia con le conurbazioni e l'asta della Varesina. In tale ambito si colloca, in posizione significativa, l'ex area Alfa Romeo, rispetto alla quale il collegamento ciclabile e pedonale potrà valorizzare le piste previste a nord, a partire da via Cadore, attraversando longitudinalmente il Parco Interconnesso e proseguendo nel Parco del Bosco, direttamente collegato all'area di progetto. Il sistema dei percorsi potrà quindi immettersi sul Canale Villoresi e connettersi al futuro parco previsto nell'ambito della trasformazione dell'ex area Alfa Romeo. Va inoltre evidenziato che, nel territorio di Garbagnate Milanese, il Canale Villoresi rappresenta un elemento lineare di verde primario, capace di connettere la mobilità lenta locale con quella di livello sovralocale.

Gli interventi previsti all'interno del Parco Interconnesso e la configurazione progettuale dello stesso assumono un ruolo centrale rispetto al quadro finora delineato, configurandosi come elementi capaci di rendere esplicite le strategie di mitigazione e compensazione ambientale. La compenetrazione del sistema verde, che attraversa a croce l'area di sviluppo, unitamente all'incremento della dotazione di servizi e infrastrutture per il territorio, contribuisce ad accrescere l'attrattività del Parco e, di conseguenza, a promuovere una maggiore sensibilizzazione della popolazione sui temi ambientali e sociali. In tale assetto, la funzione residenziale svolge

un ruolo primario e, insieme al Parco Interconnesso, ha orientato la definizione dell'impianto urbanistico complessivo e, successivamente, lo sviluppo progettuale della componente commerciale.

È opportuno premettere alcune considerazioni volte a chiarire il ruolo della destinazione residenziale al di là della superficie attribuita, all'interno dello sviluppo della Variante, evitando letture meramente speculative e ponendo invece l'attenzione sui benefici sociali, urbanistici e ambientali derivanti da tale scelta.

Tra le possibili integrazioni del sistema della mobilità, una delle opportunità più rilevanti è rappresentata dalla probabile e auspicata riattivazione della linea ferroviaria dismessa a seguito della cessazione dell'attività dell'ex Alfa Romeo. Qualora realizzata, tale cintura ferroviaria potrebbe costituire una nuova occasione per la città, consentendo una riqualificazione funzionale orientata al trasporto passeggeri e integrata con il servizio suburbano. In questa prospettiva, il nuovo collegamento permetterebbe di connettere la stazione di Garbagnate Milanese con Lainate, prevedendo anche la realizzazione di una nuova stazione a Bariana.

Considerando l'assetto complessivo dell'edificato di Garbagnate Milanese, il punto di partenza è rappresentato dalla struttura urbana attuale, formatasi a partire dai nuclei storici, ancora oggi in buona parte riconoscibili. Al di fuori del centro storico, tuttavia, la città ha assunto nel tempo una configurazione più eterogenea e meno definita, sostenuta da una trama viaria irregolare, sviluppatasi in adattamento ai processi di crescita urbana anziché come loro elemento ordinatore. Gli isolati realizzati a partire dai primi decenni del Novecento sono prevalentemente costituiti da edilizia a bassa densità, composta da ville e palazzine fino a tre piani. Tra gli anni Cinquanta e Ottanta del secolo scorso si sono invece affermati isolati a maggiore densità edilizia, spesso riconducibili a edilizia convenzionata o popolare, caratterizzati dalla presenza di torri e blocchi residenziali anche superiori ai dieci piani. Lungo l'ex Strada Statale Varesina si riscontrano inoltre isolati composti da torri ed edifici in linea pluripiano, collocati in seconda linea rispetto al fronte stradale, con un utilizzo più intensivo del suolo e un maggiore sviluppo verticale rispetto a quello orizzontale. In questa fase è stato progressivamente superato il modello della "casa popolare" o convenzionata associata esclusivamente all'altezza edilizia, evitando la riproposizione di insediamenti analoghi, soprattutto negli anni Ottanta, i cui effetti sociali risultavano talvolta problematici. Il tessuto urbano restante è costituito prevalentemente da villette e palazzine, con forme eterogenee e caratteristiche diverse da zona a zona, esito di una crescita incrementale e continua di case isolate su lotto, ormai sostanzialmente conclusa a causa della ridotta disponibilità di aree libere. La frazione di Santa Maria Rossa si è sviluppata lungo l'ex Strada Statale Varesina a partire dall'Ottocento, anche in relazione all'attivazione della tramvia Milano-Varese, muovendo da un nucleo storico di dimensioni contenute. Oggi essa è caratterizzata soprattutto da isolati di grandi dimensioni, con torri ed edifici in linea localizzati in particolare lungo viale Kennedy e via Garibaldi, già ex Varesina. La frazione di Bariana rappresenta invece il nucleo più autonomo, separato e riconoscibile rispetto al resto della città: il piccolo nucleo storico è stato progressivamente circondato, soprattutto a ovest, da insediamenti industriali e artigianali. La mancata attuazione delle previsioni contenute nei diversi strumenti urbanistici, a partire dal PRG del 1985, ha ulteriormente accentuato l'isolamento dell'area, che ancora oggi non presenta un rapporto diretto e definito con l'ex Strada Statale Varesina.

Sulla base di tali premesse, lo sviluppo del progetto urbanistico relativo alle aree destinate alla residenza ha perseguito l'integrazione di due principali obiettivi qualitativi: la qualità dell'abitare e il contenimento del consumo di suolo, al fine di preservare il più possibile il verde pubblico e privato, integrandolo nel disegno complessivo dell'intervento edilizio e urbanistico. In questa prospettiva, il manufatto edilizio, tradotto in schema progettuale, non viene più interpretato come una barriera la cui altezza rappresenta necessariamente un fattore di minore qualità; al contrario, l'altezza può costituire uno strumento progettuale utile alla salvaguardia del suolo e, in molti casi, espressione di una più elevata qualità dell'abitare.

Il Parco Interconnesso, posto a contorno e in stretta relazione con l'ambito residenziale, diventa quindi l'elemento essenziale per costruire un ambiente riconoscibile, gradevole, facilmente fruibile e socialmente vitale, capace di offrire ai cittadini spazi confortevoli e attrattivi per il tempo libero all'aria aperta. Inoltre, la possibilità di collegare tre parchi distinti — il Parco Interconnesso, il Parco del Bosco e il futuro parco dell'area ex Alfa Romeo — rappresenta un fattore irrinunciabile e un'opportunità di particolare rilevanza per il territorio.

È inoltre opportuno evidenziare la prevista riduzione della vulnerabilità del sistema territoriale. L'installazione di un adeguato sistema di videosorveglianza, composto da telecamere ad alta risoluzione collocate nel Parco Interconnesso, in piazza Padre Pizzi e nell'area del Centro Polifunzionale, avrà una funzione preventiva, contribuendo a ridurre i fattori di rischio per le persone e a contrastare episodi di vandalismo.

Un ulteriore beneficio riguarda la riduzione dei fattori di inquinamento e dell'esposizione ai rischi connessi alle temperature estreme, con particolare riferimento ai picchi di calore e alle ondate estive, che incidono

maggiormente sulla popolazione più vulnerabile, in particolare anziani e bambini. Come evidenziato dagli studi richiamati nei documenti relativi al Comune di Garbagnate Milanese e nella VAS, in alcune aree urbane, a causa della conformazione insediativa e dell'effetto antropico, si registrano temperature molto elevate anche durante le ore notturne e per più giorni consecutivi.

Di conseguenza, il contenimento del consumo di suolo, attraverso l'utilizzo dell'altezza come elemento progettuale positivo, consente una maggiore e migliore valorizzazione delle aree verdi urbane, generando effetti ambientali, sociali e qualitativi rilevanti.

Per conseguire tali obiettivi, è stata ipotizzata una residenza a sviluppo verticale, caratterizzata da specifiche qualità progettuali che dovranno essere confermate in fase di richiesta di titolo abilitativo e capace di garantire una maggiore presenza di verde privato a terra, evitando un modello insediativo orizzontale tipico delle periferie più esterne. Quest'ultimo, infatti, tende spesso a configurarsi come un "tappeto" continuo di abitazioni, con un'elevata occupazione del suolo e una ridotta disponibilità di spazi aperti. La realizzazione di edifici di altezza contenuta o media, pur apparentemente meno impattante, può determinare una maggiore saturazione del terreno, aumentando le superfici coperte e riducendo le aree di pertinenza a verde. Al contrario, una maggiore verticalità, se correttamente progettata e inserita nel contesto, consente di limitare il consumo di suolo, preservare superfici verdi pubbliche e private e migliorare il rapporto complessivo tra edificato, spazio aperto e qualità dell'abitare.

Lo sviluppo verticale degli edifici residenziali consente non solo di colmare il vuoto progettuale e urbanistico dell'ambito, ma anche di completarlo valorizzandone le qualità sociali e ambientali e contenendo il consumo di suolo. In questa prospettiva, l'altezza assume un significato concreto e positivo all'interno del comparto urbanistico: evita la dispersione insediativa, attribuisce una nuova riconoscibilità al centro della frazione di Bariana e impedisce il formarsi del cosiddetto effetto "tappeto", ossia una distesa edificata continua e poco qualificata. Gli edifici, ipotizzabili in numero di minimo due o massimo tre, collegati o autonomi, assumono come obiettivo progettuale principale l'integrazione con il verde e, ove necessario, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Particolare attenzione alla qualità architettonica, estetica e compositiva sarà garantita dalle indicazioni contenute nelle NTA dell'area PE4 e nel Book esplicativo, che, attraverso il vaglio della Commissione per il Paesaggio, costituiranno un riferimento per le scelte progettuali degli edifici residenziali. Inoltre, la riduzione dell'occupazione del suolo, evitando l'inserimento di corpi edilizi bassi ma estesi, consente di connettere l'ambito residenziale con la rete ciclabile del Parco Interconnesso e con il Parco stesso, favorendo gli spostamenti quotidiani "lenti": una condizione resa possibile proprio dalla disponibilità di un'area libera e adeguatamente dimensionata a terra.

Attraverso tale impostazione viene conseguito uno degli obiettivi prioritari del progetto: i varchi verdi generati dalla maggiore disponibilità di suolo libero diventano parte integrante del Parco e consentono di preservare le connessioni trasversali est-ovest e nord-sud. Al tempo stesso, l'integrazione di ampi spazi aperti ai margini dell'edificato ne accresce il valore ambientale ed ecologico. La prevalenza di superfici libere da edificazioni e infrastrutture contribuisce infatti a evitare la saldatura tra i centri urbani, garantendo tuttavia il mantenimento di una forte relazione funzionale e paesaggistica tra gli stessi. Tali spazi possono inoltre essere considerati, almeno in parte, come corridoi di deframmentazione del territorio urbanizzato, in quanto ambiti continui ed estesi capaci di generare connessioni anche all'interno del tessuto edificato.

Una maggiore altezza degli edifici, associata a un minore impatto al suolo e a una più estesa presenza della componente verde, può produrre effetti positivi anche sulla qualità dell'aria, pur considerando che alcuni fattori che incidono su tale aspetto trascendono l'ambito di progetto e riguardano, più in generale, il territorio comunale e sovracomunale.

Il progetto si inserisce in uno scenario alternativo rispetto alla precedente previsione della grande struttura commerciale integrata. La sostenibilità costituisce uno degli obiettivi principali della proposta e rappresenta la condizione attraverso cui riattivare un'area strategica per il Comune di Garbagnate Milanese. Il nuovo assetto consente di insediare funzioni residenziali in continuità con il tessuto abitativo di Bariana, nonché funzioni terziarie, ricettive e commerciali attestate sull'asse della Varesina. L'offerta viene completata da servizi pubblici e privati a supporto del quartiere e della città, con un significativo incremento della connettività tra Bariana e Garbagnate Milanese e un rilevante aumento del verde urbano.

La destinazione a parco urbano di una superficie di circa 35.000 mq, esclusi il verde privato e quello di arredo, consente di realizzare un ambiente riconoscibile, qualificato e facilmente percorribile, capace di offrire spazi confortevoli e attrattivi per il tempo libero.

Il nuovo Piano urbanistico, attraverso lo sviluppo verticale del comparto residenziale, la liberazione di spazio aperto a terra e l'inserimento del Parco, consente di ridurre la superficie coperta oggi ammessa, risultando meno invasivo rispetto alla piena estensione dell'area prevista dal precedente progetto commerciale di grande distribuzione. Tale impostazione permette inoltre di realizzare fasce verdi di filtro a tutela della nuova residenza e in relazione agli insediamenti commerciali e direzionali previsti.

Questa distribuzione, progressivamente definita nel corso dello sviluppo progettuale, ha permesso di costruire un'interconnessione sociale e urbanistica più chiara e qualificata, con un rapporto tra qualità insediativa e ambiente certamente più favorevole rispetto alle previsioni del precedente progetto fondato sull'inserimento di un grande centro commerciale. In tale quadro, la realizzazione importante di ambiti a prevalenza pedonale, piste ciclabili e percorsi ciclopedonali contribuisce a incentivare la mobilità lenta, rivolta a pedoni e ciclisti, e a ridurre, seppur parzialmente, l'uso dell'autovettura privata, con effetti positivi sulla congestione del traffico, sulla qualità dell'aria e sul clima acustico.

Il ruolo strutturante dello spazio aperto, inteso come vuoto urbano, emerge come un'opportunità decisiva per ridefinire gli equilibri della città in termini sociali, ambientali e paesaggistici. Il vuoto urbano, ovvero lo spazio compreso tra gli edifici, non rappresenta un'assenza, ma un luogo fondamentale di relazione e connessione tra le parti. In questa prospettiva, esso assume un valore centrale, capace di orientare l'organizzazione complessiva dell'ambito e di porre in secondo piano la singolarità degli oggetti architettonici.

Nella progettazione urbanistica, e più in generale nella progettazione urbana, il vuoto costituisce un elemento ordinatore di misura ed equilibrio: può segnare una discontinuità, ma al tempo stesso genera connessioni, assumendo un carattere dinamico e catalizzatore delle identità urbane. In sintesi, si configura come uno spazio vivo e abitato, capace di orientare le relazioni visive, sociali e funzionali dell'intorno costruito.

L'architetto e designer argentino Emilio Ambasz, precursore dell'architettura "verde", ha messo in discussione la visione tradizionale secondo cui "le città sono gli edifici e le periferie sono i parchi". Tale impostazione, fondata sull'idea che il verde necessiti esclusivamente di grandi superfici aperte e debba tradursi principalmente in distese erbose, appare oggi ampiamente superata. La crescente diffusione di edifici integrati con il verde, attraverso coperture verdi, facciate vegetali o sistemazioni paesaggistiche a contorno, testimonia infatti una nuova sensibilità progettuale e ambientale. Non si tratta soltanto di una scelta estetica: l'integrazione del verde nell'architettura, anche quando non assume dimensioni eccezionali, produce molteplici benefici, contribuendo al miglioramento della qualità dell'aria, alla riduzione dell'effetto "isola di calore" e, più in generale, al rafforzamento della qualità ambientale e abitativa. Tra i principali effetti positivi si possono evidenziare:

- miglioramento della qualità dell'aria, anche attraverso l'assorbimento di CO₂;
- riduzione delle polveri sottili;
- mitigazione della temperatura dell'ambiente circostante;
- contenimento dei consumi energetici;
- riduzione dei fattori inquinanti;
- incremento del benessere fisico e psicologico;
- miglioramento del comfort acustico di terrazze e ambienti interni.

Grazie alla valorizzazione di questi fattori, il verde non è più relegato alle sole aree periferiche, ma assume un ruolo sempre più centrale nella progettazione urbanistica contemporanea. Anche l'architettura ha conosciuto una significativa evoluzione qualitativa nel momento in cui è divenuto evidente come i processi di industrializzazione edilizia, intensificatisi nel corso del Novecento, abbiano prodotto effetti rilevanti sull'ambiente. Da questa consapevolezza è derivata una maggiore attenzione alla qualità dell'abitare, intesa non solo come risposta a esigenze funzionali, ma anche come integrazione di fattori biosociali, naturali, sociali e psicologici.

Tradizionalmente, il verde è stato spesso associato all'ambiente extraurbano, al paesaggio agricolo, ai parchi periferici o, all'interno della città, a una funzione prevalentemente decorativa e ricreativa. Tuttavia, il tema del comfort ambientale negli spazi urbani ha rappresentato, anche nell'architettura storica, un contributo significativo alla qualità degli insediamenti. L'uso della vegetazione ha svolto nel tempo molteplici funzioni: simboliche, estetico-ornamentali, produttive e di regolazione del microclima. L'integrazione delle piante in strutture architettoniche quali pergole, portici, fioriere, patii e viridari testimonia, soprattutto nell'area mediterranea, una costante ricerca di raffrescamento estivo e, nelle aree continentali, una funzione termoregolatrice più ampia.

Dal punto di vista tecnico, è inoltre opportuno considerare il concetto di albedo, ossia la frazione di luce o di radiazione solare incidente che una superficie è in grado di riflettere. Il valore dell'albedo varia, anche per uno stesso materiale, in funzione della lunghezza d'onda della radiazione considerata. A titolo esemplificativo, un'area di 100 mq con alberature ad alto fusto può raggiungere un livello di traspirazione pari a circa 50.000 litri al giorno, sottraendo all'ambiente circostante una quantità significativa di calore che, diversamente, verrebbe assorbita dagli edifici e successivamente rilasciata nell'ambiente urbano.

Anche nella realizzazione dei percorsi ciclopeditoni, sia in ambito urbano sia extraurbano, è necessario prevedere adeguate piantumazioni in relazione all'orientamento dei tracciati, così da favorire l'ombreggiamento estivo. Inoltre, il verde di completamento nelle rotatorie può svolgere un'importante funzione microclimatica seppur limitata in base all'area utilizzata, contribuendo al controllo dei fenomeni di abbagliamento e al miglioramento del clima acustico. Allo stesso modo, le vasche di laminazione previste ai fini dell'invarianza idraulica, oltre alla funzione tecnica di gestione degli eventi meteorici intensi, possono concorrere alla rinaturalizzazione dei luoghi. Infine, il verde privato rappresenta, all'interno dello spazio urbano, un rilevante patrimonio ambientale e un importante serbatoio di qualità ecologica.

In fase di progettazione degli edifici residenziali sono allo studio diverse soluzioni orientate all'impiego di elementi costruttivi e tecnologici capaci di incrementare ulteriormente le prestazioni complessive dell'intervento, superando, i requisiti minimi previsti dalla normativa vigente. L'obiettivo non difficile da raggiungere ma importante riguarda sia l'efficienza energetica sia l'ecosostenibilità e il benessere biofisico degli utenti. Anche la progettazione impiantistica, da considerarsi componente attiva del risparmio energetico, sarà orientata a criteri di elevata efficienza, privilegiando sistemi tecnologici performanti e ottimizzati mediante l'impiego di apparati ausiliari. La scelta dei materiali da costruzione e delle relative modalità di impiego sarà oggetto di attenta valutazione, sia sotto il profilo della sostenibilità ambientale sia in relazione al benessere dei futuri residenti. Il ricorso a tali soluzioni, come indicato nelle osservazioni dello scoping della Vas, fase preliminare della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), dovrà comunque essere adeguatamente ponderato e sottoposto alla valutazione degli uffici tecnici comunali e della Commissione per il Paesaggio.

3- IL RAPPORTO CON IL CONTESTO

Con riferimento all'assetto planivolumetrico complessivo dell'intervento, si evidenzia che la soluzione progettuale proposta è stata definita in coerenza con gli indirizzi urbanistici e strategici espressi dall'Amministrazione Comunale, nonché con i contenuti della VAS, del Documento di Piano e della Variante al PGT relativi all'ambito PE4. In tale quadro, l'impianto compositivo non si configura quale mera sommatoria di episodi edilizi, né come semplice inserimento puntuale nel tessuto urbano esistente, ma come dispositivo di ricomposizione morfologica e funzionale dell'area, finalizzato a rafforzare le relazioni territoriali, la continuità insediativa con Bariana e la qualità dello spazio pubblico. La definizione dei volumi, dei pieni e dei vuoti, delle connessioni pedonali e ciclopeditoni e delle relazioni con il Parco Interconnesso assume pertanto valore urbanistico e paesaggistico, perseguendo un equilibrio tra trasformazione edilizia, sostenibilità ambientale, integrazione con il contesto consolidato e costruzione di una nuova identità urbana coerente con gli obiettivi della pianificazione comunale. Tale impostazione riguarda sia la componente commerciale sia quella residenziale. Il termine "componente" evidenzia la volontà di articolare l'ambito in macroaree funzionalmente distinte, dedicate rispettivamente al commercio e alla residenza. La componente commerciale esprime il proprio potenziale lungo il fronte est dell'area, in corrispondenza dell'ex Strada Statale Varesina e delle rotatorie da realizzare, finalizzate sia alla moderazione della velocità di percorrenza sia al miglioramento dei collegamenti con le nuove aree di intervento e con la direttrice verso Garbagnate Centro. Per quanto riguarda la residenza, la scelta di localizzare gli edifici nella porzione ovest del comparto, prevalentemente nella parte nord e, in misura minore, nell'area centro-orientale, risponde a criteri di continuità con il centro di Bariana, di valorizzazione delle aree libere connesse al Parco Interconnesso e di adeguato distanziamento rispetto agli spazi commerciali. Tali scelte conferiscono al contesto un maggiore respiro urbano e, al tempo stesso, rafforzano il coinvolgimento sociale e urbanistico dell'ambito, come già ampiamente evidenziato in premessa. L'impianto tipologico dei nuovi manufatti si ispira alle più recenti impostazioni progettuali applicate alle aree di nuova edificazione, nelle quali il controllo degli aspetti dimensionali e delle altezze consente di contenere il consumo di suolo e di ampliare, per quanto possibile, la presenza del verde a terra.

La percezione del verde viene valorizzata attraverso il completamento di un disegno unitario, capace di avvolgere sia la componente commerciale sia quella residenziale, integrandosi con i manufatti e garantendo un equilibrio

sostanziale tra pieni e vuoti. L'obiettivo è generare un contrasto misurato, capace di articolare e movimentare i prospetti, evitando che l'intervento si riduca a una semplice operazione di mimesi dell'esistente.

La puntuale definizione di tali aspetti sarà demandata al progetto definitivo, da presentare in sede di richiesta del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo idoneo. Allo stato attuale, quanto illustrato nella presente relazione ha la funzione di delineare gli indirizzi generali, che troveranno successivo approfondimento nelle NTA dell'area PE4 e nelle regole attuative del relativo piano.

L'architettura del verde, il sistema delle percorrenze veicolari e pedonali, i parcheggi fuori terra, gli edifici e, più in generale, l'intero disegno del suolo risultano oggi definiti nei loro indirizzi complessivi, pur non essendo ancora determinati in modo definitivo nei dettagli specifici del progetto. Alla luce di quanto sopra, le principali caratteristiche tecniche e prestazionali dell'intervento, già richiamate in precedenza, costituiscono indicatori rilevanti per l'inquadramento del complesso progettuale, pur mantenendo carattere orientativo fino alle successive fasi di approfondimento.

L'area di intervento è articolata in sei ambiti o macroaree funzionali, così individuati:

- A nord, in corrispondenza di via Cadore e via Peloritana, sono previsti due edifici commerciali distinti, separati dalla strada di nuova realizzazione che suddivide l'ambito in due aree. Il primo comparto, indicato come C1.T, presenta una superficie di circa 9.513 mq, mentre il secondo, C2.T, ha una superficie di circa 8.670 mq. Per entrambi i comparti la superficie di vendita non potrà essere superiore a 2.499 mq, ferma restando la SL individuata nelle schede di norma dell'area PE4 e le relative possibilità di trasferimento della SL verso gli altri comparti commerciali.
- A est della porzione nord è prevista la prima area a destinazione residenziale; oltre la pista ciclopedonale di raccordo con Bariana, che attraversa l'area da est a ovest fino a collegarsi, in prossimità di via Varese, con il centro di Garbagnate Milanese, è individuata la seconda area residenziale. La SL residenziale complessiva prevista potrà raggiungere un massimo di 24.500 mq fuori terra, distribuita in un massimo di tre unità, di cui almeno una distaccata, realizzabili come edifici singoli o accorpate in uno o più lotti. Via Europa delimita la fascia residenziale, ponendo da un lato il tessuto di Bariana e, dall'altro, la porzione di parco da sviluppare. È previsto un significativo incremento degli spazi a parcheggio esterno e dei percorsi ciclabili e pedonali, finalizzati a garantire collegamenti da e verso Bariana, Garbagnate, il Parco del Bosco, la ciclopedonale del Villorosi, il futuro sistema verde dell'ex area Alfa Romeo e gli spazi commerciali. Il verde privato a terra sarà progettato in continuità visiva e funzionale con l'area del Parco.
- Nella porzione centrale a ovest sono previsti due edifici commerciali, individuati come C3.T e C4.T, con SL definita nelle schede di norma dell'area PE4 e relative possibilità di trasferimento della SL verso gli altri comparti commerciali. L'ambito è delimitato a nord da una porzione del Parco e dall'unico edificio esistente su via Peloritana, posto al limite del perimetro dell'area PE4; a ovest da via Peloritana; a sud dalla deviazione di via Montenero; a est dal Parco. In corrispondenza di tale intervento non è prevista la deviazione della linea di alta tensione che attualmente attraversa diagonalmente l'area di progetto. L'impianto semaforico consente di mantenere invariati l'ingresso e l'uscita da via Varese, contribuendo al tempo stesso alla moderazione della velocità lungo il tratto interessato e alla riduzione della pericolosità del traffico veicolare. Tra i due edifici e la porzione sud dell'ambito è previsto l'inserimento della rotatoria n. 1, con funzione anche di distribuzione verso i comparti indicati. A nord dei due edifici è inoltre prevista una strada di servizio che consente l'utilizzo del retro per le attività di carico e scarico e migliora la fluidità della circolazione degli utenti. Tale strada è prevista unicamente in entrata da via Peloritana e non in uscita.
- A sud della deviazione di via Montenero, direttrice che convoglia il traffico veicolare da e verso Bariana, è localizzata l'ultima porzione del comparto commerciale, nella quale è prevista la realizzazione di tre fabbricati. L'ambito è delimitato a nord dal prolungamento di via Montenero, a est dall'ex Varesina, a ovest dal Parco di progetto e a sud dalla direttrice trasversale del Piano. I tre lotti C5-6-7.T di pertinenza degli edifici interni al comparto sono a loro volta separati da due tratti stradali ortogonali, destinati alla cessione all'Amministrazione Comunale.
- A sud-ovest dell'area commerciale è individuato un ultimo comparto, di dimensioni più contenute in base alla destinazione individuata, destinato allo sviluppo di un insediamento a funzione terziaria oppure, in alternativa, ricettivo-alberghiera e terziaria, secondo il mix funzionale che sarà definito in base alle effettive esigenze. Nel primo scenario è prevista una SL di circa 2.100 mq; nel secondo, una SL di circa 5.000 mq, con un incremento di circa 3.000 mq rispetto all'ipotesi terziaria, qualora necessario per consentire lo sviluppo di uno schema progettuale alberghiero compreso tra un minimo di 80 camere e un massimo di 120 camere. Nel caso di integrazione con funzioni commerciali, queste saranno localizzate al piano terra.

Si precisa che le dimensioni in pianta dei singoli manufatti commerciali, e più in generale, dei comparti residenziali, con particolare riferimento alla porzione sud di via Montenero, potranno variare all'interno dei corrispondenti lotti. La proposta rappresentata nel masterplan esprime un impianto concettuale chiaro, nel quale gli ingressi e le uscite rimarranno, in linea generale, sostanzialmente invariati. All'interno dei comparti commerciali, tuttavia, la suddivisione dei lotti C5.T, C6.T e C7.T, con SL individuata nelle schede di norma dell'area PE4 e relative possibilità di trasferimento della SL verso gli altri comparti commerciali, potrà essere oggetto di ridefinizione, anche in diminuzione, sia nel numero sia nella forma dei lotti, così come negli altri ambiti singoli commerciali. Resterà comunque invariato il limite massimo complessivo di SL realizzabile per l'intero comparto commerciale, pari a circa 20.000 mq. Resta inteso che la SL di decollo o atterraggio in ambiti di destinazione urbanistica uguale ma con differenti superfici territoriali è regolamentata nelle schede di Norma dell'area Pe4 dove vengono indicati i minimi ed i massimi di SL ammissibili.

L'impossibilità di determinare in questa fase l'esatta forma e collocazione dei manufatti risulta coerente con la natura dello schema quadro attualmente disponibile. La definizione puntuale degli spazi interni ed esterni sarà infatti demandata al progetto finale, da sviluppare in sede di richiesta del titolo abilitativo, secondo criteri dimensionali, funzionali e compositivi propri della progettazione commerciale e delle specifiche attività da insediare.

Nei parcheggi a servizio degli spazi commerciali sono previste alberature a terra, pur non essendo strettamente necessarie ai fini del rispetto della superficie drenante richiesta. Tale requisito risulta infatti già ampiamente soddisfatto dalla significativa superficie che sarà ceduta al Comune di Garbagnate Milanese, comprensiva del Parco Interconnesso e delle piste ciclabili drenanti in esso inserite. Si ricorda inoltre che i parcheggi, sia pubblici sia privati, saranno realizzati secondo i principi della "città spugna".

Nell'intorno del Centro Sportivo, oltre ai parcheggi previsti, utilizzabili anche a servizio dello stesso impianto, è collocato a ovest il Centro Polifunzionale. La struttura è contornata da una piazza antistante e da camminamenti: la piazza si apre direttamente verso il Parco del Bosco, mentre a nord il camminamento, integrato con percorso Loges fino all'ingresso del Centro, si connette con il Parco Interconnesso. Sul retro dell'immobile è mantenuta una fila di parcheggi, affiancata dalla realizzazione di una nuova strada parallela alla recinzione del campo da calcio. È inoltre prevista l'introduzione di una piazzola ecologica per la raccolta dei rifiuti a servizio del Centro Polifunzionale, integrata da un parcheggio per motocicli e biciclette.

La piazza antistante, realizzata in autobloccante completamente drenante e carrabile in caso di necessità, secondo la colorazione indicata nella tavola progettuale, assume la funzione di luogo di ritrovo e spazio di aggregazione. Essa costituisce un punto di incontro tra la porzione sud del Parco Interconnesso, posta a nord del Centro Polifunzionale e in relazione con gli ambiti residenziali e commerciali, e il Parco del Bosco a ovest.

All'estremo ovest è prevista la riqualificazione di piazza Padre Pizzi, con il mantenimento del verde esistente e la revisione del disegno degli arredi e delle sedute. È inoltre previsto l'inserimento di un'alberatura centrale di contrasto e di un'area giochi per bambini di circa 120 mq, accorpando in un unico spazio le funzioni ludiche e mettendole in sicurezza mediante pavimentazione antitrauma. Le diverse colorazioni della pavimentazione avranno la funzione di distinguere i percorsi trasversali e perimetrali dalle aree di incontro.

Sempre a ovest del comparto, in prossimità dell'ambito residenziale, sarà realizzato un parco giochi destinato ai ragazzi più giovani, dotato di una struttura ludica di maggiori dimensioni e di altalene, con pavimentazione antitrauma in gomma colata su cemento o materiale alternativo equivalente. Il Parco del Sole sarà reso indipendente e chiuso mediante una recinzione costituita da un muretto in cemento armato e da rete rigida plastificata, con uno o due accessi. Tale soluzione risponde a una specifica richiesta dell'Amministrazione, finalizzata a elevare il livello di sicurezza degli utenti e a garantire una maggiore tutela nelle ore serali, quando il parco non sarà presidiato. La sorveglianza, anche mediante sistemi di videosorveglianza, rappresenta un ulteriore elemento di rilievo indicato dall'Amministrazione durante la fase progettuale, con funzione deterrente rispetto a eventuali atti vandalici e con l'obiettivo di migliorare la sicurezza degli utilizzatori del Parco, del Centro Polifunzionale e di piazza Padre Pizzi.

Le piste ciclabili, e in particolare quelle inserite all'interno del Parco, avranno dimensioni adeguate e coerenti con quelle oggi presenti nell'intorno, anche con riferimento ai Comuni limitrofi.

Il Parco Interconnesso è stato concepito fin dalle prime fasi di redazione del piano urbanistico e successivamente affinato per attribuire centralità e qualità agli spazi interni al perimetro di intervento, alternando aree libere e aree edificate. Il suo disegno è stato oggetto di un approfondito lavoro paesaggistico, finalizzato a valorizzarne le funzioni interne, le relazioni spaziali e le componenti cromatiche, come illustrato nel capitolo dedicato.

Le essenze vegetali attualmente individuate potranno essere oggetto di eventuali variazioni, anche in considerazione delle limitazioni e delle prescrizioni stabilite dalla Regione Lombardia.

4- SISTEMAZIONI ESTERNE

L'ambito del PE4 è interessato da un sistema di percorrenze veicolari che, procedendo da nord verso sud, si articola lungo due principali direttrici: via Peloritana, posta a est del comparto, e via Europa, posta a ovest. Tali assi si intersecano con via Montenero e sono collegati da alcuni tracciati trasversali. Lungo le direttrici sono previste cinque rotatorie, di cui due già realizzate — la n. 6 e la n. 3 — oltre a una parte della rotatoria n. 4. La finalità principale di tali interventi è ridurre la velocità puntuale oggi registrata lungo via Peloritana e rendere più omogenea la circolazione veicolare, attualmente mitigata soltanto dalla rotatoria n. 3 e dall'impianto semaforico che sarà mantenuto in prossimità dell'ingresso e dell'uscita da via Varese.

Gli attraversamenti pedonali saranno rialzati, adeguatamente segnalati e illuminati. Le nuove aiuole, escluse quelle private, avranno una larghezza non inferiore a 2,00 m; qualora siano previste essenze arboree di medio o alto fusto, queste dovranno essere collocate ad almeno 5,00 m dalla carreggiata stradale. Tale limitazione non si applica invece agli arbusti. L'arredo urbano definitivo sarà definito come elemento di completamento e qualificazione complessiva degli spazi.

I new jersey in cemento presenti lungo via Peloritana, ex S.S. Varesina, saranno rimossi e sostituiti da spartitraffico in cemento di adeguate dimensioni, integrati con idonei attraversamenti pedonali, indicativamente in prossimità di via Principessa Mafalda. Il percorso ciclopedonale, esteso all'intera area e di dimensioni ampie ove possibile, consente nella maggior parte dei casi il collegamento dal centro di Bariana verso più punti di attraversamento di via Peloritana. Esso attraversa inoltre il Parco Interconnesso lungo la direttrice nord-sud e si collega al percorso ciclopedonale esistente che, attraverso il Parco del Bosco, conduce fino al ponte sul Canale Villoresi, posto all'estremo sud-ovest.

Come indicato dall'Amministrazione Comunale, via Cadore sarà interrotta nel tratto di immissione su via Peloritana, mantenendo il doppio senso di marcia fino all'accesso carrabile degli edifici esistenti. A nord, in corrispondenza dell'incrocio tra via Cadore e via Europa, l'area verde attualmente presente sarà riconfigurata, sempre su richiesta dell'Amministrazione, prevedendo una fascia di parcheggi lungo via Europa, un tratto a verde e un'ulteriore fascia di parcheggi di pertinenza dell'immobile commerciale C1.T. ed a nord dell'area descritta sarà inoltre inserita un'area cani di circa 300 mq. Nella zona sud, in corrispondenza del Centro Sportivo, la viabilità sarà rimodulata coinvolgendo anche aree verdi e parcheggi, comprensivi di due stalli di sosta per pullman privati.

Nell'area del Centro Polifunzionale, indicativamente in corrispondenza del Canale Villoresi, è prevista una piccola rotatoria che consentirà l'inversione del traffico veicolare, evitando congestioni in corrispondenza delle manovre di ingresso e uscita dai parcheggi. Le fermate taxi sono attualmente previste in due punti: una a nord, tra i parcheggi della residenza e del comparto commerciale, e una a sud. La dotazione di parcheggi con colonnina di ricarica elettrica sarà definita nel progetto definitivo di ciascun ambito commerciale, in misura proporzionata ai metri quadrati di SL commerciale, secondo quanto indicato nelle NTA dell'area PE4. Le attività di carico e scarico saranno regolamentate in convenzione, con riferimento agli orari consentiti. All'interno del Parco Interconnesso, alcuni tratti del percorso ciclopedonale saranno realizzati con finitura "bianca" in ghiaietto stabilizzato o calcestruzzo, mentre in altri tratti sarà utilizzato autobloccante drenante o altra pavimentazione drenante.

In conclusione, la strategia di approccio al nuovo sviluppo dell'area, così come delineata dai target progettuali, evidenzia il complesso equilibrio tra contesto sociale, proposta urbanistica, indirizzi dell'Amministrazione e sostenibilità economica dell'intervento. L'orientamento generale è rivolto, per quanto possibile, al pieno soddisfacimento dei requisiti di sostenibilità ambientale, intesi in senso ampio e comprensivi di molteplici valori qualitativi. I target individuati nella fase progettuale e nello sviluppo

urbanistico dell'operazione, insieme alle strategie complessive di indirizzo, dovranno guidare l'intero processo fino alla realizzazione, costituendo parametri di riferimento nella valutazione dei necessari equilibri economici, tecnici e architettonici.

Nell'immagine seguente (n. 7) sono individuate in colore viola le aree esterne al PE4 interessate da sistemazioni o nuove realizzazioni. Tali aree, da realizzare e/o riqualificare, comprendono una superficie complessiva pari a circa 27.737,00 mq, oltre agli interventi previsti all'interno dell'ambito PE4. Le aree arancioni tratteggiate indicano invece gli interventi limitati al rifacimento del tappetino stradale, per una superficie aggiuntiva pari a 2.360,00 mq circa.

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE ESTERNE AL COMPARTO DEL PE4¹



IMMAGINE 18

¹ I dati riferiti in tavola sono ad oggi soggetti a lievi variazioni

Nella cartografia di progetto, le quote altimetriche, il tracciato stradale e le sistemazioni esterne potranno subire lievi modifiche, ferma restando l'impostazione complessiva del disegno territoriale, sia con riferimento alla viabilità sia agli interventi costruttivi previsti dal Piano. I tracciati interni ai singoli ambiti commerciali potranno essere oggetto di adeguamenti in sede di presentazione dei relativi permessi di costruire, mantenendo tuttavia invariati, salvo lievi rettifiche, gli accessi e le uscite dalle direttrici viarie principali. Le soluzioni planivolumetriche rappresentate nelle tavole allegate potranno inoltre essere modificate, in sede di richiesta dei singoli permessi di costruire o degli altri titoli edilizi, nella forma in pianta e all'interno del perimetro di riferimento di ciascun comparto, purché tali modifiche non incidano sui criteri generali di impostazione del Piano e non comportino un aumento della superficie lorda utile complessiva relativa alle destinazioni terziaria, commerciale e residenziale. Anche le aree in cessione, individuate in colore giallo nella tavola di riferimento (immagine 8), potranno essere oggetto di lievi modifiche o rettifiche, fisiologicamente connesse alle successive fasi di progettazione e realizzazione, senza tuttavia alterare la visione complessiva rappresentata nella tavola. In sintesi, le aree cedute al Comune di Garbagnate Milanese ammonteranno a circa 41.200,00 mq, a fronte di aree in acquisizione da parte della società privata pari a circa 13.250,00 mq, con un saldo positivo di circa 27.950,00 mq a favore della parte pubblica.

TAVOLA DELLE AREE IN CESSIONE



IMMAGINE 19

6 - QUADRO CONCLUSIVO DI SINTESI DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA

Alla base della presente proposta di intervento vi è la convinzione che l'inserimento del Parco Interconnesso, assunto come punto di partenza della progettazione urbanistica generale e come fulcro dello sviluppo dell'intera area interessata, si integri con un più ampio principio di tutela dei valori paesaggistici e ambientali. In tale prospettiva, il Parco rappresenta un'opportunità concreta per promuovere investimenti orientati alla sostenibilità ambientale e, al tempo stesso, un potenziale elemento di valore strategico per il Comune di Garbagnate Milanese. La presenza di un operatore disponibile a intervenire nell'area del PE4 offre oggi un'occasione rilevante per la riqualificazione di una porzione di territorio strategica per il Comune di Garbagnate Milanese, rimasta in una condizione di stallo per molti anni e il cui ruolo non è stato adeguatamente valorizzato nel tempo. Tale valorizzazione era risultata solo parzialmente perseguita anche nella prima proposta, fondata sull'inserimento di una grande struttura di vendita.

La Variante proposta è invece in grado di generare una serie di esternalità positive, anche di carattere collettivo e di interesse generale, tra cui la riqualificazione urbanistica e paesaggistica complessiva dell'area e l'integrazione di un mix funzionale connesso agli edifici e agli spazi destinati a uso pubblico.

Gli interventi previsti all'interno del Parco Interconnesso e la configurazione progettuale dello stesso assumono un ruolo centrale rispetto al quadro finora delineato, rendendo esplicite le strategie di mitigazione e valorizzazione ambientale. La compenetrazione del Parco, che attraversa l'area PE4 sia lungo la direttrice nord-sud sia lungo quella est-ovest, insieme all'incremento della dotazione di servizi e infrastrutture per il territorio, contribuisce ad accrescere l'attrattività complessiva dell'ambito e a promuovere una maggiore sensibilizzazione della popolazione sui temi ambientali e sociali.

La riduzione della superficie realizzabile e del volume complessivo, l'incremento della superficie permeabile e del verde, l'ampliamento dei percorsi sostenibili e la diminuzione della superficie coperta, rispetto alla precedente proposta fondata sull'inserimento della grande struttura di vendita, hanno consentito di sostituire tale previsione con un mix funzionale coerente con il Documento di Piano del PGT. Tale mix risulta proporzionato nella sua articolazione complessiva anche attraverso la ridefinizione dell'impianto viario. Inoltre, le opere a favore della comunità, costituite dagli spazi pubblici e dai servizi previsti anche all'esterno dell'area ma in prossimità del PE4, rappresentano elementi rilevanti per la crescita urbana e per il completamento del quadro territoriale, evidenziando in modo chiaro la differenza rispetto all'impostazione progettuale degli anni precedenti basata sulla GSV.

La ricomposizione dell'area, in rapporto al contesto generale di Garbagnate Milanese e soprattutto alla frazione di Bariana, assume quindi il ruolo di indicatore fondamentale dello sviluppo proposto. In tale prospettiva, le complesse articolazioni dell'abitare devono essere integrate all'interno di un sistema capace di attivare dinamiche innovative e nuove relazioni urbane.

I concetti di resilienza e rigenerazione, spesso ricorrenti e talvolta utilizzati in modo improprio, trovano qui una sintesi nel principio del "riabitare i luoghi". Il tema centrale riguarda il cambiamento e l'evoluzione della città, non soltanto nella sua morfologia fisico-spaziale, ma anche nella composizione della popolazione e nella sua dimensione sociale. Tali trasformazioni richiedono risposte capaci di adattarsi alle esigenze attuali di Garbagnate Milanese e dei territori più prossimi.

Il progetto, inteso anche come disegno complessivo degli spazi e come espressione della loro qualità comunicativa e visiva, non può essere ricondotto alla sola rappresentazione urbanistica di un'idea. Al contrario, esso ha assunto e rafforzato le indicazioni relative alle attrezzature e alle infrastrutture collettive, al verde e al mix funzionale. Pur nella complessità intrinseca del processo progettuale, lo sviluppo del piano ha cercato di ridurre la complessità indotta, mantenendo un controllo complessivo sulle scelte e orientando progressivamente la proposta verso la definizione degli elementi fondamentali e necessari per il futuro assetto dell'area. Di conseguenza, le elaborazioni strategiche maturate nel corso del processo, attraverso il confronto con le diverse istanze espresse dai soggetti coinvolti e una lettura approfondita delle dinamiche di trasformazione dell'area,

hanno confermato la centralità del verde quale elemento strutturante del progetto. Il nuovo assetto così delineato potrà essere progressivamente riconosciuto e valorizzato nel tempo come componente essenziale e imprescindibile della qualità complessiva dell'intervento.



IMMAGINE 20

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

Le aree destinate all'inserimento degli edifici a funzione commerciale sono articolate in tre zone distinte. Tale distribuzione deriva dalla scelta di insediare strutture di piccola e media superficie di vendita e consente, all'interno degli ambiti individuati, una più ordinata e riconoscibile organizzazione dei comparti. Come indicato nelle tabelle di riferimento dei singoli comparti, le aree di sviluppo commerciale risultano suddivise, ricomprese e/o delimitate da una viabilità pubblica esterna, che ne definisce chiaramente i perimetri territoriali. All'interno di ciascun ambito, le singole strutture insediate sviluppano una propria viabilità interna, contribuendo a separare e distinguere le aree di pertinenza rispetto ai comparti limitrofi. Gli spazi commerciali potranno inoltre generare nuove opportunità occupazionali: secondo una stima prudenziale, il numero complessivo di assunzioni potrebbe attestarsi indicativamente tra 180 e 220 unità, di cui circa il 70% riferibile a personale femminile.

Le prescrizioni cui dovrà attenersi ciascuno spazio commerciale — intendendo con tale espressione sia l'immobile sia le aree esterne comprese all'interno della relativa superficie fondiaria — sono di seguito richiamate e descritte.

Per gli immobili commerciali, le linee guida fondamentali riguarderanno in particolare le sistemazioni esterne a terra, quali percorsi pedonali e ciclabili, strade, camminamenti perimetrali, aree verdi e spazi di relazione intorno all'edificio. Tali elementi dovranno conformarsi alle indicazioni progettuali e alle disposizioni normative vigenti, al fine di garantire il rispetto degli indici urbanistici e prestazionali, tra cui rapporto di copertura, permeabilità e altezza massima, come specificato nelle schede di norma del PE4. L'illuminazione interna ai parcheggi asserviti o privati e l'arredo urbano generale saranno definiti tenendo conto del colore della luce emessa, del numero di lumen e degli ulteriori parametri richiesti dalla normativa in materia di inquinamento luminoso. La forma dei corpi illuminanti e delle relative strutture di supporto sarà concordata con l'Amministrazione Comunale in occasione della prima richiesta di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo relativo a uno dei comparti. Le specifiche così definite dovranno essere applicate in modo uniforme a tutti i comparti commerciali.

Le indicazioni sopra richiamate dovranno essere recepite da ciascuno spazio commerciale e costituiranno una base progettuale unitaria e vincolante. Esse dovranno conformarsi alle NTA del PE4, alle prescrizioni contenute nella convenzione e al Book esplicativo del pe4 e mantenere inalterate le indicazioni indicate nelle schede di norma. Ogni spazio potrà poi assumere le caratteristiche più idonee alla merceologia proposta e all'immagine della società insediata, nel rispetto del quadro generale definito. Particolare attenzione dovrà essere riservata alle facciate, ai materiali e a tutti gli elementi visibili dall'esterno, che saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione e, ove previsto, della Commissione per il Paesaggio, al fine di garantire un più adeguato inserimento visivo e una maggiore omogeneità degli spazi di vendita. Tali specificazioni sono finalizzate a evitare effetti di disordine percettivo e interferenze visive capaci di incidere negativamente sul contesto prossimo. Per quanto riguarda le coperture degli immobili, le aree esterne, la viabilità, i parcheggi e il verde, le relative prescrizioni saranno riportate nella Relazione Tecnica, nelle NTA e nella convenzione del Piano, secondo le caratteristiche attuative concordate con l'Amministrazione Comunale.

VERDE E PARCHEGGI

Le aree esterne dovranno prevedere zone a verde, le cui dimensioni e caratteristiche vegetazionali saranno definite nel progetto del verde, come rappresentato nelle tavole progettuali e descritto nei capitoli successivi, con riferimento sia alle parti comuni sia alle parti private. Tali elementi saranno puntualmente verificati e precisati in sede di richiesta del rilascio del relativo titolo abilitativo.

In corrispondenza delle strade, qualora non siano presenti parcheggi privati, pubblici o asserviti all'uso pubblico, le essenze arboree saranno costituite da *Acero campestre* o da altra specie eventualmente indicata dall'Ufficio Tecnico Comunale, in coerenza con le scelte già adottate nel territorio di Garbagnate Milanese. Nelle aree esterne saranno inoltre previste macchie arbustive e/o siepi, caratterizzate da varietà cromatica e da un'altezza massima indicativa compresa tra 60 e 80 cm. Le aiuole di completamento con larghezza inferiore a due metri dovranno

essere sistemate a prato; quelle di larghezza inferiore o pari a un metro dovranno invece essere rifinite con sassi bianchi di media o piccola dimensione.

Per quanto riguarda l'invarianza idraulica, l'utilizzo di aree, o di porzioni delle stesse, poste a cielo aperto e configurate come depressioni verdi potrà anche essere previsto all'interno dell'area fondiaria degli immobile residenziale interessati, previa verifica della relazione e delle tavole di invarianza idraulica. Tali aree dovranno essere dotate, lungo il perimetro, di adeguati elementi di contenimento e avere profondità e larghezza dimensionate in funzione della capacità di invaso prevista dal progetto.

Per quanto riguarda l'arredo urbano, dovrà essere garantita un'impostazione uniforme in tutte le strutture, con particolare riferimento a panchine, portabici, cestini per i rifiuti e altri eventuali elementi accessori. Le pavimentazioni esterne saranno realizzate con materiali omogenei, eventualmente articolati in una o più colorazioni, secondo criteri coordinati per ciascuna struttura commerciale. La definizione puntuale dei materiali e delle finiture sarà demandata alle successive fasi progettuali.

I rapporti relativi a superfici drenanti, parcheggi, coperture e agli altri parametri urbanistici dovranno essere rispettati secondo quanto previsto nelle singole schede di norma dell'area PE4. Eventuali mancanze, lacune o dubbi interpretativi dovranno essere risolti facendo riferimento alle NTA del PE4 e agli altri documenti essenziali connessi all'ambito di intervento. L'unica voce suscettibile di deroga riguarda la SL massima realizzabile, oggi indicata in via orientativa nel Piano: tutti gli indici edificatori potranno infatti essere modulati entro i limiti minimi e massimi consentiti dalle schede di norma, compresa la SLP. Resta tuttavia ferma, quale limite non derogabile per gli spazi commerciali, la superficie massima di vendita, che non potrà essere superiore a 2.500,00 mq per ciascuna unità. I comparti dovranno essere dotati di adeguate aree di sosta e collegati, ove possibile, al sistema della viabilità principale. In caso di variazioni interne, essi dovranno essere completati con l'inserimento di aree verdi, considerate prioritarie ai fini della valorizzazione ambientale del contesto. Dovrà inoltre essere garantita una dotazione minima di verde filtrante pari almeno al 5% per gli spazi commerciali e al 10% per quelli residenziali. Alcune aree verdi potranno essere cedute per il completamento del Parco Interconnesso, secondo quanto previsto in convenzione e indicato nelle relative tabelle. Tali aree rileveranno ai fini del calcolo edificatorio, come specificato nella convenzione, anche qualora siano cedute al Comune di Garbagnate Milanese prima della realizzazione dei manufatti previsti. La distribuzione degli spazi commerciali in zone distinte è stata valutata anche in relazione alla frammentazione delle aree e alla loro funzione di servizio rispetto agli ambiti residenziali di Bariana e di Garbagnate. Tali servizi sono intesi come componenti vitali di un comparto urbano comprendente Bariana e il tessuto residenziale consolidato posto a ovest di via Peloritana, con particolare attenzione alle problematiche del traffico e alla sostenibilità ambientale. In questa prospettiva, essi si configurano come elemento di cerniera tra le due zone residenziali e le aree verdi e sportive limitrofe.

La tabella di verifica degli indici urbanistici, inserita nell'allegato "Schede di norma – Area PE4", ha la funzione di dimostrare che i comparti ricompresi all'interno del perimetro del PE4 consentono il rispetto dei parametri richiesti. Tale verifica, pur avendo carattere indicativo, costituisce un riferimento utile ai fini della lettura complessiva dei parametri urbanistici, che devono essere valutati sull'intero comparto. La dotazione minima di verde è quantificata in misura non inferiore al 5% per le aree commerciali e al 10% per le aree residenziali; tale requisito risulta ampiamente soddisfatto anche in considerazione della superficie del Parco Interconnesso, destinata alla successiva cessione al Comune di Garbagnate Milanese. Con riferimento al comparto TP.4, si rileva che lo scostamento riscontrato assume carattere non sostanziale e risulta riconducibile alla puntuale configurazione fondiaria e planivolumetrica dei lotti, con particolare riguardo al lotto oggetto di intervento. La relativa definizione è stata sviluppata nel rispetto dei parametri di galleggiamento previsti e della articolazione del mix funzionale, in coerenza con gli indirizzi della pianificazione comunale e con il quadro tecnico-normativo della Variante. Tale impostazione consente di perseguire una più equilibrata organizzazione dell'assetto insediativo, favorendo al contempo l'incremento delle superfici destinate al Parco Interconnesso e il rafforzamento delle dotazioni ecologico-ambientali e fruibili dell'ambito. La determinazione dei singoli indicatori riferiti ai lotti e alle relative destinazioni urbanistiche è necessaria ai fini della successiva procedura di richiesta del permesso di costruire, o della formazione di altro titolo abilitativo idoneo, da presentare nei tempi previsti.

Gli indici puntuali potranno variare, fermo restando il rispetto dei valori minimi richiesti, in funzione della disposizione geometrica finale, della diversa collocazione dei volumi e degli eventuali trasferimenti di SLP tra lotti appartenenti alla medesima destinazione urbanistica. In tali casi, il nuovo assetto territoriale, con la relativa SLP di atterraggio, dovrà comunque garantire il rispetto dei parametri minimi previsti. Tale impostazione consente, in

sede di progetto finale e di richiesta del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo necessario, di modulare la SLP in decollo o in atterraggio entro i limiti stabiliti dalla scheda di norma dell'ambito interessato, nonché di variare sagoma, forma e orientamento dei manufatti. Le configurazioni oggi rappresentate nel progetto hanno pertanto valore indicativo e non costituiscono definizione vincolante o definitiva dell'assetto edilizio all'interno dell'area.

Di seguito sono riportate, suddivise per macro-comparto, le estensioni e le indicazioni essenziali relative a forma e sagoma. Tali elementi potranno essere oggetto di successivi adeguamenti, in funzione delle esigenze della Proprietà e delle fasi di approfondimento progettuale, fermo restando il rispetto degli indicatori minimi previsti.

LE AREE COMMERCIALI

A nord del comparto PE4, il sub-comparto a destinazione commerciale risulta articolato in due distinti lotti funzionali, separati dall'asse di viabilità pubblica di progetto che si innesta sulla rotatoria n. 3 esistente lungo via Peloritana. Tale infrastruttura, prevista con sezione a doppio senso di marcia, assolve una funzione di distribuzione interna e di razionalizzazione degli accessi, configurandosi altresì quale elemento di ordinamento morfologico tra le funzioni commerciali e il sistema residenziale afferente all'ambito R1. La soluzione proposta contribuisce pertanto a definire un assetto insediativo più chiaro e leggibile, coerente con gli indirizzi della Variante al PGT e con l'obiettivo di garantire un'adeguata gerarchizzazione della rete viabilistica, una corretta separazione delle funzioni urbane e una più efficace integrazione tra comparti edificati, spazi pubblici e sistema delle connessioni territoriali.

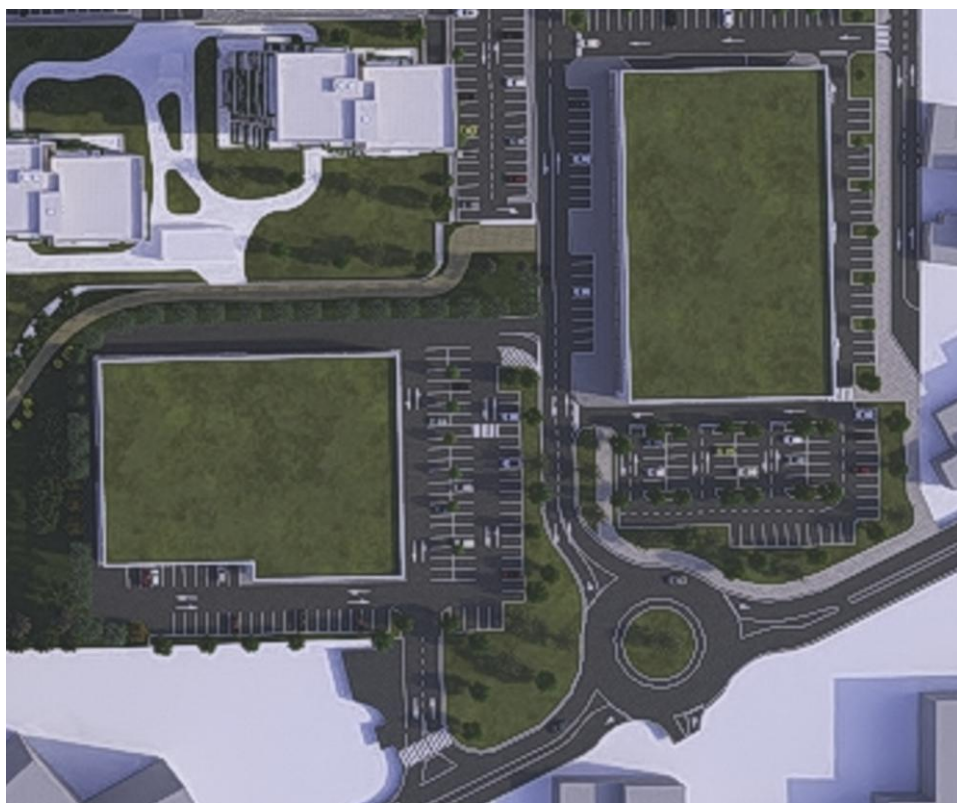


IMMAGINE 21

Nell'ambito della porzione centrale del compendio PE4, delimitata a est dall'asse di via Peloritana, a sud dal comparto residenziale di via Peloritana già attuato, a ovest dal sistema del Parco Interconnesso e a sud dal tracciato di via Montenero oggetto di prevista deviazione, si individuano i comparti C.3T e C.4T. Tali ambiti assumono rilevanza all'interno dell'assetto insediativo complessivo della Variante, in quanto concorrono alla definizione della struttura morfologica e funzionale della zona centrale, costituendo elemento di raccordo tra il sistema viabilistico esistente e di progetto, le previsioni di trasformazione urbanistica.

IMMAGINE 11

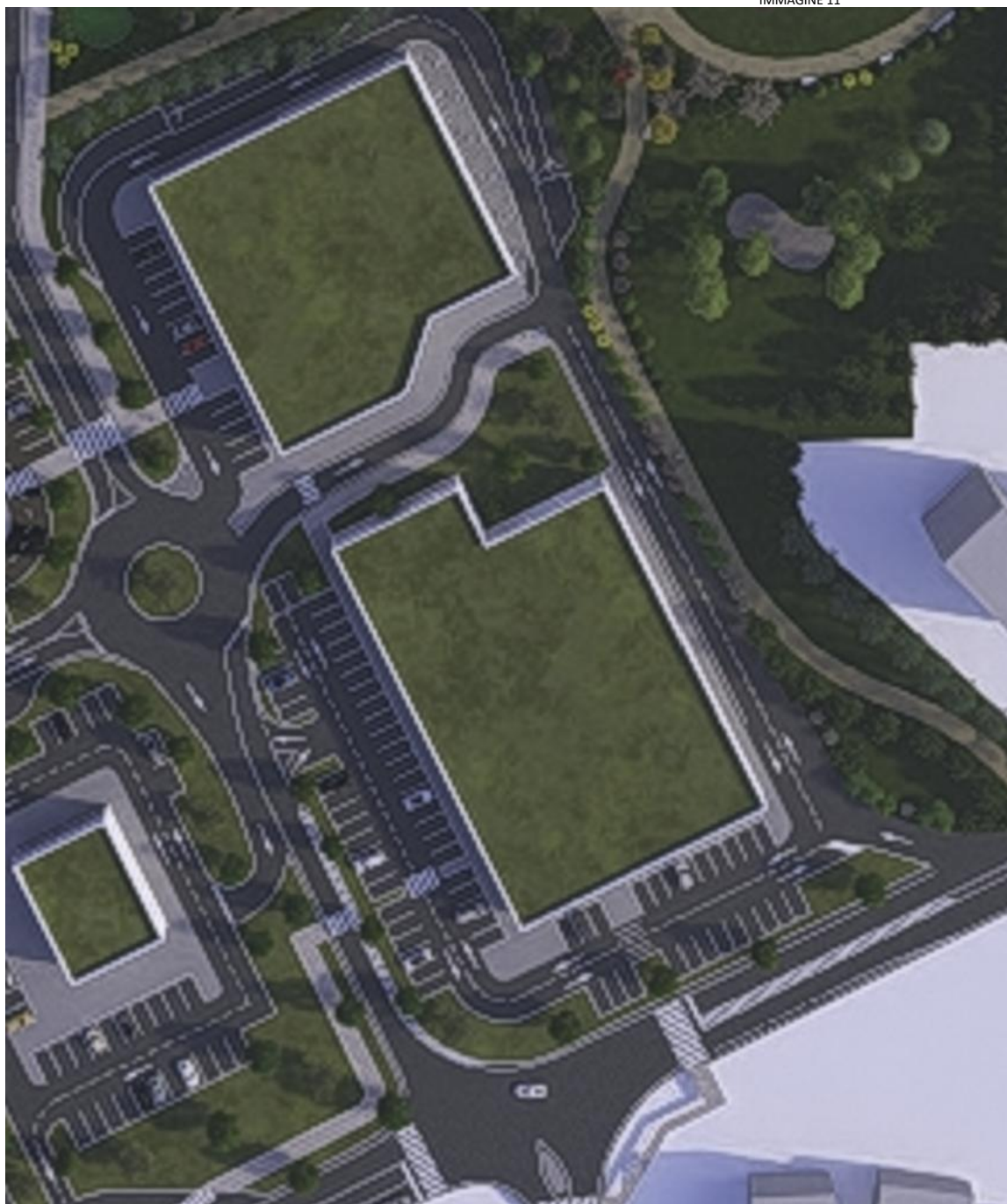


IMMAGINE 22

Nella porzione meridionale del compendio PE4, compresa tra l'asse di via Peloritana a est, il nodo infrastrutturale in corrispondenza dell'impianto semaforico di via Varese e, a nord, il tracciato di via Montenero oggetto di prevista deviazione e riconnessione funzionale, si collocano gli ambiti a destinazione commerciale identificati come C5.T, C6.T e C7.T. Tali comparti concorrono alla definizione del margine sud-orientale dell'assetto insediativo di Variante, configurandosi quali elementi di completamento e razionalizzazione della componente commerciale, in coerenza con la gerarchia della rete viabilistica, con il sistema degli accessi e con gli obiettivi di riordino morfologico e funzionale dell'area. Sul margine orientale, i suddetti ambiti si relazionano con il perimetro del Parco Interconnesso, assumendo un ruolo di interfaccia tra il sistema delle funzioni commerciali e le dotazioni ambientali e fruibili previste dalla Variante. In tale contesto si inserisce altresì il comparto TP.4, destinato a funzioni terziarie, ricettive e commerciali, quale elemento di cerniera funzionale tra il sistema del parco, le polarità di servizio e il nuovo assetto viabilistico. A sud, l'ambito risulta inoltre interessato dall'estensione di via Montenero, destinata a deviare verso il Centro Sportivo e a rafforzare la connessione tra la rete locale, le attrezzature pubbliche e le nuove previsioni insediative del PE4.

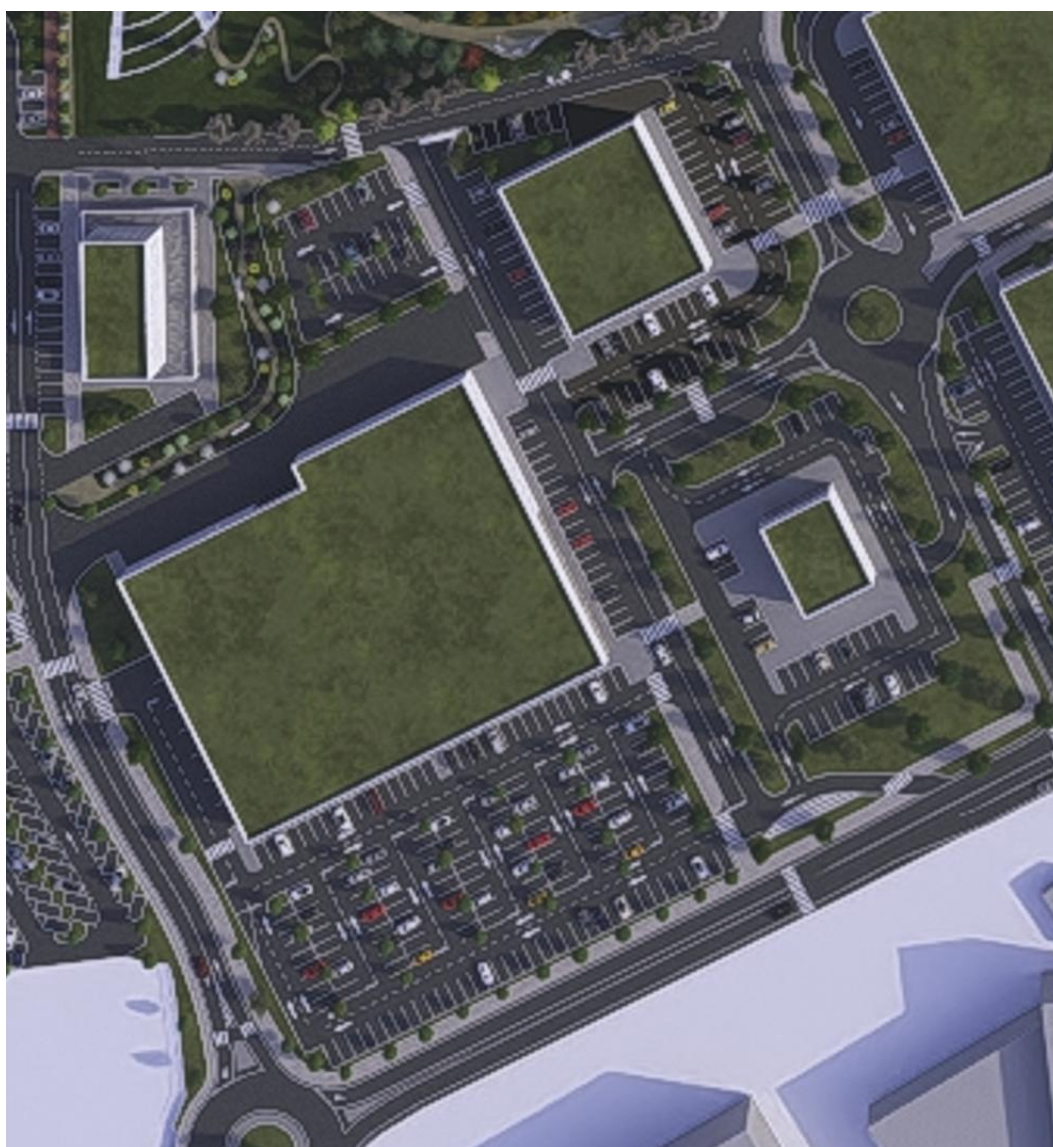


IMMAGINE 23

L'area residenziale è articolata in due zone distinte: una collocata leggermente a nord della pista ciclopeditonale che, attraverso il "canale verde", collega da est a ovest l'area di Bariana con Garbagnate Milanese e con il Parco; l'altra posta a sud della stessa direttrice. Entrambe le aree si attestano sul fronte di via Europa, con l'inserimento di parcheggi esterni a servizio dei cittadini. A nord l'ambito residenziale è delimitato dalla viabilità di progetto che collega via Europa con la rotatoria n. 3, mentre a sud si attesta in corrispondenza della rotatoria n. 6; a ovest è invece circondato dal Parco Interconnesso. Come illustrato nelle tabelle successive, è stata individuata una linea di perimetrazione che consente di definire con adeguata precisione l'area destinata all'insediamento residenziale, nonché una linea di galleggiamento, rappresentata in verde tratteggiato all'interno dell'ambito, finalizzata a garantire una distanza minima di 5 m tra gli edifici e la recinzione di progetto. I parcheggi privati a servizio della residenza saranno collocati al piano interrato. Poiché la progettazione dello spazio residenziale non è ancora conclusa e non risulta al momento necessario richiedere il permesso di costruire per le opere private, nei paragrafi successivi sono indicate esclusivamente le linee guida per la loro futura realizzazione.

Le caratteristiche principali degli interventi, fatta salva la componente tecnico-impiantistica necessaria al raggiungimento della Classe Energetica "A" degli edifici, sono richiamate in termini generali nelle NTA e nel Book esplicativo del PE4. All'interno delle aree comprese nel perimetro residenziale, ma esterne agli immobili, dovranno essere previsti giardini comuni privati e adeguate piantumazioni con essenze vegetali coerenti con il progetto del verde.

Gli accessi e le uscite dai parcheggi interrati, nonché gli ingressi pedonali, saranno presumibilmente attestati su via Europa. Per la porzione più a nord, qualora necessario e in funzione delle scelte dell'operatore richiedente il titolo edilizio, potranno essere previsti accessi anche dalla viabilità di progetto che collega la rotatoria n. 3 con via Europa. I parcheggi interrati potranno inoltre essere dotati di un adeguato numero di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, da collocare preferibilmente al piano interrato o, qualora tecnicamente possibile, fuori terra all'interno del perimetro di pertinenza residenziale, in corrispondenza di eventuali posti auto a raso.

Come già indicato in premessa, l'altezza massima rappresenta un tema sensibile e fondamentale, strettamente connesso alla necessità di destinare a verde comune la maggiore quantità possibile di superficie a terra. L'altezza massima consentita è pari 45 m e deve intendersi calcolata dall'intradosso dell'ultima soletta abitabile, misurata dal piano di riferimento a terra, ovvero dall'estradosso della prima soletta fuori terra, qualora quest'ultima coincida con il piano campagna o sia posta a quota superiore. Gli edifici residenziali potranno essere realizzati, all'interno delle due aree individuate, in numero di uno, due o tre corpi edilizi, collegati o autonomi, con l'obiettivo di incrementare la permeabilità complessiva e ridurre al minimo la copertura del suolo. Il verde privato dovrà essere collocato all'interno del perimetro destinato alla residenza, garantendo, compatibilmente con le esigenze funzionali dello spazio privato, la massima estensione possibile di aree verdi condominiali e comunque una dotazione non inferiore al 10% della superficie individuata per la funzione residenziale.

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: **produttivo e commerciale GSV**. Come già indicato per le aree commerciali, anche le aree esterne riferite alla residenza e destinate alla realizzazione degli immobili hanno la funzione di delimitare l'ambito di proprietà; la porzione esterna del Parco Interconnesso sarà infatti successivamente ceduta all'Amministrazione Comunale di Garbagnate Milanese, al termine del periodo iniziale di manutenzione di due anni.

Per una più chiara lettura del quadro normativo, ciascuna scheda di norma riporta le destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili, nonché i limiti massimi e minimi relativi a indici e superfici [allegato: Schede di Norma dell'area PE4].

² Le immagini e le rappresentazioni grafiche dei prodotti inserite all'interno della relazione generale, con riferimento agli immobili a destinazione residenziale, devono intendersi meramente indicative e non esaustive. Esse costituiscono elaborazioni preliminari di schemi progettuali che, allo stato attuale, non assumono carattere definitivo né piena corrispondenza con l'assetto finale dell'intervento, il quale sarà compiutamente definito e rappresentato in sede di presentazione dell'istanza per il rilascio del pertinente titolo abilitativo edilizio.



IMMAGINE 24



IMMAGINE 25



IMMAGINE 26

Le renderizzazioni, gli schemi planimetrici e le rappresentazioni iconografiche relative agli edifici a destinazione residenziale sono stati elaborati sulla base di una proposta progettuale sintetica e meramente indicativa predisposta dallo studio di architettura incaricato dalla proprietà, ai fini della successiva definizione dell'intervento. Tali elaborati devono pertanto intendersi, allo stato attuale, quali rappresentazioni meramente indicative, finalizzate a consentire una lettura complessiva dell'ambito PE4 sotto il profilo insediativo, percettivo e paesaggistico, senza assumere valore prescrittivo in ordine alle cromie dei prospetti, ai materiali di finitura e agli ulteriori elementi compositivi e architettonici, la cui determinazione risulta allo stato progettuale prematura.



P98 ARCHITETTI  **STUDIO PREATONI**

LE AREE TERZIARIE / RICETTIVE

L'area destinata a funzioni terziarie, ricettive e commerciali si colloca nella porzione sud del comparto PE4, ai margini sud-occidentali dello spazio commerciale individuato come C5.T, C6.T e C7.T. Essa si trova in prossimità del Centro Sportivo, a est del Parco Interconnesso e a nord-est del Centro Polifunzionale. L'ambito, indicato nelle tavole come T.4P, risulta aperto su tutti i lati e potrà essere completato da una piazza con funzione di sosta e aggregazione pedonale. L'altezza del manufatto non dovrà superare il numero di piani fuori terra indicato nelle schede di norma, anche in relazione alla possibile integrazione di due o più destinazioni urbanistiche differenti. La configurazione architettonica dell'edificio e degli spazi esterni sarà definita nelle successive fasi progettuali; la piazza, in corrispondenza del margine del Parco Interconnesso, potrà essere caratterizzata dall'inserimento di tre ampie aree verdi, integrate con adeguate pavimentazioni e piantumazioni.

I parcheggi esterni saranno attestati lungo la viabilità di accesso al Centro Polifunzionale e, in parte, in posizione fronte Centro Sportivo.

In tale quadro, l'eventuale sviluppo in altezza consente di preservare una maggiore quota di spazio verde a terra. Non sono ammesse le destinazioni residenziali, le attività commerciali di grande struttura di vendita (GSV), le funzioni logistiche e ogni altra destinazione esclusa dalla scheda di norma di riferimento.

Il comparto è attualmente configurato come area non recintata; nelle successive fasi progettuali potrà tuttavia essere valutata la possibilità di delimitarlo mediante recinzione, con uno o più accessi pedonali regolati da cancelli.



IMMAGINE 29



IMMAGINE 30

Il Centro Polifunzionale Comunale si colloca a est del Centro Sportivo, in corrispondenza del Parco del Bosco. L'edificio si sviluppa secondo un orientamento est-ovest, scelta determinata dalla volontà di non occupare ulteriormente il parco esistente e di attestare l'ingresso principale sul lato ovest. La struttura presenta una configurazione riconducibile alla forma geometrica del rettangolo, soluzione che consente di accogliere in modo ordinato tutte le funzioni richieste dall'Amministrazione Comunale. In ragione della sua natura pubblica e delle finalità collettive che persegue, si propone di identificarlo come Centro Polifunzionale Comunale.

Il nuovo Centro Polifunzionale Comunale di Garbagnate Milanese è concepito come uno spazio dedicato alla cultura, alla musica, al teatro e alla letteratura, dotato di ambienti per conferenze, eventi e attività sociali, nonché di spazi destinati alle associazioni culturali e sportive del territorio, laboratori e sale dedicate. Il progetto mira a realizzare un polo di aggregazione inclusivo e accessibile, capace di valorizzare le attitudini individuali e collettive e di rafforzare le relazioni tra cittadini. In connessione con il Centro Sportivo, il Parco del Bosco e il Parco Interconnesso, il Centro si configura come un punto di riferimento per Garbagnate Milanese, grazie alla sua elevata accessibilità e alla disponibilità di spazi destinati all'uso pubblico.

L'edificio è organizzato su due livelli e ospita le principali funzioni richieste: sala eventi con palco per attività teatrali, musicali e letterarie; spazi dedicati alla musica e alla registrazione; laboratori; uffici; sala riunioni; sala conferenze; bar e cucina di supporto, attivabile in occasioni specifiche.

L'architettura è concepita come un'infrastruttura civica aperta, capace di tradurre i valori di inclusività, rispetto, aggregazione e uguaglianza in spazi accessibili, relazioni fluide e modalità condivise di utilizzo.

Il Centro si configura quindi come un luogo vivo di incontro, riconoscimento e appartenenza, in cui inclusività, rispetto, aggregazione e uguaglianza si intrecciano e diventano parte integrante dell'esperienza collettiva.

Il progetto del Centro Polifunzionale nasce con l'obiettivo prioritario di rafforzare la coesione della comunità e promuovere l'equità sociale. La concezione degli spazi è orientata alla creazione di ambienti accoglienti, diversificati e flessibili, capaci di favorire l'incontro e la partecipazione attiva dei cittadini di ogni età. Il Centro prevede spazi chiusi e all'aperto, progettati per garantire comfort, accessibilità e inclusione.

Gli ambienti sono pensati per offrire a giovani, adulti e associazioni la possibilità di esprimere le proprie capacità, coltivare interessi e sviluppare attività creative, ricreative, culturali e sportive. Il Centro si configura come un luogo aperto e dinamico, capace di coinvolgere una pluralità di soggetti sociali e culturali, generando senso di appartenenza e favorendo la costruzione di relazioni positive e propositive.

Il Centro Polifunzionale non è soltanto uno spazio fisico, ma un presidio sociale e un punto di riferimento per l'intera comunità, in cui ciascun individuo possa sentirsi accolto, valorizzato e parte di un progetto condiviso.

La valorizzazione e la qualificazione degli spazi aggregativi costituiscono uno degli obiettivi principali del progetto. Tali spazi sono chiamati ad assolvere funzioni non solo sociali, ma anche culturali, sportive e artistiche, contribuendo all'aggregazione comunitaria, allo sviluppo di servizi alla persona, alla socializzazione intergenerazionale e al protagonismo sociale, culturale e creativo dei singoli e dei gruppi.

La presenza di un luogo in grado di offrire tali servizi al territorio contribuisce al processo formativo della persona, all'accrescimento culturale, all'apprendimento di competenze e abilità e, più in generale, alla costruzione di un rapporto più consapevole tra individuo, comunità e istituzioni.

Il Centro Polifunzionale contribuisce inoltre alla ricucitura fisica e sociale del territorio. Da un lato, rappresenta un luogo accessibile in cui il cittadino può svolgere molteplici attività culturali, artistiche e, negli spazi esterni, sportive; dall'altro, attraverso l'uso condiviso degli ambienti, favorisce il senso di coesione, appartenenza e resilienza della comunità.

Gli obiettivi funzionali e sociali del Centro possono essere sintetizzati come segue:

- collegare gli spazi culturali, sportivi e aggregativi al resto del territorio, anche attraverso servizi di trasporto mirati, favorendone la fruizione da parte della popolazione di Garbagnate Milanese e rafforzandone il ruolo di riferimento territoriale e sociale;
- consentire l'utilizzo degli spazi, in caso di emergenza o per particolari esigenze, anche a supporto dei servizi di Protezione Civile, in coordinamento con le altre strutture e realtà presenti sul territorio comunale;

- rendere attive e strutturate le attività finalizzate alla socializzazione, all'inclusione, al rispetto delle regole e delle relazioni, stimolando le capacità espressive, cognitive e culturali, anche attraverso attività sportive, ricreative e del tempo libero all'aperto;
- installare attrezzature funzionali allo svolgimento delle diverse attività previste all'interno degli spazi;
- realizzare spazi dedicati allo svolgimento di attività culturali, artistiche, musicali e laboratoriali, al fine di diversificare l'offerta formativa e ricreativa in relazione alle potenzialità e agli interessi dei singoli e dei gruppi;
- prevedere, ove necessario, il coinvolgimento di educatori e professionisti esterni qualificati, con l'obiettivo di garantire proposte di qualità e favorire collaborazioni con iniziative esterne e sovracomunali;
- assicurare la disponibilità di materiali e attrezzature tecniche idonee, anche da parte dell'Amministrazione, per completare e qualificare l'offerta di intrattenimento, formazione e aggregazione;
- promuovere collaborazioni tra il Centro Polifunzionale, enti pubblici e soggetti privati del territorio, al fine di favorire un utilizzo integrato degli spazi e ampliare il ventaglio di iniziative ludiche, culturali, artistiche e sociali.

Gli obiettivi generali perseguiti nella fase progettuale sono i seguenti:

- garantire una localizzazione centrale e strategica, in rapporto con il Centro Sportivo di Garbagnate Milanese e con il sistema di raccordo tra Parco Interconnesso e Parco del Bosco;
- realizzare uno spazio multifunzionale destinato ad attività artistiche, culturali, espositive e a eventi pubblici o ricreativi;
- prevedere un'area dedicata ad attività musicali, scolastiche o ludiche, comprensiva di uno spazio insonorizzato e di una sala registrazione;
- creare un'area separata destinata alle associazioni culturali, sociali e sportive del territorio di Garbagnate Milanese;
- inserire una sala riunioni o aula comune con capienza minima di 80 posti a sedere, dotata di locale per il deposito di materiali audiovisivi e, ove necessario, di una sala regia;
- prevedere una cucina di supporto, attivabile in occasione di eventi e utilizzabile dalle associazioni o da altri soggetti individuati dall'Amministrazione Comunale, in concomitanza con l'uso della sala principale;
- individuare un'area bar aperta verso l'esterno e collegata internamente alla sala principale, mediante apposita apertura per la somministrazione di bevande e prodotti di supporto, con funzionamento continuativo e indipendente dall'utilizzo saltuario della sala eventi al piano terra;
- predisporre, all'interno della sala principale, un'area rialzata destinata a palco per attività teatrali, musicali e conferenze, comprensiva di due spazi laterali parzialmente chiusi, utilizzabili come zona cambio e come area tecnica per mixer, luci, microfoni e attrezzature di sala, nonché di un ingresso dedicato a uno dei backstage;
- prevedere una sala riunioni di almeno 45 mq, utilizzabile gratuitamente in orari prestabiliti e concordati, previa richiesta all'Amministrazione del Centro, da parte degli utenti e dei soggetti attivi nelle attività culturali, musicali, teatrali, letterarie, espositive e formative collegate al Centro Polifunzionale;
- individuare un locale per il personale del Centro Polifunzionale, destinato alle funzioni di controllo, organizzazione, apertura e chiusura della struttura, collocato nell'area delle aule e degli uffici e collegato tramite videocitofono esterno all'ingresso della scala principale;
- realizzare, sul lato dell'ingresso principale, una piazza di almeno 600 mq, con funzione di raccordo tra Parco del Bosco e Parco Interconnesso e di spazio di sosta e accoglienza per gli utenti del Centro;
- individuare, in prossimità della zona cucina ma in posizione esterna, un locale o un'area ecologica destinata alla raccolta dei rifiuti;
- predisporre un'area con illuminazione zenitale, di dimensioni adeguate, in prossimità della sala conferenze e del corridoio di ingresso al piano primo;
- installare pannelli fotovoltaici sulla copertura e prevedere almeno un locale tecnico;
- predisporre l'illuminazione esterna del fabbricato, della piazza, dei camminamenti perimetrali e degli spazi di servizio, nonché un sistema di videosorveglianza collegato alla Polizia Locale; l'illuminazione interna dovrà

essere prevista per tutti gli ambienti, con esclusione delle dotazioni scenotecniche specifiche del palco, salvo illuminazione generale.

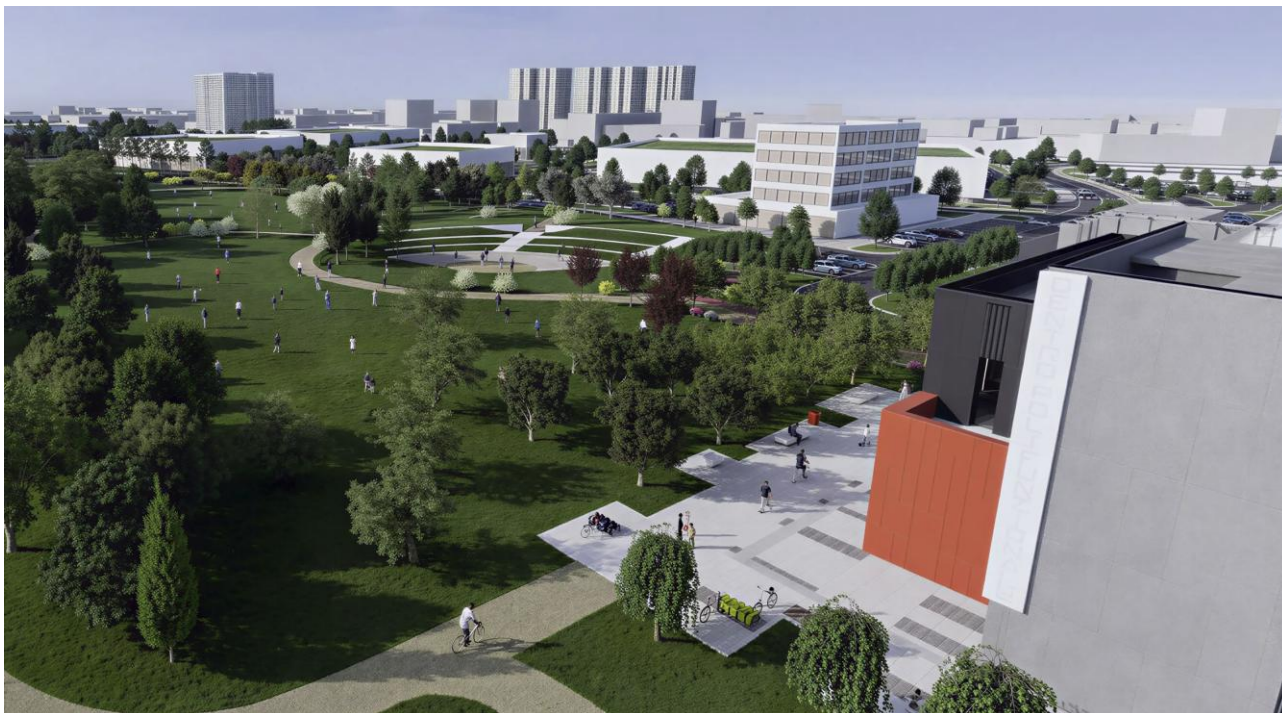


IMMAGINE 31

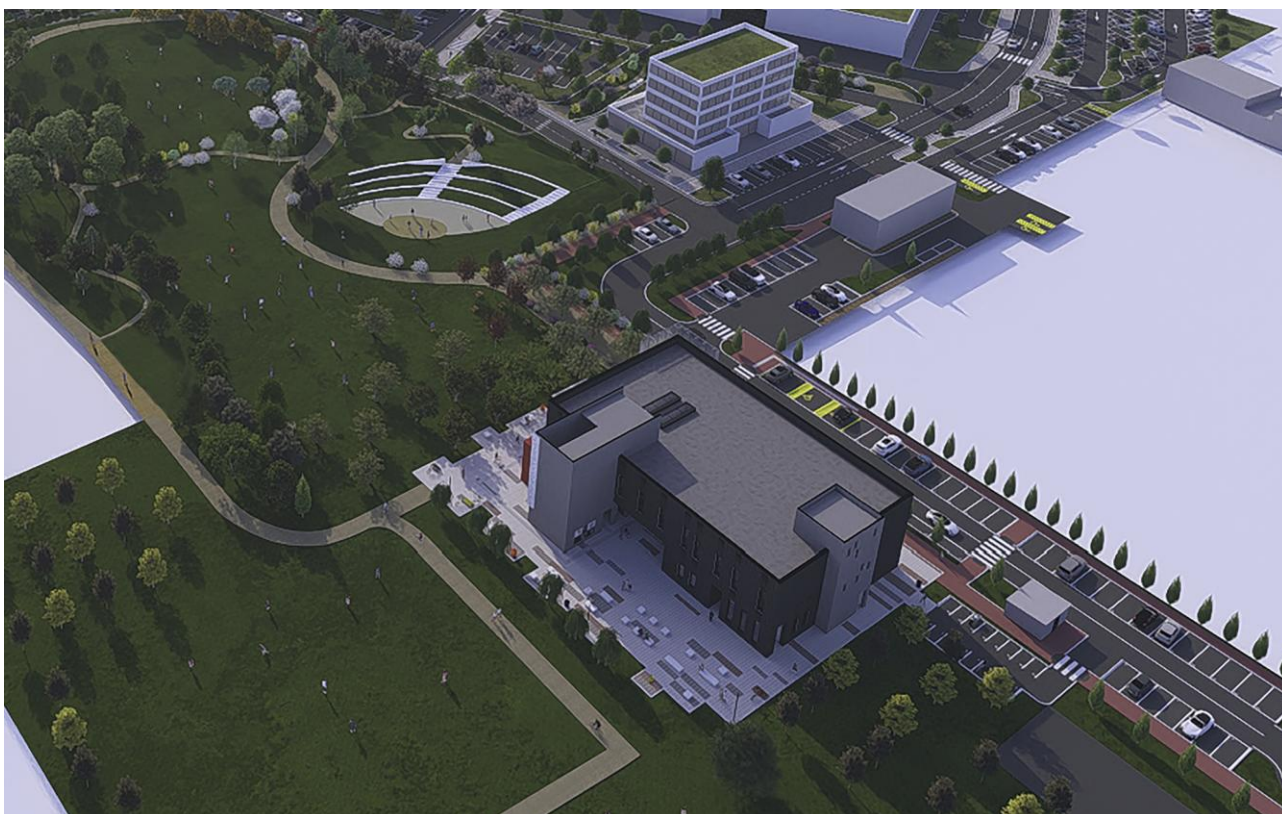


IMMAGINE 32

Il Centro Polifunzionale è strettamente connesso al Parco Interconnesso, con il quale instaura un rapporto funzionale e spaziale capace di valorizzarne le reciproche potenzialità. Tale relazione consente di ampliare l'offerta di attività, integrando gli spazi interni del Centro con quelli esterni del Parco e configurando un sistema unitario, dinamico e flessibile, orientato alla socialità, all'aggregazione e alla fruizione collettiva.



IMMAGINE 33

A titolo esemplificativo, si possono individuare i seguenti ambiti tematici:

- 1) **Il frutteto.** Area del parco destinata ad accogliere un frutteto con diverse specie di frutti antichi e piante appartenenti alla tradizione rurale. Si configura come uno spazio attraversabile e fruibile, attrezzato con sedute ombreggiate, nel quale potrà essere consentita l'auto raccolta dei frutti. La gestione potrà essere affidata al Centro Polifunzionale.

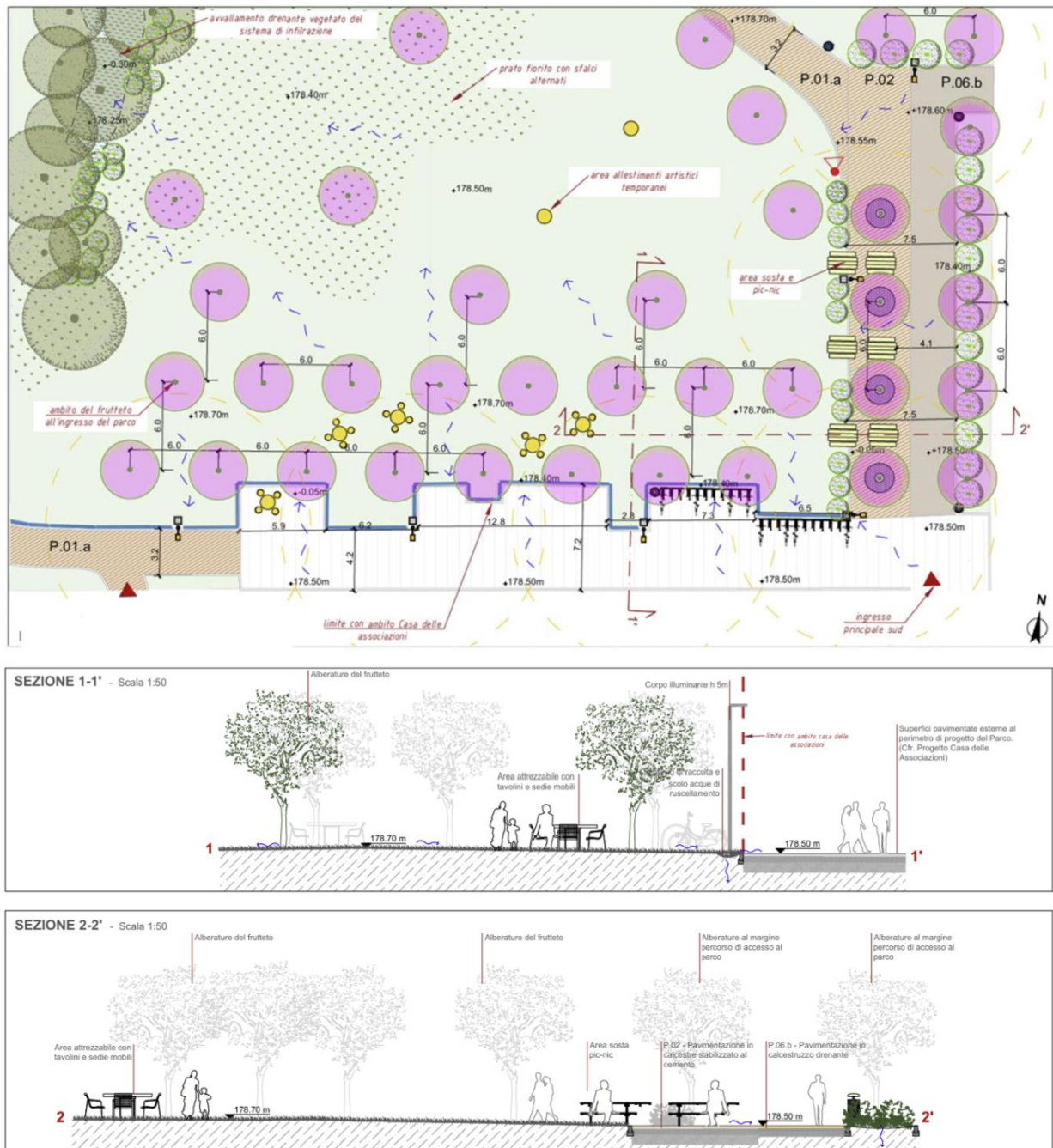
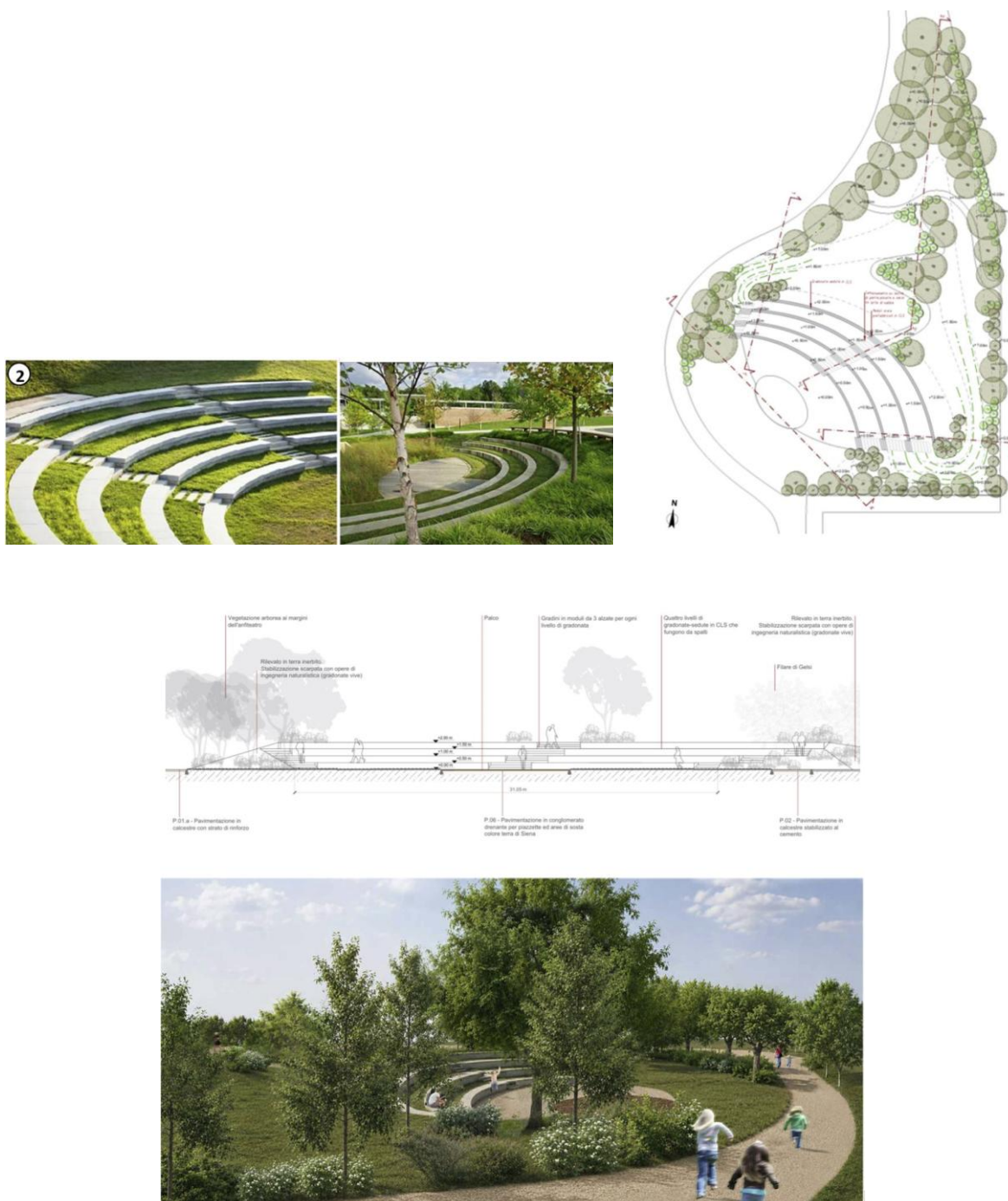


IMMAGINE 34

2) Anfiteatro per spettacoli all'aperto.

L'anfiteatro sarà realizzato mediante il riutilizzo del terreno proveniente dagli scavi, contribuendo alla delimitazione e alla schermatura del fronte commerciale. L'area sarà destinata ad accogliere il pubblico in occasione di eventi locali, quali concerti, proiezioni cinematografiche all'aperto, rappresentazioni teatrali e altre iniziative culturali. L'anfiteatro si configura così come uno spazio pubblico a vocazione culturale, strettamente integrato con il Centro Polifunzionale e capace di rafforzarne il ruolo di presidio aggregativo e territoriale.



Planimetria, prospetto frontale e render dell'anfiteatro

IMMAGINE 35

3) Il prato degli eventi.

Area prevalentemente prativa, integrata da una porzione pavimentata destinata al palco dell'anfiteatro, concepita per ospitare eventi di diversa natura, anche in collaborazione e sinergia con il Centro Polifunzionale. Lo spazio potrà accogliere installazioni artistiche temporanee nell'ambito di eventi o concorsi locali, realizzate da scuole, associazioni culturali, artisti e altri soggetti del territorio, configurandosi come un luogo dinamico, presidiato e vissuto dalla comunità.



Area tematica 3: Riferimenti ed immagini esemplificative

IMMAGINE 36



IMMAGINE 37



IMMAGINE 38



IMMAGINE 39



IMMAGINE 40



IMMAGINE 41



IMMAGINE 42

PROSPETTO OVEST



IMMAGINE 43

PROSPETTO SUD



IMMAGINE 44

PROSPETTO EST



IMMAGINE 45

PROSPETTO NORD

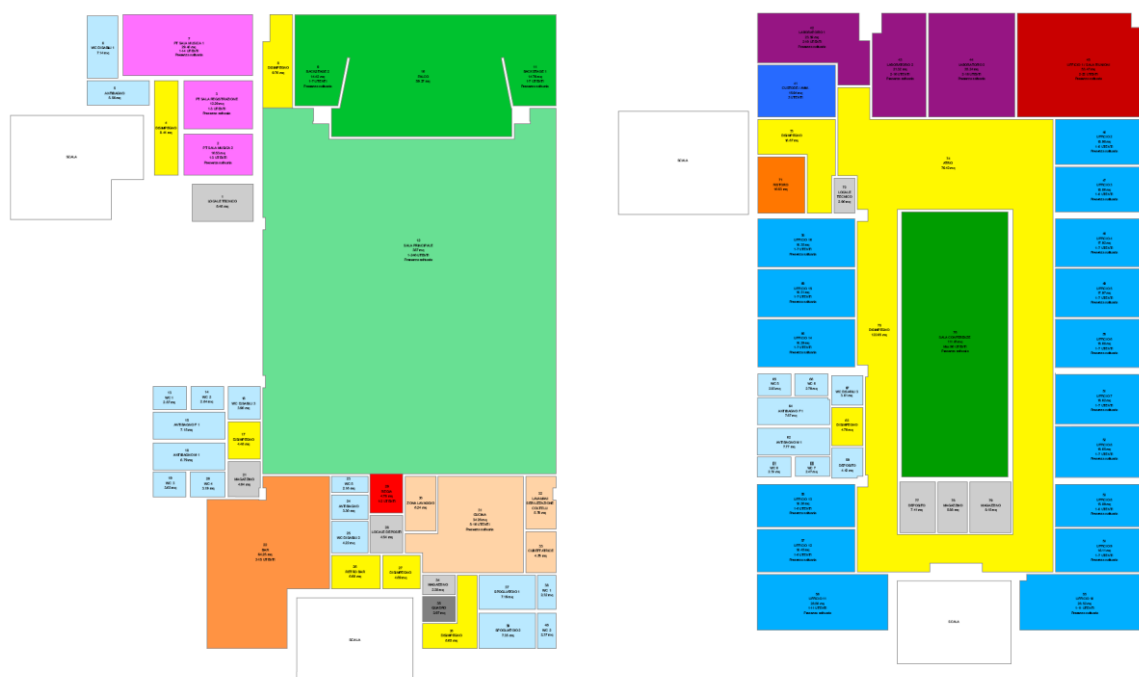


IMMAGINE 46 DISTRIBUZIONE INTERNA



IMMAGINE 47



IMMAGINE 48

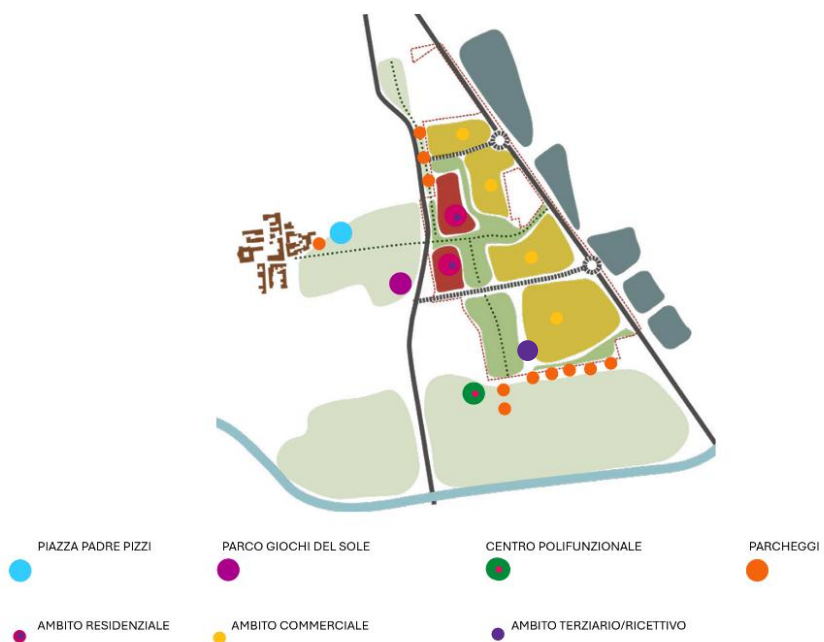


IMMAGINE 49

L'intervento previsto consiste nella riqualificazione di Piazza Padre Pizzi, senza modifiche sostanziali dell'assetto plano-altimetrico e dei perimetri attuali. La proposta mira a ripensare, ridistribuire e ripavimentare con materiali drenanti l'area prospiciente via Stelvio, oggi rifinita in quadrotti di porfido.

Sulla base delle conoscenze indirette disponibili, non risultano presenti vincoli di natura storico-archeologica tali da imporre particolari cautele o lavorazioni specialistiche.

La proposta progettuale valorizza in particolare i seguenti aspetti:

- la capacità di rendere lo spazio pubblico più vivibile, funzionale e sicuro, conciliando le diverse esigenze degli utenti, gli spazi pedonali di interazione e le funzioni legate alla socialità;
- la ridefinizione di aree distinte ma tra loro connesse, favorendo l'uso della piazza come luogo di incontro e aggregazione;
- l'integrazione ordinata del verde urbano, quale elemento capace di migliorare la qualità ambientale e percettiva dell'ampio spazio pubblico;
- l'inserimento di un'area giochi per bambini di dimensioni contenute, concentrata in un'unica zona e non frammentata in più ambiti;
- la realizzazione di un sistema di illuminazione notturna adeguato, capace di valorizzare e rendere riconoscibili i percorsi pedonali e direzionali;
- l'inserimento di telecamere di videosorveglianza collegate alla centrale della Polizia Locale, a supporto della sicurezza dello spazio pubblico;
- il coinvolgimento, nella riqualificazione, di parte del camminamento a sud e del camminamento a est che si immette sulla strada, mediante la sostituzione della pavimentazione esistente con nuovi autobloccanti drenanti ma carrabili.

La piazza di Bariana è stata ripensata con l'obiettivo di rafforzarne la funzione principale: quella di luogo di aggregazione e ritrovo per la comunità bariense.

L'utilizzo di colori differenti nelle aree principali — area della Croce, spazio centrale e area giochi — consente di evidenziare i passaggi, gli ingressi perimetrali e le diverse funzioni dello spazio.

La piazza sarà completata con un nuovo sistema di illuminazione e con l'inserimento di un'area giochi per bambini di circa 120 mq, realizzata con massetto e pavimentazione antitrauma in gomma colata colorata, secondo quanto indicato negli elaborati progettuali. L'area giochi è collocata nella porzione sud, in prossimità del camminamento est-ovest e del fronte del campo da basket, e comprende quattro giochi di medie dimensioni, di cui due di maggiore ingombro.

La scelta di concentrare l'area giochi in uno spazio delimitato e proporzionato alla dimensione della piazza risponde a una strategia più ampia, che mette in relazione le diverse aree ludiche comprese tra Piazza Padre Pizzi, Parco del Sole e Parco Interconnesso. Tale sistema consente una fruizione più articolata e diffusa, lasciando alla piazza il ruolo prevalente di spazio civico, di incontro e di relazione. Il nuovo progetto dell'area giochi del Parco del Sole permetterà inoltre di sviluppare un intervento più strutturato e significativo, in continuità con le aree ludiche e di relax previste nel Parco Interconnesso.

La piazza viene quindi riorganizzata mediante l'inserimento di più ambiti distinti, dotati di sedute e spazi di sosta, mantenendo l'alberatura esistente, valorizzando l'area della Croce e individuando un'unica area destinata ai giochi per bambini.

Il progetto amplia il concetto di piazza come luogo di aggregazione e ritrovo della comunità, reinterpretando la distribuzione interna degli spazi alla luce delle esigenze attuali. La configurazione esistente presenta pochi elementi di particolare rilievo da conservare, a eccezione delle alberature, che costituiscono uno dei principali valori del luogo.

La progettazione tiene conto della posizione della piazza rispetto all'area PE4, al centro di Bariana e al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili. L'area rappresenta infatti uno dei principali punti di aggregazione della frazione, nonché un punto di arrivo e partenza dei collegamenti lenti da e verso Bariana. In direzione ovest, tali percorsi si innestano nel Parco Interconnesso dell'area PE4 e proseguono verso sud, diramandosi nelle diverse direzioni e agevolando una mobilità lenta capace di collegarsi con Garbagnate Centro.

L'inserimento di spazi verdi di diversa dimensione e di aree di sosta chiaramente riconoscibili, attrezzate con panchine, consente di conservare l'attuale percezione dello spazio, valorizzando la linea delle alberature esistenti che caratterizza l'impostazione della piazza.

La pavimentazione prevista sarà realizzata con materiali completamente drenanti, in grado di favorire la gestione delle acque meteoriche.

La piazza sarà inoltre dotata di un nuovo sistema di illuminazione, mediante elementi verticali integrati, ove previsto, con telecamere di controllo. Saranno mantenuti i pali e le lampade esistenti relativi all'illuminazione stradale a nord della piazza, mentre saranno rimossi tutti i pali e gli apparecchi illuminanti attualmente collocati al suo interno, come indicato nel capitolo dedicato all'illuminazione.

Il filo narrativo principale della nuova piazza può essere sintetizzato nei seguenti elementi:

- area di aggregazione;
- area giochi per bambini;
- collegamento con le aree di intrattenimento del Parco Interconnesso, con il Centro Polifunzionale e con il Parco del Sole.

La riqualificazione consente quindi di sviluppare un intervento più attento e coerente con l'attuale contesto sociale e urbano. Piazza Padre Pizzi viene interpretata, secondo la nozione urbanistica di piazza, come spazio pubblico aperto, funzionale all'incontro e alla vita sociale. In questa prospettiva, lo spazio fisico assume valore non solo per la sua configurazione materiale, ma soprattutto come luogo identitario, capace di evolversi insieme alle nuove esigenze urbane. L'area giochi, pur presente, non costituisce la funzione principale della piazza, ma si inserisce in modo complementare all'interno di un sistema più ampio di relazioni. La piazza rimane quindi innanzitutto luogo di incontro, scambio e socialità, nel quale le relazioni che si instaurano contribuiscono a definire l'identità della comunità, incentivando senso di appartenenza, partecipazione e apertura culturale.

La riqualificazione dell'attuale spazio pubblico mantiene i principali punti di forza esistenti, in particolare le grandi alberature, ed elimina le criticità legate all'attuale configurazione e fruizione della piazza, riconducibili a un'impostazione ormai superata. L'intervento persegue un obiettivo più articolato, nel quale le condizioni sociali e urbane contemporanee diventano parte integrante del processo progettuale.

In sintesi, la nuova configurazione spaziale orienta la riqualificazione della piazza verso un luogo riconoscibile, coerente con l'identità dello spazio urbano contemporaneo ma al tempo stesso rispettoso del valore identitario del luogo. L'intervento supera l'attuale condizione caratterizzato da pochi giochi per bambini frammentati e disordinati, e restituisce alla piazza una funzione più solida e qualificata nel panorama urbano.

In conclusione, il progetto interpreta il concetto di spazio pubblico aperto attraverso un'impostazione flessibile, capace di adattarsi ai cambiamenti e di integrare competenze e sensibilità differenti. Il confronto e la verifica delle prime ipotesi progettuali hanno orientato la definizione dell'intervento, affiancando alla riorganizzazione fisica della piazza una riflessione più ampia sul valore sociale dello spazio. In tal modo, la proposta mira a superare l'attuale caratterizzazione prevalentemente formale o "artistica", oggi non più pienamente attuale, restituendo alla piazza una funzione urbana più chiara e condivisa.

Il progetto riconosce nel verde esistente il principale valore da tutelare e valorizzare. Per il resto, lo spazio della piazza non viene inteso come elemento statico o unidimensionale, ma come ambito in continua evoluzione, nel quale le condizioni contemporanee determinano nuove relazioni tra gli elementi fisici presenti e i soggetti che, nel tempo, ne faranno uso.

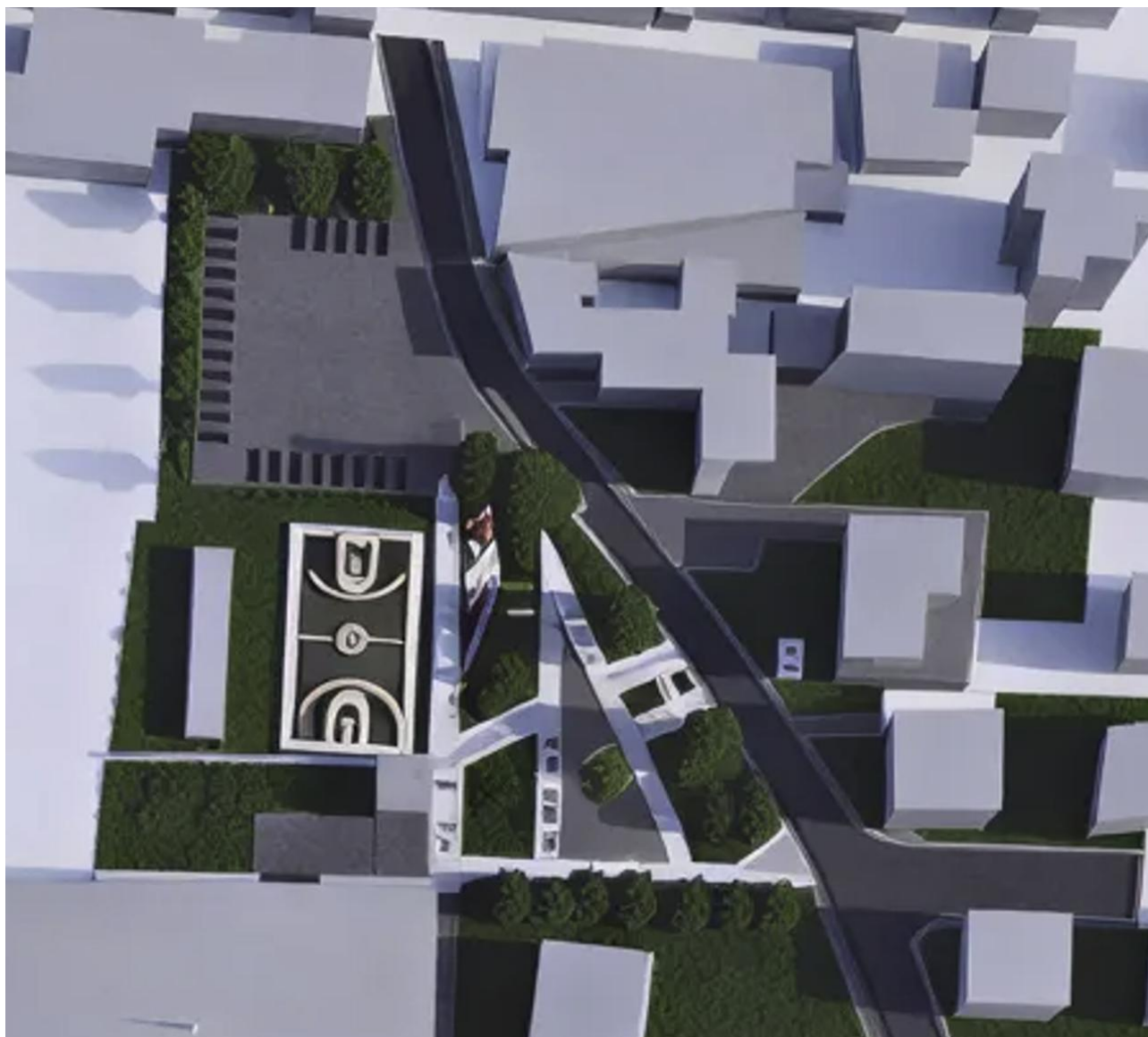


IMMAGINE 50



IMMAGINE 51



IMMAGINE 52



IMMAGINE 53



IMMAGINE 54

La proposta prevede l'inserimento, all'interno del Parco Interconnesso, di alcuni elementi dedicati allo sport all'aperto.

L'intervento non si limita quindi a rendere omaggio alla vocazione sportiva dell'area, ma intende anche valorizzare il beneficio sociale, relazionale e di benessere psico-fisico degli utilizzatori, in coerenza con gli indirizzi espressi dall'Amministrazione Comunale.

In corrispondenza del punto 7, (immagine 46) nella porzione sud del Parco Interconnesso, è pertanto prevista l'introduzione del seguente ambito tematico:

7) Area sportiva attrezzata e percorso fitness. L'ambito è concepito come una palestra all'aperto, capace di valorizzare il carattere ludico-sportivo di questa porzione del Parco. L'area risulta direttamente accessibile dalla zona residenziale di Bariana ed è al tempo stesso connessa ai percorsi provenienti dal vicino Parco del Bosco e alla rete interna del Parco Interconnesso. Dalla palestra all'aperto si sviluppa un percorso ombreggiato dal bosco, caratterizzato dalla presenza di attrezzi ginnici destinati al percorso vita e fitness. La presenza di tali elementi attrattivi favorisce il presidio e la frequentazione del bosco del Parco, contribuendo ad aumentarne la sicurezza percepita e reale.

Le attrezzature principali saranno caratterizzate da:

- elevato grado di flessibilità d'uso; • alto livello di qualità realizzativa e uniformità produttiva; • resistenza all'usura, agli agenti atmosferici e agli atti vandalici; • ridotte esigenze di manutenzione; • attenzione alla sostenibilità ambientale, anche attraverso un'adeguata scelta dei materiali e delle tecnologie di produzione.

Tutte le attrezzature destinate all'allenamento della forza all'aperto dovranno essere realizzate con materiali resistenti agli agenti climatici, così da garantire un utilizzo confortevole e sicuro in diverse condizioni meteorologiche.

Il posizionamento della struttura per attività sportiva all'aperto risponde ai seguenti criteri:

- collocazione in un'area libera, ma definita e perimetrata dalla presenza di alberature;
- prossimità alle aree residenziali e alla piazza del Centro Polifunzionale;
- posizione centrale rispetto al Parco Interconnesso, con particolare riferimento alla porzione nord della parte sud del Parco, ritenuta strategica per accessibilità e connessioni;
- vicinanza al Parco del Bosco, così da favorire attività prolungate legate alla corsa, alla camminata veloce e all'utilizzo integrato dei percorsi esistenti. L'inserimento degli attrezzi sportivi sarà comunque limitato e calibrato, in modo da mantenere un equilibrio con le attrezzature già presenti o previste nel Parco del Bosco, recentemente interessato dal rinnovo della segnaletica e dall'introduzione di aree sportive diffuse;
- facile raggiungibilità, anche in relazione alla disponibilità di parcheggi nell'intorno.

Le attività e le attrezzature oggi individuate, intese come macchine, elementi ginnici o dispositivi per l'allenamento all'aperto, hanno carattere indicativo e saranno definite in modo compiuto nella convenzione. I costi relativi ai percorsi, alle attrezzature, alle pavimentazioni, alla posa in opera e agli ulteriori elementi connessi saranno puntualmente specificati in sede di redazione del computo metrico estimativo da allegare in convenzione.

L'area dovrà essere gestita secondo una visione territoriale ampia e integrata, capace di comprendere anche il sistema del Parco del Bosco e le connessioni con gli altri ambiti verdi e sportivi del territorio.

AREA PARCO SUD

4 La palestra all'aperto



Palestra all'aperto

(cfr. Planimetria di progetto, codice arredo «25»)

N. ARREDI: 1

Struttura per l'allenamento isotonico a corpo libero, lo stretching e le sessioni di gruppo. Ideale per il potenziamento muscolare su soggetti con un livello di allenamento almeno intermedio.

Struttura dotata di pannello informativo e sistema di QrCode integrato per tutorial esercizio e collegamento dell'attrezzatura a specifica APP gratuita per Personal Trainer Virtuale.

La struttura è dotata di:

sbarre alte a due altezze, barre parallele, sbarra verticale, anelli olimpici, Monkey bars, schienale per esercizi funzionali su braccia e addome, panca reclinata, spalliera verticale, spalliera svedese, hand lateral way, Step e maniglie per presa.

Struttura in acciaio zincato a caldo, sp. 3 mm, con tubi a sezione quadrata smaltati e verniciati con colori personalizzabili. Schienale in polietilene ad alta densità HDPE con spessore 15 mm., trattamento UV.

Poggiapiedi in polietilene ad alta densità.

Catene in acciaio inossidabile.

Scarpa in lamiera spessa 10 mm metallizzata e laccata.

Ancoraggio tramite barre filettate e chimico.

DATI DIMENSIONALI

Dim: m 5,8 x 3,2 x 4,3

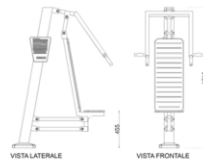
Area di sicurezza: 64 mq

Struttura funzionale a 15 utilizzatori contemporanei.

IMMAGINE 55

AREA PARCO SUD

5 Il percorso fitness



Chest press

(cfr. Planimetria di progetto, codice arredo «20»)

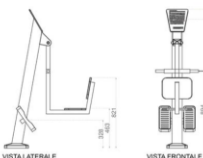
N. ARREDI: 1

Attrezzo per allenamento isotonico di petto, spalle e tricipiti.

Struttura in acciaio zincato a caldo, sp. 3 mm, tubi a sezione quadrata, smaltata e verniciata. Schienale in polietilene ad alta densità HDPE con spessore 15 mm.

Pannello informativo in laminato da 5 mm (HPL) con informazioni incise al laser. Dotato di sistema di QrCode integrato per tutorial esercizio e collegamento dell'attrezzatura a specifica APP gratuita per Personal Trainer Virtuale.

DATI DIMENSIONALI
Dim: 1225 x 840 x 1710 mm



Leg press machine

(cfr. Planimetria di progetto, codice arredo «21»)

N. ARREDI: 1

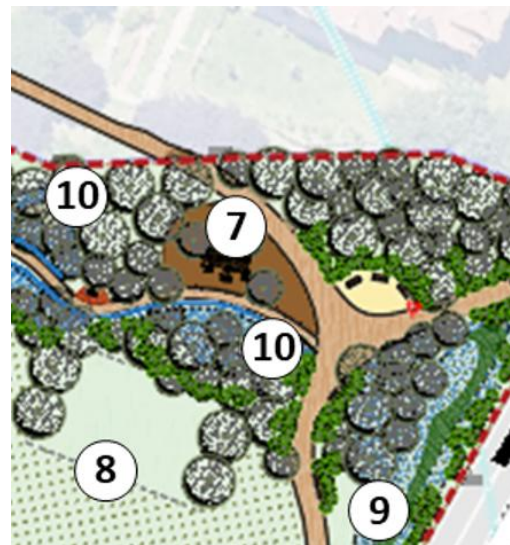
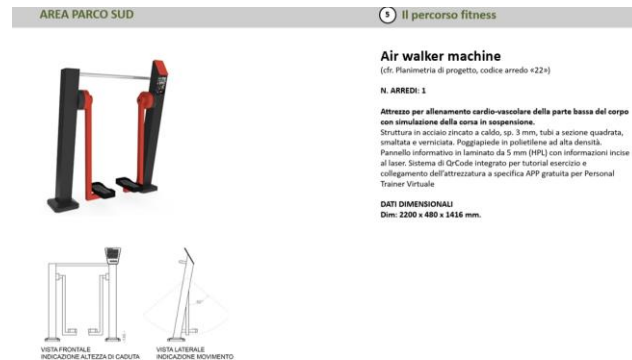
Attrezzo per allenamento isotonico di gambe, glutei e polpacci.

Struttura in acciaio zincato a caldo, sp. 3 mm, tubi a sezione quadrata, smaltata e verniciata. Schienale in polietilene ad alta densità HDPE con spessore 15 mm.

Pannello informativo in laminato da 5 mm (HPL) con informazioni incise al laser. Dotato di sistema di QrCode integrato per tutorial esercizio e collegamento dell'attrezzatura a specifica APP gratuita per Personal Trainer Virtuale.

DATI DIMENSIONALI
Dim: 1285 x 500 x 1680 mm

IMMAGINE 56



Area tematica 7 : riferimenti in foto esemplificativi
Parte sud

IMMAGINE 57

IL BENEFICIO SOCIO-ECONOMICO DEL FITNESS SULLA POPOLAZIONE

Lo stile di vita contemporaneo, sempre più sedentario, determina livelli di attività fisica spesso insufficienti. A livello globale, oltre il 25% degli adulti e più dell'80% degli adolescenti non raggiunge la quantità minima di attività fisica raccomandata. Tra le cause di tale fenomeno rientra anche la componente economica: il costo di iscrizione a corsi sportivi o palestre può infatti rappresentare un ostacolo significativo, limitando la possibilità di praticare attività fisica anche in presenza di una volontà personale. Le conseguenze di questa condizione ricadono non solo sul singolo individuo, ma anche sulla collettività, incidendo sul benessere generale, sulla socialità e sui costi legati alle malattie connesse all'inattività fisica, alla dipendenza e alla perdita di produttività. L'inattività fisica è infatti riconosciuta tra i principali fattori di rischio di mortalità a livello mondiale. In tale quadro, le aree fitness outdoor rappresentano una risposta seppur limitata, accessibile e inclusiva: gli studi evidenziano che esse attraggono persone di età, condizioni sociali e provenienze diverse. In conclusione il fitness all'aperto possa costituire uno strumento efficace per avvicinare alla pratica motoria anche le persone meno attive e contribuire alla costruzione di comunità più sane, inclusive e socialmente integrate.

L'inattività fisica rappresenta oggi un rilevante fattore di rischio per la salute e contribuisce all'incremento dell'obesità e di patologie correlate, tra cui il diabete di tipo 2. Favorire l'accessibilità all'esercizio fisico e sostenere la motivazione delle persone a mantenersi attive costituiscono pertanto strategie fondamentali per contrastare tali criticità. L'allenamento all'aria aperta offre numerosi vantaggi rispetto a quello svolto in ambienti chiusi, non solo in termini di benessere fisico, ma anche per i benefici indiretti legati a una maggiore motivazione, a una più elevata percezione di piacevolezza e al contatto con l'ambiente naturale. L'esposizione alla luce naturale e la pratica motoria all'aperto producono inoltre effetti positivi sulla salute fisica e mentale. Le attrezzature per il fitness outdoor, installabili in spazi pubblici liberamente accessibili e in prossimità delle aree residenziali, rappresentano quindi uno strumento efficace per integrare i benefici dell'attività fisica con quelli derivanti dalla permanenza all'aria aperta, in particolare a favore delle persone che maggiormente necessitano di opportunità semplici e accessibili per praticare movimento. La combinazione tra esposizione alla luce solare ed esercizio fisico consente infatti di ottenere un duplice beneficio per la salute. Alcune ricerche evidenziano inoltre che le persone tendono ad allenarsi più a lungo e con maggiore intensità quando svolgono attività all'aperto (Kerr et al., 2012; Niedermeier et al., 2017), pur essendo la maggior parte degli studi riferita ad attività diverse dal fitness outdoor. Tali evidenze confermano l'importanza di progettare aree dedicate all'attività fisica all'interno degli spazi urbani, come parchi e aree verdi, o di configurare intorno alle zone attrezzate un contesto assimilabile a un piccolo parco, capace di favorire comfort, motivazione e continuità d'uso.

REALIZZAZIONE DE IL PARCO DEL SOLE CON AREA GIOCHI

In relazione al progetto di riqualificazione di Piazza Padre Pizzi, a Bariana, individuata come luogo di ritrovo e di scambio sociale, si è scelto di prevedere all'interno della piazza un'area giochi di dimensioni contenute e, parallelamente, di individuare uno spazio dedicato e più idoneo allo svolgimento di attività ludiche. Anche grazie al confronto e al contributo dell'Amministrazione Comunale, è stata quindi ricercata un'area prossima al centro di Bariana, da attrezzare e proteggere mediante recinzione, al fine di offrire ai bambini uno spazio sicuro, riconoscibile e specificamente destinato al gioco.

Gli interventi previsti all'interno di quest'area sono finalizzati ad accrescere il potenziale attrattivo e fruitivo del parco pubblico esistente. Attualmente l'ambito si configura come un'area verde posta lungo il margine di via Europa, caratterizzata dalla presenza di alberature e superfici a prato, ma priva di funzioni paesaggistiche chiaramente definite e di arredi o attrezzature in grado di favorirne una fruizione stabile. L'interesse dell'Amministrazione Comunale è orientato a rendere l'area maggiormente attrattiva per l'uso ludico e ricreativo da parte di bambini e ragazzi, anche in considerazione della vicinanza con la scuola primaria e con l'ambito residenziale di Bariana.

Il progetto prevede pertanto la riorganizzazione di una porzione centrale dell'area verde, oggi priva di alberature. L'ambito di intervento ha una superficie complessiva pari a circa 1.092 mq, all'interno della quale è prevista la realizzazione di superfici in parte pavimentate, in parte attrezzate e in parte vegetate.

L'area di intervento è iscritta all'interno di un perimetro circolare, conformazione che favorisce l'inclusività, la riconoscibilità dello spazio e lo sviluppo delle relazioni. Lungo il semiperimetro esterno sarà realizzato un percorso pedonale in calcestruzzo, collegato al tracciato esistente posto al margine del parco.

All'esterno del percorso è prevista la messa a dimora di alberi e arbusti, con la funzione di ricreare un ambiente fisicamente definito e parzialmente separato dall'ambito stradale di via Europa. Lungo il percorso perimetrale saranno collocate panchine per la sosta. All'interno, l'area si configura come uno spazio gioco fortemente caratterizzato dalla presenza di un unico elemento di arredo ludico, di dimensioni significative, pensato per consentire l'utilizzo contemporaneo da parte di più bambini. Si tratta di una struttura complessa per l'arrampicata, l'interazione, la sosta e la socialità, capace di attrarre bambini e ragazzi e di favorire una fruizione più intensa e qualificata dello spazio pubblico. La superficie circostante sarà realizzata con pavimentazione antitrauma in cortecchia, così da evocare un ambiente con caratteri di naturalità. Sono inoltre previste alberature ad oggi esistenti che saranno mantenute, finalizzate a migliorare la qualità paesaggistica dell'area e a garantire

ombreggiamento alla zona giochi, condizione particolarmente importante per consentirne l'utilizzo anche nei mesi estivi.



Area giochi nel parco del Sole. Planimetria e tipologico di arredo gioco previsto nell'area.

IMMAGINE 58

STRALCIO PARCO DEL SOLE CON AREA GIOCHI

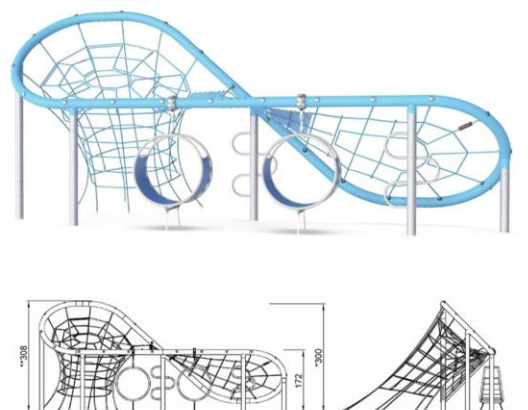
AREA PARCO DEL SOLE

3 Area giochi del Parco del Sole

Struttura complessa per arrampicata

(cfr. Planimetria di progetto, codice arredo «11»)

N. ARREDI: 1



Struttura gioco complessa d'arrampicata composta da:

- Rete da arrampicata di grandi dimensioni
- Palo da arrampicata
- n. 2 Capsula Hangout
- Imbuto per l'arrampicata verticale

Gli elementi in corda (Corocord con diametro di 19 mm o superiore "tipo Hercules" con fili di acciaio zincato a sei fili) sono messi in tensione fra pali d'acciaio (tubolari in acciaio zincato a caldo AISI304 or AISI303, con verniciatura a polvere classe di corrosione C3 secondo ISO12944-2 in accordo con ISO1461, S235JR/S355) e fissati con morsetti in alluminio. Gli hangout pod sono progettati con un telaio saldato di due anelli in acciaio zincato a caldo e verniciato a polvere; la membrana è costituita da materiale gommatto antifrizione di qualità del nastro trasportatore con eccellente resistenza ai raggi UV.

Le membrane Corocord sono realizzate in materiale gommatto antifrizione della qualità del nastro trasportatore con eccellente resistenza ai raggi UV. Testato e conforme ai requisiti REACH per PAH. Embedded è un rivestimento a quattro strati realizzato in poliestere intrecciato. L'armatura e i due strati superficiali producono uno spessore totale di 7,5 mm.

DATI DIMENSIONALI

Dim: lung. 687 cm, largh. 453 cm, h max 308 cm

Tubolari: Ø139,7x6,3mm, Ø114,3x7,1mm, Ø48,3x3,2mm, Ø38x2,0mm

Altezza di caduta libera: 300 cm

Area di sicurezza: mq 55,5

Età d'uso: dai 5 anni

Caratteristiche atte a favorire lo sviluppo della coordinazione, del senso di equilibrio, della forza fisica. Utilizzo sino a 22 utilizzatori in contemporanea.

IMMAGINE 59



IMMAGINE 60

I PARCHEGGI ESTERNI ALL' AREA PE4

Con riferimento all'intervento di riqualificazione di Piazza Padre Pizzi a Bariana, connesso al più ampio quadro di aggiornamento urbanistico e attuativo dell'ambito PE4, l'Amministrazione Comunale ha richiesto di estendere le opere di sistemazione anche agli spazi di sosta esterni al perimetro principale di Variante. In particolare, tale richiesta riguarda l'attuale area a parcheggio lungo via Stelvio, in prossimità della piazza, nonché le aree di sosta localizzate in corrispondenza di via Europa, da intendersi quali dotazioni funzionali complementari al sistema degli spazi pubblici e delle connessioni urbane della frazione di Bariana. L'intervento si configura pertanto come azione di riordino e qualificazione delle aree pertinenziali e di supporto alla fruizione pubblica, coerente con gli indirizzi del PFTE relativo alla riqualificazione della piazza e con gli obiettivi della Variante al PGT riferita all'area PE4, finalizzati al miglioramento dell'accessibilità, della qualità urbana e dell'integrazione tra tessuto consolidato, spazi aperti e sistema della mobilità locale. (immagine N°66)



IMMAGINE 61

PARK N, VIA EUROPA NORD FUORI DAL PERIMETRO PE4.

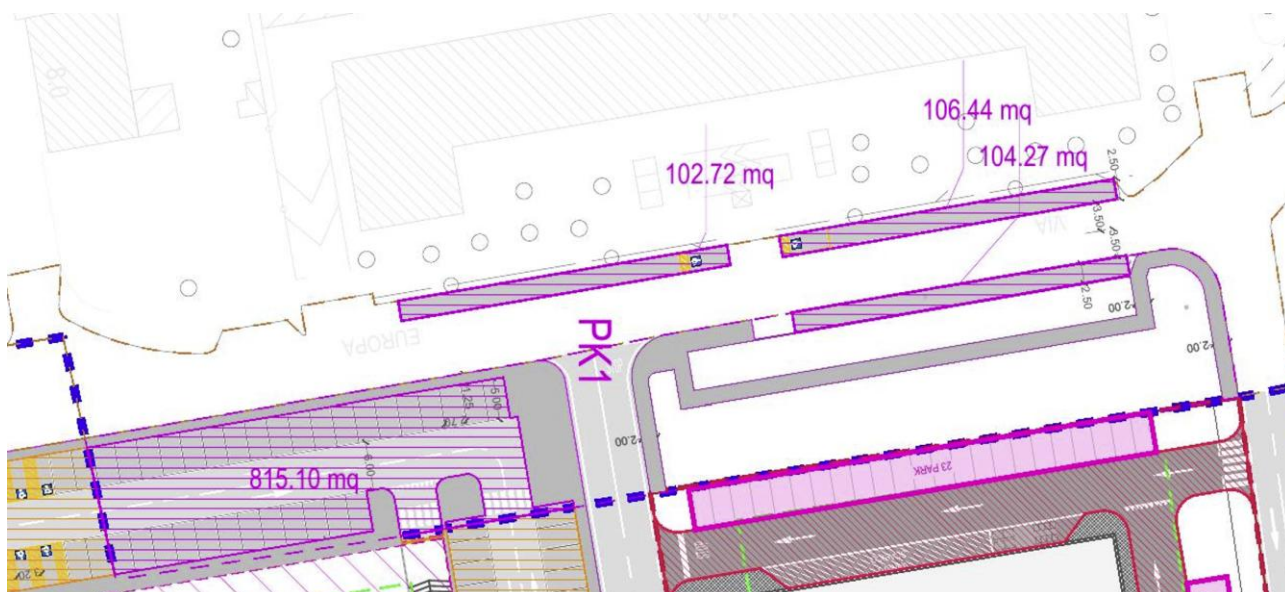


IMMAGINE 62

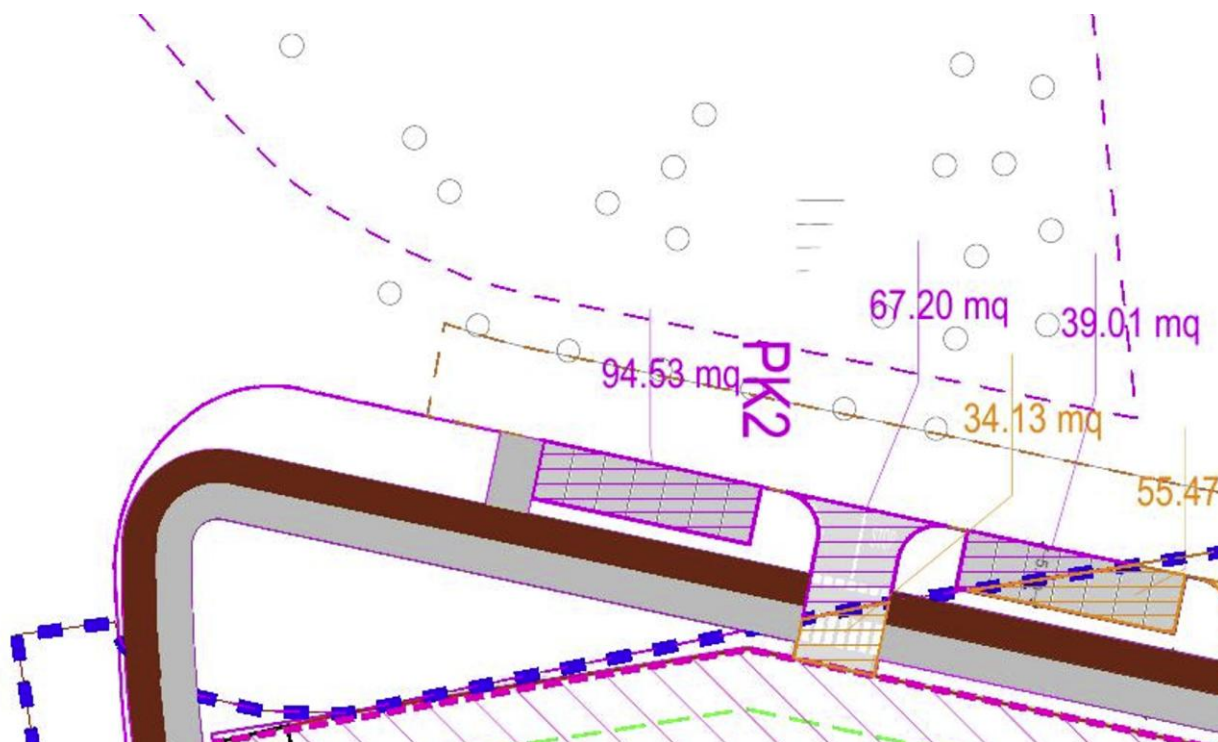


IMMAGINE 63



IMMAGINE 64



	PARCHEGGI PUBBLICI *
	5232.29 mq 166 posti auto + 2 autobus privati
	di cui:
	PKR
	2270.37 mq 74 posti auto
	PKCS
	2961.92 mq 92 posti auto + 2 autobus
	PARCHEGGI pubblici esterni all'area del PE4 *
	4589.58 mq 166 posti auto + 16 posto moto
	PK1
	1128.53 mq 56 posti auto
	PK2
	200.74 mq 10 posti auto
	PKCB
	1220.48 mq 46 posti auto
	PKCP
	1350.06 mq 42 posti auto + 16 posto moto
	PKCS
	689.78 mq 12 posti auto

N.B. Il numero dei parcheggi pubblici collegati alle residenze, esterni ed interni all'area, è regolamentato secondo le indicazioni delle NTA del PE4.

IMMAGINE 65

TAVOLA OPERE DA REALIZZARE A STANDARD E PARCHEGGI ESTERNI AL PERIMETRO DELL'AREA DEL PE4



IMMAGINE 66

Come ampiamente illustrato nelle note introduttive, il Parco Interconnesso (P.I.) costituisce il fulcro e la principale sfida urbanistica della Variante relativa all'area PE4. Esso rappresenta il perno attorno al quale organizzare le funzioni insediate, configurandosi al tempo stesso come estensione del Parco del Bosco, elemento di separazione e mediazione tra gli ambiti commerciali e residenziali e infrastruttura di connessione lenta tra Bariana Centro e Garbagnate Milanese. Il Parco consente inoltre di collegare la parte nord dell'area, compresa tra via Europa e via Cadore, con la porzione sud e con il Parco del Bosco, per poi proseguire verso l'area ex Alfa Romeo attraverso la ciclopeditone del Villorosi.

Lo studio progettuale urbanistico alla base e dove nasce il tutto, sfida difficile e complicata da affrontare, relativo alla forma, alle dimensioni e all'impostazione paesaggistica, all'integrazione con le parti commerciali e residenziali con il vincolo di mantenere passaggi lenti sia orizzontali che verticali, ha poi consentito successivamente di individuare i principali elementi guida per l'ulteriore step progettuale che avveniva con l'approfondimento adeguato in fase di modellazione paesaggistica con una più approfondita valorizzazione degli spazi. L'obiettivo iniziale dello studio progettuale urbanistico e dello studio preliminare del parco Interconnesso che ha poi permesso di sviluppare uno studio più approfondito ed ampliato è stato quello di superare l'idea di un'area verde intesa come spazio autonomo e fine a sé stesso, pur riconoscendone il valore ambientale complessivo, e di configurarla invece come un ambito territoriale capace di aggregare più microaree dotate di specifiche qualità ambientali, aggregative, sportive e per attività ludiche all'aperto, oltre a completare ed ampliare parte delle attività interne al Centro Polifunzionale da svolgere anche all'esterno.

Il Parco Interconnesso, meglio illustrato nella relazione tecnica di riferimento, può essere sintetizzato nei seguenti temi principali:

Il parco come "ambito cerniera".

Il Parco è concepito come un ambito capace di mettere in relazione contesti paesaggistici e spazi urbani differenti, intervenendo su un'area che oggi si presenta come una frattura nel paesaggio urbano di Garbagnate Milanese.

Il progetto ha lavorato in modo differenziato sui margini e sul perimetro dell'area individuata nella fase iniziale, valutando la delimitazione degli ambiti destinati alle diverse funzioni d'uso. Sono stati individuati i principali punti strategici di contatto e connessione con il contesto limitrofo, gli ingressi e le uscite dall'area, favorendo le relazioni con la città consolidata e con quella in trasformazione. In questa prospettiva, l'integrazione con il sistema delle aree verdi esistenti consente di potenziare l'infrastruttura verde urbana e di amplificarne i benefici ambientali, sociali e paesaggistici.

Il parco come attivatore di processi.

In coerenza con quello che può essere definito il "DNA" del paesaggio locale, il progetto non intende restituire l'immagine statica di un paesaggio immutabile, ma delineare un nuovo paesaggio urbano dinamico e aperto alla trasformazione. Il Parco offre spazi flessibili, utilizzabili dalla comunità, dal Centro Polifunzionale, dalle realtà associative locali, da artisti e professionisti, secondo un calendario di eventi e iniziative a carattere sociale e culturale, quali manifestazioni, allestimenti artistici temporanei e forme di gestione condivisa di alcune aree. Al tempo stesso, il Parco supporta l'attivazione di processi ecologico-ambientali fondati su relazioni sinergiche tra città e natura urbana, con particolare riferimento alla gestione sostenibile dell'acqua.

Il parco come modello di sostenibilità e nuovo tassello dell'Infrastruttura Verde Urbana di Garbagnate **Milanese**.

Il progetto del Parco intende rappresentare un modello virtuoso di sostenibilità: non un'area verde decontestualizzata, ma un tassello fondamentale dell'Infrastruttura Verde di Garbagnate Milanese, capace di generare nuovi ecosistemi urbani e di offrire risposte concrete alle sfide poste dai cambiamenti climatici e dalla gestione delle risorse primarie, in particolare suolo e acqua. In questa prospettiva si prevede di preservare, per quanto possibile, le morfologie attualmente presenti in sito, comprese le depressioni derivanti da precedenti attività di scavo nell'area nord del Parco. I sottofondi dei percorsi e delle aree pavimentate, tutti realizzati con materiali drenanti, potranno essere ottenuti da operazioni di frantumazione e riciclo di massicciate e pavimentazioni demolite in aree esterne al Parco. Le specie arboree e arbustive saranno prevalentemente autoctone, o comunque tradizionalmente impiegate nel contesto di riferimento. Alcune aree vegetate, come le

fasce boscate, saranno lasciate a evoluzione spontanea, ricreando ecosistemi affini a quelli dei boschi umidi planiziali. Nel suo complesso, il Parco si configura come un organismo unitario, capace di svolgere funzioni ambientali e sociali diversificate e di generare servizi ecosistemici utili al riequilibrio del sistema paesaggistico locale.

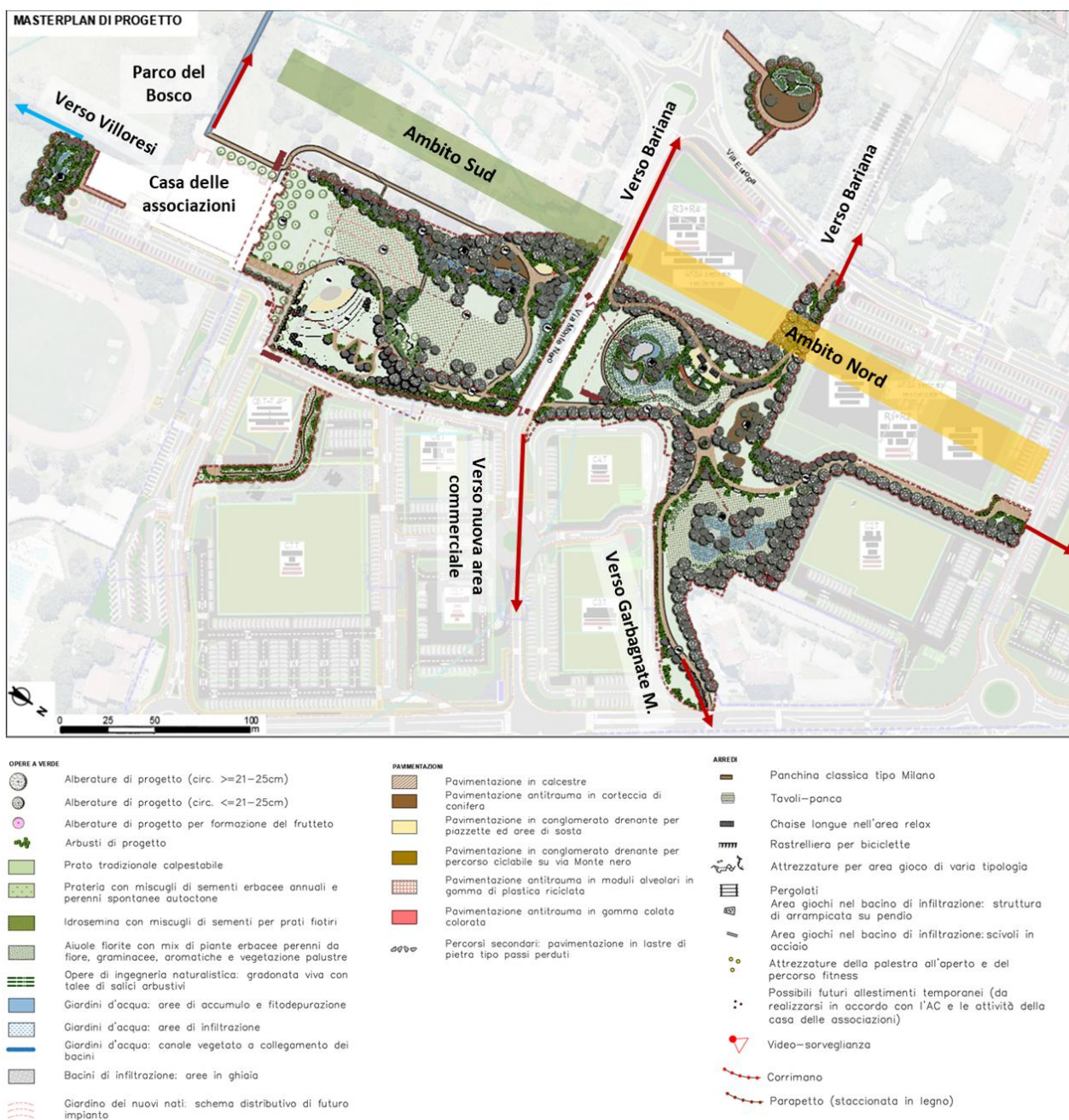


IMMAGINE 67

TAVOLA DEL SISTEMA DEL VERDE

68



IMMAGINE 68



IMMAGINE 69

I due ambiti del Parco presentano connotazioni funzionali e spaziali differenti. L'ambito sud è caratterizzato da spazi ampi, visuali aperte e molteplici relazioni con le aree circostanti: ambiti commerciali, margine residenziale consolidato, parchi e aree verdi pubbliche esistenti, tra cui il Parco del Bosco, l'area del campo sportivo, il futuro Centro Polifunzionale e, più a sud, il sistema connesso al Canale Villoresi. Si configura come il parco "dello stare", l'ambito più vivo e dinamico, nel quale si intrecciano spazi con ruoli e funzioni diverse: ricreative, culturali, ambientali, di incontro, apprendimento, didattica, relax, sport e intrattenimento. A supporto di tali funzioni sono previste aree attrezzate, percorsi, spazi verdi liberi per il gioco non vincolato, fasce boscate, ambiti d'acqua per il recupero, il riciclo e il riutilizzo virtuoso della risorsa idrica, nonché aree destinate a spettacoli, rappresentazioni e iniziative di varia natura.

L'ambito nord è invece caratterizzato da spazi più compressi, compresi tra i margini delle aree residenziali e commerciali, e dalla presenza di due ampie depressioni morfologiche, originate da precedenti attività di scavo e reinterpretate dal progetto con nuove funzioni ludiche e di gestione sostenibile delle acque meteoriche. Si configura come il "parco sotto casa", direttamente accessibile dai nuovi edifici residenziali con i quali entra in stretta relazione, ma anche come un tessuto connettivo in cui le aree verdi assumono il ruolo di mediazione tra contesti urbani tipologicamente e funzionalmente differenti. I percorsi ciclopedonali che lo attraversano garantiscono inoltre la connessione fruitiva con l'abitato di Bariana, a ovest, e con Garbagnate Milanese, a est.

All'interno del Parco sono previste diverse aree tematiche, intese come spazi caratterizzati da ruoli e funzioni specifiche. Tali aree integrano istanze ambientali, paesaggistiche e socioculturali, con l'obiettivo di diversificare e moltiplicare i benefici potenziali — in termini di servizi ecosistemici — che il nuovo Parco potrà offrire alla città di Garbagnate Milanese e ai suoi abitanti. La loro articolazione spaziale è stata definita in modo da favorire la migliore relazione possibile con il contesto circostante.

Per migliore comprensione :

- 1) **Il frutteto.** Area del Parco destinata ad accogliere un frutteto con diverse specie di frutti e piante appartenenti alla tradizione rurale. Lo spazio assume il ruolo di margine di transizione non rigido con il vicino sistema di aree verdi del Parco del Bosco, che potrà essere gestito dal Centro Polifunzionale.
- 2) **Anfiteatro per spettacoli all'aperto.** Anfiteatro realizzato mediante il riutilizzo del terreno proveniente dagli scavi, con funzione di delimitazione e schermatura del fronte commerciale. L'area potrà accogliere spettatori in occasione di eventi locali, quali concerti, cinema all'aperto, rappresentazioni teatrali e altre iniziative culturali, configurandosi come uno spazio a vocazione culturale strettamente integrato con il Centro Polifunzionale.
- 3) **Il prato degli eventi.** Area destinata a ospitare eventi di diversa natura, anche in collaborazione e sinergia con il Centro Polifunzionale. Lo spazio potrà accogliere installazioni artistiche temporanee nell'ambito di eventi o concorsi locali, realizzate da scuole, associazioni culturali, artisti e altri soggetti del territorio, configurandosi come un luogo dinamico, presidiato e vissuto dalla comunità.
- 4) **Il margine con il fronte commerciale.** Fascia verde progettata con funzione di filtro visivo, acustico e fisico tra l'area commerciale e il Parco. Essa si configura inoltre come rain garden a sviluppo lineare e svolge un ruolo rilevante nella gestione sostenibile delle acque meteoriche, contribuendo al rispetto dei requisiti previsti dal Regolamento di Invarianza Idraulica.
- 5) **Il giardino dei nuovi nati.** Uno spazio dinamico, pensato per accompagnare nel tempo il mutamento e il rinnovamento del Parco. Per ogni nuovo nato sarà messo a dimora un albero, scelto tra le specie già previste nel progetto e collocato secondo lo schema distributivo definito.
- 6) **Il percorso principale.** Tracciato ad andamento curvilineo, progettato per garantire la connessione con tutti gli ingressi del Parco e favorire, al tempo stesso, la massima interazione con le diverse aree tematiche e le differenti tipologie di spazi aperti. Nel suo sviluppo, il percorso assicura continuità, circolarità e interconnessione con i tracciati delle aree verdi pubbliche limitrofe.
- 7) **Area sportiva attrezzata e percorso fitness.** L'ambito è concepito come una palestra all'aperto, capace di valorizzare il carattere ludico-sportivo di questa porzione del Parco. L'area risulta direttamente accessibile dalla zona residenziale di Bariana ed è, al contempo, connessa ai percorsi provenienti dal vicino Parco del Bosco e alla rete interna del Parco di progetto.

- 8 **Area prato libera.** Spazio destinato al gioco libero, ad attività non strutturate e allo svolgimento di esercizi o pratiche sportive all'aperto a corpo libero. L'area sarà gestita come prato fiorito, contribuendo alla qualità paesaggistica e alla biodiversità del Parco.
- 9 **I giardini d'acqua ai margini di via Monte Nero.** Queste aree rappresentano il cuore del sistema di gestione sostenibile del ciclo delle acque all'interno del Parco. In tali ambiti, il sistema costruito entra in relazione sinergica con le aree verdi, trasformando la città da semplice produttrice di scarti a generatrice di risorse. Le acque meteoriche raccolte dalle strade e dalle superfici impermeabili saranno convogliate tramite tubazioni verso una vasca di raccolta.
- 10 **Il bosco umido planiziale.** Lungo il margine ovest del Parco e, a sud, in prossimità del confine con il Canale Villoresi, è prevista una fascia boscata plurispecifica, caratterizzata da un assetto morfologico e compositivo naturaliforme. Tale impianto si ispira ai boschi umidi planiziali, un tempo ampiamente presenti lungo i corsi d'acqua padani e oggi quasi del tutto scomparsi.
- 11 **Area relax tra fiori e frutteto.** Area di sosta posta in continuità con il percorso principale, caratterizzata dalla presenza di chaise longue, alberature da frutto e aiuole fiorite con erbacee perenni e piante aromatiche. Questi elementi definiscono una sequenza di "stanze verdi", pensate per favorire la permanenza tranquilla e la fruizione del Parco in un contesto di natura urbana.
- 12 **I bacini di infiltrazione.** La porzione nord del Parco è caratterizzata dalla presenza di due ampi bacini di infiltrazione, destinati alla gestione sostenibile delle acque meteoriche nel rispetto dei requisiti previsti dal regolamento di invarianza idraulica. La profondità dei bacini è determinata dalla quota di ingresso delle tubazioni. Le diverse morfologie generate contribuiscono alla formazione di micropaesaggi vari e piacevoli da attraversare. Entrambi i bacini saranno parzialmente vegetati; i margini delle scarpate più ripide saranno protetti mediante opere di ingegneria naturalistica, quali fascinate e/o gradonate vive, con funzione di stabilizzazione dei pendii e di attenuazione della forza erosiva delle acque di ruscellamento.
- 13 **Aree gioco.** Due diverse aree gioco caratterizzano questa porzione del Parco. La prima valorizza il pendio di un bacino di infiltrazione, trasformandolo in occasione di svago e movimento attraverso l'inserimento di scivoli e strutture per l'arrampicata realizzate sulla scarpata. La seconda è collocata nell'area boscata prossima all'edificio residenziale ed è caratterizzata dall'impiego di materiali naturali, in particolare legno, e da giochi capaci di integrarsi con il micro-paesaggio boscato circostante.



IMMAGINE 70

Tipologie di pavimentazione

I percorsi interni al parco sono articolati secondo una gerarchia di importanza in base all'intensità d'uso prevista e agli elementi/nodi/attrattori collegati dai percorsi stessi. Si distinguono in:

- Percorsi principali: consentono collegamenti rapidi e diretti attraverso il parco e verso i principali punti attrattori o nodi di collegamento esterni. Sono realizzati in calcestre con sottofondo rinforzato per sostenere un flusso fruitivo più intenso. L'ampiezza media di questi percorsi è di 3m.
- Percorsi secondari: rappresentano percorsi alternativi ai precedenti o di completamento. Sono perlopiù funzionali a raggiungere le aree tematiche interne al parco non direttamente collegate dai percorsi principali. Sono realizzati sempre in calcestre con ampiezza media pari a 1,5m.
- Sentieri e tracciati minori: si tratta di collegamenti di minore importanza, utili a garantire la possibilità di raggiungere e fruire specifiche aree tematiche (rilevato dell'anfiteatro e percorso attrezzato nella fascia boscata della porzione sud del parco). Sono realizzati in calcestre e di ampiezza media pari a 1m.



ORGANIZZAZIONE GERARCHICA E DIMENSIONAMENTO DEI PERCORSI ALL'INTERNO DEL PARCO INTERCONNESSO

	larghezza
— Percorsi principali	3,00 m
— Percorsi secondari	1,50 m
— Sentieri e tracciati minori	1,00 m

Articolazione gerarchica dei percorsi di fruizione interni al parco

IMMAGINE 71

L'immagine riportata di seguito illustra la planimetria delle pavimentazioni del parco, con individuazione delle differenti tipologie di pavimentazioni previste.

I percorsi che si sviluppano su superfici in pendenza (es scarpate del rilevato dell'anfiteatro o dei bacini per la gestione delle acque meteoriche nella porzione nord), prevedono una stabilizzazione del sottofondo e del calcestruzzo a cemento in modo tale da evitare possibili effetti erosivi delle superfici pavimentate dovute al ruscellamento dell'acqua.

L'articolazione tipologica e funzionale delle diverse porzioni del parco, così come illustrata nei capitoli precedenti, porta anche ad una presunta differenziazione dell'intensità d'uso delle diverse aree.

L'immagine riproposta di seguito illustra con una diversa gradazione nelle tonalità del rosso la prevedibile intensità fruitiva delle diverse aree del parco (bianco=fruizione nulla; rosso intenso= fruizione elevata).

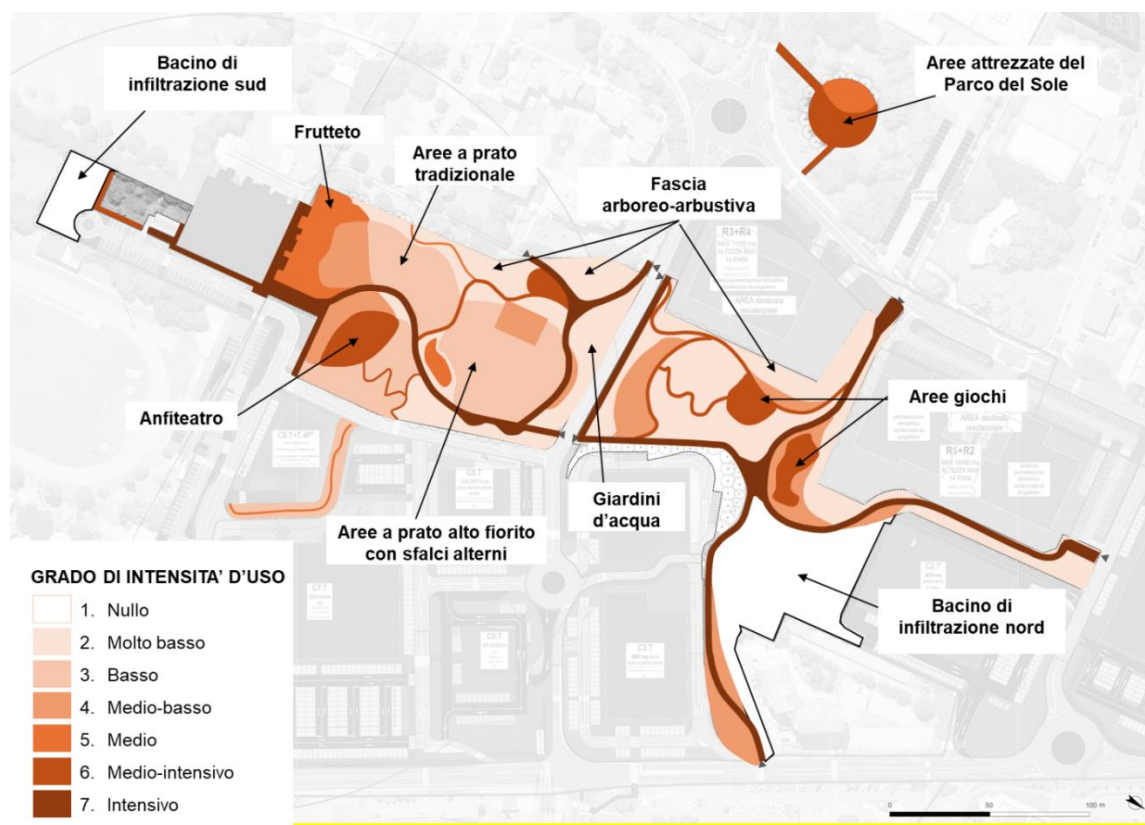


IMMAGINE 72

In definitiva, la diversa tipologia degli spazi verdi e la loro localizzazione consentono di generare ambiti fortemente relazionati tra loro, ma al tempo stesso capaci di svolgere funzioni ambientali e socioculturali diversificate, in un equilibrio complessivo tra esigenze di tutela, valorizzazione della natura urbana e fruizione pubblica.

Il nuovo parco diventa quindi un tassello dell'Infrastruttura Verde e Blu della città di Garbagnate Milanese, che potrà erogare plurimi Servizi Ecosistemici (siano essi di Regolazione, Supporto e Socioculturali) a beneficio degli equilibri del sistema paesistico-ambientale e dei suoi abitanti.

Le specie arboree ad oggi inserite potrebbero variare per posizione o essere sostituite con altre essenze, ogni area viene completata con essenze specifiche.....



IMMAGINE 73

SPECIE ARBOREE

FILARI (margini fronti commerciali / nuovi edifici residenziali e allineamenti lungo i percorsi)

Pb	<i>Populus alba</i> cv Bolleana
Tc	<i>Tilia cordata</i>
Gb	<i>Ginkgo biloba</i>
Ph	<i>Pyrus calleryana</i> cv. Chanticleer
Ns	<i>Nyssa sylvatica</i>

La scelta e la corretta localizzazione di queste specie arboree è finalizzata a schermare il fronte commerciale (in particolare nei tratti ove i percorsi di fruizione interna al parco ne lambiscono il margine), con impiego di alberature che sviluppano ramificazione e fogliame a partire dalla base del tronco.

Complessivamente i filari si compongono di 176 esemplari arborei così come meglio dettagliato nella tavola grafica di progetto "Progetto della vegetazione arborea Abaco delle specie".

FRUTTETO

<i>Morus alba</i> cv. Fruitless - Gelso
<i>Prunus cerasifera</i> - Mirabolano
<i>Prunus armeniaca</i> - Albicocco
<i>Prunus avium</i> - Ciliegio
<i>Malus domestica</i> - Melo
<i>Punica granatum</i> - Melograno
<i>Prunus dulcis</i> - Mandorlo

Il frutteto è posto in relazione con la casa Polifunzionale, con la quale potrebbero instaurarsi sinergie per nell'ambito di progetti su base sociale per la gestione condivisa e partecipata, oppure, più semplicemente permettere l'auto raccolta spontanea dei frutti da parte dei fruitori del parco.

Il frutteto funge da filtro e ingresso/accoglienza al parco (confine sud) e raccordo-relazione con le aree agricole residuali e con le altre aree di verde urbano confinanti (parco del bosco).

I gelsi (varietà fruitless) sono previsti lungo i percorsi a richiamo dell'originario paesaggio agrario.

Complessivamente il frutteto si compongono di 68 esemplari arborei così come meglio dettagliato nella tavola grafica di progetto "Progetto della vegetazione arborea Abaco delle specie".

AREA RELAX

Crataegus laevigata cv. Paul Scarlet

Magnolia kobus

Betula utilis cv. Jacquemontii"

Cercis siliquastrum

Amelanchier lamarckii

Malus floribunda

All'interno dell'area relax la vegetazione di progetto è pensata (nella scelta delle specie e nella distribuzione degli esemplari), per ricreare delle zone di riposo e di stimolazione sensoriale: colori, ombreggiamento, profumi, movimento, fruscio del vento, ecc.

Complessivamente il frutteto si compongono di 32 esemplari arborei così come meglio dettagliato nella tavola grafica di progetto "Progetto della vegetazione arborea Abaco delle specie".

MACCHIE BOScate E ALBERATURE IN GRUPPO

Fo *Fraxinus ornus*

Ac *Acer campestre*

Pp *Prunus padus*

My *Malus sylvestris*

Fx *Fraxinus oxycarpa*

Up *Ulmus pumila*

Pn *Populus nigra*

Ar *Acer rubrum*

Cb *Carpinus betulus*

Ag *Alnus glutinosa*

Oc *Ostrya carpinifolia*

Sa *Salix alba*

Ad *Acacia dealbata*

Pf *Pterocaria fraxinifolia*

Ca *Caltis australis*

Ba *Betula alba*

In queste aree, l'obiettivo consiste nel ricreare formazioni vegetali più naturaliformi possibile, con una composizione eterogenea, disetanea e spontanea. Sono previsti sia esemplari a pronto effetto sia esemplari di taglia minore (questi ultimi, tuttavia, afferenti a specie contraddistinte da una crescita rapida).

Nelle aree gioco su superfici in pendenza sono previste anche specie che, seppur non prettamente autoctone, contribuiscono a svolgere importanti ruoli, sia ornamentali sia antierosione e di stabilizzazione delle scarpate. Qualora possibile, nelle fasi iniziali di realizzazione del parco verranno eseguiti dei trapianti di esemplari di *Betula alba* (stima 14 unità) dalle aree boscate esistenti.

Complessivamente le macchie boscate e alberature in gruppo si compongono di 317 esemplari arborei così come meglio dettagliato nella tavola grafica di progetto "Progetto della vegetazione arborea_Abaco delle specie".

SPECIE ARBUSTIVE

La scelta degli arbusti prevede l'impiego prevalente di specie autoctone con ricorso localizzato a specie ornamentali per far emergere particolari caratteri, funzioni e ruoli previsti nelle diverse aree tematiche del parco.

La scelta delle specie arbustive viene articolata in 6 macroaree:

- Area gioco
- Ingressi
- Aree umide
- Aree boscate
- Margini stradali
- Anfiteatro
- Margine con fronte commerciale

AREA GIOCO

Si prevede di utilizzare specie colorate (fogliame, fioriture, steli), profumate e che possano contribuire ad attivare nei bambini l'istinto primordiale della scoperta, del cercare e giocare.

Tra le specie impiegabili:

- *Corylus avellana*
- *Hamamelis vernalis*
- *Symphoricarpos racemosus*
- *Viburnum tinus* 'eve price'
- *Cornus alba*

INGRESSI

In corrispondenza degli ingressi sono previste specie ornamentali e di maggiore rilevanza estetica.

- *Osmanthus* × *burkwoodii*
- *Spiraea japonica* 'Anthony Waterer'
- *Spiraea japonica* 'Albiflora'
- *Cytisus scoparius* (L.)

AREE UMIDE

Selezione di specie adatte a vivere in aree con elevata disponibilità idrica e tolleranti a periodi di sommersione temporanea.

- *Viburnum opulus*
- *Salix purpurea*
- *Cornus mas*
- *Cornus sanguinea*

AREE BOSCADE

Utilizzo di specie autoctone che conferiscono un aspetto più naturale e supportano la biodiversità locale. Nelle aree interne o sotto chioma sono impiegate specie tipiche di sottobosco adatte a crescere in contesti ombreggiati, mentre specie più eliofile sono disposte ai margini delle aree boscate nelle porzioni più soleggiate.

Le specie utilizzate sono le seguenti:

- *Viburnum opulus*
- *Crataegus monogyna*
- *Euonimus europaeus*
- *Vaccinium myrtillus*
- *Cornus mas*
- *Cornus sanguinea*
- *Ligustrum vulgare*
- *Corylus avellana*
- *Viburnum tinus*
- *Rosa arvensis*

MARGINI STRADALI

Lungo i margini del parco a contatto con via Monte Nero si prevede l'impiego di specie arbustive con capacità di trattenuta e metabolizzazione degli inquinanti aerei prodotti dal traffico veicolare, nonché di mascheramento dell'asse viario (impiego anche di specie sempreverdi)

Inoltre, data la vicinanza con l'asse stradale e la stretta relazione con bacini di fitodepurazione e accumulo idrico, sono state scelte specie poco ingombranti e tolleranti situazioni di elevata umidità.

- *Viburnum tinus* 'eve price'
- *Viburnum tinus* L. subsp. *Tinus*
- *Ligustrum vulgare*
- *Ealeagnus* X *ebbingei*
- *Cornus sanguinea*
- *Viburnum opulus*

ANFITEATRO

Sulle scarpate dei riporti di terra costituenti l'anfiteatro sono previste sia talee di *Salix purpurea*, integrate nelle opere di ingegneria naturalistica per la stabilizzazione delle scarpate a maggior pendenza, sia altri esemplari di valore estetico ornamentale.

Tra questi il *Cotinus coggygia* (l'albero della nebbia) che presenta grandi infiorescenze piumose e un colore rosso intenso del fogliame in periodo autunnale. Al piede dei pendii si trovano esemplari di *Spirea japonica* 'antony waterer' e 'albiflora' che offrono fioriture intense nelle colorazioni del bianco e fucsia.

MARGINE COMMERCIALE

Nelle zone limitrofe al futuro fronte commerciale, sono state scelte specie perlopiù autoctone ma di valore ornamentale, queste ultime posizionate in particolare in prossimità degli slarghi e piazzette di sosta previste lungo i percorsi che si sviluppano lungo il margine est del parco.

L'obiettivo consiste nel ricreare un margine morfologicamente vario e vivace, capace anche di fungere da filtro visivo.

Il progetto prevede la messa a dimora di 1621 esemplari arbustivi così come meglio dettagliato nella tavola grafica di progetto "Progetto della vegetazione arbustiva Abaco delle specie".

ARREDI

Gli arredi rappresentano una parte integrante del progetto e contribuiscono a supportare la funzionalità delle diverse aree tematiche, la fruizione degli spazi, il decoro e la qualità degli spazi progettati ed arricchiscono il progetto degli spazi aperti permettendo di godere e fruire delle aree verdi da parte dell'utenza pubblica.

Gli elementi di arredo interni al parco possono essere articolati nelle seguenti macroaree:

- Porzione Nord del Parco:
 - Area giochi nel bosco
 - Area giochi nelle aree depresse
- Porzione Sud del Parco:
 - La palestra all'aperto
 - Il percorso vita
 - L'area relax

Inoltre, comuni ad entrambe le porzioni del parco (nord e sud), possono essere individuati arredi per:

- Valorizzazione ingressi
- Elementi di arredo minori (Panchine, cestini, aree pic-nic, rastrelliere, fontanelle...)

Infine, è prevista l'illuminazione dei percorsi principali ed aree di sosta.

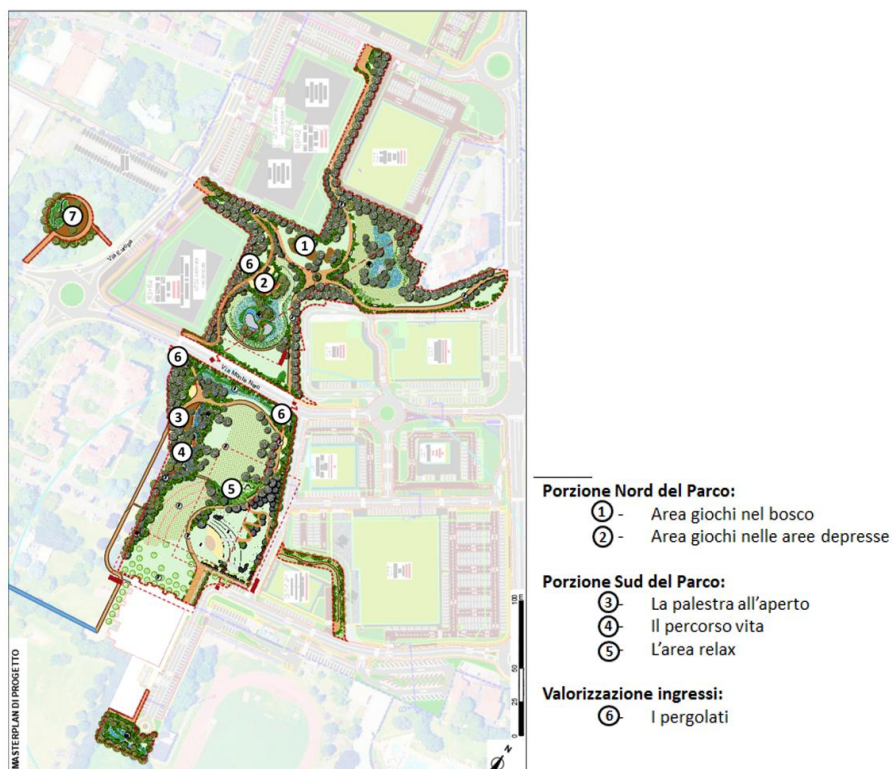


IMMAGINE 74

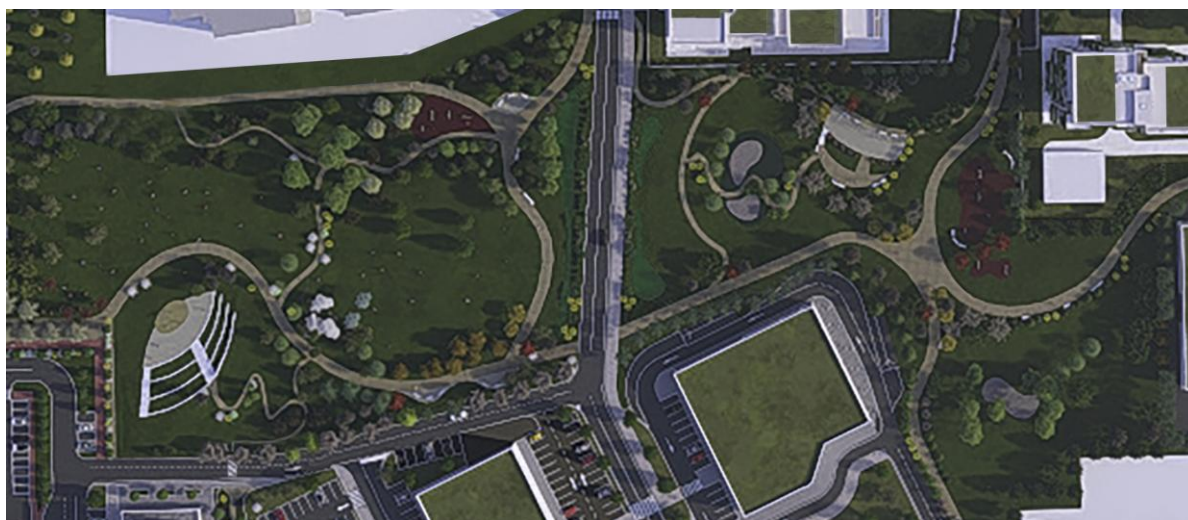


IMMAGINE 75

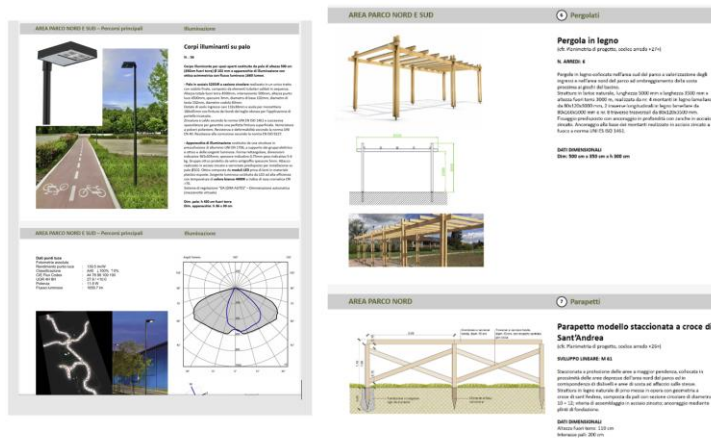
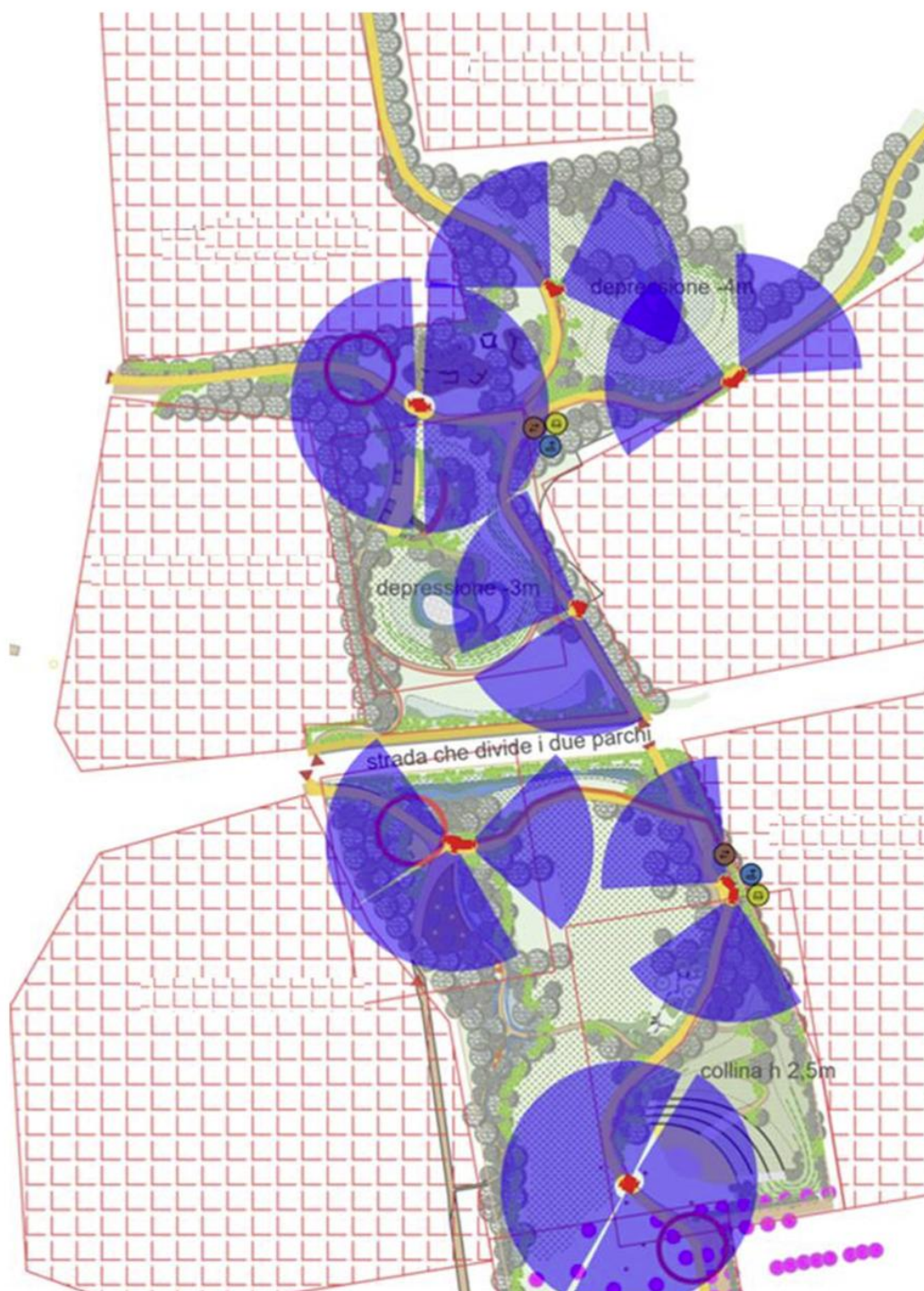


IMMAGINE 76

Videosorveglianza Per l'ambito di progetto del Parco Interconnesso (Area 1 e Area 2), è prevista l'installazione di un impianto di videosorveglianza. Le telecamere dell'impianto saranno posizionate sui pali dell'illuminazione previsti da progetto, in punti strategici per consentire la sorveglianza della più ampia superficie di parco e comunque delle aree ritenute più significative (es. aree gioco, aree attrezzate, ecc.). Il progetto prevede l'inserimento di telecamere con orientamento e cono visuale tale da ottimizzare la copertura visuale, ad ottica semplice o doppia (a seconda dei casi) per visione panoramica 180°, risoluzione 8 MP, dotate di allarme, audio, microfono e altoparlante. Sono previsti n.2 impianti indipendenti tra loro ciascuno completo di videoregistratore (NVR), switch poe e router LTE. Il dispositivo permette una connessione remota e visualizzazione in modalità diretta delle immagini e una registrazione delle stesse con possibilità di archivio e download. È prevista l'installazione di dispositivi di protezione contro le sovratensioni (SPD) sulla linea di alimentazione dell'impianto, al fine di garantire la salvaguardia delle apparecchiature da sovratensioni di origine atmosferica o di rete. Di seguito si riporta una simulazione delle superfici del parco interconnesso coperte da videosorveglianza secondo la disposizione di progetto delle telecamere.



Rappresentazione schematica delle superfici coperte da videosorveglianza

IMMAGINE 77



IMMAGINE 78

LA VIABILITA' PUBBLICA E LA PREVISIONE DELLA VIABILITA' PRIVATA

La viabilità ha 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. L'utilizzo dell'impianto semaforico esistente permette di mantenere le uscite e gli ingressi in prossimità dell'impianto per il rifornimento carburanti, 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.

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.

In particolare, per quanto concerne l'assetto infrastrutturale, il piano prevede una serie di interventi in parte classificabili come riqualifica, ammodernamento e messa in sicurezza della viabilità esistente, ed in parte classificabili come nuove infrastrutture.

In particolare, è prevista una serie di interventi lungo la strada SP233 – Via Peloritana, caratterizzati da diverse tipologie di opere:

- Realizzazione/messa in sicurezza di attraversamenti pedonali e ciclabili;
- Realizzazione di una nuova rotatoria con la nuova strada in arrivo dal centro sportivo;
- Completamento della rotatoria incompleta all'altezza di via Toscanini;

- Adeguamento delle intersezioni a T e riqualifica e nuova configurazione di impianto semaforico. Sono inoltre previste parziali ri-qualifiche lungo il viale Europa e la chiusura della via Cadore che assume un carattere estremamente locale.

Sul lato del centro sportivo viene completato e ridefinito il parcheggio oggi incompleto e viene realizzato un tratto di collegamento dalla nuova rotatoria fino al centro sportivo. Questo tratto è coordinato con gli spazi di sosta necessari ai BUS in arrivo al centro sportivo e prosegue verso la nuova Centro Polifunzionale.

Sul fronte della Centro Polifunzionale la strada è a fondo cieco e presenta una consistente offerta di sosta. La via Stelvio viene dismessa e fa posto alla nuova viabilità di penetrazione all'interno del lotto che connette la SP233 alla via Europa e al prosieguo di via Stelvio. L'andamento della via Monte Nero in connessione alla SP233 viene rimodulato deviandola verso la nuova intersezione semaforizzata e viene connessa con una nuova strada lungo il limite del parco in direzione centro sportivo/Centro Polifunzionale.

Sono inoltre previsti numerosi collegamenti e connessioni tra i percorsi pedonali e ciclabili in progetto ed esistenti, creando una stretta correlazione tra il nuovo parco ed il tessuto urbano esistente.

Nello studio del traffico sono applicati i parametri, in quanto il Comune di Garbagnate risulta inserito all'interno dell'elenco dei comuni critici o confinanti con zone critiche. Rispetto ai criteri regionali si assume un coefficiente riduttivo dovuto a possibili effetti di cross visits¹ e pass-by² pari al 30% .

Con il termine "cross-visits" viene indicato il fenomeno di spostamenti pedonali concatenati tra funzioni vicine per evitare una potenziale sovrastima del traffico indotto; è evidente, infatti, che esiste un certo grado di correlazione tra gli spostamenti afferenti alla nuova area: ad esempio una quota dei clienti di una struttura di vendita usufruiranno anche delle restanti funzioni commerciali attraverso un semplice spostamento pedonale, senza utilizzo del mezzo privato. ² Con il termine "pass-by" si indica la porzione di traffico che nello stato di fatto interessa già la viabilità adiacente, ma che in futuro verrà attratta dal nuovo insediamento.

Il potenziale flusso aggiuntivo che potrebbe essere generato dall'intervento in progetto è stato caricato sulla rete viaria dell'area in esame, supponendo che il suddetto flusso si ridistribuisca, come origini e destinazioni, in maniera coerente con quanto espresso dal bacino ipotizzato. Dati che hanno permesso di identificare le abitudini degli utenti relativamente alla frequentazione degli insediamenti in progetto, rapportate alle effettive aree di residenza.

A tal fine, un elemento fondamentale considerato è la classificazione degli utenti in base ai movimenti di accesso all'area. Tenendo conto delle caratteristiche del sito in esame, in rapporto alle caratteristiche della rete stradale ed alle manovre permesse agli accessi, sono state identificate le seguenti tre direttrici di avvicinamento/allontanamento dell'area.

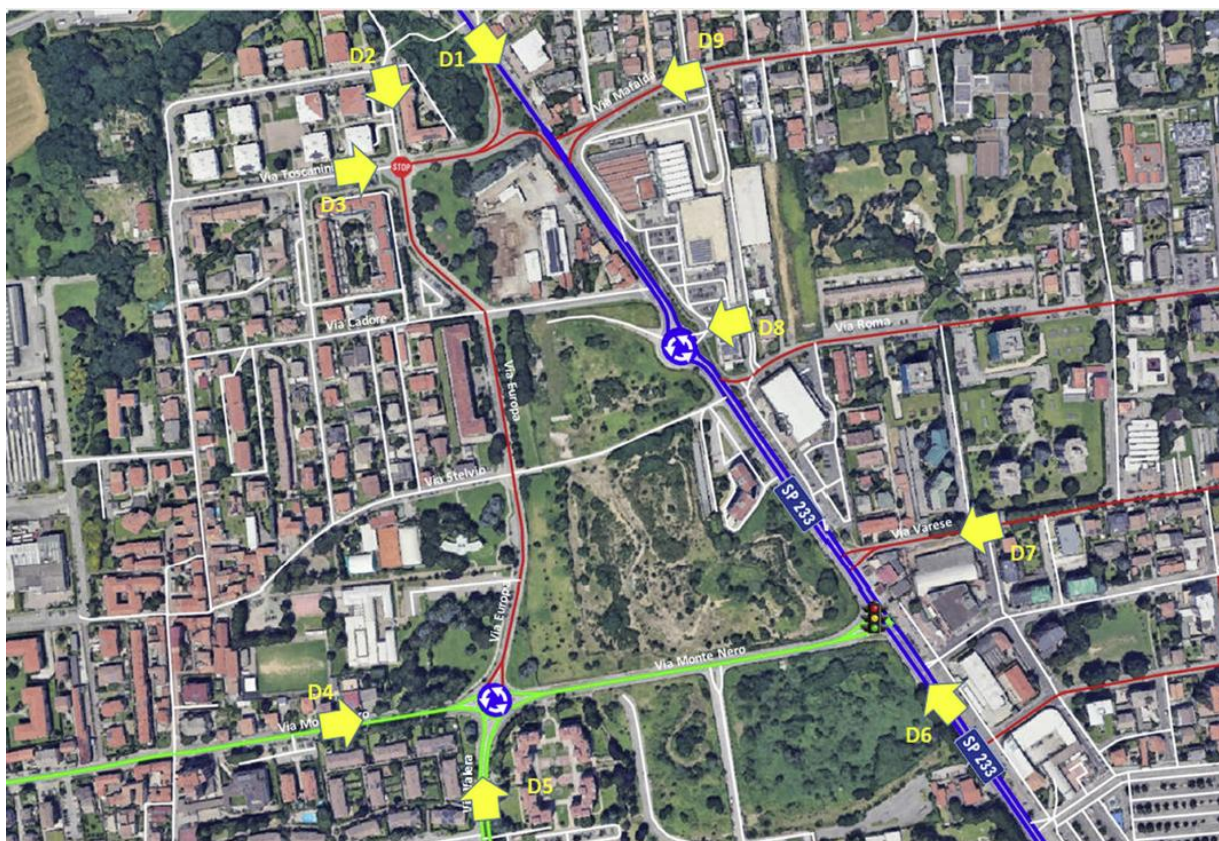


IMMAGINE 79



IMMAGINE 80

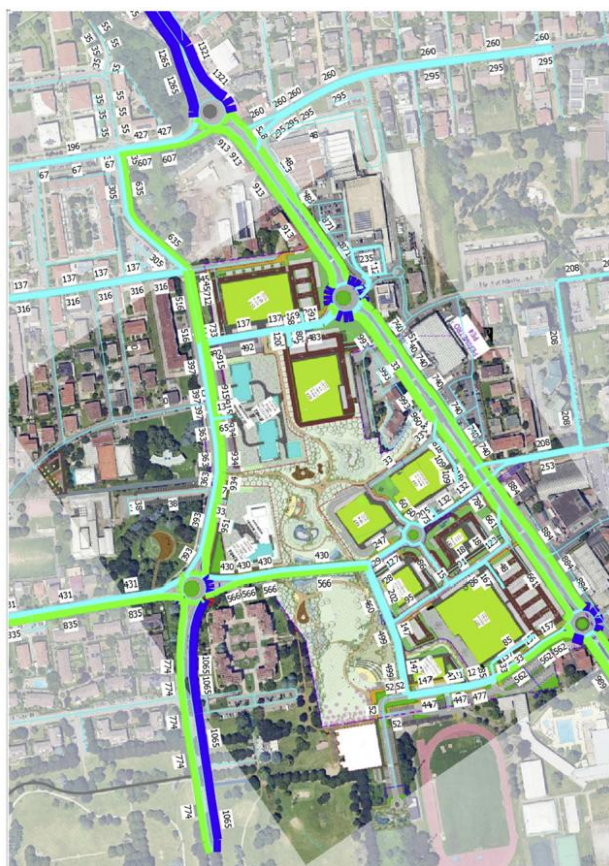


IMMAGINE 81

La rappresentazione fornita, relativa, come detto, all'ora di punta del venerdì sera e in termini di flussi veicolari equivalenti, si basa su 4 range di valori:

-  archi con traffico inferiore a 500 veicoli eq./ora;
-  archi con traffico compreso tra 500 e 1000 veicoli eq./ora;
-  archi con traffico compreso tra 1000 e 1500 veicoli eq./ora;
-  archi con traffico maggiore di 1500 veicoli eq./ora.

Analogamente la rappresentazione relativa al rapporto Flusso - Capacità per l'ora di punta del venerdì sera, si basa su 4 range di valori:

-  archi con F/C inferiore a 0.5;
-  archi con F/C compreso tra 0.5 e 0.75;
-  archi con F/C compreso tra 0.75 e 1;
-  archi con F/C maggiore di 1.

L'analisi della qualità della circolazione sulla viabilità di accesso al comparto, è stata effettuata attraverso uno specifico software di micro simulazione: le analisi modellistiche e il relativo confronto tra scenari infrastrutturali hanno permesso di rilevare come l'assetto infrastrutturale proposto, è in grado di governare i flussi di traffico generati ed attratti dalla presente proposta di Variante: il perditempo medio veicolare rilevato sulla SP233 non supera i 10/15 secondi con valori di LOS pari ad A/B; sulla viabilità locale di adduzione i valori del perditempo medio veicolare non superano i 20/25 secondi con valori del LOS compresi tra A e C eccetto sull'intersezione semaforizzata dove, sulle viabilità locale, il ciclo adottato determina valori del perditempo che prefigurano un LOS pari a D. Conclusivamente, si può affermare, sulla base delle analisi, delle verifiche e delle considerazioni esposte nei paragrafi precedenti, la compatibilità dell'intervento in esame con l'assetto infrastrutturale attuale e di previsione.

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.



PERCORSI PEDONALI – CICLABILI - PROTETTI

Si evidenzia la presenza di percorsi pedonali, ciclabili e protetti, accomunati dalla funzione di connettere le diverse aree del Parco e di collegare le piste o le vie poste a ovest di via Peloritana con Garbagnate Centro. Escludendo il collegamento con il Parco del Bosco, già illustrato nel capitolo precedente, i materiali previsti per i percorsi saranno differenziati in funzione del contesto attraversato: nelle aree perimetrali potranno essere utilizzati manto asfaltato o calcestruzzo drenante, mentre all'interno del Parco, lungo il tracciato est-ovest Bariana-Garbagnate, è previsto l'impiego del calcestre. Per il collegamento nord-sud si prevede invece l'utilizzo di terra stabilizzata o calcestre, materiali idonei a garantire un'elevata permeabilità dello strato di finitura. Le terre stabilizzate rappresentano una valida soluzione per percorsi pedonali e ciclabili inseriti in ambiti che richiedono particolari tutele ambientali, quali parchi, giardini e aree protette. Esse assicurano una buona permeabilità e restituiscono un'immagine estetica prossima a quella dei percorsi in terra battuta, grazie all'aggiunta di specifici leganti alla matrice terrosa.

La pavimentazione in terra stabilizzata o in calcestre, eventualmente integrata da uno strato di sottofondo rinforzato, presenta un aspetto naturale che la rende particolarmente adatta alla realizzazione di percorsi in contesti ambientali e paesaggistici nei quali sia richiesto un ridotto impatto visivo delle infrastrutture verdi. Tali materiali risultano invece meno indicati per ambiti a carattere più urbano, quali piazze, aree pedonali e piste ciclabili cittadine. Nelle aree di sosta e nelle piazzette interne, il calcestre sarà sostituito da una pavimentazione in conglomerato drenante, nelle tonalità ocra e terra di Siena, al fine di garantire continuità materica, permeabilità e una maggiore riconoscibilità degli spazi di permanenza.

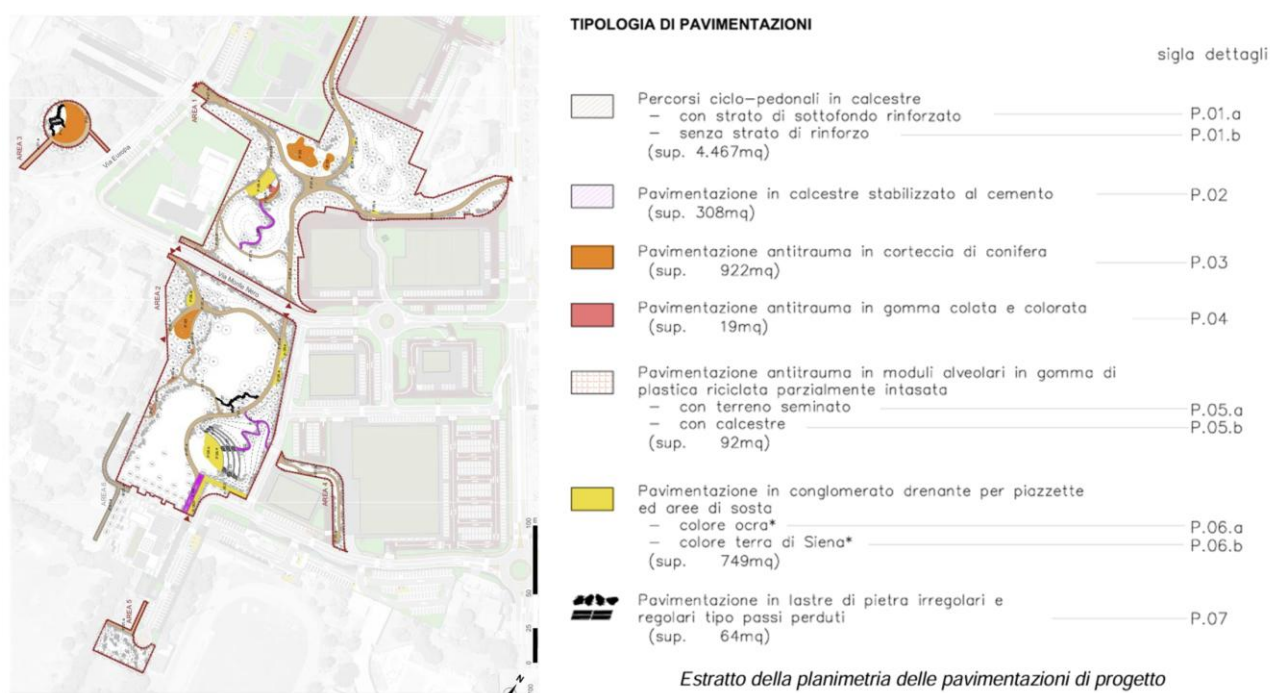


IMMAGINE 84

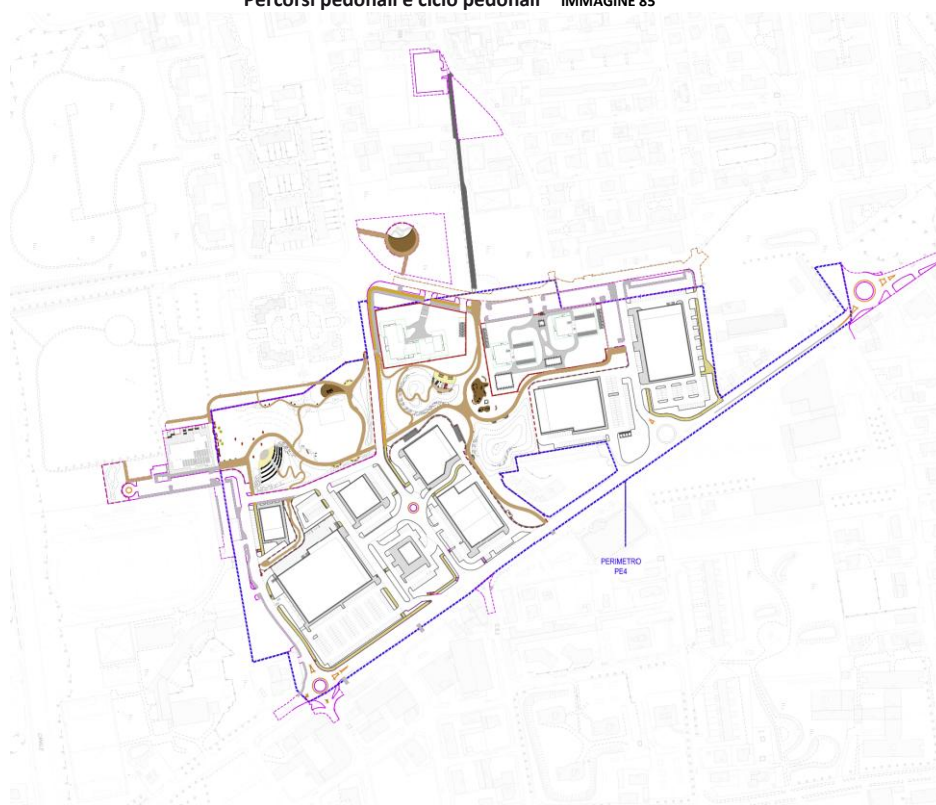
È opportuno ricordare che le aree oggetto di pavimentazione saranno accessibili al pubblico e dovranno garantire al pedone condizioni di sicurezza e autonomia, indipendentemente dalla propria condizione fisica. Si tratta di spazi nei quali l'indice di permeabilità varia in funzione del materiale utilizzato e nei quali il verde assume prevalentemente una funzione estetica e di arredo. Tale impostazione descrive con chiarezza la funzione principale delle pavimentazioni negli spazi pedonali: assicurare accessibilità universale, sicurezza d'uso e continuità dei percorsi. Le pavimentazioni costituiscono inoltre un elemento rilevante nella progettazione degli spazi aperti e devono rispondere, anche dal punto di vista formale, a esigenze percettive, paesaggistiche e storico-iconografiche, adattandosi al contesto e rispettandone, per quanto possibile, le caratteristiche storiche e

ambientali, nonché valorizzando l'ambiente costruito e il disegno urbano. I percorsi ciclabili, analogamente a quelli pedonali, dovranno garantire adeguate condizioni di accessibilità e risultare idonei alla percorrenza in bicicletta, assicurando un fondo compatto, regolare e privo di discontinuità. I materiali potranno essere analoghi a quelli impiegati per gli spazi pedonali, con specifica attenzione alle esigenze dei ciclisti. Nel caso di superfici asfaltate, potranno essere applicate resine o vernici colorate al fine di ottenere effetti cromatici specifici o di delimitare particolari ambiti. Il piano non prevede l'utilizzo del colore nero o grigio scuro per le piste; inoltre, considerata la necessità di garantire adeguata capacità drenante, l'impiego dell'asfalto sarà ammesso solo nella forma di asfalto permeabile. Tale soluzione, attraverso una specifica lavorazione degli inerti, consente la formazione di vuoti interconnessi capaci di favorire il drenaggio dell'acqua. In alternativa, è in fase di valutazione l'utilizzo di pavimentazioni in calcestruzzo drenante: anche il calcestruzzo, mediante l'aggiunta di particolari inerti, può infatti assumere caratteristiche di permeabilità, contribuendo a limitare la copertura impermeabile del suolo e il ristagno delle acque meteoriche.

Per i percorsi ciclabili, il calcestruzzo drenante può costituire una valida alternativa all'asfalto, garantendo al tempo stesso permeabilità, continuità materica e adeguate condizioni di percorrenza. Nella scelta dei materiali si è posta particolare attenzione alla fruibilità degli spazi e alla facilità di percorrenza da parte di pedoni e ciclisti. In fase realizzativa, come indicato nelle schede tecniche allegate alla convenzione e relative al PFTE delle strade e delle piste ciclopeditone, dovrà essere assicurata un'elevata planarità delle superfici e un corretto raccordo con elementi puntuali quali grate, griglie, chiusini e dispositivi analoghi. L'obiettivo è realizzare superfici omogenee e sicure, capaci di ridurre il rischio di incidenti per tutti gli utenti, con particolare attenzione alle persone con disabilità.

TAVOLA GENERALE DI TUTTI I PERCORSI LENTI

Percorsi pedonali e ciclo pedonali⁴ IMMAGINE 85



⁴ POTREBBERO SUBIRE DELLE VARIAZIONI IN FASE FINALE SOPRATTUTTO NELLE AREE PRIVATE

I percorsi della mobilità lenta, come rappresentati negli elaborati grafici e non ricompresi tra quelli pubblici individuati, potranno essere oggetto di variazioni in relazione alla configurazione definitiva degli immobili privati insistenti sull'area di riferimento. Tali eventuali modifiche saranno definite nell'ambito dei progetti definitivi relativi alle singole aree, da sottoporre a richiesta di idoneo titolo abilitativo, con particolare riferimento alla sistemazione dei marciapiedi interni, nonché dei percorsi pedonali e/o ciclabili.

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

CONFRONTO PLANIMETRICO TRA VECCHIO E NUOVO PIANO

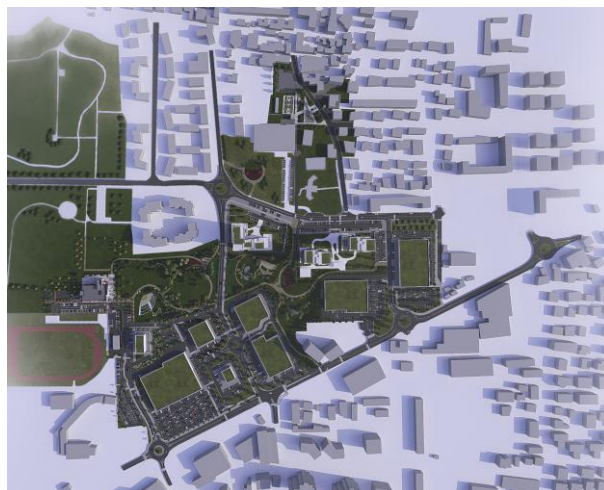
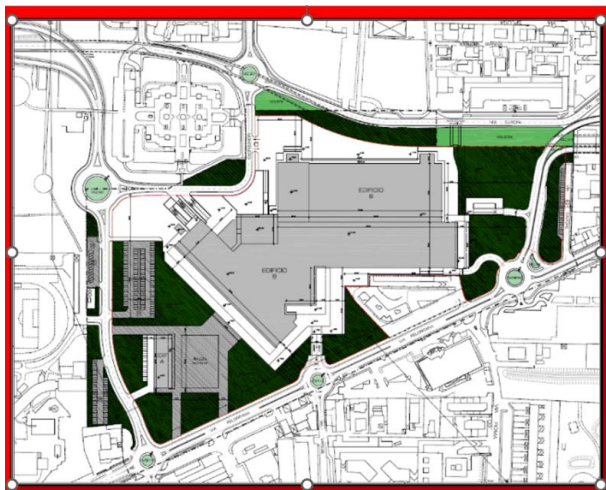


IMMAGINE 86

Il confronto tra l'attuale Variante con mix funzionale, rappresentata a destra, e il precedente progetto della GSV, rappresentato a sinistra, è sintetizzato attraverso alcuni dati numerici che consentono di evidenziare in modo immediato e intuitivo le principali differenze tra le due proposte. La superficie territoriale è valutata in funzione delle risultanze catastali. Da tale confronto emerge con chiarezza il beneficio complessivo per la comunità derivante dalla nuova impostazione progettuale, rispetto alla precedente previsione fondata sulla grande struttura commerciale.

G.S.V.

SUPERFICIE PE4 COMPARTO URBANISTICO	=	128.754,00	mq
SUPERFICIE FONDIARIA PE4 (sf)	=	96.560,00	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)	=	102.816,61	mq
INDICE UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA TOTALE (ut)%	=	0,43% - 0,46%	Terziario/ ricettivo
TOTALE SUPERFICIE ATTUALE DA UTILIZZARE (st)*(ut) terziario	=	46.600	mq 0,42%
TOTALE SUPERFICIE ATTUALE DA UTILIZZARE (st)*(ut) ricettivo	=	49.600	mq 0,45%
AREE DELLA PROPRIETA' IN CESSIONE ALL'INTERNO DEL PE4	=	41.181,30	mq
AREE IN ACQUISIZIONE ALL'INTERNO DEL PE4	=	13.237,48	mq

AREE DI PROPRIETA' COMUNALE DA METTERE IN DISPONIBILITA' PER IL COMPLETAMENTO DELLE LAVORAZIONI SULLE AREE INDIVIDUATE	=	48.694,02 mq
AREE ESTERNE AL PE4 - STANDARD	=	28.036,00 mq
AREE ESTERNE AL PE4 – EXTRA STANDARD	=	378,16 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE (st)	=	110.565,18

La lettura dei dati evidenzia alcune considerazioni significative. In primo luogo, si registra una riduzione della UT⁵ nel passaggio dalla previsione originaria della Grande Struttura di Vendita alla Variante di piano con mix funzionale. Inoltre, l'incidenza delle opere esterne al PE4, come riportato nella tabella di raffronto TRF, assume un peso rilevante in termini di benefici per la comunità. Tali opere, sostanzialmente assenti nella precedente proposta fondata sulla GSV, risultano invece chiaramente individuate nel nuovo Piano e contribuiscono in modo concreto alla qualificazione dell'intervento, allo sviluppo equilibrato delle funzioni commerciali e residenziali e, più in generale, al netto miglioramento complessivo del contesto urbano e territoriale.

TABELLA "TRF" - DI RAFFRONTO TRA GVS E VARIANTE AL PIANO PE4⁶

	TITOLI	GsV	Variante PE4 ⁷	DIFFERENZE tra GsV e V.PE4 ⁸
A	VERDE GENERALE * comprensive di piste ciclopeditoni drenanti ed esclusa dal calcolo Piazza Padre Pizzi e il Parco del Sole	30.549,00 mq	51.734,83	+ 21.185,83mq
B	VERDE NON OCCUPATO NEL SOTTOSUOLO (varia al variare di C)	25.779,00 mq	45.835,53	+ 20.036,53mq
C	VERDE ATTREZZATO OCCUPATO IN SOTTOSUOLO	4.750,00 mq	5899,3 ⁹	+ 1329,30mq
D	VERDE PUBBLICO PARCO URBANO – PARCO INTERCONNESSO -		31509,53 mq	+31.509,53 mq
D1	SUPERFICI MINIMA DI TETTI VERDI IN MQ		14.240,71	
E	PARCO INTERCONNESSO DA CEDERE ALL'INTERNO DELL' AREA PE4		30.574,53 mq	+30.574,53 mq
E1	VERDE PRIVATO TOTALE SENZA PISTE CICLO O PEDONALI DRENANTI		14.443,42 ¹⁰	
F	SUPERFICIE PERMEABILE	28.988,00 mq	45.835,53mq ¹¹	+ 16.847,53mq
G	% SUPERFICIE PERMEABILE IN RAPPORTO ALLA (ST)	28.35%	41.45%	+ 13.10%
H	SUPERFICIE OCCUPATA NEL SOTTOSUOLO (SO) NELL'AMBITO DELLA (SF)	64.996,00 mq	16.231,21 mq ¹²	- 48.764,79 mq
I	Ro: RAPPORTO DI OCCUPAZIONE DEL SOTTOSUOLO % (So/Sf) *	69,1%	15.31%	-53.78%
L	PERCORSO CICLABILE O PEDONALI O MISTI nel pe4		7658,66 mq	3.261,29 ml circa
M	PERCORSO PROTETTO O CICLOPEDONALI nel pe4	1.369,00 mq	7658,86 mq	+ 6.289,86 mq
N	DI CUI SOLO PERCORSO PEDONALE NEL PE4		1987,39 mq	
O	TOTALE PERCORSI LENTI comprensivi di spazi privati asserviti ad uso pubblico	1.369,00 mq	9.999,76mq ¹³	+8.630,76mq
O1	Metri lineari previsti utilizzando un indice comune di 2.5mt di larghezza	547,6ml	3.999,90ml	+3.452,30ml ¹⁴
P	PARCHEGGI PRIVATO AD USO PUBBLICO SOLO COMPARTO PE4 COMPRENSIVO DI SPAZIO DI MANOVRA	53.10,00mq	16.153,00 ¹⁵	
Q	RIFACIMENTO E COMPLETAMENTO STRADE GIÀ ESISTENTI		9212,76 mq	
Q1	STRADE OGGETTO DI INTERVENTO FUORI DAL CONTESTO PE4		8.132,31mq	
Q2	STRADE OGGETTO DI NUOVO INTERVENTO IN CESSIONE USO PUBBLICO		2.177,58 mq	
Q3	STRADE COMUNALI OGGETTO DI INTERVENTO		7.903,19 mq	
R	PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI	16.405,00 mq	16.231,21mq include la residenza ¹⁶	da verificare in fase di richiesta di titolo abilitativo privato
R1	PARCHEGGI PUBBLICI INTERNI ALL' AREA PE4		5232,2mq	166 posti auto e 2 posti autobus privati
R2	PARCHEGGI PUBBLICI ESTERNI ALL' AREA PE4		4.589,58mq	165 posti auto e 16 posti motoveicoli
T	SC SUPERFICIE TOTALE COPERTA NELL'AMBITO DELLA SF	37.848,00 mq	17.800,89 mq ¹⁷	-20.047,11 mq
U	RC – RAPPORTO DI COPERTURA % RC/SF	40,2 %	16.79 %	-23,40%

⁵ L'indice UT varia al variare della destinazione finale inserita in fase di progetto definitivo del comparto T4.P che sia terziario o che sia ricettivo o un mix di funzioni compreso il commerciale

⁶ Dati presunti indicativi ma non definitivi essendo conteggiate aree e superfici che potrebbero variare alla presentazione della richiesta del titolo abilitativo per le aree private

⁷ I valori ad oggi possono variare al variare dei progetti approvati richiesti per il rilascio del titolo abilitativo fermo restando le indicazioni principali degli indici come riportato nelle NTA del Piano e nelle schede Norma del Piano PE4 e gli eventuali rimandi o specifiche descritte nella Convenzione in variante.

⁸ Valori ad oggi solo stimati da rivedere fino alla presentazione del piano per l'adozione e della richiesta di rilascio di titolo abilitativo per i comparti privati.

⁹ Ad oggi indicativo. Da verificare in base alla progettazione definitiva degli spazi residenziali commerciale e terziario/ricettivo.

¹⁰ Da aggiornare dopo il progetto definitivo per richiesta di rilascio di titolo abilitativo delle opere private

¹¹ Esclusi nel conteggio i tetti verdi valore indicativo in base al progetto privato dei lotti finali

¹² Da aggiornare dopo il progetto definitivo per richiesta di rilascio di titolo abilitativo delle opere private

¹³ Da aggiornare dopo il progetto definitivo per richiesta di rilascio di titolo abilitativo delle opere private

¹⁴ Ad oggi dato indicativo

¹⁵ Da aggiornare dopo il progetto definitivo per richiesta di rilascio di titolo abilitativo delle opere private

¹⁶ ad oggi indicativo e soggetto a verifica in base alle indicazioni delle nta e schede di norma dell'area pe4

¹⁷ valore indicativo da verificare al momento della richiesta dei singoli titoli abilitativi degli ambiti privati

Y	COMMERCIALE	51.108,00 mq	20000,00mq MASSIMO CONSENTITO	- 31.108,00 mq
Y1	RESIDENZA	-	24.500,00mq	+ 24.500,00 mq
Y2	RICETTIVO/ALBERGHIERO	-	5100,00	+5.100,00 mq
Y3	TERZIARIO	-	2.044,00 mq	+ 2.044,00 mq
SL.T	SUPERFICIE SLP MQ/MQ EDIFICATA (CON TERZIARIO)	51.108,00 mq	46.600 mq	- 5.492 mq
SL.R	SUPERFICIE SLP MQ/MQ EDIFICATA (CON RICETTIVO)	51.108,00 mq	49.600 mq	- 1.508 mq
SLx	RAPPORTO INDICI SLP/SF TOTALE COMPARTO TERZIARIO	0.50%	0.439%	- 6,03%

***IL CALCOLO DEL VERDE GENERALE COMPRENDE:**

- a) 16.782,75mq di verde privato (DA VERIFICARE IN FASE DI DEPOSITO DEL PROGETTO OPERE PRIVATE PER RICHIESTA TITOLO ABILITATIVO)
- b) 31509.53mq di parco interconnesso da cedere (**30.574,53MQ**) inclusi 935mq esterni all'area del PE4.
- c) 2507.75mq verde nei parcheggi pubblici

Ai fini della presente valutazione comparativa, restano allo stato escluse dal computo le opere viabilistiche da completare o di nuova realizzazione, che saranno oggetto di puntuale quantificazione nell'ambito del progetto esecutivo delle opere stradali. È parimenti escluso il presunto costo relativo al sottopasso previsto dal precedente assetto pianificatorio, ancorché qualificato quale opera di urbanizzazione primaria, in quanto funzionalmente connesso alla realizzazione della grande struttura commerciale originariamente prevista e suscettibile di generare, nel tempo, rilevanti oneri manutentivi a carico della collettività.

La tabella, pur rivestendo carattere indicativo, consente di rappresentare in modo sintetico le principali differenze tra i due scenari progettuali. Dal confronto emerge il diverso grado di interesse pubblico sotteso all'attuale Piano in Variante, il quale, rispetto alla precedente configurazione insediativa, concorre a incrementare la dotazione di opere e benefici collettivi e a rafforzare il valore pubblico complessivo dell'intervento.

L'analisi dell'opera viabilistica interrata prevista dal precedente assetto progettuale evidenzia una limitata rilevanza sotto il profilo dell'interesse pubblico generale, con particolare riferimento ai benefici diretti per la comunità residente di Garbagnate Milanese. La funzione prevalente del sottopasso risultava infatti riconducibile alla gestione dei flussi veicolari di attraversamento provenienti da altri Comuni, sia da nord sia, in misura minore, da sud, nonché al potenziamento dell'accessibilità alla Grande Struttura di Vendita prevista dal previgente scenario insediativo. Alla luce delle valutazioni oggi disponibili, il manufatto non appare pertanto configurabile come infrastruttura a beneficio diretto della collettività locale, ma come opera strettamente funzionale all'attuazione del comparto commerciale originariamente programmato. In tale prospettiva, il sottopasso avrebbe determinato un rilevante sacrificio territoriale, configurandosi come elemento di criticità urbanistica, sociale e paesaggistica. La realizzazione della struttura viaria interrata avrebbe inoltre introdotto una cesura fisica e percettiva rispetto al tessuto residenziale e storico di Bariana, accentuando la condizione di marginalità della frazione rispetto al sistema urbano comunale. A tale criticità si sarebbe aggiunto un significativo onere gestionale e manutentivo a carico dell'Amministrazione Comunale, non compensato da un corrispondente incremento della funzionalità pubblica dell'opera. Diversa valutazione deve essere riservata al sottopasso esistente che attraversa l'ex Strada Statale Varesina, in prossimità della rotatoria di intersezione tra le direttrici Saronno-Milano e Senago-Arese. Tale infrastruttura, nel tempo, ha assunto un ruolo funzionale nella regolazione dei flussi veicolari est-ovest, contribuendo al decongestionamento della rotatoria di viale Kennedy e al miglioramento dell'assetto viabilistico locale. Permane tuttavia una criticità rilevante sotto il profilo economico-gestionale, in quanto gli oneri di gestione, manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria dell'opera risultano tuttora gravanti sull'Amministrazione Comunale di Garbagnate Milanese, con conseguente incidenza negativa sul bilancio comunale e sulla sostenibilità finanziaria dell'infrastruttura nel medio-lungo periodo. Il sottopasso previsto nell'ambito PE4 non risulta, invece, assistito da analoghe condizioni di utilità pubblica, avuto riguardo all'attuale assetto della rete viabilistica sovralocale. In particolare, la direttrice esterna che, dalla rotatoria del Centro Tecnomat, si sviluppa verso Lainate assolve già una funzione di collegamento tangenziale e di instradamento dei flussi veicolari pesanti, contribuendo alla deviazione del traffico di attraversamento rispetto al tessuto urbano consolidato. La realizzazione dell'opera avrebbe inoltre comportato la necessità di prevedere ulteriori connessioni viabilistiche, con necessarie interferenze sul sistema del Parco del Bosco e sulla continuità ecologico-funzionale degli spazi aperti. Tali interventi avrebbero potuto determinare una frammentazione dell'ambito, riducendo la leggibilità e l'unitarietà dell'attuale assetto spaziale, oggi caratterizzato da una configurazione riconoscibile e organicamente organizzata.

Lungo via Peloritana, la proposta attuale conferma invece l'obiettivo di moderazione della velocità, razionalizzazione degli accessi e miglioramento delle manovre di ingresso e uscita da via Varese. In questo quadro, la rotatoria n. 4 non conserva più la medesima funzione originariamente attribuita, pur potendo essere mantenuta nella configurazione oggi parzialmente realizzata. Essa risultava infatti prevalentemente funzionale alla deviazione dei flussi veicolari verso il sottopasso e verso la Grande Struttura di Vendita. Allo stato attuale, tale soluzione non appare più necessaria né pienamente coerente con l'assetto viabilistico esistente, anche in ragione dello scostamento dell'ex Statale Varesina che la completa attuazione dell'opera comporterebbe.

Le opere richiamate nella tabella risultano prevalentemente riconducibili alle previsioni della nuova Variante di Piano. Dal confronto con il precedente progetto, fondato sulla realizzazione della Grande Struttura di Vendita, emerge con chiarezza il diverso livello di interesse pubblico sotteso alle due impostazioni progettuali. Nel precedente scenario commerciale, gli interventi previsti apparivano in larga misura funzionali all'accessibilità e all'esercizio del comparto privato; la nuova Variante, al contrario, orienta le opere verso obiettivi di più ampia utilità collettiva, quali il miglioramento della qualità urbana, il rafforzamento delle connessioni territoriali, la razionalizzazione dell'accessibilità, la valorizzazione degli spazi aperti e l'incremento delle dotazioni a servizio della comunità cittadina.

CONCLUSIONI

Il documento illustra la proposta di trasformazione dell'ambito PE4 nel Comune di Garbagnate Milanese, collocandola entro una più ampia riflessione urbanistica sul rapporto tra infrastrutture, sviluppo urbano, connessioni territoriali e riqualificazione della frazione di Bariana.

La Variante urbanistica relativa all'ambito PE4 si configura come occasione per superare la condizione di marginalità della frazione di Bariana e per trasformare un comparto incompiuto in un sistema urbano maggiormente integrato. La proposta ridimensiona la previsione originaria legata alla grande distribuzione commerciale e introduce un assetto funzionale articolato, comprensivo di destinazioni residenziali, commerciali di media dimensione, terziarie, ricettive e di interesse pubblico.

L'elemento ordinatore della proposta è il Parco Interconnesso, assunto non quale spazio residuale, bensì come infrastruttura verde e dispositivo di ricomposizione urbana dell'intero intervento. Il parco struttura l'ambito lungo direttrici nord-sud ed est-ovest, mettendo in relazione Bariana con Garbagnate Centro, il Parco del Bosco, il Canale Villoresi e le future trasformazioni dell'ex comparto Alfa Romeo. Il sistema prevede percorsi ciclopeditoni, aree di sosta, attrezzature sportive e ricreative, spazi di aggregazione e connessioni funzionali con il Centro Polifunzionale.

La Variante interviene altresì sull'assetto viabilistico, mantenendo e razionalizzando alcune rotatorie lungo via Peloritana, eliminando il sottopasso previsto dal precedente piano attuativo e ridefinendo gli accessi al fine di migliorare sicurezza, fluidità della circolazione e accessibilità alla frazione. La componente residenziale è prevista in edifici a sviluppo verticale, con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo, liberare superficie permeabile a terra e incrementare la dotazione di verde pubblico e privato.

Il progetto attribuisce rilevanza prioritaria alla sostenibilità ambientale mediante l'impiego di coperture verdi, opere di mitigazione acustica e visiva, nuove alberature, mobilità lenta, strategie di riduzione dell'effetto isola di calore, valorizzazione del verde urbano e attenzione alle prestazioni energetiche degli edifici. Nel complesso, la proposta mira al superamento di un modello insediativo incentrato sulla grande struttura commerciale, orientandosi verso un impianto urbano più articolato, sostenibile e relazionale.

Il punto di partenza è l'analisi del contesto urbano, fortemente segnato da alcune infrastrutture storiche: la linea ferroviaria delle Ferrovie Nord, l'ex statale Varesina — oggi via Peloritana —, il canale Villoresi e la cintura ferroviaria collegata all'ex area produttiva Alfa Romeo. Questi elementi hanno contribuito a definire la forma della città, ma oggi richiedono una nuova interpretazione, orientata non più solo alla separazione o al contenimento dello sviluppo urbano, bensì alla loro integrazione nel tessuto esistente.

In particolare, la linea ferroviaria costituisce un elemento di cesura urbana e, al contempo, un limite all'espansione insediativa. Il Canale Villoresi, pur determinando una separazione lungo l'asse nord-sud, assume valore strategico quale direttrice di connessione ecologico-ambientale, in grado di mettere in relazione il sistema delle aree verdi urbane con il Parco delle Groane, il PLIS del Lura e altri spazi verdi di scala locale. L'ex statale Varesina rappresenta invece l'infrastruttura maggiormente critica sotto il profilo urbanistico: storicamente asse di collegamento lungo la direttrice Milano-Saronno, ha progressivamente contribuito alla differenziazione morfologica e funzionale delle parti urbane. A sud del canale essa risulta maggiormente integrata nel tessuto edificato, mentre nel tratto nord, in prossimità dell'ambito PE4 e della frazione di Bariana, ha assunto un ruolo più esterno e separativo.

Il documento evidenzia inoltre la diversa configurazione dei due fronti lungo l'ex Varesina. Il fronte est è caratterizzato dalla presenza di medie e grandi strutture di vendita, che svolgono una funzione di mediazione tra infrastruttura viaria e tessuto urbano. Il fronte ovest, invece, presenta ancora una condizione irrisolta: uno spazio privo di una compiuta funzione urbana, che contribuisce alla marginalizzazione della frazione di Bariana rispetto al resto di Garbagnate Milanese. Tale condizione risulta aggravata dalla presenza di un'area di cantiere, associata a criticità di sicurezza. Da qui deriva l'esigenza di ridefinire l'ambito PE4 quale occasione di ricucitura urbana tra Bariana, il centro urbano e il sistema delle connessioni territoriali.

La proposta si colloca nel quadro pianificatorio definito dal PGT vigente e, in particolare, dai "quattro progetti per la città" richiamati nella Relazione del Documento di Piano. L'ambito PE4 è individuato come snodo centrale del progetto strategico Bariana-Centro, in quanto rappresenta il punto di intervento attraverso cui superare l'attuale isolamento della frazione e ricostruire relazioni fisiche, funzionali e ambientali con il territorio comunale. Il documento evidenzia che la proposta deriva dal confronto tra gli indirizzi macro-urbanistici dell'Amministrazione Comunale e le istanze della proprietà dell'area, con l'obiettivo di definire una soluzione idonea a superare il nodo urbanistico generato dal precedente assetto pianificatorio.

Il nucleo della Variante consiste nel superamento dell'impostazione originaria, fondata sulla previsione di una grande struttura di vendita. Le condizioni sociali, ambientali ed economiche che avevano motivato il precedente piano risultano oggi profondamente mutate. Alcuni elementi previsti dalla convenzione vigente, tra cui il sottopasso e il grande centro commerciale, non appaiono più attuali né strategici e sono valutati quali possibili fattori di criticità. Il sottopasso, in particolare, avrebbe potuto introdurre una nuova cesura fisica nel territorio e modificare la viabilità interna di Bariana prevalentemente a servizio dell'area commerciale, senza generare un effettivo beneficio urbano complessivo.

La nuova impostazione progettuale è orientata a un modello insediativo più equilibrato, fondato su quattro obiettivi principali: riduzione della componente commerciale, introduzione di un mix funzionale sostenibile, miglioramento della qualità dell'abitare e realizzazione di un sistema del verde capace di assumere valore di infrastruttura urbana. In questa prospettiva, il progetto non si limita alla sostituzione di una funzione con un'altra, ma propone una riorganizzazione complessiva dell'ambito PE4 e del relativo intorno. L'intervento è concepito come occasione per incrementare l'attrattività sociale, economica e ambientale dell'area, valorizzando le qualità esistenti e introducendo nuove modalità di fruizione pubblica.

Gli elementi centrali della proposta sono la realizzazione del Centro Polifunzionale e di un parco urbano, inteso sia come estensione funzionale del Centro verso sud sia come dispositivo di riorganizzazione territoriale a nord dello stesso. Il parco è dotato di percorsi pedonali e ciclabili, attrezzature per attività all'aperto, aree di sosta, spazi per il relax e luoghi di aggregazione. Esso non è concepito come spazio autonomo o marginale, ma come parte integrante della struttura urbana e della vita collettiva. La sua funzione è duplice: contribuisce alla qualità ambientale e paesaggistica dell'intervento e costituisce lo strumento principale di ricucitura delle relazioni tra Bariana, via Peloritana, Garbagnate Centro, il Parco del Bosco e, in prospettiva, l'ex comparto Alfa Romeo. Il documento attribuisce quindi al sistema del verde un ruolo strutturante e non meramente accessorio.

Dal punto di vista funzionale, la Variante prevede il passaggio da una grande struttura di vendita a un sistema più articolato. La componente commerciale viene ridimensionata in modo significativo: dai 51.200 mq previsti dal precedente piano si passa a un massimo di 20.000 mq di superficie lorda fruibile destinata a medie strutture indipendenti, ciascuna con una superficie di vendita massima pari a 2.500 mq. Questa riduzione, pari a circa il 40% della superficie commerciale complessiva, è compensata dall'introduzione di funzioni residenziali, terziarie ed eventualmente ricettivo-alberghiere. Sono previsti fino a 24.500 mq di residenza e circa 2.100 mq di terziario, incrementabili fino a circa 5.100 mq nel caso di destinazione alberghiera.

Il documento precisa che, in relazione alla configurazione finale del mix funzionale, la superficie lorda complessiva potrà attestarsi intorno a 46.600 mq in presenza di funzioni terziarie e a circa 49.500 mq nel caso di inserimento di una struttura ricettivo-alberghiera. Rispetto al precedente piano attuativo, ciò determina comunque una riduzione della superficie complessiva: circa il 9% nello scenario terziario e circa il 3% nello scenario alberghiero. In entrambi i casi, oltre alla riduzione della superficie lorda, si registra una significativa diminuzione della superficie coperta e un incremento delle aree verdi, pubbliche, private o asservite all'uso pubblico. La proposta mira, inoltre, al contenimento dell'effetto isola di calore anche mediante il ricorso a coperture verdi.

Le linee fondamentali del progetto sono riconducibili a tre principi: articolazione del mix funzionale, sostenibilità ambientale e qualità dell'abitare e del vivere urbano. Tali principi orientano la riorganizzazione dell'ambito, comprendendo non solo le destinazioni d'uso private, ma anche infrastrutture pubbliche, opere di urbanizzazione primaria e secondaria, interventi di riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica. L'obiettivo è definire un

assetto urbanistico più equilibrato, sostenibile e vivibile, capace di rispondere alle esigenze della città e alla necessità di valorizzare un ambito rimasto a lungo incompiuto.

Un ulteriore tema rilevante riguarda il sistema della mobilità. La proposta recepisce gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale e prevede la razionalizzazione dell'assetto viabilistico, con il mantenimento di tre rotatorie lungo via Peloritana, ex Strada Statale Varesina. Tale scelta è finalizzata a migliorare la fluidità della circolazione e a moderare la velocità lungo l'asse stradale. L'ingresso e l'uscita dall'ex statale sono ridefiniti mediante l'introduzione di una nuova direttrice, portando da due a tre gli assi viari principali in corrispondenza delle rotatorie n. 1 e n. 3. È inoltre prevista, su richiesta dell'Amministrazione, la chiusura dell'ultimo tratto di via Cadore in corrispondenza di via Peloritana, ritenuto potenzialmente critico soprattutto per le manovre in uscita da Bariana.

La viabilità interna prevede strade a doppio senso di marcia, con un tratto a senso unico in ingresso da via Montenero in prossimità dell'impianto semaforico. È prevista anche un'ulteriore rotatoria tra la rotatoria n. 6, posta davanti alle residenze "Garbine", e l'impianto semaforico, al fine di agevolare le inversioni di marcia e migliorare l'accessibilità alle aree commerciali di media distribuzione. Il documento evidenzia che, secondo la relazione del piano del traffico e lo studio della viabilità proposta, non emergono elementi ostativi alla valutazione complessiva del nuovo assetto.

Il progetto mantiene la rotatoria n. 4 per migliorare l'accessibilità alla porzione nord di Bariana, ma supera la configurazione originaria che prevedeva una deviazione più rilevante di via Peloritana e la realizzazione del sottopasso. Tale scelta è motivata dal fatto che la soluzione originaria risultava prevalentemente funzionale all'accesso veicolare alla grande struttura commerciale prevista dal precedente piano attuativo. Con l'eliminazione del sottopasso, la proposta evita l'introduzione di una nuova cesura territoriale e riduce il rischio di subordinare la viabilità del quartiere alle esigenze di un grande polo commerciale. In tale prospettiva, il riassetto della componente viabilistica si configura quale elemento strettamente integrato alla ridefinizione dell'impianto funzionale e urbanistico dell'intervento, concorrendo alla costruzione di un assetto insediativo maggiormente coerente con gli indirizzi della Variante al PGT relativi all'ambito PE4. La revisione della rete di accessibilità e delle connessioni interne ed esterne all'area assume pertanto valore non meramente infrastrutturale, ma anche ordinatore sotto il profilo morfologico, funzionale e relazionale, contribuendo al miglioramento della permeabilità territoriale, alla gerarchizzazione dei flussi di mobilità locale e all'integrazione tra le nuove previsioni insediative, il tessuto urbano consolidato di Bariana e il sistema degli spazi pubblici e ambientali.

La proposta è pertanto presentata come risposta coerente agli indirizzi dell'Amministrazione Comunale e alle previsioni del PGT vigente. L'ambito PE4 assume il ruolo di tassello strategico nella connessione tra i quartieri e, più in generale, nella costruzione del progetto Bariana-Centro. La sua trasformazione può inoltre essere letta come estensione e integrazione anche rispetto alla riqualificazione dell'ex comparto Alfa Romeo. In prospettiva, la possibile riattivazione dei binari della cintura ferroviaria dell'ex Alfa Romeo e la futura realizzazione della nuova stazione ferroviaria di Bariana potrebbero rafforzare ulteriormente il ruolo dell'intervento quale elemento propulsivo per la riqualificazione dell'intera frazione.

La parte conclusiva del documento si concentra sul Parco Interconnesso, qualificato come elemento strutturante dell'intera proposta. All'interno del perimetro dell'ambito PE4, il parco attraversa l'area secondo le due direttrici principali: longitudinalmente da nord a sud, collegandosi con il Parco del Bosco e quindi con l'ex comparto Alfa Romeo; trasversalmente da est a ovest, mettendo in relazione il centro di Bariana con via Peloritana e Garbagnate Centro. Tale doppio orientamento consente al parco di assumere il ruolo di infrastruttura verde, capace di connettere luoghi, funzioni e percorsi.

Il Parco Interconnesso sarà dotato di percorsi ciclabili, pedonali e promiscui, integrati da attrezzature di servizio, aree di sosta, spazi di aggregazione e ambiti destinati ad attività sportive e ricreative. Tali funzioni sono previste in continuità con il Centro Polifunzionale e con la direttrice est-ovest che collega la rotatoria delle Garbine a via Varese. La collocazione baricentrica del parco all'interno dell'ambito PE4 consente di valorizzare la superficie disponibile e di separare in modo ordinato la componente residenziale da quella commerciale, senza determinare una nuova cesura urbana. Al contrario, il parco diviene il dispositivo di integrazione attraverso cui le diverse funzioni possono coesistere entro un assetto unitario e coerente.

In conclusione, il documento presenta la trasformazione dell'ambito PE4 come un intervento strategico per Garbagnate Milanese e, in particolare, per la frazione di Bariana. La Variante propone di superare un modello urbanistico ormai considerato non più adeguato, fondato sulla grande struttura commerciale e su opere viabilistiche ritenute invasive, per sostituirlo con un assetto più articolato e sostenibile. La riduzione della componente commerciale, l'introduzione di residenza e funzioni terziarie o ricettive, la razionalizzazione della viabilità e la realizzazione del Parco Interconnesso concorrono a costruire una proposta orientata alla ricucitura urbana, alla qualità

ambientale e alla valorizzazione degli spazi pubblici. Il PE4 viene così interpretato non solo come area di trasformazione, ma come occasione per completare una parte incompiuta della città e rafforzare le connessioni tra Bariana, il centro urbano, il sistema del verde e le future infrastrutture territoriali.

Pro

- **Ricucitura urbana di Bariana:** il progetto rafforza i collegamenti tra la frazione, Garbagnate Centro, il Parco del Bosco, il Canale Villoresi e l'area ex Alfa Romeo.
- **Riduzione della grande distribuzione commerciale:** il piano abbandona il modello del grande centro commerciale e lo sostituisce con funzioni più diversificate e meglio integrate.
- **Aumento del verde urbano:** il Parco Interconnesso, le coperture verdi, le alberature e il verde privato migliorano la qualità ambientale dell'area.
- **Contenimento del consumo di suolo:** la residenza verticale consente di liberare spazio a terra e preservare superfici verdi.
- **Migliore qualità dell'abitare:** la presenza del parco, degli spazi aperti e dei percorsi ciclopeditoni può aumentare il comfort urbano e la vivibilità.
- **Promozione della mobilità lenta:** percorsi pedonali e ciclabili incentivano spostamenti sostenibili e riducono, almeno in parte, la dipendenza dall'auto.
- **Miglioramento ambientale e microclimatico:** il verde contribuisce alla mitigazione delle temperature, alla riduzione delle polveri sottili, al miglioramento dell'aria e del comfort acustico.
- **Maggiore sicurezza e presidio degli spazi pubblici:** il sistema di videosorveglianza e la maggiore fruizione del parco possono contribuire a ridurre vandalismo e percezione di insicurezza.
- **Valorizzazione strategica dell'area:** l'intervento può diventare un elemento di traino per la riqualificazione di Bariana e per le future connessioni con l'ex Alfa Romeo.
- **Mitigazioni ambientali da qualificare quali prescrizioni vincolanti:** le misure di mitigazione e compensazione ambientale previste dall'intervento — quali coperture verdi, barriere vegetazionali, schermature acustiche, sistemi di contenimento dell'impatto emissivo e soluzioni impiantistiche ad alta efficienza energetica — dovranno essere espressamente recepite negli elaborati progettuali, nelle Norme Tecniche Attuative e/o nella convenzione urbanistica, assumendo carattere prescrittivo e non meramente programmatico. Tali opere dovranno essere oggetto di puntuale definizione localizzativa, prestazionale e manutentiva, con indicazione dei soggetti obbligati, delle tempistiche di attuazione, delle modalità di collaudo/verifica e degli obblighi di mantenimento nel tempo, al fine di garantirne l'effettiva realizzazione, funzionalità e permanenza quali componenti strutturali della qualità urbana, paesaggistica e ambientale dell'ambito di trasformazione.
- **Bonifica dell'ex area carburanti al fine di estendere l'area del parco interconnesso:** Un ulteriore profilo che può essere ricompreso tra gli elementi di valutazione positiva, e che merita un approfondimento specifico, attiene alla coerenza dell'intervento con gli indirizzi della pianificazione urbanistica vigente, con particolare riferimento alla compatibilità insediativa, al corretto inserimento nel tessuto urbano esistente, riguarda la bonifica delle porzioni di area poste in prossimità dell'ex stazione di erogazione carburanti che costituisce un intervento di riqualificazione ambientale e di risanamento urbanistico interno al perimetro del compendio PE4. Tale azione consente la rimozione di un elemento detrattore sotto il profilo paesaggistico, funzionale e ambientale, contribuendo al miglioramento della qualità complessiva dell'ambito e alla ricomposizione dell'assetto insediativo previsto dalla Variante al Piano Attuativo. L'intervento si pone inoltre in coerenza con gli obiettivi della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, orientati alla mitigazione delle criticità pregresse, alla riduzione dei potenziali fattori di degrado e alla valorizzazione delle trasformazioni urbanistiche in chiave di sostenibilità territoriale.

Eventuali contro / criticità

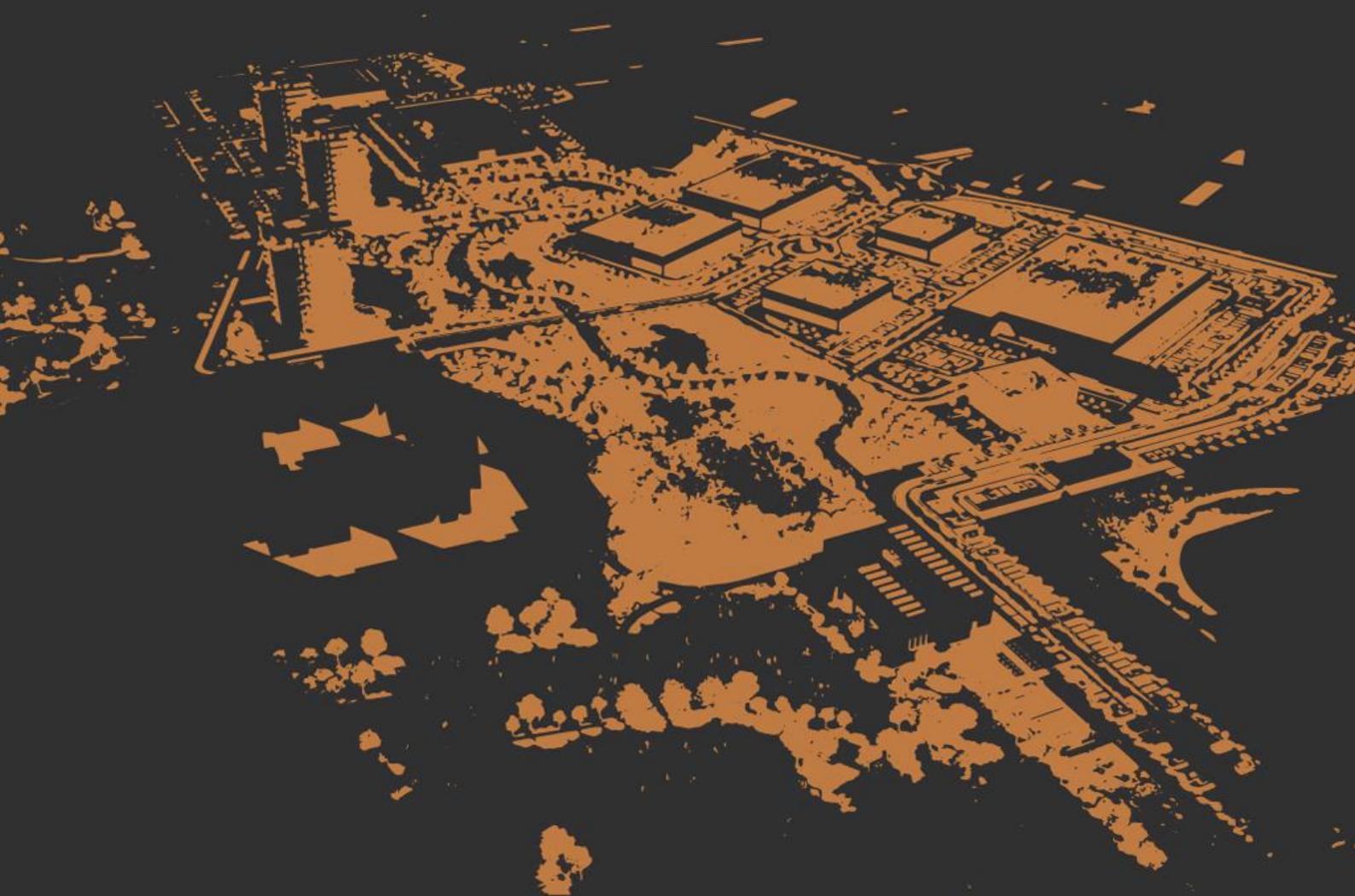
- **Accettabilità degli edifici verticali:** la residenza in altezza può suscitare perplessità rispetto al contesto urbano di Bariana, se non accompagnata da garanzie chiare di elevata qualità architettonica e paesaggistica.
- **Rischio di frammentazione commerciale:** la presenza di più medie strutture potrebbe generare un fronte commerciale disomogeneo se non governato da regole progettuali chiare.
- **Dipendenza da interventi futuri non certi:** alcune potenzialità del progetto, come la connessione con la futura stazione di Bariana, dipendono da trasformazioni non ancora confermate.
- **Costi e tempi di attuazione:** la complessità dell'intervento può comportare tempi lunghi, fasi realizzative articolate e possibili difficoltà di coordinamento tra soggetti pubblici e privati.

Nel complesso, il quadro tecnico-normativo di riferimento, unitamente agli elaborati di indirizzo e agli atti di pianificazione richiamati, presenta profili di sostanziale coerenza con le strategie urbanistiche assunte dall'Amministrazione Comunale per l'ambito PE4, in conformità agli indirizzi del Piano di Governo del Territorio, della relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica, del Documento di Piano e delle Norme Tecniche Attuative della Variante. Le previsioni esaminate non determinano scostamenti significativi rispetto all'impianto urbanistico-progettuale delineato, ma concorrono alla sua progressiva specificazione, con particolare riferimento alla ricucitura del tessuto insediativo esistente, alla qualificazione degli spazi aperti, al rafforzamento della rete delle connessioni territoriali e alla strutturazione di un sistema di attrezzature e servizi di interesse pubblico organicamente integrato nel contesto urbano e paesaggistico di Garbagnate Milanese. In tale prospettiva, la proposta si configura quale intervento di riassetto e valorizzazione dell'ambito di trasformazione, orientato al miglioramento della fruibilità pubblica, alla continuità ecologico-ambientale, all'accessibilità ciclo-pedonale e alla definizione di ambiti aperti dotati di adeguata riconoscibilità funzionale e paesaggistica. In coerenza con gli esiti del confronto istituzionale avviato con l'Amministrazione Comunale a decorrere dalla fine di giugno 2022, sono state altresì precisate le modalità di localizzazione, inserimento e integrazione delle funzioni e delle attrezzature di interesse collettivo, da intendersi quali elementi di presidio territoriale, infrastruttura di connessione urbana e presidio di aggregazione sociale a servizio della Città di Garbagnate Milanese, della frazione di Bariana e, più complessivamente, del sistema insediativo comunale.



RELAZIONE GENERALE DI INQUADRAMENTO VARIANTE PE4

GARBAGNATE MILANESE



LUGLIO 2026

