



Comune di  
GARBAGNATE MILANESE

VARIANTE GENERALE AL  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PGT

## DOCUMENTO DI PIANO - DP

Relazione generale  
Quadro conoscitivo

Maggio 2021

**COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE**

SINDACO

Daniele Davide Barletta

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

Alberto Pirola

SEGRETARIO COMUNALE

Roberta Beltrame

UFFICIO DI PIANO

Marcello Ceriani [Responsabile Settore pianificazione, patrimonio e manutenzioni]

Paola Scognamiglio

**CENTRO STUDI PIM**

Franco Sacchi [Direttore]

Dario Corvi [Capo progetto]

Valentina Brambilla, Elena Corsi [Consulenti esterni]

Francesca Boeri, Evelina Saracchi [VAS]





## Nuovi scenari di sviluppo per Garbagnate Milanese

“Entusiasmante”: è questo il termine che userei per definire il prossimo futuro che attende Garbagnate.

In effetti, siamo collocati in un’area che sta vivendo, e ancora vivrà, eccitanti trasformazioni. Expo ha messo in moto un processo di evoluzione e di cambiamento che ancora non si è concluso, e lo stesso accadrà grazie alla recente assegnazione delle Olimpiadi Invernali a Milano e Cortina.

Questa volta, però, Garbagnate dovrà farsi trovare pronta, e cogliere le numerose opportunità che si presenteranno, a più livelli. Nelle prossime pagine, allora, vi raccontiamo le linee guida attraverso le quali desideriamo cambiare la nostra Città.

Alcuni di queste, sono “trasversali”, ovvero coinvolgono l’intera area, in una visione di insieme più ampia.

Penso, innanzitutto, al tema della viabilità, che deve essere al centro di qualsiasi ipotesi di sviluppo; e a quello del lavoro, che come Sindaco ho particolarmente a cuore.

Altri progetti, invece, sono più tipicamente “garbagnatesi”, nel senso che sono volti a valorizzare le peculiarità della nostra Città, e a sanare alcune problematiche irrisolte da anni. In tal senso, la sfida più intrigante è quella della semplificazione e della velocizzazione dei processi di cambiamento: una sfida che vogliamo cogliere.

Molti programmi, necessariamente, riguardano l’area ex Alfa Romeo ed il PE4.

Per la prima, qualsiasi sia il futuro ipotizzato, Garbagnate sarà protagonista, e non più passiva spettatrice. Quella porzione di

territorio dovrà avere ricadute positive per i Garbagnatesi, in termini di lavoro e produttività.

Nel PE4, la prima esigenza è far terminare l’isolamento di Bariana e dare impulso ad un’area che, tra rilancio del Centro Sportivo e completamento del Parco del Bosco, può davvero essere una preziosa occasione in termini di servizi e di innalzamento della qualità della vita.

Tra gli interventi alla variante al PGT, vado particolarmente orgoglioso di quelli volti a riscoprire la tradizione di Garbagnate. Ci sono luoghi che hanno fatto la nostra storia, come le corti lombarde e le piazze, che abbiamo il dovere di recuperare e valorizzare.

Questo senza dimenticare che l’anima della nostra Città è verde (il Parco delle Groane) e blu (il Villorosi), e va tutelata con attenzione ed amore. La mobilità dolce, l’integrazione di parchi e vie d’acqua, possono essere la risposta a quelle istanze ambientali, tanto attuali quanto irrinunciabili.

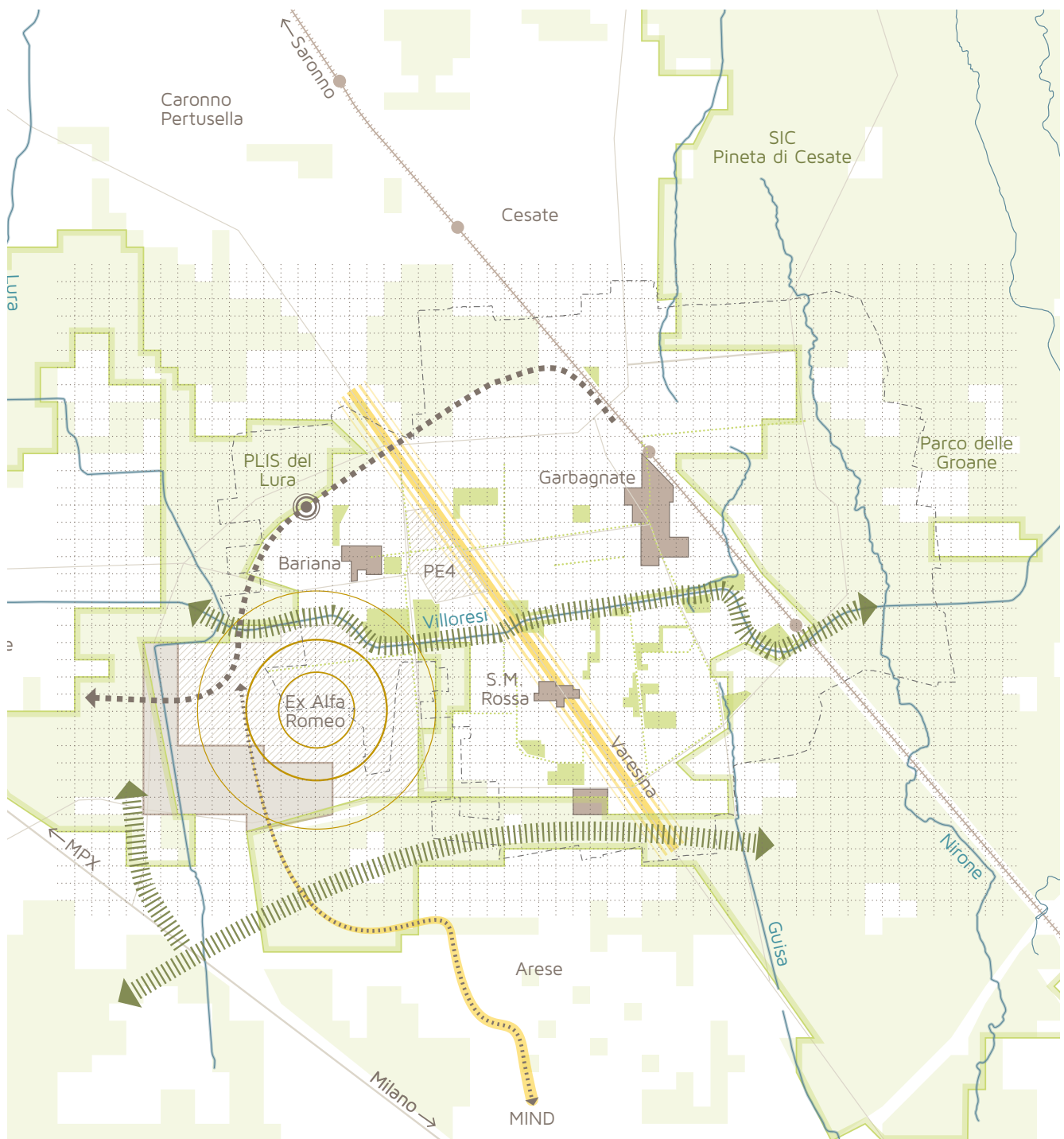
Vi lascio alla relazione dei tecnici. Sono certo che saprà catturare la vostra attenzione, e trasmettere anche a voi quell’entusiasmo che sto provando nell’immaginare una Garbagnate ancora più attraente, curata, completa, bella.

Il Sindaco  
Daniele Davide Barletta



## Indice

Garbagnate Milanese 2030	9
LETTURE	11
POPOLAZIONE	12
ECONOMIA: verso un hub dei servizi	16
LE DOMANDE SULL'ABITARE	20
UN TERRITORIO ACCESSIBILE	28
AMBIENTE: tra parchi e urbanizzato	34
PAESAGGI	42
L'ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE	52
LA COSTRUZIONE DEL PIANO	56





## Garbagnate Milanese 2030

Garbagnate Milanese si trova nel contesto territoriale oggi più dinamico dell'area metropolitana, che sta vivendo una fase di profonda trasformazione e sviluppo. Lungo l'asse che corre da Milano a Malpensa, si concentrano infatti una **sequenza di grandi trasformazioni** che stanno contribuendo a ridefinire equilibri e rapporti territoriali: Porta Nuova, Scalo Farini, Bovisa, Stephenson, Cascina Merlata, MIND e l'area ex Alfa Romeo solo per citare le principali. E la prospettiva delle Olimpiadi invernali 2026 potrà contribuire a dare ulteriore impulso ai fenomeni di sviluppo. Un variegato e ampio insieme di progetti che restituisce l'immagine di un **"territorio in movimento"** che, da qui al prossimo decennio, andrà a consolidarsi con un nuovo assetto complessivo.

L'opportunità per Garbagnate dovrà essere quella di lavorare alla costruzione di politiche che sappiano implementare la propria attrattività, creando nuove occasioni di sviluppo e valorizzando i fattori di qualità esistenti, a partire dal grande livello di accessibilità e dalla qualità dell'abitare. Ciò significherà **incentivare progetti di rigenerazione urbana e territoriale**, che possano ampliare il campo delle opportunità localizzative. In questo quadro giocheranno un ruolo centrale il completamento della trasformazione dell'area ex Alfa Romeo e la risoluzione del nodo del PE4. L'area dell'**ex Alfa Romeo** ha visto una prima fase di trasformazione, con la realizzazione del nuovo centro commerciale, nell'ambito dell'Accordo di Programma sottoscritto senza la partecipazione di Garbagnate, ma sulla parte restante delle aree, in particolare nel territorio comunale, sono in fase di sviluppo nuove ipotesi di trasformazione. Punto fermo dovrà essere il lavoro, con lo sviluppo di attività legate alla produzione e al terziario, in chiave innovativa e di industria 4.0. L'altro grande nodo riguarda il **PE4**. Il piano attuativo vigente dovrà essere ripensato, anche nell'impianto generale, mantenendo alcuni punti fermi: riconnettere Bariana al resto della città, superando l'attuale condizione di isolamento della frazione; razionalizzare il sistema di viabilità previsto; completare il Parco del Bosco unitamente all'ampliamento e alla riqualificazione del centro sportivo; insediare nuove funzioni compatibili con il contesto, che possano contribuire a fare da nuovo driver di sviluppo e rendere sostenibili le previsioni di trasformazione.

Anche sul fronte della mobilità sono in programma importanti interventi che interessano direttamente la città. Quello potenzialmente più rilevante riguarda la parziale **riattivazione della cintura ferroviaria dell'ex Alfa Romeo**, che andrebbe a connettere la stazione di Garbagnate Milanese con Lainate, creando una **nuova stazione a servizio di Bariana**. L'altra grande opportunità potrebbe essere lo sviluppo di un nuovo **collegamento TPL tra "Il Centro" di Arese e MIND**, dunque anche con il capolinea della MM1, che indirettamente potrebbe contribuire ad alleggerire il peso della mobilità su gomma verso il centro commerciale, che sta impattando notevolmente su Garbagnate.

### **Semplificare le regole per rigenerare la città**

Per accompagnare le possibilità di sviluppo servirà incentivare i **processi di rigenerazione urbana diffusa**, rimasti fermi in questi anni a Garbagnate come in altre realtà, allineandosi ai nuovi dispositivi previsti dalla LR 18/19, che introduce misure specifiche per incentivare la rigenerazione urbana. Primario l'obiettivo di **semplificazione delle modalità di attuazione**, in particolare degli Ambiti di Trasformazione, con strumenti semplici e riduzione dei tempi delle procedure. Limitare la previsione di Ambiti di Trasformazione solo ai grandi comparti ampliando il ricorso allo strumento del Permesso di Costruire convenzionato, potrà ridurre il grado di complessità dei processi.

**Il recupero del centro storico e delle emergenze storico architettoniche**, quali le corti del centro, le fornaci e l'ex ospedale, rappresenta una priorità. Potrà avvenire anche a partire dall'attivazione di progetti di riqualificazione degli spazi pubblici, in particolare di piazza De Gasperi e della Croce, capaci di innescare processi di rigenerazione anche del patrimonio privato. In parallelo uno stimolo potrà venire dal **miglioramento del tessuto economico esistente**, sia esso produttivo, commerciale o terziario, liberalizzando le opportunità localizzative anche in termini di destinazione d'uso, equiparando le funzioni che interessano le attività economiche e semplificando il cambio d'uso tra produttivo e terziario. In questo modo sarà possibile favorire il ricambio e la valorizzazione delle aree produttive oggi depresse, mantenendo attività economiche e lavoro.

### **Infrastrutture verdi e blu per un progetto di territorio**

Il Parco delle Groane e il canale Villoresi sono le **infrastrutture verdi e blu** che definiscono la trama e l'assetto di un sistema ambientale particolarmente ricco e articolato. Intorno a questi elementi si dovrà costruire un **progetto di territorio**, capace di integrare le principali aree verdi con gli spazi pubblici della città. Spina dorsale di questo sistema sarà il canale Villoresi, lungo il quale si riconferma il progetto del "**kilometro verde**", con l'obiettivo di valorizzare e connettere le aree verdi, i percorsi e gli spazi pubblici che si affacciano lungo l'asta del canale, creando un vero e proprio parco lineare attrezzato, che si trasformi da retro a fronte. A partire da questi progetti territoriali si dovrà articolare una **trama verde più minuta e diffusa**, che sia in grado di riconnettere alla scala locale i numerosi spazi oggi non in rete, migliorandone la qualità, costruendo corridoi ecologici di secondo livello. Il primo, est-ovest, dovrà essere funzionale a riconnettere Bariana con il centro della città, attraversando l'ambito del PE4 che non potrà più essere una barriera. Il secondo dovrà connettere Serenella e Cesate lungo un asse nord-sud che corre dietro al centro storico. Il terzo correrà tra Bariana e Arese, lungo l'asse di via Valera. Tra i principali strumenti di riconnessione, il **progetto della rete di mobilità dolce**.

In questo disegno complessivo, assumeranno un ruolo di primo piano i servizi della città, che ne sono i tasselli principali, valorizzando la già buona dotazione di Garbagnate. Accanto al mantenimento e alla riqualificazione delle dotazioni esistenti, si proverà a sviluppare nuovi servizi, per completare l'offerta. La realizzazione di un nuovo Palazzetto dello Sport, rappresenta il principale obiettivo, accanto allo sviluppo di servizi legati alla sanità.



**LETTURE**

## POPOLAZIONE

La crescita demografica subisce un rallentamento e negli ultimi dieci anni cede il passo a una sostanziale stabilità demografica resa possibile anche dall'apporto della componente straniera che ha contribuito al contenimento del progressivo invecchiamento della popolazione residente.

### Un lungo periodo di stabilità demografica

La prevalente vocazione agricola che ha caratterizzato la città di Garbagnate Milanese fino alla metà del secolo scorso, ha visto un profondo mutamento soprattutto a partire dagli anni Sessanta, quando sul territorio si insediano aziende di rilevanza nazionale che lo trasformano profondamente, a partire dal numero dei suoi residenti.

L'apertura dell'Alfa Romeo di Arese, nel 1963, coincide con una crescita, a Garbagnate, di 1.575 abitanti. Tra il 1961 ed il 1971 i residenti del comune crescono di oltre 10mila unità (+127%), con un tasso di crescita che si avvicina a quello di comuni contermini al capoluogo quali Pioltello, Segrate, Cologno Monzese, Cinisello Balsamo o Bresso.

La fase di espansione demografica si mantiene, anche se con ritmi meno intensi, nei tre decenni successivi in cui la crescita del comune rimane superiore, in valori percentuali, alla media dei comuni dell'area di riferimento e ai comuni della prima cintura milanese che, a partire dagli anni Ottanta, conoscono invece una fase di calo demografico.

Dal 2011 l'importante crescita demografica subisce un rallentamento e cede il passo a un **andamento di sostanziale stabilità**, che vede una crescita complessiva, dal 2001 a oggi, di 109 residenti. Osservando in particolare i dati degli ultimi dieci anni, dal 2008 **l'incremento della popolazione è stato pari al +1,2%**, e il comune conta, alla fine del 2018, **27.385 abitanti**.

**27.385**  
abitanti  
31/12/2018

**+1,2%**  
dal 2008

Rispetto al contesto territoriale nel quale il comune si colloca, tale dinamica demografica appare meno vivace rispetto al dato complessivo della Zona Omogenea di riferimento che si attesta al +3,9%. In particolare, si osserva una crescita notevole del numero di abitanti dei due comuni confinanti di Caronno Pertusella (+18%) e Cesate (+7,8%). Al contrario la crescita demografica di Garbagnate risulta superiore all'andamento dei comuni della Zona Omogenea più vicini a Milano, che registrano tassi di crescita negativi. Il dato che sembra confermare una tendenza di sviluppo demografico maggiore dei centri urbani più periferici e/o minori, in parte legato a valori più accessibili del mercato immobiliare e alla maggiore disponibilità di aree edificabili.

Come in quasi la totalità dei comuni metropolitani, inoltre, la crescita della popolazione è da attribuirsi esclusivamente all'apporto della componente straniera, che nell'ultimo decennio mostra un tasso di crescita dell'82% a fronte di un calo di quella italiana che supera il 3%. A Garbagnate Milanese infatti, a fronte di un saldo migratorio sempre positivo dal 2010 a oggi (solo nel 2017 mostra un valore negativo), si registra un saldo naturale che negli ultimi dieci anni appare in costante e crescente diminuzione.

## Un progressivo invecchiamento della popolazione

Nell'ultimo decennio la popolazione di Garbagnate ha mutato progressivamente le caratteristiche della sua composizione, a partire dalla consistenza delle diverse classi di età. I residenti con meno di 15 anni, che rappresentavano nel 2008 il 14,1% della

**23,3%**  
popolazione  
over 65

popolazione, oggi sono pari al 13%, con un calo particolarmente significativo nella coorte 0-3 anni. Allo stesso tempo **la quota degli over 65 è cresciuta**, dal 2008, del 5,8% e rappresenta oggi il 23,3% della popolazione garbagnatese. Il quadro che emerge dunque mostra un **progressivo invecchiamento della popolazione** residente, dato condiviso anche con gli altri comuni della Zona Omogenea, dove l'incidenza media della popolazione

anziana si attesta al 20,9%. È possibile cogliere uno degli effetti dell'evoluzione della popolazione attraverso l'indice di dipendenza, un indicatore sintetico che mette in rapporto le classi definite "non attive" con la popolazione in età lavorativa. A Garbagnate sono 179 i soggetti potenzialmente inattivi ogni 100 potenzialmente attivi, a fronte della media di 157 nella Zona Omogenea.

Nello stesso periodo, dal 2008 al 2018, le famiglie sono passate da 11.019 a 11.536 unità registrando una crescita del 4,7%, un tasso superiore a quello di incremento della popolazione nel suo complesso (+1,2%). Tale dinamica tuttavia risulta meno rilevante rispetto all'ambito dei comuni limitrofi dove i processi all'origine dell'allargamento della forbice tra crescita familiare e demografica hanno agito con maggiore intensità. Tra questi, l'invecchiamento della popolazione e l'aumento di separazioni, divorzi e giovani e adulti single hanno fatto registrare una **diminuzione della dimensione media delle famiglie** che nel 2008 erano composte in media da 2,43 componenti e nel 2018 da 2,38, un dato che tuttavia risulta superiore a quello che si registra nella Zona Omogenea del Nord Ovest (2,31 componenti).

**9,2%**  
stranieri

Altro fattore che ha inciso sui mutamenti della struttura demografica di Garbagnate negli ultimi anni è sicuramente l'apporto determinato dalla **popolazione straniera**. Essa infatti, quasi raddoppiata nell'ultimo decennio, costituisce oggi il **9,2%** della popolazione (4,9% nel 2008), in linea con la media della Zona

Omogenea (9,1%) nella quale la presenza migratoria mostra picchi rilevanti nei comuni di Baranzate (33%) e Pero (16%). Come in altri contesti, anche a Garbagnate la crescita della popolazione straniera ha contribuito a contenere il processo di invecchiamento della popolazione. La componente immigrata ha infatti tratti strutturali che la differenziano sensibilmente da quella autoctona: tra gli stranieri la coorte 0-14 anni rappresenta il 22,5% del totale, mentre, al contrario, la popolazione over 65 costituisce solamente il 3,5%. La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla Romania (20,3%) seguita dal Perù (11,2%) e dall'Albania (10,8%). Ucraina e Marocco seguono con percentuali che si attestano intorno al 5%.

## Reddito e tasso di occupazione inferiori alla media

Gli indicatori relativi al livello di istruzione della popolazione residente nel comune, riferiti al 2015, evidenziano **livelli di scolarizzazione dei residenti non particolarmente elevati**: la popolazione tra i 30 e i 34 anni con un diploma di laurea è pari al 26,4%, dato inferiore alla media della Zona Omogenea (29,7%) e anche a quella di Città Metropolitana (28,2%), e anche la quota dei diplomati tra i 25 e i 64 anni (60%) risulta inferiore alla media dei comuni di riferimento (62,1%).

L'analisi della struttura dei redditi riferita al 2017 (fonte MEF) restituisce l'immagine di un territorio in leggera sofferenza. Il **reddito medio dichiarato** è pari a € 21.660, **tra i più bassi dei comuni del Nord Ovest** dove il reddito medio è pari a € 23.071, e notevolmente inferiore a quello della Città Metropolitana (€ 26.737). Inoltre, con il valore di 32,9%, Garbagnate è il quarto comune della Zona Omogenea per quota di contribuenti che dichiarano un reddito inferiore a 15mila euro, preceduto da Baranzate, Senago e Pero. Al contrario, la quota di contribuenti con reddito superiore a 75mila euro è pari al 2%, tra le più basse della Zona Omogenea e decisamente inferiore alla media di Città Metropolitana (4,8%). Particolare attenzione merita inoltre l'**elevata quota di domande presentate per il reddito di cittadinanza** nel 2019, che risulta pari all'1,7% della popolazione, il dato più elevato tra i comuni della Zona Omogenea del Nord Ovest dopo Baranzate (2,4%).

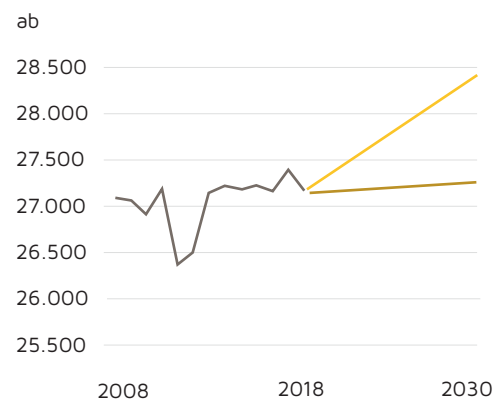
**21.660€**  
reddito medio

**65,1%**  
occupati  
20-64 anni

I dati relativi all'occupazione dei cittadini garbagnatesi, e in particolare alla quota della popolazione di età compresa tra i 20 e i 64 anni che risulta occupata nel 2015 evidenziano un tasso pari al 65,1%, il valore più basso tra i comuni del Nord Ovest (67,1% valore medio), dopo Baranzate. Un po' più confortante è il dato fornito dal Sole 24 ore, su dati MEF, relativo alla frequenza dei redditi da lavoro dipendente o assimilato, autonomo e da imprenditore della popolazione in un'età compresa tra i 20 e i 64 anni nel 2018 che, utilizzato come proxy del tasso di occupazione, posiziona il comune al quintultimo posto tra i comuni limitrofi con una percentuale del 68,9%, di poco inferiore alla media della Z.O. del Nord Ovest (69,7%).

## Nuovi abitanti: possibili scenari

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



Residenti al 31/12/2018: 27.385

— scenario basso: 27.250 ab al 2030

— scenario alto: 28.420 ab al 2030

A partire dall'andamento demografico registrato negli ultimi anni è possibile avanzare alcune ipotesi relative alla dinamica demografica futura di medio periodo. L'ipotesi è che la variazione della popolazione possa essere proporzionale, secondo un tasso specifico, al numero di abitanti presente all'inizio dell'intervallo temporale considerato. Pertanto la formula utilizzata ipotizza che la popolazione continuerà a evolvere, nel futuro, nello stesso modo in cui lo ha fatto nel lasso di tempo precedente. Si ipotizzano due scenari: il primo prende in considerazione l'andamento della popolazione negli ultimi 10 anni (2008/2018), periodo durante il quale i residenti garbagnatesi sono complessivamente aumentati. Proiettando tale incremento al 2030 si immagina un aumento della popolazione di circa 1.260 abitanti per un totale di 28.420 residenti. Il secondo scenario invece tiene conto della sostanziale stabilità demografica registrata nell'ultimo periodo che ha visto crescere la popolazione solo dello 0,03% dal 2013 a oggi. Con questo andamento gli abitanti stimati al 2030 sarebbero 27.250, solo 90 in più rispetto agli attuali.



## ECONOMIA: verso un hub dei servizi

Il settore economico di Garbagnate Milanese ha subito profonde modificazioni risentendo in modo significativo dei cambiamenti economici degli ultimi anni. Il tradizionale tessuto produttivo dalla prevalente impronta industriale si è reindirizzato verso una maggiore terzizzazione trainato dal settore dei servizi privati, alla persona e alle imprese.

### La struttura del tessuto economico

Il sistema economico del comune di Garbagnate Milanese è stato per molti anni dinamico e rilevante, grazie a una posizione territoriale particolarmente favorevole data la vicinanza al sistema autostradale e ferroviario, ma soprattutto alla presenza sul territorio di industrie rilevanti quali l'Alfa Romeo, baricentro del sistema economico locale per quasi quattro decenni. Va sottolineato tuttavia che Garbagnate partecipa direttamente anche a una serie di altri sistemi economici territoriali: quello del Rhodense (incentrato sulla statale del Sempione), quello di Varese (in particolare di Saronno), la stessa città di Milano e, in misura minore, anche quello della Brianza.

**-3,5%**  
unità locali

**+1,4%**  
addetti

I dati però mostrano un sistema economico che ha subito negli ultimi decenni profonde modificazioni. Tra i comuni della Zona Omogenea del Nord Ovest Garbagnate è quello che maggiormente ha risentito dei cambiamenti economici degli ultimi anni, con la necessità di indirizzare a una maggiore terzizzazione un tessuto produttivo dalla prevalente impronta industriale. Infatti, osservando i dati del Registro Statistico delle imprese ASIA, si riscontra **un'accentuata diminuzione del numero delle unità locali** tra il 2012 e il 2017, un trend che ha colpito tutta la zona di riferimento (-0,8%), ma in particolar modo il

comune di Garbagnate che perde ben il 3,5% delle imprese sul territorio passando da 1.778 U.L. nel 2012 a 1.716 nel 2017.

Nel 2017 nelle unità locali del settore privato di Garbagnate lavoravano 5.919 addetti, un valore che se confrontato con quello del 2012 mostra, a differenza del trend delle unità locali, una crescita del 1,4% con **un incremento di addetti** in valore assoluto di 166 unità. Se confrontato con il dato della Zona Omogenea (+4,3%) la crescita appare contenuta, ma Garbagnate è tra i pochi comuni della zona di riferimento che possono vantare un andamento positivo.

### La crescita del settore terziario e dei servizi

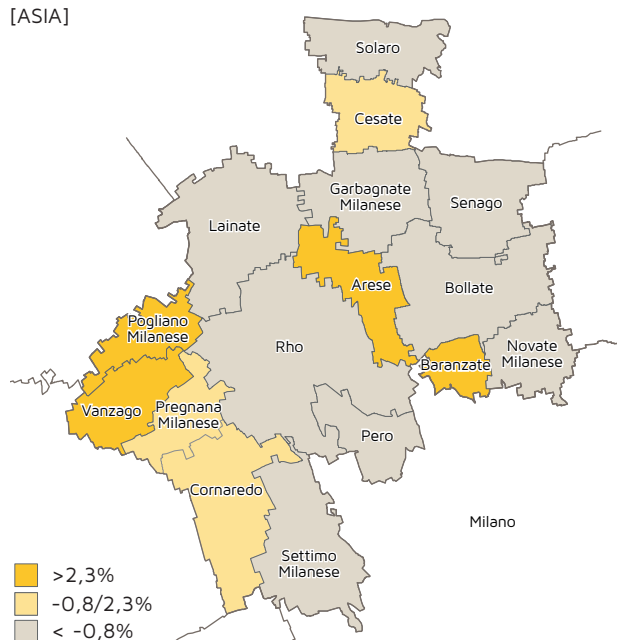
Per quanto riguarda la composizione del tessuto produttivo per dimensione d'impresa, a Garbagnate la maggior parte delle unità locali è rappresentato da strutture con meno di 10 addetti, pari al 94,2% del totale, evidenziando un sistema economico caratterizzato da **imprese di piccole dimensioni**, in cui le imprese con più di 50 addetti sono solamente lo 0,9% del totale, significativamente inferiore alla media di Città metropolitana (2%).

Quella del Nord Ovest è un'area che, nonostante il progressivo smantellamento di buona parte della grande industria ha conservato una non irrilevante presenza manifatturiera, anche se le traiettorie di sviluppo hanno visto progressivamente accentuarsi il peso dei servizi. Considerando la ripartizione degli addetti e delle unità locali nei settori di attività, emerge infatti oggi, come **settore trainante quello terziario**. Considerando i dati in maniera aggregata, nel 2017 il 77% delle unità locali e il 61% degli addetti in esse occupati afferiscono



## Unità locali

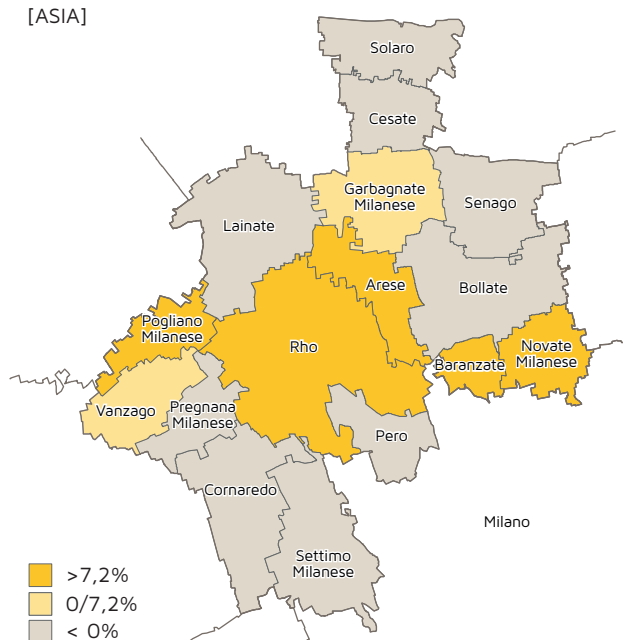
Variazione delle Unità Locali 2012/2017 - confronto con i Comuni della Z.O. Nord Ovest [ASIA]



**-3,5%** Garbagnate Milanese  
**-0,8%** Media Zona Omogenea Nord Ovest  
**+2,3%** Media Città Metropolitana Milano

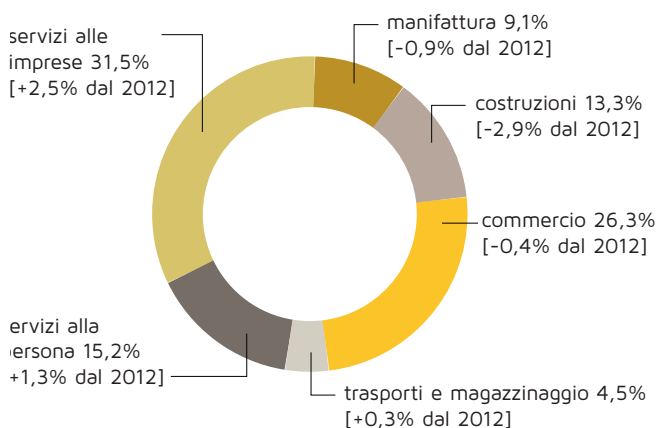
## Addetti

Variazione del numero di addetti 2012/2017 - confronto con i Comuni della Z.O. Nord Ovest [ASIA]

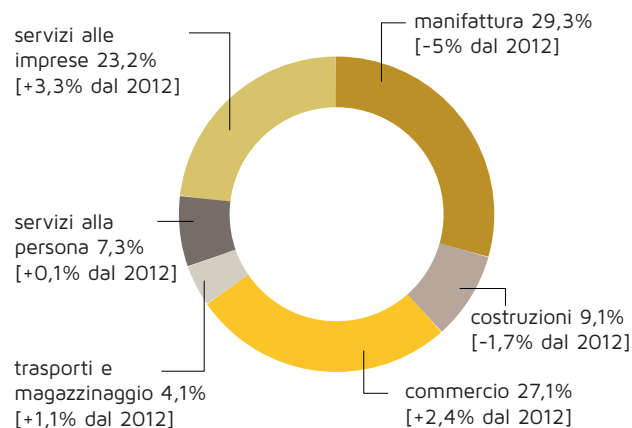


**+1,4%** Garbagnate Milanese  
**+4,3%** Media Zona Omogenea Nord Ovest  
**+7,2%** Media Città Metropolitana Milano

Quota di unità locali per settore di attività 2017 - confronto con 2012 [ASIA]



Quota di addetti per settore di attività 2017 - confronto con 2012 [ASIA]



alle attività dei servizi, con una crescita rispettivamente, del 10% e del 12,9% rispetto al 2012. All'interno del settore terziario, **un ruolo predominante è giocato dai servizi privati**, alla persona e alle imprese, che registrano entrambi una crescita tra il 2012 e il 2017: nel primo caso le unità locali aumentano del 1,3% e rappresentano il 15% delle unità complessive, valore superiore al dato medio della zona omogenea (13%), e il numero di addetti rimane pressoché stazionario. Nel secondo il numero di unità locali cresce del +2,5%, anche in questo caso superando il valore medio delle unità del settore nella Z.O. (30%) andando a occupare oltre 1.400 addetti (il 23% del totale).

A fronte della crescita del settore terziario, il **comparto manifatturiero e delle costruzioni subiscono una battuta d'arresto**. Le attività manifatturiere in particolare conoscono una significativa diminuzione del numero di addetti (-5%) tra il 2012 e il 2017, anche se rimangono quelle nelle quali si concentra il maggior numero di addetti in valore assoluto (29%). Ugualmente il numero delle unità locali, che rappresenta il 9% del totale, subisce una leggera flessione, e mostra un peso relativo inferiore alla media della Z. O. (10,8%). Nel comparto si riconosce tuttavia la persistenza della tradizionale specializzazione del territorio nel settore metalmeccanico che rappresenta il 23% delle unità locali seguito dal settore della riparazione, manutenzione e installazione di macchine e apparecchiature (10%) e dal settore alimentare (7%). Il settore delle costruzioni, che rappresentava nel 2012 il 16% delle unità locali di Garbagnate, incide oggi per il 13% e occupa circa 500 addetti, in calo dell'1,7% dal 2012.

Una particolare attenzione merita il dato relativo al **settore della logistica**, che mostra negli ultimi 5 anni una crescita sia delle unità locali che degli addetti, e che, seppur modesta, appare coerente con la localizzazione del comune sul punto di snodo che, verso ovest prosegue per l'aeroporto di Malpensa e il connesso Hub cargo, e a Nord è diretto ai confini con la Svizzera e i valichi del Gottardo e Sempione, via d'accesso verso i paesi dell'Europa Centrale.

## Il sistema commerciale






Il sistema commerciale di Garbagnate Milanese è integrato nel più ampio contesto territoriale che si definisce lungo l'asse della Varesina. Ai due estremi meridionale e settentrionale si innestano i due maggiori poli commerciali della città, connotati da medie e grandi strutture di vendita, alcune anche completate recentemente. La rete del commercio di vicinato invece si sviluppa principalmente nei nuclei storici, in particolare nel capoluogo lungo via Milano garantendo vitalità al cuore della città.

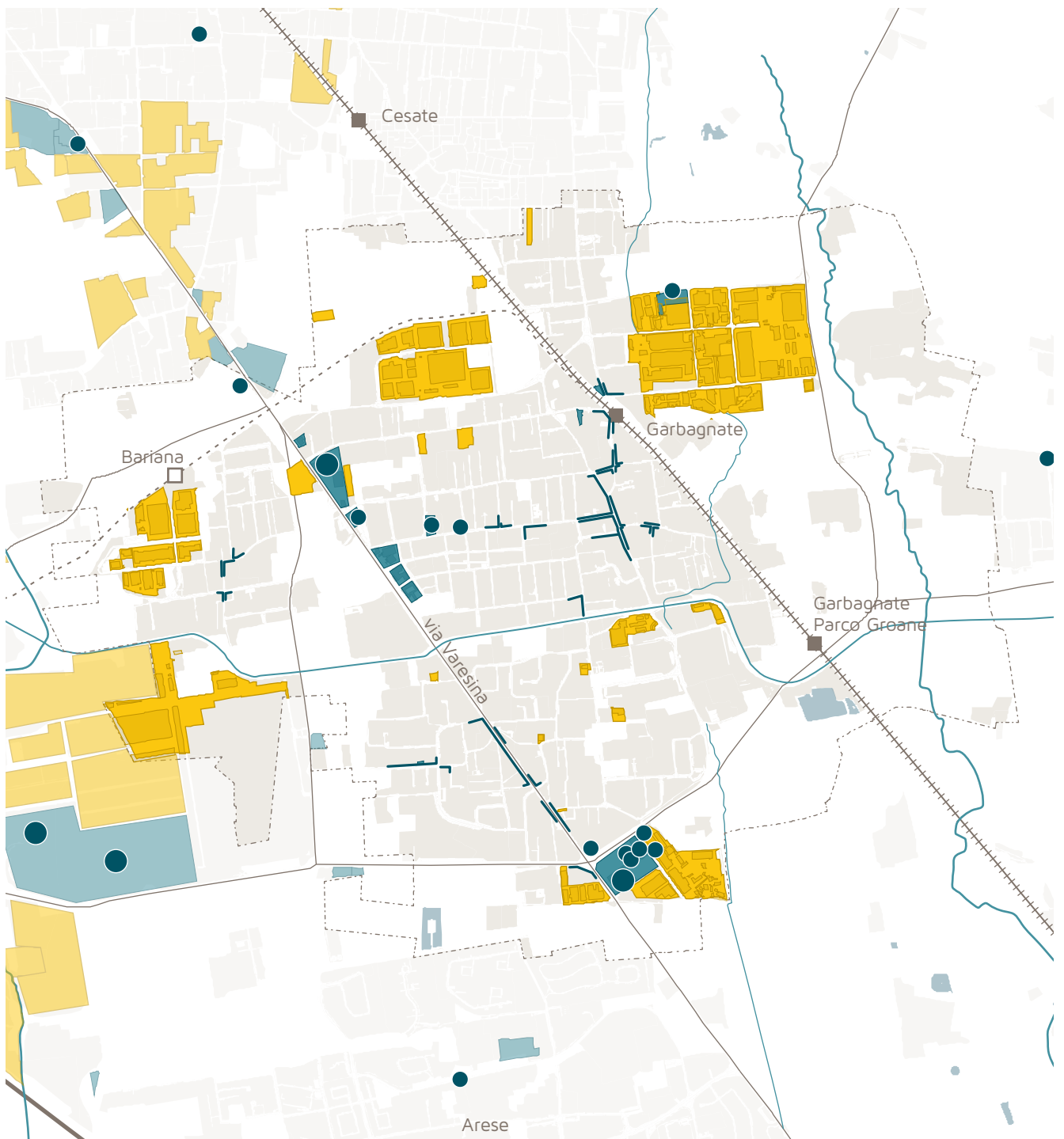
**+2,4%**  
addetti

Sebbene il settore commerciale abbia registrato un leggero calo del numero di unità locali, tra il 2012 e il 2017 ha **incrementato il numero di addetti** del 2,4% e rappresenta il secondo settore economico con più addetti (27%) a Garbagnate, dopo quello manifatturiero. Inoltre, va registrata la diminuzione del numero di esercizi di vicinato che passano

da 175 unità nel 2010 a 154 nel 2019. Rimane invece invariato il numero delle medie e delle grandi strutture di vendita (rispettivamente 11 e 2 unità sul territorio comunale).

## Legenda

- |   |                                    |   |                             |   |                             |
|---|------------------------------------|---|-----------------------------|---|-----------------------------|
|  | Ambiti prevalentemente produttivi  |  | Grandi Strutture di Vendita |  | Principali assi commerciali |
|  | Ambiti prevalentemente commerciali |  | Medie Strutture di Vendita  |   |                             |



## LE DOMANDE SULL'ABITARE

Il mercato immobiliare di Garbagnate ha retto alla crisi economica del 2008: i valori medi di mercato per il settore residenziale sono in crescita e aumentano a un ritmo superiore rispetto a quelli dei comuni contermini. Dall'altro lato emerge un sistema di offerta abitativa pubblico in sofferenza che non riesce a garantire una risposta adeguata ai bisogni emergenti.

### Mercato immobiliare

La città metropolitana di Milano si distingue all'interno del panorama regionale e nazionale per aver dimostrato complessivamente una maggiore resilienza nel corso della crisi economica e occupazionale che ha interessato il paese a partire dal 2008. Dal 2014 ha registrato un graduale recupero del mercato residenziale che, a differenza di quanto registrato negli anni pre-crisi, viene ora guidato dall'andamento del mercato del capoluogo dove il numero di compravendite ha eguagliato il volume di quelle registrate nell'intera area metropolitana. L'assestamento del mercato immobiliare all'interno della città metropolitana sta privilegiando i territori posti sulle principali direttrici degli assi di trasporto ed in prossimità dei confini di Milano. A una generalizzata contrazione dei prezzi medi fa eccezione solo il capoluogo e le direttrici del nord-ovest. Tale contrazione dei prezzi all'interno delle aree più periferiche della città metropolitana suggerisce una graduale perdita di interesse verso l'acquisto di una abitazione in posizione marginale rispetto alla città di Milano e alle principali vie di comunicazione.

A Garbagnate i **valori di compravendita degli immobili nuovi crescono del 12%** rispetto ai valori pre crisi e il prezzo medio per l'acquisto di un'abitazione nel 2019 è pari a 2.300€/mq, un valore sostanzialmente stabile dal 2012 a oggi. Anche i valori medi di mercato per gli appartamenti recenti o ristrutturati sono in crescita dal 2008 (+15%), mentre si registra un

**+12%**  
valore di  
compravendita  
per le nuove  
abitazioni

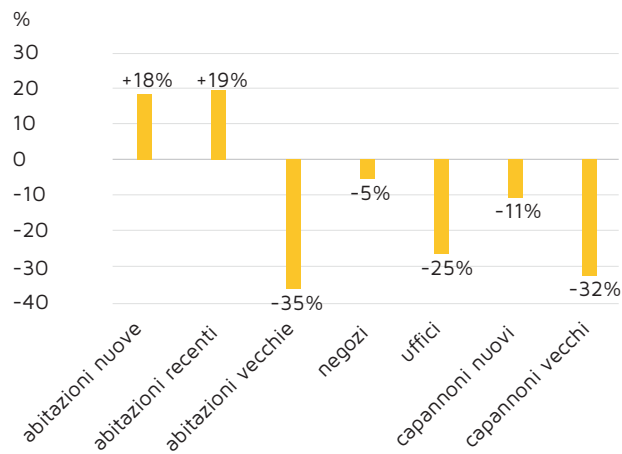
crollo delle quotazioni per gli appartamenti vecchi che passano da un valore medio di mercato pari a 1.360€/mq nel 2008 a 825€/mq del 2019, con una riduzione dei prezzi del 39%. Per quanto riguarda i canoni di locazione a Garbagnate i valori medi nel 2019 sono cresciuti di circa il 6% rispetto al 2008. Andamenti analoghi si registrano nella zona di riferimento anche se, rispetto ai comuni contermini lungo l'asse ferroviario Milano-Saronno, il mercato immobiliare di Garbagnate pare aver reagito meglio alla crisi economica. Importanti diminuzioni dei prezzi di compravendita degli immobili recenti e

vecchi si registrano a Cesate, Bollate e Arese, anche se in termini assoluti il valore medio di mercato per gli immobili vecchi in tutti e tre i comuni è superiore a quello di Garbagnate. Al contrario, i valori degli appartamenti nuovi sono inferiori. A Cesate un appartamento nuovo costa in media 2.000€/mq (+6% dal 2008) e a Bollate 2.200€/mq e qui i prezzi hanno subito una diminuzione del 15% rispetto ai valori pre crisi. Solamente Arese, con quotazioni medie tradizionalmente superiori ai comuni limitrofi, mostra valori superiori a quelli di Garbagnate con un valore medio per un appartamento nuovo pari a 3.200€/mq.

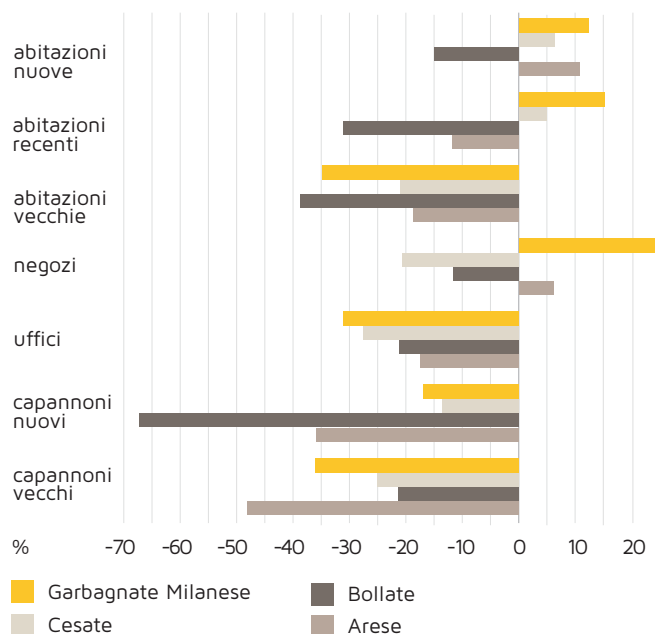
Oltre ai dati relativi alle quotazioni per gli immobili residenziali, emerge una significativa crescita dei valori di compravendita degli spazi commerciali. Infatti, il prezzo medio dei negozi a Garbagnate cresce del 26% nell'ultimo decennio, in netta contrapposizione con i valori dei comuni limitrofi che subiscono anche forti riduzioni. Non seguono invece il trend positivo gli uffici e i capannoni, sia nuovi sia vecchi, che subiscono un calo notevole delle quotazioni: rispettivamente -31% per gli uffici, -17% per i capannoni nuovi e -36% per quelli vecchi.

## Valori immobiliari

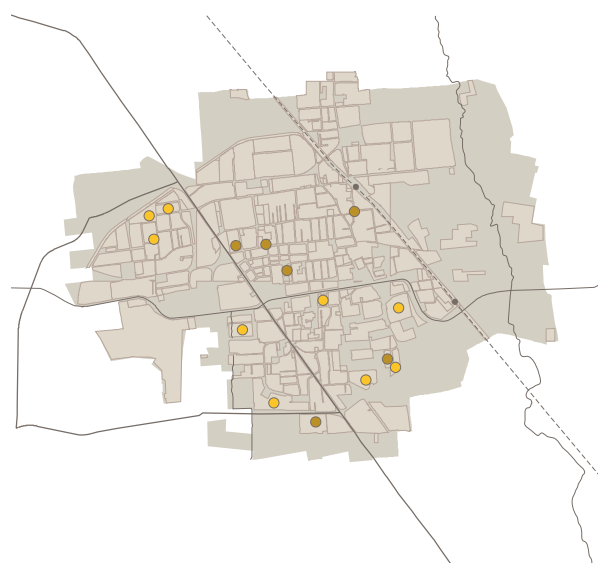
Variatione di valori di compravendita a Garbagnate Milanese per tipologia di immobile, 2005-2018  
[Borsa immobiliare Camera di Commercio di Milano]



Variatione di valori di compravendita per tipologia di immobile, 2009-2018 - confronto con i Comuni contermini  
[Borsa immobiliare Camera di Commercio di Milano]



## Edilizia Residenziale Pubblica



Consistenza del patrimonio ERP, 2020  
[Ufficio Casa Comune di Garbagnate Milanese e Aler]

**148** alloggi di proprietà comunale  
di cui: **9** non occupati

**420** alloggi di proprietà Aler  
di cui: **3** non occupati

Fabbisogno residenziale sociale  
[Ufficio Casa Comune di Garbagnate Milanese e Aler]

Classe di fabbisogno Garbagnate: **Elevato**

Bando del Comune di Bollate, 2019  
(comune Capofila nell'Ambito di Garbagnate Milanese)

**132** domande presentate

di cui: **58** domande da cittadini di Garbagnate

**34** domande di cittadini di Garbagnate per altri comuni

**40** domande di cittadini di altri comuni dell'ambito

## Patrimonio pubblico e domande di edilizia sociale

Sulla base degli indicatori sociali, economici e demografici, il comune di Garbagnate Milanese rientra tra i comuni lombardi con **fabbisogno abitativo “elevato”** (classificazione PRERP 2014-2016 -Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica R.L.) e occupa la posizione n. 61 tra tutti i comuni della Regione.

Per il territorio di Garbagnate, l’offerta e la gestione del patrimonio abitativo pubblico è organizzato a livello sovra comunale con l’individuazione di un Ambito territoriale composto dai comuni di Baranzate, Bollate, Cesate, Garbagnate Milanese, Novate Milanese, Paderno Dugnano, Senago e Solaro. Quasi la totalità dei comuni è caratterizzata da alta densità abitativa e rientra tra i comuni con fabbisogno abitativo “elevato”, a eccezione di Baranzate

**568**  
alloggi di  
edilizia  
residenziale  
pubblica

dove il fabbisogno risulta “critico”. Nell’Ambito di Piano di Zona di Garbagnate, al 31 marzo 2019 le unità abitative per Servizi Abitativi Pubblici (SAP) sono 2.303, di cui 1.410 alloggi di proprietà Aler e 893 alloggi di proprietà comunale (Rapporto annuale al Consiglio Regionale – anno 2018, Direzione generale politiche sociali, abitative e disabilità). In particolare, nel comune di Garbagnate il patrimonio di alloggi pubblici complessivo è pari a 568 unità, di cui 420 alloggi di proprietà Aler e 148 di proprietà comunale.

Dal **Piano annuale dell’offerta abitativa 2020 dell’Ambito di Garbagnate Milanese** emerge un sistema in sofferenza. Infatti, l’edilizia residenziale pubblica, da sola, ad oggi non riesce a garantire una risposta adeguata ai bisogni emergenti, e risulta insufficiente anche per la gestione dell’emergenza abitativa e per l’abitare temporaneo per chi versa in condizioni di grave marginalità.

**336**  
domande  
presentate per  
alloggi ERP  
nell’Ambito

Nel primo Avviso per i Servizi Abitativi Pubblici (autunno 2019) sono stati messi a disposizione 12 alloggi per l’intero Ambito Territoriale di cui 5 di proprietà di ALER Milano, 2 collocati nel territorio di Novate Milanese e 3 in quello di Paderno Dugnano. Sono pervenute **336 domande in totale, di cui 146 di nuclei indigenti**. Nel corso del 2019 sono state assegnate 28 unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici per l’intero Ambito Territoriale di cui 3 a Garbagnate e per il 2020 il Piano prevede di poter assegnare 67 unità abitative per l’intero Ambito territoriale di cui solamente una a Garbagnate.

Accanto alle esigenze legate al patrimonio di edilizia abitativa pubblica, emerge con sempre maggiore forza, anche nell’ambito territoriale di Garbagnate, il bisogno delle famiglie a reddito medio e medio basso che, in seguito al peggioramento della propria condizione economica, anche a causa della crisi economico finanziaria che ha colpito il Paese, non sono più in grado di sostenere i costi dell’abitare incorrendo in situazioni di morosità e, talvolta, nella perdita stessa dell’abitazione. Sono famiglie che spesso dispongono di una relativa capacità di reddito,

che tuttavia non è sufficiente per trovare una nuova abitazione nel mercato libero e d'altra parte è troppo elevata per consentire di accedere al sistema dei Servizi Abitativi Pubblici. Il problema dell'accesso e del mantenimento dell'abitazione per quest'ampia fascia di popolazione posizionata in una zona "grigia" è legato all'offerta abitativa privata e alla capacità del sistema pubblico di intercettarla e favorire percorsi di incontro tra domanda e offerta. Con questo obiettivo, già dal 2017, l'Ambito ha sviluppato e dato avvio all'**Agenzia Sociale per l'Abitare C.A.S.A.**, un progetto nato in co-progettazione con il Comune di Milano all'interno del Fondo Europeo PON METRO per mitigare il disagio abitativo e offrire un nuovo strumento di affitto dedicato alla fascia media della popolazione.

Tra le diverse attività, l'Agenzia ha coordinato e sviluppato due progetti. L'Ambito di Garbagnate M. è stato protagonista di una delle progettualità finanziate all'interno del programma di welfare comunitario della Fondazione Cariplo (Bando Welfare in Azione), sperimentando un progetto innovativo denominato **#VAI -Verso una comunità di persone che genera vicinanza, attivazione e innovazione**. Il progetto è stato composto da interventi orientati a contrastare la crescente vulnerabilità di persone e famiglie e le nuove forme di povertà attraverso la produzione di occasioni di economie collettive (emporio solidale, swap party, APP non spreco, forme alternative di restituzione del debito abitativo) e di costruzione di legami di prossimità e relazioni sociali (Bando Generare Legami). Il progetto è stato promosso e realizzato da una rete di partenariato pubblico-privata che ha inoltre aggregato intorno a sé un'ampia rete di soggetti, anche informali. Parte di questa rete si è poi consolidata grazie allo sviluppo di una nuova progettualità **-RiCA -Riqualificare Comunità e Abitare**, che sta sperimentando i community hub, la realizzazione di percorsi di educazione finanziaria e azioni mirate a migliorare la qualità dell'abitare con l'aiuto di amministratori sociali, della mediazione condominiale e di strumenti per la definizione di piani di rientro dal debito, oltre a figure educative dedicate e azioni di orientamento lavorativo.

Inoltre, nel 2017 il comune di Garbagnate ha stipulato con le associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative sul territorio l'**Accordo locale per il canone concordato**. L'obiettivo dell'accordo è offrire canoni di locazione più contenuti rispetto al libero mercato, incrementando le agevolazioni fiscali ed economiche a favore di proprietari e inquilini. L'accordo prevede la suddivisione del territorio comunale in quattro zone urbane omogenee, tenendo conto dei valori immobiliari di mercato, delle dotazioni infrastrutturali e dei tipi edilizi, e per ciascuna di esse stabilisce le fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali le parti contrattuali private devono concordare il canone effettivo di locazione. I valori medi di locazione oscillano tra un minimo di 30€/mq annuo nella zona D a un massimo di 80 €/mq annuo nella zona A.

## I servizi e la città pubblica

Garbagnate Milanese può contare su una importante dotazione di servizi, sia in termini quantitativi che qualitativi. A fronte di una popolazione residente di 27.385 abitanti al 31/12/2018, risulta una dotazione pro capite di ca. 41 mq/ab, per un totale di 1.129.700 mq di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Un dato ampiamente sopra i riferimenti di legge, che è inoltre in grado di garantire una gamma ampia di dotazioni di varia natura.

In particolare la quantità di aree destinate ad attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie e socio-assistenziali e sportive, dunque i servizi oltre il verde e i parcheggi, ammonta complessivamente a 423.300 mq, pari al 37% dei servizi totali, all'interno delle quali si evidenzia una significativa presenza di attrezzature sportive, una buona dotazione di attrezzature sanitarie e di servizi amministrativi, oltre alla presenza più che soddisfacente di servizi socio assistenziali, nonché attrezzature religiose e alla cultura. Bilanciate alla domanda le attrezzature scolastiche.

Rispetto agli altri servizi, si evidenzia una buona presenza di spazi per la sosta di proprietà pubblica (23% del totale dei servizi), come pure di aree a verde pubblico, il che delinea, nel complesso, un soddisfacente quadro della qualità dell'abitare a Garbagnate.

### Distribuzione territoriale e accessibilità ai servizi













Anche dal punto di vista della dotazione per quartieri, non si evidenziano particolari aree di criticità, almeno sotto il profilo della dotazione pro capite. L'unica nota da menzionare riguarda l'ambito di Bariana. La frazione non denota problematiche legate alle dotazioni locali, che anzi sono potenzialmente superiori se rapportate al numero di abitanti rispetto al resto della città, quanto piuttosto evidenzia una problematica di connessioni con il resto della città, dovuta al vuoto creato dal cantiere del PE4. I servizi sovralocali e istituzionali sono infatti localizzati verso il centro, con minori possibilità di accessibilità agli stessi per la frazione.

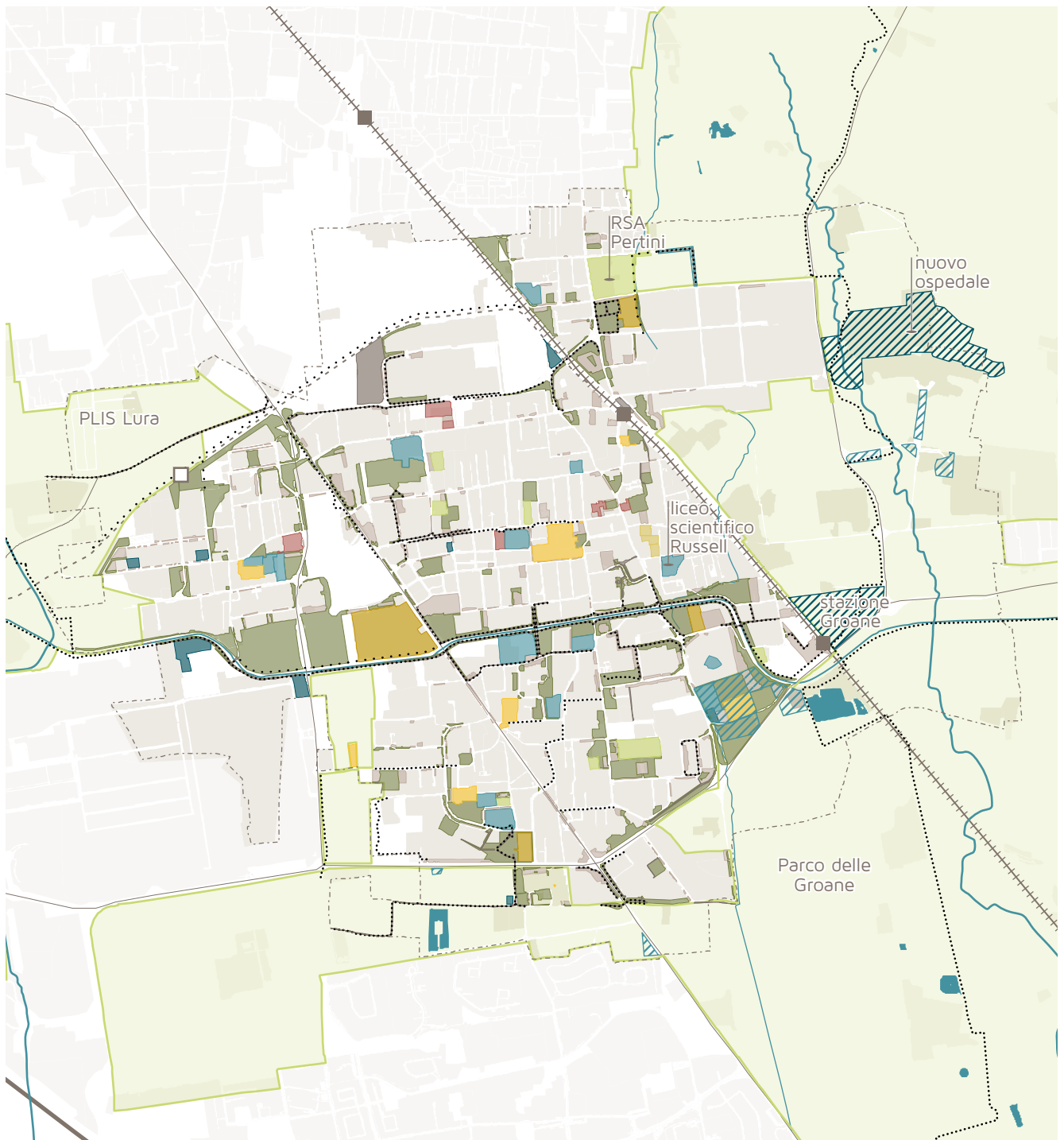
Al netto di Bariana, l'accessibilità ai servizi risulta complessivamente buona. Per quanto riguarda il trasporto privato il grado di accessibilità risulta generalmente molto elevato per la quasi totalità del territorio; rispetto al trasporto pubblico, a scala locale l'accessibilità è garantita in ambito urbano da due linee di autobus locale e due diramazioni, che coprono tutta la città al netto di alcuni ambiti a bassa densità abitativa. L'area limitrofe alla stazione ferroviaria di Garbagnate centro, risulta maggiormente accessibile grazie alle sovrapposizioni con le linee extraurbane su gomma. A scala sovralocale l'accessibilità è altresì garantita in primo luogo dalle due stazioni ferroviarie e dalle linee extraurbane.

Di pari passo va il tema della fruibilità, rappresentando in modo sintetico la copertura di tali servizi nel territorio a partire dai rispettivi ambiti di influenza pedonale e ciclabile. In generale, non si pone un problema di fruibilità di quartiere ai servizi, al netto delle problematiche già espresse per Bariana, quanto una necessità di mettere a sistema i diversi ambiti garantendo migliori connessioni tra la rete di percorsi ciclopedonali e le attrezzature pubbliche esistenti.



## Servizi

 Strutture amministrative	 Istruzione	 Servizi socio-sanitari
 Attrezzature religiose	 Infrastrutture tecnologiche	 Verde attrezzato
 Attrezzature sportive	 Mobilità e trasporti	 Servizi comprensoriali - PTC
 Cultura	 Spazi per la sosta	 Servizi di interesse comunale - PTC



## **Dotazione per tipologia di servizi**

### **Attrezzature collettive**

Il sistema delle attrezzature civiche e collettive si concentra maggiormente in alcune polarità che corrispondono in gran parte ai nuclei storici di Garbagnate e Bariana, mentre a Santa Maria Rossa, non vi sono distaccamenti. Nel nucleo storico di Garbagnate, c'è la sede Municipale, villa Gianotti e la biblioteca comunale, nella corte Valenti. A Bariana, va segnalato il centro polifunzionale "il Sole". Al fine di garantire l'omogenea presenza delle più importanti funzioni pubbliche, alcune di esse sono state decentrate nei quartieri di recente formazione: il centro polifunzionale "Ca' del di", il "Centro Vari Età" in via Bolzano, il centro diurno per disabili in via F.lli Signorelli, la sede dei Carabinieri in via Caduti Garbagnatesi, i Vigili del fuoco in via Principessa Mafalda, e la "Casa delle Associazioni" di via Canova. Ne deriva una distribuzione abbastanza omogenea delle attrezzature civiche all'interno del territorio comunale, fatto salvo il quartiere delle Groane che è sprovvisto di alcun tipo di servizio civico collettivo.

### **Attrezzature religiose**

Sul territorio sono presenti quattro Parrocchie, con sei Chiese e relative attrezzature religiose, dislocate a Garbagnate e nelle due frazioni di Santa Maria Rossa e Bariana. La Basilica dei SS. Eusebio e Maccabei, la più grande del comune, è situata in prossimità del nucleo storico di Garbagnate, sulla piazza Della Chiesa, dove è inoltre presente una struttura scolastica primaria e secondaria di I grado, oltre che un oratorio di notevoli dimensioni. Rientra nella stessa Parrocchia il Santuario della Beata Vergine del Rosario, situato a nord del centro storico, in Piazza del Santuario. Sempre a Garbagnate, zona quartiere Quadrifoglio, è presente la Chiesa di San Giovanni Battista, con annesso relativo oratorio. La frazione di Bariana ospita nel nucleo storico la Chiesa di San Giuseppe Artigiano, lungo la via Chiesa, all'interno comprende un oratorio e una scuola dell'infanzia privata. A Santa Maria Rossa sono presenti due Chiese e un oratorio: Santa Maria Nascente, cui è intitolata la chiesa di via Garibaldi e che comprende l'oratorio, e la chiesa San Ildefonso Schuster nell'omonima piazza. A queste si aggiunge la Sala del Regno, luogo di culto dei Testimoni di Geova, in via Monviso.

### **Attrezzature scolastiche**

Le attrezzature scolastiche ricomprendono le scuole di proprietà comunale a partire dagli asili nido fino alle scuole primarie di I grado, oltre agli istituti privati che contribuiscono a completare la dotazione. L'offerta è costituita da un micronido e due asili nido comunali, sei scuole per l'infanzia comunali e tre private, cinque scuole primarie comunali e una privata, due scuole primarie di II grado e una privata. Per quanto riguarda la scuola dell'infanzia e la scuola primaria di I grado la distribuzione è omogenea, riuscendo a coprire la domanda espressa da ciascuna frazione. Le scuole primarie di II grado, sono invece localizzate a Garbagnate e Santa Maria Rossa, mentre la frazione di Bariana è collegata con un servizio di scuola bus dedicato. Quanto agli istituti privati, si annovera innanzitutto il complesso scolastico parificato "San

Luigi”, in via Varese, che copre l’offerta scolastica dalla scuola dell’infanzia fino alla scuola secondaria di I grado. Gli edifici scolastici presenti sul territorio presentano problematiche di tipo manutentivo, direttamente connesse all’età e all’epoca di costruzione, ma la domanda scolastica è soddisfatta anche nel prossimo futuro per quanto riguarda le scuole per l’infanzia, primarie e secondarie di I grado, mentre c’è una lieve sofferenza per l’offerta di asili nido.

### **Attrezzature sportive**

Ad esclusione delle palestre all’interno delle strutture scolastiche, la principale attrezzatura sportiva è il centro sportivo comunale di via Montenero a cui si aggiungono alcune attrezzature sportive di minor livello (campi da calcio dotati di spogliatoi). Completano l’offerta gli impianti sportivi privati a Santa Maria Rossa e Bariana. Anche le strutture sportive presentano problematiche di tipo manutentivo e gestionale, connesse all’età dei manufatti.

### **Attrezzature sanitarie e socio assistenziali**

Tra le attrezzature socio-assistenziali e sanitarie si citano, innanzitutto, le strutture che rivestono, per il grado di specializzazione, interesse sovra locale e sovra regionale: il nuovo Ospedale Salvini e la casa di riposo “Sandro Pertini”. Va poi sottolineata l’attività svolta dalle diverse associazioni del terzo settore e private o private convenzionate che offrono servizi per l’assistenza sanitaria e il sostegno agli anziani, ai diversamente abili e alle loro famiglie.

### **Verde**

Per quanto riguarda il verde pubblico si delineano due scale territoriali da tenere in considerazione: la prima è quella sovralocale, dove in particolare del Parco delle Groane ricopre circa il 30% della superficie territoriale complessiva; la seconda è quella locale composta da giardini di quartiere e da un insieme di parchi urbani. È una presenza dai caratteri significativi non solo per la qualità dello spazio aperto naturale ma anche per le presenze di elementi della storia di Garbagnate Milanese come le tre archeologie industriali delle fornaci e la struttura ospedaliera “Salvini” ex-sanatorio V. Emanuele III. A livello comunale la superficie complessiva per verde risulta pari a 440.110 mq ca., con una dotazione per abitante pari a 16,41 mq. Il principale parco urbano è costituito dal Parco del Bosco, situato a Bariana e contiguo al centro sportivo. Di particolare interesse sono i sistemi di spazi verdi che si sviluppano ad est del centro storico in direzione nord-sud e gli spazi lungo il canale Villoresi.

### **Parcheggi**

Le aree per parcheggi pubblici, considerando lo spazio della sosta nella sua totalità, ammontano a poco più 200.000 mq. Rispetto alla capillare diffusione dei parcheggi locali, è da segnalare la sofferenza di aree per la sosta nel nucleo storico di Garbagnate Milanese, in particolare lungo la via Manzoni. In linea generale la distribuzione delle aree per la sosta nei differenti quartieri è omogenea e sufficiente. Tuttavia non può sottacersi la criticità della dotazione di parcheggi in particolari aree e precisamente quelle a ridosso di funzioni definite “poli attrattori di presenze” come le stazioni ferroviarie e i nuclei di antica formazione urbana.

## UN TERRITORIO ACCESSIBILE

Garbagnate Milanese è attraversato da direttrici stradali che ne permettono il collegamento diretto con l'area centrale metropolitana, il Varesotto e le principali polarità dell'area circostante, oltre che con il sistema autostradale e tangenziale milanese, per le più lunghe percorrenze. Sufficientemente buoni risultano essere anche l'offerta di trasporto pubblico su ferro e su gomma ed i collegamenti ciclabili di scala sovralocale.

### Assetto attuale di infrastrutture e servizi

Il Comune di Garbagnate si colloca lungo il corridoio infrastrutturale radiale tra Milano e Varese, delimitato dalla SPexSS233 Varesina, ormai in larga misura inglobata nelle conurbazioni sviluppatesi ai suoi margini, e dalla linea Ferrovie Nord Milano-Saronno.

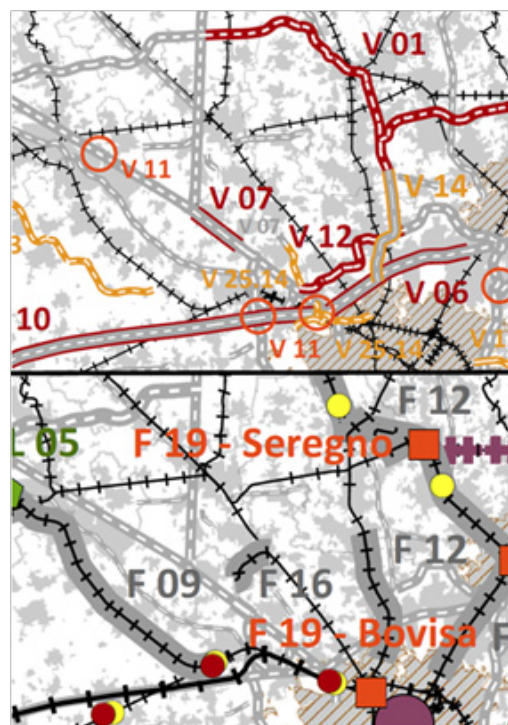
La **linea ferroviaria** che lambisce il territorio comunale da nord a sud ha origine dal capoluogo metropolitano e più a nord, oltre Garbagnate, si dirama verso Varese, Como, Malpensa e Seregno. La linea è interessata dai servizi Suburbani S1 da Lodi e S3 da Milano Cadorna che fermano in ben due fermate sul territorio comunale: Garbagnate Milanese, immediatamente a nord del nucleo storico e Garbagnate Parco Groane, sul margine meridionale del centro abitato in località Serenella, porta di accesso al Parco Regionale.

La **maglia viaria intercomunale**, oltre alla Varesina che attraversa tutto il territorio comunale e determina in alcuni casi una separazione fisica tra quartieri, si completa con itinerari trasversali di connessione con la Brianza da una parte e con lo snodo lungo l'autostrada A8 nei pressi di Arese e dell'area ex-Alfa Romeo dall'altra.

Sempre trasversalmente si sviluppa il **percorso ciclabile di interesse regionale PCIR 6 Villoresi**, che in tutto il territorio comunale corre lungo l'alzaia del canale artificiale. All'interno del Parco delle Groane, in percorso ciclabile intercetta il **PCIR 5 Via dei Pellegrini-Via per l'Expo**, che corre perpendicolarmente in direzione nord-sud ed è stato in parte completato in occasione dell'Esposizione Universale del 2015, nell'ambito del progetto della cosiddetta "Via d'Acqua".

Il **sistema delle autolinee** serve in modo piuttosto capillare il territorio comunale, raggiungendo anche le due stazioni ferroviarie cittadine (Garbagnate M. e Garbagnate Parco Groane).

### PRMT – Programma Regionale della Mobilità e dei Trasporti (DCR n. X/1245/2016)

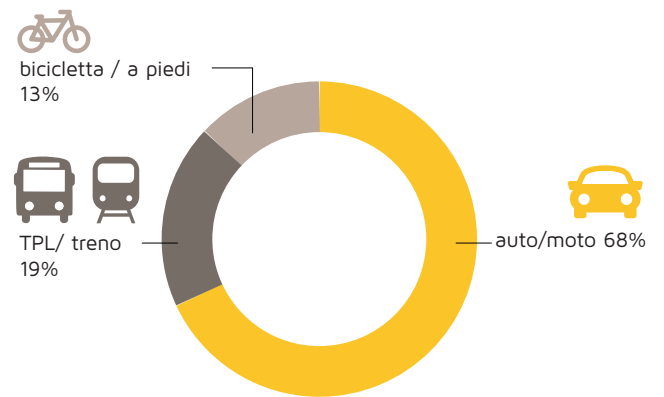


È uno strumento di programmazione finalizzato a configurare il sistema delle relazioni di mobilità alla scala regionale, individuando le esigenze di programmazione integrata delle reti infrastrutturali e dei servizi di trasporto. I suoi obiettivi generali sono: migliorare la connettività, assicurare libertà di movimento e garantire accessibilità al territorio, garantire qualità e sicurezza dei trasporti e sviluppo della mobilità integrata, promuovere la sostenibilità ambientale del sistema dei trasporti. Alcune delle sue azioni specifiche concorrono in modo diretto al rafforzamento del sistema della mobilità del territorio di Garbagnate, ossia: la quinta corsia Lainate Milano sulla A8, il completamento della Tangenziale Nord di Milano/Rho Monza, la Variante alla SS33 Rho Gallarate, la Variante alla SPexSS233 Varesina e la riattivazione della linea ferroviaria Garbagnate Arese Lainate.

## Spostamenti sistematici

- 20.780** spostamenti di scambio e interni  
[Mobilità sistematica 2011]
- di cui
- 75%** mobilità fuori comune
- 32,1%** Indice di attrazione - flussi in entrata  
sul totale dei flussi  
[ISTAT 2015]
- 29,6%** Indice di autocontenimento - flussi  
interni sul totale dei flussi  
[ISTAT 2015]

Spostamenti per mezzo prevalente utilizzato  
[Mobilità sistematica 2011]



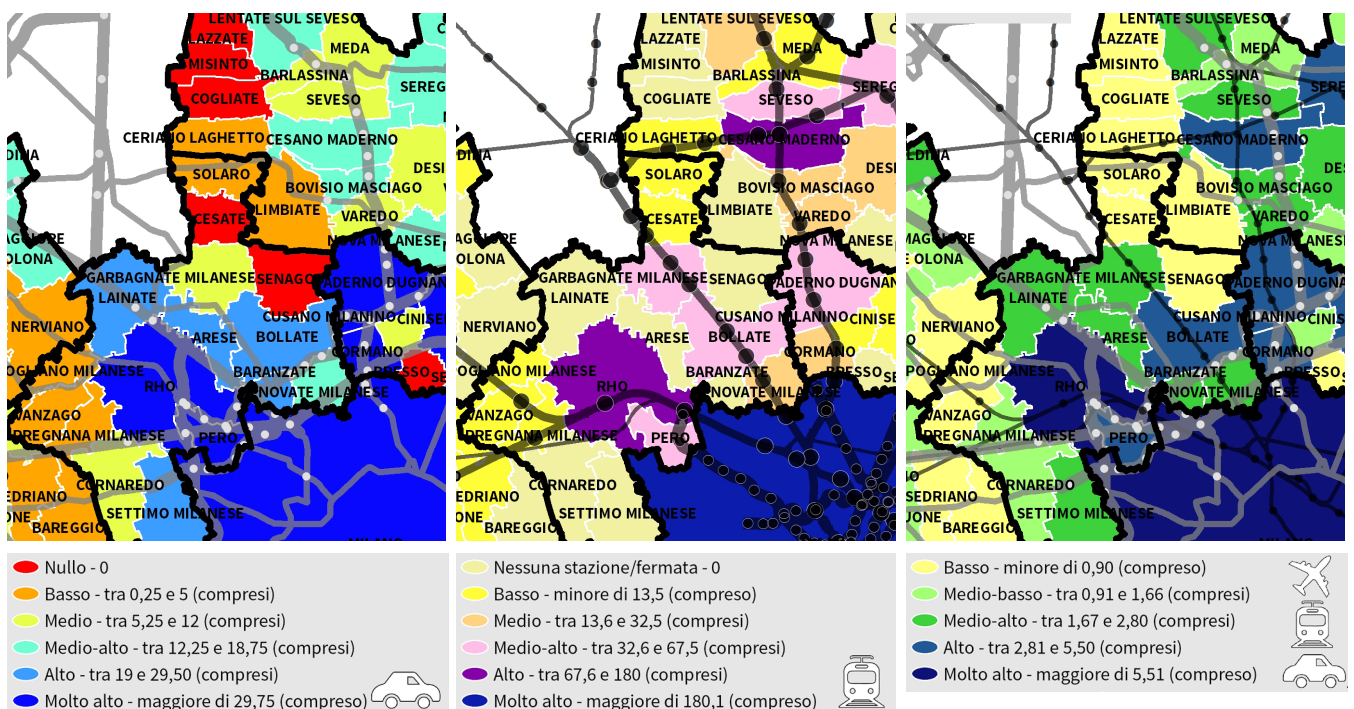
## Indicatori comunali di accessibilità

Ricerca "L'accessibilità dei Comuni della Città metropolitana di Milano e della Provincia di Monza e della Brianza"  
[Assolombarda Confindustria Milano Monza e Brianza, 2015]

Accessibilità stradale









Accessibilità su ferro

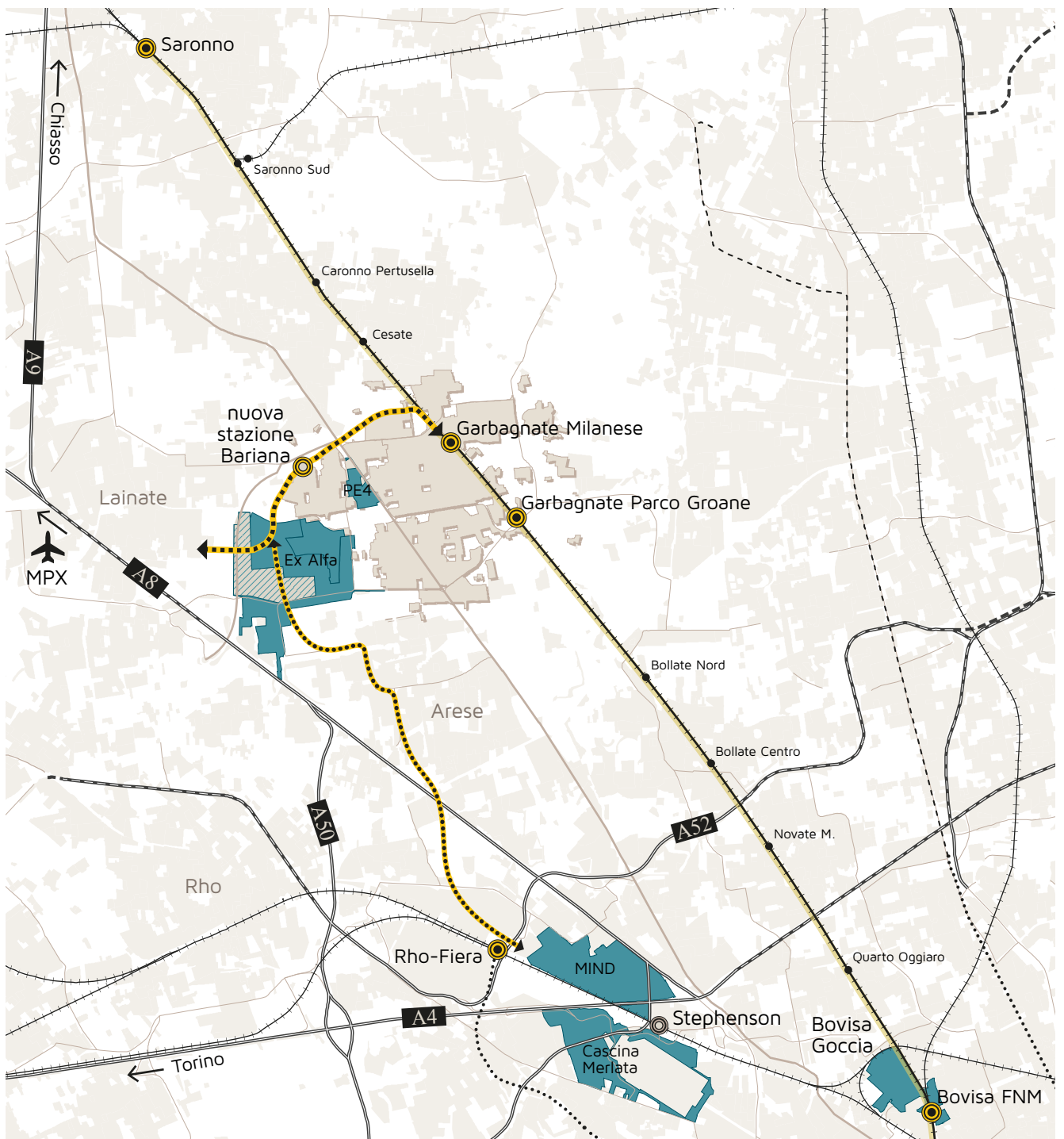
Accessibilità complessiva





### Assetto infrastrutturale:

- |   |   |   |                      |   |                      |
|---|---|---|----------------------|---|----------------------|
|  | Autostrada e superstrada esistente        |  | Ferrovia esistente   |  | Stazione esistente   |
|  | Autostrada e superstrada da riqualificare |  | Ferrovia di progetto |  | Stazione di progetto |
|  | Strada extraurbana principale             |  | Linea di forza TPL   |   |                      |



## PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente di Città metropolitana di Milano (DCP n. 93/2013)

### Riorganizzazione del sistema del TPL su gomma

Con l'approvazione (il 10 gennaio 2019) del **Programma dei Servizi di Bacino del TPL**, l'Agenzia del Bacino di Milano, Monza Brianza, Lodi e Pavia, in qualità di stazione appaltante, potrà procedere all'affidamento dei nuovi Contratti di Servizio relativi alla rete che il Programma stesso ha provveduto a riorganizzare secondo principi di gerarchizzazione, integrazione, sostenibilità economica, competitività e rispondenza alle effettive esigenze della domanda.

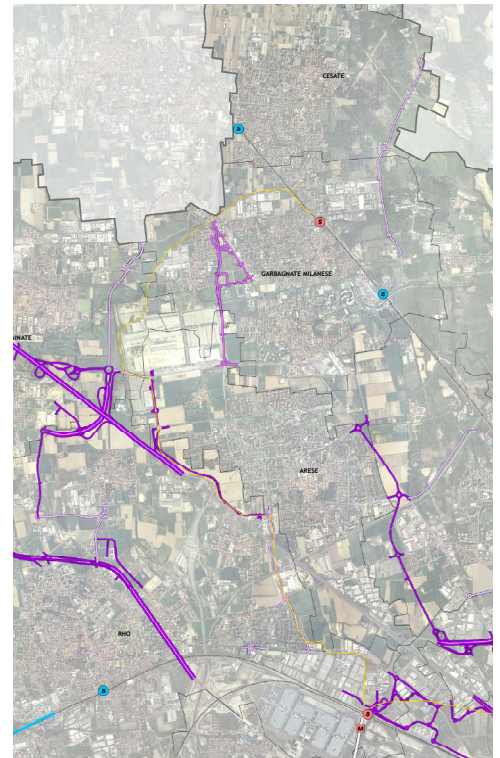
Sebbene i percorsi delle autolinee in territorio di Garbagnate rimarranno pressoché analoghi agli attuali, il Comune risentirà, comunque, del generale miglioramento dell'offerta derivante dalla più complessiva riorganizzazione dei servizi afferenti agli Ambiti di progetto A1 "Rho-Bollate" e A4 "Groane", che prevede la creazione di **reti unitarie integrate per tutta la prima cintura Nord-Ovest di Milano e per il corridoio urbanizzato parallelo alla ferrovia Milano-Seveso**, eliminando le sovrapposizioni e garantendo servizi cadenzati per le linee trasversali afferenti ai nodi ferroviari dell'area.

Il 10 aprile 2019 l'Assemblea dell'Agenzia ha approvato anche il **Regolamento Tariffario STIBM** del Bacino di Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia, entrato in funzione in fase transitoria dal 15 luglio 2019, che prevede un **nuovo criterio di tariffazione del servizio pubblico** fondato su principi di equità, univocità e integrazione, indipendentemente dal gestore, dal mezzo utilizzato e dalla classificazione del servizio stesso, ma funzione solo del numero di corone concentriche (rispetto a Milano) attraversate nello spostamento.

### Rafforzamento del sistema della ciclabilità

Il tema del rafforzamento e messa in sicurezza delle connessioni ciclabili (oggetto anche del PRMC – **Piano Regionale della Mobilità Ciclistica**, approvato con DGR n. X/1657/2014), è sempre più spesso correlato a quello della valorizzazione e fruizione del territorio.

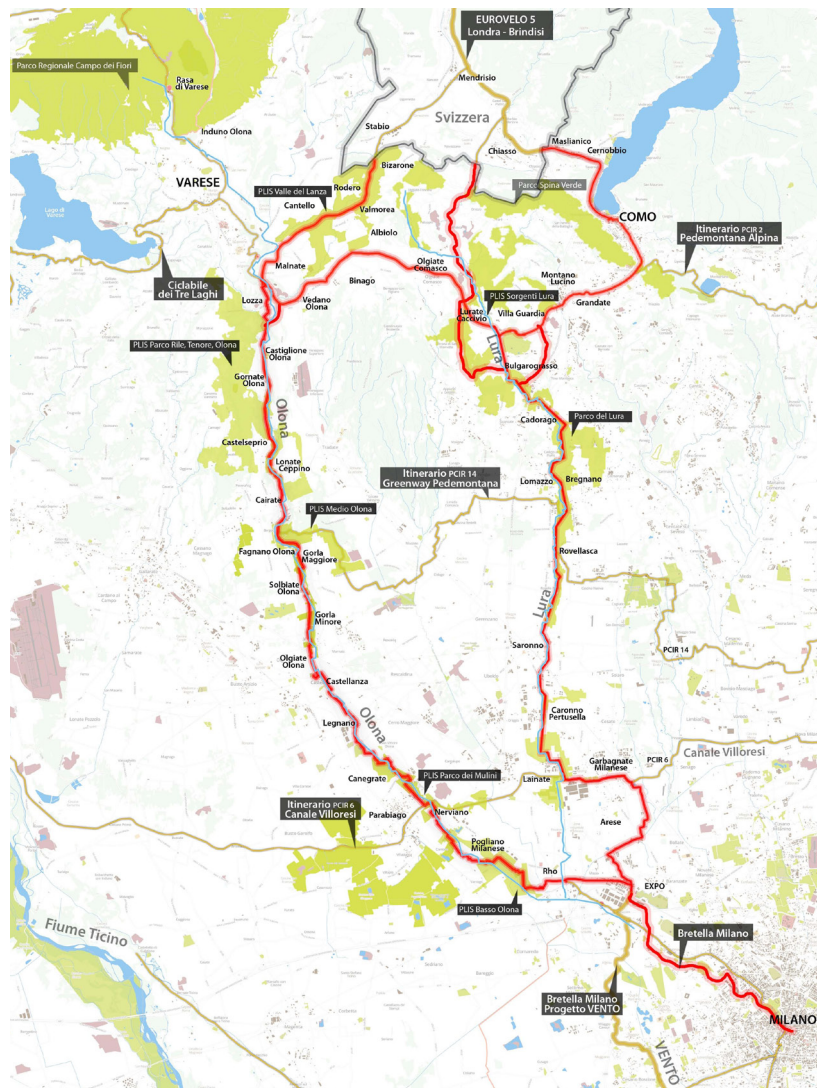
Un'iniziativa in tal senso, promossa con il finanziamento del Bando di Fondazione Cariplo del 2014 "**BREZZA, piste cicloturistiche connesse a VENTO**", ha portato alla



Le previsioni del PTCP per il sistema infrastrutturale della mobilità sono volte al suo miglioramento qualitativo, in una logica di sviluppo sostenibile, finalizzato ad alleggerire il sistema urbano centrale e a concorrere al raggiungimento della strategia generale di rafforzamento del policentrismo. Nella ricostruzione del quadro degli interventi, vengono indicate le opere già previste nel PRMT (in alcuni casi ora già in parte realizzate, quali i primi lotti della quinta corsia sulla A8, con relativa viabilità di adduzione verso l'area ex-Alfa Romeo, e del potenziamento della SP46 Rho-Monza), oltre ad interventi di scala locale previsti dai PGT comunali. Il PTCP effettua anche una ricognizione delle caratteristiche/ potenzialità delle stazioni/fermate del trasporto su ferro, classificando quella di Garbagnate M. come "interscambio di rilevanza sovralocale" e quella di Garbagnate Parco Groane come "interscambio di rilevanza locale".



predisposizione dello studio di fattibilità della “Ciclovía Olona Lura”. Si tratta di un anello cicloturistico che si sviluppa tra Milano e la Svizzera, connettendo gli itinerari già in gran parte esistenti lungo i due corsi d’acqua. In territorio di Garbagnate la ciclovía coincide in larga misura con tratti dei percorsi ciclabili di interesse regionale PCIR 5 e 6, per poi deviare verso nord lungo il torrente Lura, seguendo un percorso in parte da riqualificare.



Mappa del tracciato previsto dalla Ciclovía Olona Lura.

## AMBIENTE: tra parchi e urbanizzato

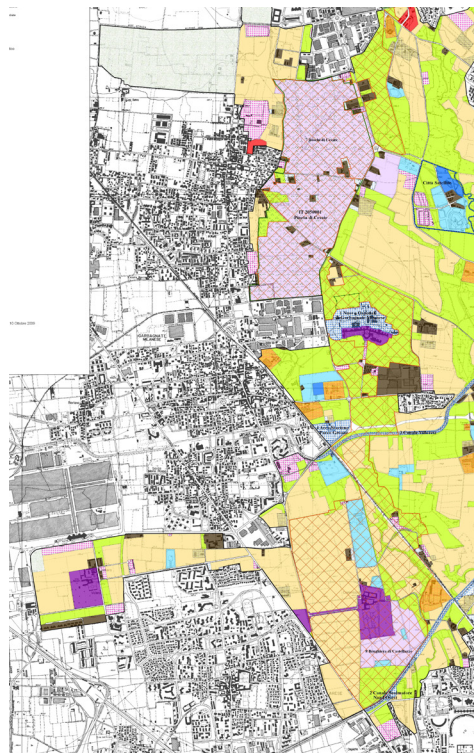
Nonostante l'elevata infrastrutturazione del territorio, composto da elementi che hanno influenzato e definito la conformazione dell'attuale sistema insediativo (linea ferroviaria, statale Varesina, canale Villoresi, aree produttive), Garbagnate presenta ancora una buona dotazione di aree agricole ed aree boscate, prevalentemente inserite nel perimetro del Parco delle Groane, che interessa circa il 31% del territorio comunale.

### Vincoli ambientali sovraordinati

Il **Parco delle Groane**, istituito con LR n. 31 del 20.8.1976, occupa il più continuo e importante terreno semi naturale dell'alta pianura lombarda a nord ovest di Milano. Si tratta di un territorio di brughiera di peculiare interesse geologico, costituito da ripiani argillosi "ferrettizzati" che determinano una specificità ambientale e floristica. Occupa una superficie di oltre 8.200 ettari a ovest della valle del Seveso e si stende dalla Città Metropolitana di Milano alla Provincia di Monza e Brianza e alla Provincia di Como. Circa 1.200 ettari della sua superficie hanno un elevato valore naturalistico, tanto da formare due **Siti di Importanza Comunitaria** ai fini della direttiva "Habitat", ossia la Pineta di Cesate e i Boschi delle Groane. Gli obiettivi del Parco riguardano in particolare il rimboschimento delle aree nude, la miglione dei boschi, la tutela della natura, l'educazione ambientale, la realizzazione di un'articolata rete di piste ciclabili, che ne consentano la fruizione. Il PTC del parco stabilisce i principi generali per la tutela e la salvaguardia della biodiversità vegetale e animale, della morfologia, orografia e assetto idrogeologico del territorio, del paesaggio, dell'attività agricola e degli edifici e giardini di interesse storico. A questi principi generali si aggiungono le discipline specifiche delle singole zone nelle quali è suddiviso il suo territorio, ossia: di riserva naturale orientata, di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico, di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo, di interesse storico-architettonico, edificate, fornaci, a verde privato ed a spazi pertinenziali, agricole per servizi all'agricoltura, per servizi, a parco attrezzato, riservate alla pianificazione comunale orientata. Vi sono, inoltre, le norme dei Piani di gestione dei SIC e quelle dei Piani attuativi di settore.

Nell'ottobre 2018 è stato avviato il procedimento per la variante al Piano Territoriale di Coordinamento del parco per le zone di ampliamento tra cui anche alcune aree in territorio di Garbagnate, a confine con Arese. Si tratta di una porzione di territorio agricolo, con prevalente conduzione dei terreni a seminativi, chiuso su tre lati da aree urbanizzate, di tipo produttivo (ex Alfa Romeo), sul lato ovest, a servizi (aree verdi e sportive), sul lato a nord, e di tipo residenziale e a servizi










### Garbagnate Milanese e il Parco delle Groane

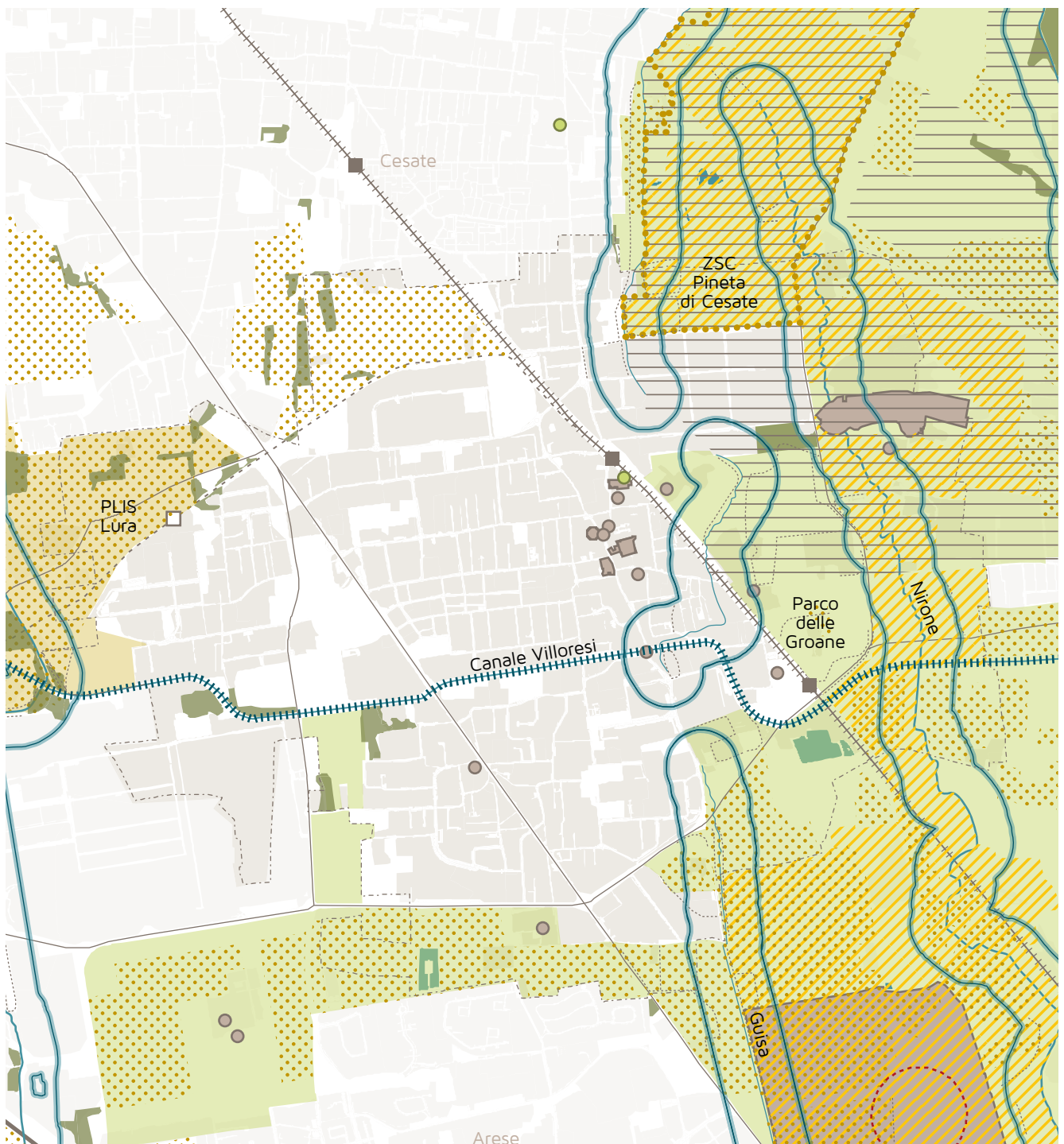


La porzione libera ad est e a sud del territorio del Comune di Garbagnate (circa il 31% del territorio comunale) è interessata dal Parco delle Groane, le cui aree sono classificate dal relativo PTC principalmente come zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo e come zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico (territori che circondano l'ospedale di Garbagnate). Le aree comprese in queste zone sono destinate alla conservazione e al ripristino del paesaggio delle Groane, nei suoi valori naturali e seminaturali tradizionali a indirizzo naturalistico. Parte del territorio di Garbagnate, inserito nel Parco, è soggetto alla disciplina di Parco Naturale. Il PTC del Parco individua, inoltre, il perimetro del SIC Pineta di Cesate.

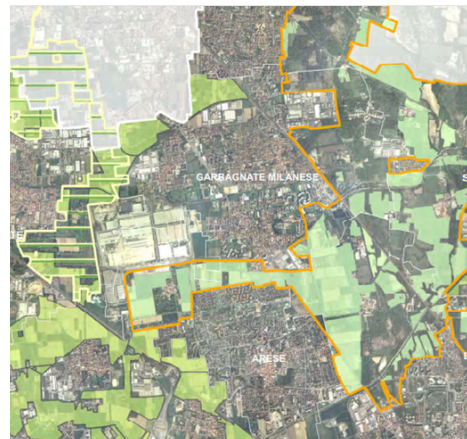
In prossimità della stazione FN di Serenella, viene individuata una "Zona per servizi comprensoriali", finalizzata alla realizzazione di un parcheggio di interscambio ferro-gomma e di accesso al Parco delle Groane. Il vecchio Ospedale Salvini viene classificato come "Zona di interesse storico-architettonico".

## Vincoli e tutele storico-architettoniche e paesistico ambientali

	Parco regionale delle Groane		ZSC Pineta di Cesate		Beni di interesse storico-architettonico
	PLIS del Lura		Aree Agricole Strategiche		Corsi d'acqua pubblici
	Parco naturale delle Groane		Bellezze d'insieme		Foreste e boschi



**PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente di Città metropolitana di Milano (DCP n.93/2013)**



Il PTCP vigente stabilisce per gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (ossia le parti di territorio che presentano contemporaneamente una particolare rilevanza dell'attività agricola, un'adeguata estensione e continuità territoriale nonché un'elevata produttività dei suoli, ai sensi della DGR n. VIII/8059 del 19.09.2008), specifici indirizzi di valorizzazione, uso e tutela, aventi efficacia prevalente. Essi sono volti a rafforzare la multifunzionalità degli ambiti agricoli, con particolare riguardo a funzioni di ricarica della falda, di sviluppo della rete ecologica e naturalistica e degli spazi aperti urbani di fruizione, di incentivazione dell'agricoltura biologica delle produzioni di qualità certificate, di produzioni con tecniche agricole integrate e di valorizzazione delle produzioni tipiche, di pregio, della tradizione locale e di nicchia. All'interno dei parchi regionali l'individuazione degli ambiti agricoli strategici è subordinata alla verifica con i contenuti del PTC del Parco stesso e ad una eventuale procedura di intesa, nel caso fosse necessaria una loro ripermimetrazione. Nel territorio di Garbagnate Milanese sono individuati AAS a sud al confine con Arese, all'interno del Parco delle Groane, e a nord-ovest, al confine con Cesate e Lainate, in parte all'interno del Parco del Lura.

(aree verdi), sul lato est. Data la sua collocazione strategica, l'area in questione assume un ruolo di cerniera tra il corridoio della Dorsale Verde e quello del Canale Villoresi, e tramite quest'ultimo consente la congiunzione con le zone ricadenti nel PLIS del Lura.

Dal 2016 inoltre alcune aree di Garbagnate, poste tra la linea ferroviaria dismessa dell'Alfa Romeo e il confine con Lainate e Caronno Pertusella, sono entrate a far parte del **PLIS del Lura**. Il Parco è disciplinato da un piano attuativo omogeneo per l'intero territorio, che è poi declinato all'interno del PGT di ogni Comune. Quattro sono le linee strategiche individuate dal Piano: rafforzamento dell'ambito fluviale; creazione di connessioni ecologiche territoriali; tutela e valorizzazione degli ambiti agricoli; creazione di una rete di polarità di fruizione.

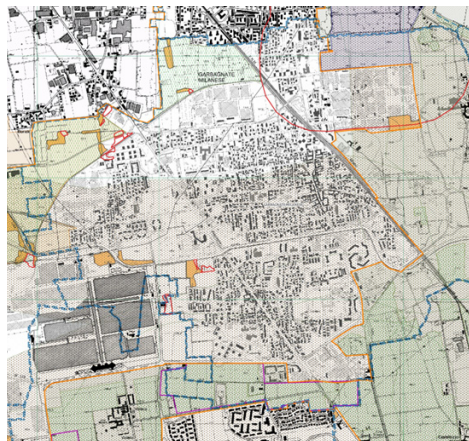
Il **PGRA** (Piano di gestione Rischio alluvioni) è stato predisposto in attuazione del DLgs n. 49/2010 di recepimento della "Direttiva Alluvioni" 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni, con la finalità di ridurre le conseguenze negative per la salute umana, il territorio, i beni, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche e sociali.

All'interno del distretto idrografico del Po, il PGRA individua lungo i principali corsi d'acqua le aree allagabili, in funzione del grado di pericolosità, ossia della probabilità di essere interessate da eventi alluvionali, secondo 3 scenari di probabilità crescente di alluvione (P1-raro, P2-poco frequente e P3-frequente) e del grado di rischio, ossia delle potenziali conseguenze negative derivanti dell'evento alluvionale per gli elementi vulnerabili esposti in esse contenuti, secondo 4 classi di rischio crescente (R1-moderato, R2-medio, R3-elevato e R4-molto elevato).

Il Comune di Garbagnate Milanese è attraversato, in direzione nord-sud, dal **torrente Guisa**, nell'intorno del quale sono individuate aree allagabili che presentano classi di pericolosità con scenari di probabilità anche frequente e classi di rischio anche molto elevato. L'ampiezza di tali aree allagabili risulta variabile, limitata al solo intorno del corso d'acqua in alcune tratte e decisamente più estese nel tratto di attraversamento del comune di Garbagnate. Una limitata porzione di territorio comunale, sul confine con Lainate, è, inoltre, interessata da fenomeni alluvionali legati al **torrente Lura**.

A fronte dell'adeguamento alla normativa regionale, i Comuni

## PIF – Piano di Indirizzo Forestale della Città metropolitana di Milano (2015-2030) (DCM n.8/2016)



Piano di Indirizzo Forestale è un Piano di settore del PTCP di raccordo tra la pianificazione forestale e quella territoriale, di analisi e indirizzo per la gestione dell'intero territorio forestale ad esso assoggettato, di supporto per la definizione delle priorità nell'erogazione di incentivi e contributi e di individuazione delle attività selvicolturali da svolgere.

Il PIF individua e delimita le aree classificate "bosco", definisce modalità e limiti per le autorizzazioni alle loro trasformazioni/cambi di destinazione d'uso e stabilisce tipologie, caratteristiche qualitative, quantitative e localizzative dei relativi interventi di natura compensativa.

In Comune di Garbagnate, per la parte di territorio esterna al Parco delle Groane (dove vige il relativo Piano di settore Boschi, approvato con Delib. della Comunità del Parco n. 13 del 29.06.1994), vi è la presenza di alcune aree boscate, generalmente a robinieto, classificate dal PIF vigente come trasformabili, con le opportune misure di compensazione.

interessati da aree classificate a Rischio R4 molto elevato, sono tenuti a effettuare una valutazione più dettagliata delle condizioni di pericolosità e rischio locali, secondo le metodologie riportate nell'allegato 4 alla DGR IX/2616 del 2011.

Il Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 – "**Testo unico dei beni culturali e del paesaggio**" definisce le norme per la conservazione, la fruizione e la valorizzazione del patrimonio culturale, costituito da:

- i beni culturali, rappresentati dalle cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà. I beni culturali (cosiddetti "vincoli monumentali") sono, definiti agli artt. 10, 11 e 12 del DLgs n. 42/2004 (già L. 1089/39 sulle Cose d'interesse artistico o storico);
- i beni paesaggistici, ossia gli immobili e le aree costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio. In questa tipologia di beni sono ricompresi i "beni ed aree di notevole interesse pubblico" (cosiddetti "vincoli storico-architettonici" e "vincoli ambientali e paesistici") definiti all'art. 136 del DLgs n. 42/2004 (già L. 1497/39 sulle Bellezze naturali) e le fasce ed aree di territorio di interesse paesaggistico definite per categorie geografiche a contenuto prevalentemente naturalistico indicate all'art. 142 del DLgs n. 42/2004 (già L. 431/85 "Galasso").

Nel territorio di Garbagnate Milanese, vi sono numerose testimonianze significative della storia e della cultura che costituiscono emergenze puntuali: il Santuario della Beata Vergine del Rosario e numerose "architetture civili residenziale" fra le quali si segnala villa Gianotti, corte Nobile, corte Valenti e casa Pogliani.

Sono inoltre tutelati il complesso dell'ex Sanatorio, i torrenti Guisa e Nirone e le relative fasce di rispetto, le aree boscate all'interno del Parco delle Groane ed alcune superfici boscate esterne al Parco, che si collocano prevalentemente lungo il corso del canale Villoresi oltre a delle presenze meno significative ricadenti in aree non costruite.

## Dati ambientali

Sebbene il trend degli inquinanti atmosferici sia in calo, anche grazie al processo di dismissione industriale e al miglioramento delle tecnologie di abbattimento delle emissioni, come dimostrano i dati delle centraline di rilevamento della Qualità dell’Aria di ARPA Lombardia presenti nel comune di Garbagnate e Arese, le mappe relative alla distribuzione spaziale delle emissioni, elaborate sulla base dei risultati dell’Inventario Regionale di Emissioni in Atmosfera – anno 2014, mostrano, per il Comune di Garbagnate Milanese, una situazione piuttosto critica per quanto riguarda i Gas Serra, NOx e PM10, per i quali si registrano **emissioni alte e medio-alte**, in conseguenza del carattere fortemente urbanizzato e infrastrutturato del Comune e, più in generale, dell’ambito territoriale di cintura metropolitana di Milano in cui esso si colloca.

A Garbagnate Milanese i settori, maggiori responsabili delle emissioni dei principali inquinanti (CO, CO2, polveri sottili, NOx, SO2) sono il traffico veicolare e la combustione non industriale, seguiti dalla combustione industriale e, per gli inquinanti ad essa specifici, dall’agricoltura. Trasporto su strada e combustione non industriale rivestono la maggiore importanza per le emissioni di CO2eq, parametro con cui si misura il contributo all’effetto serra e, quindi, ai potenziali cambiamenti climatici.

Appare, pertanto fondamentale, intervenire con maggiore intensità sul settore del riscaldamento domestico e del traffico veicolare, al fine di ridurre le emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti, agendo in primo luogo sui diversi vettori energetici impiegati.

Il Sistema Informativo Regionale ENergia Ambiente (S.I.R.EN.A) è lo strumento con cui la Regione Lombardia fornisce informazioni aggiornate relative ai consumi energetici regionali, specificati per i diversi settori d’uso (residenziale, terziario, agricoltura, industria) e per i diversi vettori impiegati (gas naturale, energia elettrica, gasolio, benzina, ecc.).

**47%**  
consumi  
energetici  
residenziali

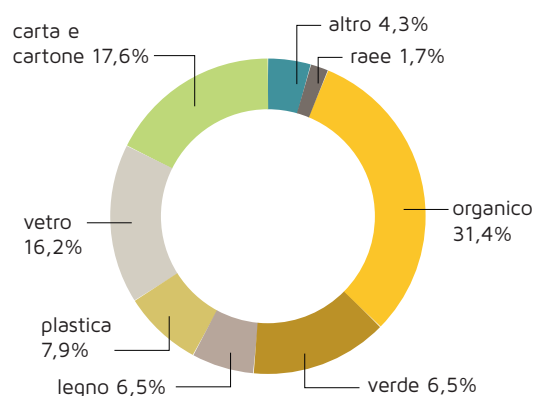
A Garbagnate, il **settore residenziale è responsabile della maggior parte dei consumi energetici** finali (47%), seguito dall’industria (18%) e, con la stessa incidenza sul totale, dal trasporto commerciale e privato e dal terziario (15%). Risulta modesto il contributo degli edifici e dei servizi comunali, così come quello dei trasporti pubblici e del parco veicoli comunale. Il gas naturale conferma il proprio ruolo dominante sul territorio con una quota che rappresenta poco più del 51% dei consumi comunali negli usi finali. L’energia elettrica arriva al

29%, mentre le fonti rinnovabili (biomassa, solare termico) coprono complessivamente il 2% dei consumi termici totali.

La rete idrografica di Garbagnate si compone dei **torrenti Guisa e Nirone** (con andamento nord-sud), del **canale Villorosi** (con andamento est-ovest) e dei suoi derivatori di Arese e di Garbagnate. Al reticolo idrico minore appartiene un tratto del rio detto “il Fosso”, che si trova al confine con Cesate. Il bacino del torrente Guisa ha forma estremamente allungata con una larghezza media di circa 2 km e uno sviluppo longitudinale di una ventina di km tra i comuni

## Rifiuti

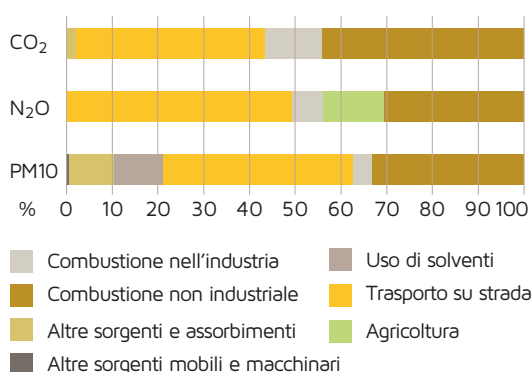
Composizione della frazione di raccolta differenziata - 2016



## Qualità dell'aria

Distribuzione percentuale delle emissioni - 2014

[Fonte: INEMAR]



di Misinto a nord e Bollate a sud, entro e sul margine occidentale del Parco Regionale delle Groane. Verso valle il torrente attraversa territori caratterizzati da media ed alta urbanizzazione in cui i lineamenti morfologici risultano localmente mascherati e modificati dall'intervento antropico (per es. tratti tombinati).

Il corso d'acqua assume andamento generalmente rettilineo con alveo attivo debolmente inciso (da 1 a 3 m.) che risulta contornato da insediamenti residenziali ed industriali con sviluppo continuo.

Il torrente Nirone ha origine nei boschi di Cesate da numerosi ruscelli che si formano durante i periodi con forti piogge e che il suolo argilloso impermeabile impedisce di disperdersi nel terreno. Attraversa il territorio di Garbagnate in direzione nord-sud all'interno del perimetro del Parco delle Groane. Il recapito finale è rappresentato dal sistema fognario della città di Milano.

I dati acquisiti da ARPA Lombardia nell'ambito delle attività di monitoraggio della qualità dei corsi d'acqua, ci forniscono un'immagine di **qualità ambientale sufficiente** per il torrente Merlata, mentre per il Canale Villoresi le analisi restituiscono un livello elevato, a conferma dello stato di buona qualità in cui versa il canale artificiale.

Nel Comune di Garbagnate Milanese si evidenzia, negli ultimi anni, il perdurare del **trend di decrescita dei rifiuti complessivamente prodotti** annualmente (nel 2016 -0,5% rispetto all'anno precedente) e della produzione procapite, che ammonta al 2016 a 430 kg/abitante\*anno, in leggera diminuzione rispetto al valore registrato al 2015 (433,1 kg/abitante\*anno).

**60,2%**  
raccolta  
differenziata

La **raccolta differenziata** nell'anno 2016 rappresentava il 60,2% del totale: questo valore risulta leggermente superiore al dato medio provinciale, pari a 57,6%, e in leggero aumento rispetto all'anno precedente (2,8%).

## Consumo di suolo: lo stato di fatto

Con l'entrata in vigore della l.r. 31/2014 "*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*" è divenuta obbligatoria la valutazione delle previsioni di consumo di suolo negli strumenti di pianificazione urbanistica. La l.r. 31/14 assume come **obiettivo la minimizzazione del consumo di suolo** e individua la necessità di orientare prioritariamente gli interventi edilizi verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare.

I comuni, nell'adeguare i loro PGT, recepiscono la **soglia tendenziale di riduzione del consumo di suolo** indicata dal PTR a scala provinciale (per la Città Metropolitana di Milano fissata tra il 25% e il 30% per la funzione residenziale) e definiscono il **bilancio ecologico dei suoli**, ovvero la differenza tra la superficie agricola trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. L'adeguamento degli strumenti urbanistici avviene attraverso i criteri stabiliti dal PTR che stabilisce un chiaro e stretto rapporto tra gli obiettivi quantitativi del piano e le politiche di riduzione del consumo di suolo. Ciò avviene attraverso due strumenti: la **stima del fabbisogno residenziale** e la **Carta del consumo di suolo** attraverso la quale sarà possibile calcolare la riduzione di consumo di suolo, la soglia comunale di consumo di suolo e il bilancio ecologico.

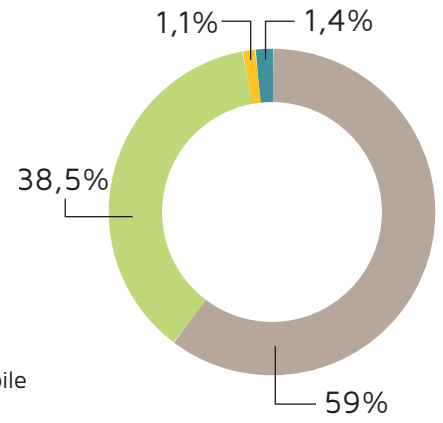
Alla base del calcolo del consumo di suolo comunale vi è il confronto tra lo stato di fatto, ovvero l'assetto insediativo del territorio all'entrata in vigore della l.r. (dicembre 2014), e le previsioni del nuovo strumento urbanistico.

A Garbagnate Milanese la fotografia restituisce oggi un territorio urbanizzato di circa 523,7ha che definisce un **indice di urbanizzazione territoriale** (rapporto percentuale tra superficie urbanizzata e superficie territoriale) **pari al 59%**. Le aree destinate alla **superficie agricola o naturale interessano circa 341,5 ha, pari al 38,5%** del territorio comunale e si concentrano principalmente ai margini della città, all'interno del Parco regionale delle Groane a est o nel PLIS del Lura a ovest.

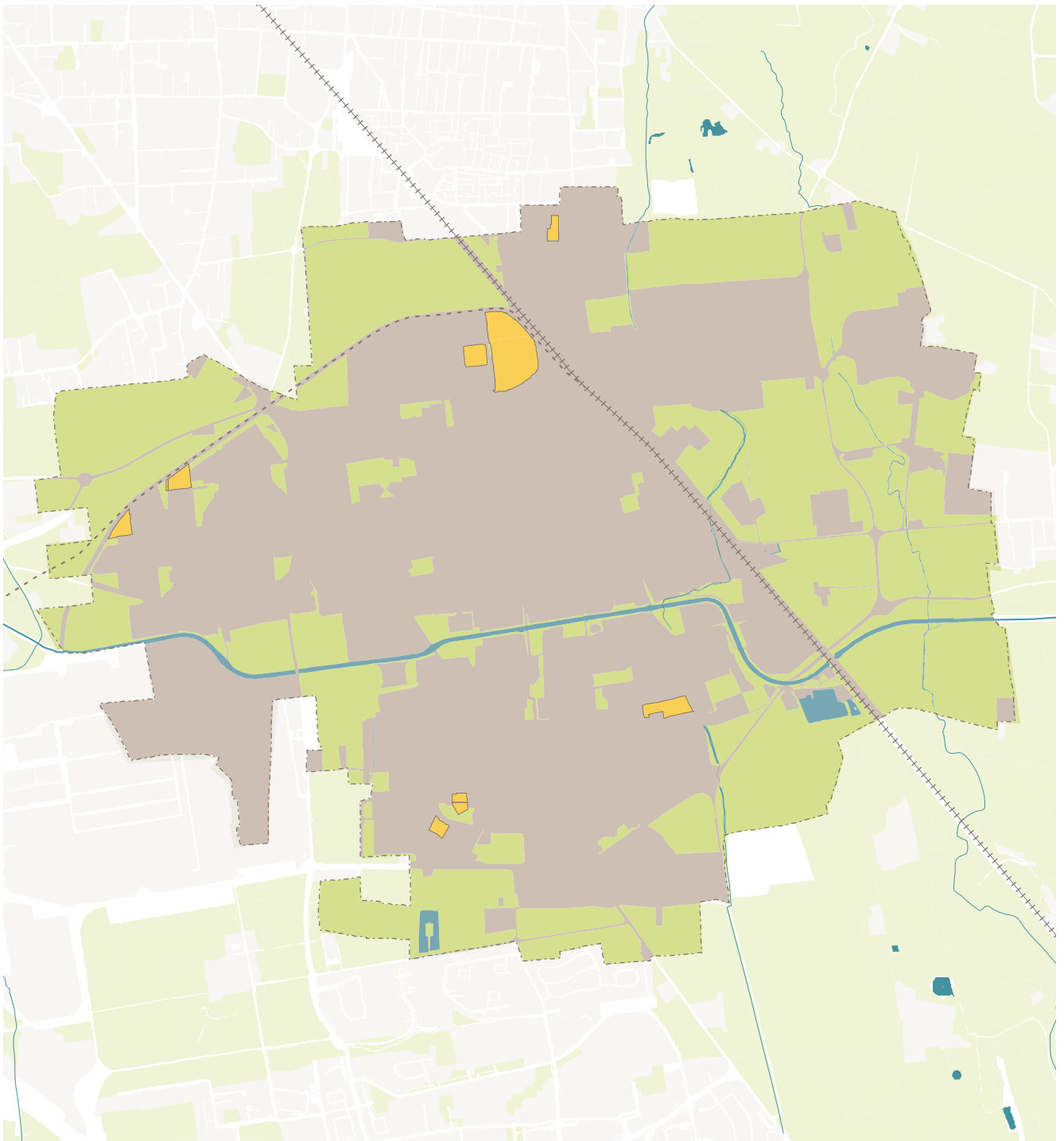
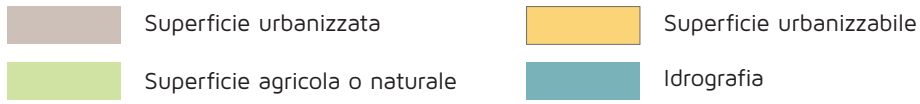
Il PGT vigente individua circa 250.000 mq di superficie in Ambiti di trasformazione, più circa 70.000 mq di Ambiti di compensazione su suolo libero per i quali non si prevede urbanizzazione, ma il trasferimento dei diritti edificatori. Tra gli Ambiti di trasformazione le aree edificabili che insistono su suolo agricolo o naturale coprono una superficie pari a circa 80.000 mq. Pertanto, **la superficie urbanizzabile complessiva prevista dal PGT vigente, composta dagli Ambiti di trasformazione su suolo libero e alcune aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle Regole, è pari a circa 95.000 mq.**

La variante al PGT vigente dovrà partire da questi dati per definire le riduzioni necessarie per adeguarsi alle disposizioni previste dalla l.r. 31/2014.





### Consumo di suolo (febbraio 2020)



## PAESAGGI

Garbagnate Milanese è inserita in un contesto territoriale fortemente antropizzato, in cui si innesta un ambito di tutela e particolare rilevanza come il Parco delle Groane. Il paesaggio urbano è definito attorno a importanti infrastrutture lineari che ne hanno determinato lo sviluppo, lasciando al contorno importanti spazi agricoli e naturali.

### Le infrastrutture e la città

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

La **ferrovia** rappresenta notoriamente un elemento che frattura l'unitarietà del territorio e definisce spesso una netta cesura urbana. Nel caso specifico, la linea ferroviaria non ha particolarmente condizionato lo sviluppo, ponendosi di fatto come limite all'espansione.

Il **canale Villoresi** divide la città tra nord e sud. Rappresenta però una possibilità importante per la messa a sistema complessiva delle aree verdi, a partire dall'accessibilità diretta al Parco delle Groane e al PLIS del Lura, ma anche delle aree minori nel tessuto urbano. Il canale ha contribuito a definire dei fronti ma anche dei retri di due differenti sviluppi urbani. Il Villoresi da elemento di attraversamento e separazione può diventare l'opportunità per ribaltare questa logica e costituirsi come anello di congiungimento tra i differenti ambiti, mettendo al medesimo tempo in relazione il verde locale e la sua rete di percorsi.

La **statale Varesina** nell'attraversare la città ne definisce due parti differenti fra loro. Nella zona a sud del canale Villoresi, la strada risulta ben integrata nel sistema urbano, in particolare modo in prossimità del centro della frazione di Santa Maria Rossa. Nel tratto nord, dove si è assistito a uno sviluppo completamente differente, la strada ha rappresentato un elemento esogeno rispetto alle dinamiche in atto. I due fronti hanno avuto sorti differenti, con il lato est composto in prevalenza da medie strutture di vendita che faticano a mediare il rapporto tra la strada e la città, mentre, il lato ovest, oggi è uno spazio vuoto irrisolto che produce l'effetto di isolare la frazione Bariana dal resto della città. Quest'ultima situazione è dovuta anche alla previsione incompiuta del PE4, la cui mancata attuazione ha lasciato una cesura nella città.

La **cintura ferroviaria di collegamento all'area produttiva ex Alfa-Romeo** ha avuto un impatto certamente meno rilevante rispetto agli elementi fin qui descritti. Questa, in prospettiva, può, in uno scenario temporale a medio - lungo termine giocare un ruolo di primaria importanza. Dal punto di vista dello sviluppo urbano, ha costituito certamente una barriera fisica verso nord, portando conseguentemente alla scelta di insediare i comparti industriali sul suo fronte meridionale verso la porzione già costruita, preservando dall'urbanizzazione le aree agricole a nord. Con la cessazione di esercizio della linea legata all'attività dell'ex Alfa Romeo, questa cintura ferroviaria rappresenta oggi una nuova opportunità per la città, legata alla possibilità di riqualificazione funzionale per il trasporto passeggeri, integrata dunque con il servizio suburbano, che potrà portare alla connessione della stazione di Garbagnate con Lainate, creando una nuova stazione a Bariana.



## La città dell'abitare

### La città storica

L'attuale assetto della città si è definito a partire dai nuclei storici, ancora in buona parte esistenti. Lo sviluppo urbano dell'area nord-est, si è imperniato sulla **permanenza forte del centro storico** del capoluogo, che ha mantenuto un ruolo importante negli equilibri funzionali della città. Presenta un tessuto compatto, definito sull'unico asse della vecchia varesina, caratterizzato da **edifici a corte** di due o tre piani fuori terra, cui si alternano nelle corti fienili e stalle, solo parzialmente recuperati. Gli edifici delimitano e definiscono generalmente il filo stradale, costituendo così uno spazio in cui le facciate degli edifici, i negozi, i marciapiedi, le carreggiate e l'arredo urbano formano un tutt'uno. Non vi è generalmente mediazione fra spazio pubblico e spazio privato, se non in alcune situazioni dove si rileva la presenza di **porticati**. I piani terreni sono caratterizzati dalla presenza di negozi che definiscono una minuta rete commerciale abbastanza articolata, cui si alternano esercizi pubblici e attività di servizio. Di particolare interesse risulta il sistema delle corti, che hanno conservato in maniera abbastanza coerente la struttura storica, se non in alcuni casi dove isolati interventi di sostituzione edilizia hanno parzialmente intaccato i caratteri originari.

### Oltre il centro storico

La coerenza tipologica e morfologica del nucleo antico è interrotta lungo il fronte nord-ovest, dove ha sede il palazzo municipale e al cui intorno sono sorti alcuni edifici in linea che spezzano la continuità del nucleo. Questi interventi, risalenti agli anni cinquanta e sessanta, hanno fatto "tabula rasa" delle corti allora presenti, producendo uno scarto sul fronte della continuità tipologica dell'edificato. La linea di sviluppo dal centro si è definita in particolare a partire da via Varese, lungo la quale si sono insediati i principali servizi e molteplici attività commerciali oltre il centro storico. Questa parte di città ha assunto un assetto eterogeneo e non ben definito, supportato da una trama viaria irregolare che si è realizzata in adattamento al processo di sviluppo e non viceversa. A isolati prevalentemente composti da **edilizia a bassa densità**, tipicamente ville e palazzine fino a tre piani, **si alternano isolati con elevate densità** edilizie, in cui la tipologia prevalente è rappresentata da torri e blocchi. Garbagnate Milanese non ha assistito a una particolare concentrazione di edilizia ad alta densità a ridosso del centro storico, tipica degli anni sessanta, se non per l'attestamento di due quartieri ai poli nord e sud, con delle torri che però non hanno un impatto visivo particolarmente rilevante. Si trovano invece isolati composti da torri ed edifici in linea pluriplano spostandosi verso la Varesina, sulla seconda linea oltre il fronte strada, che registra uno sfruttamento più intensivo del suolo. Il tessuto rimanente si compone essenzialmente di villette e palazzine, con forme eterogenee e caratteri distinti da zona a zona, frutto di una prevalente realizzazione di case isolate su lotto che si sono insediate in un processo incrementale e continuo, giunto ormai a termine, in considerazione dell'ormai esigua presenza di lotti liberi. È una parte di città cresciuta gradualmente prevalentemente per addizioni minimali, spesso per lotti giustapposti,



per le piccole espansioni o le saturazioni, con una minoranza di interventi di lottizzazione unitari.

### Santa Maria Rossa

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

### **Bariana**

La frazione di Bariana è il nucleo maggiormente autonomo e separato dal resto della città. I pochi insediamenti che definiscono l'antico nucleo si compongono di edilizia civile tradizionale, anche se diversi interventi di sostituzione edilizia hanno decisamente condizionato la continuità tipologica e unitarietà del nucleo. Anche in questo la prevalenza del tessuto è composta da isolati a bassa densità, anche se, soprattutto nella parte a nord, si definiscono entro una maglia più regolare e geometrica. La crescita di Bariana è molto legata al PRG del 1985, che nelle previsioni definiva il completamento di tutto il comparto racchiuso tra la Varesina, il Villorosi e la cintura ferroviaria dell'Alfa Romeo. Di fatto l'attuazione parziale ha sostanzialmente lasciato irrisolta l'area, in particolare per la mancata attuazione del PE4 che ha creato un vuoto e separato la frazione dal resto della città che nel frattempo è andato completandosi, incrementando l'isolamento dell'area, che non ha alcun rapporto diretto con la Varesina, essendoci una zona di filtro molto ampia.

### **Serenella**

Il quartiere Serenella si contraddistingue per il suo carattere residenziale e per essere racchiuso fisicamente da due infrastrutture fondamentali per la città, a nord il canale Villorosi e ad est la linea ferroviaria per Saronno con la stazione. È una delle località che attualmente può avere un ruolo significativo nel progetto di città, proprio grazie alla sua localizzazione e grande accessibilità dovuta alla stazione. Anche in questo caso risulta irrisolta

### **Groane**

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

### **Siolo**

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



## La città del lavoro

### I luoghi del commercio

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

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

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

Il **tratto nord della Varesina**, seppur in continuità con il precedente presenta dei caratteri radicalmente diversi. Assume infatti il ruolo di **strada mercato**, connotato da medie strutture di vendita che non si basano sul commercio al dettaglio, anche in questo caso parzialmente incompiuto per via del PE4. Gli stessi elementi si rilevano però anche nel nodo sud, tra via Garibaldi e viale Kennedy - I° Maggio, limitandosi però alle attività che si attestano sullo stesso.

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

## I luoghi della produzione

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

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

Il **comparto dell'ex-Alfa Romeo** rappresenta ancora una presenza importante sul territorio, in particolare in una prospettiva di riorganizzazione funzionale.

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

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

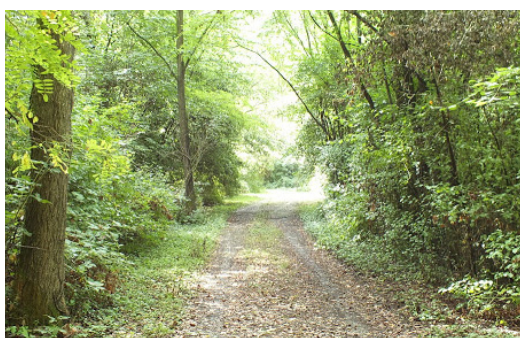
Il **polo produttivo a sud della città**, il più contenuto per dimensioni, è direttamente accostato agli insediamenti commerciali, costituendo una polarità polifunzionale.

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

## Spazi aperti

Accanto ad un comparto altamente urbanizzato che costituisce la città consolidata, si presenta un articolato sistema di spazi aperti, che trovano come elemento primario l'ambito del Parco delle Groane, e come principale elemento di connessione e corridoio ecologico





il canale Villoresi. All'interno della città si sviluppano una serie di spazi parchi urbani e spazi aperti, che definiscono una continuità a livello locale dei più ampi sistemi territoriali.

### **Il Parco delle Groane**

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

L'articolazione degli spazi definisce dei percorsi di interesse paesistico, come rilevato anche dal PTCP vigente della Provincia di Milano, che intercettano e attraversano un'alternanza di luoghi che aprono a delle visuali paesistiche di elevato pregio. Di particolare pregio ambientale l'area protetta e individuata come Sito di Interesse Comunitario a nord-ovest dell'area industriale in estensione verso la **Pineta di Cesate**. Quest'area è caratterizzata dalla presenza del pino silvestre, che definisce un paesaggio particolare non solo per l'area in questione. Oltre l'estesa area boscata si articolano in maniera residuale diversi appezzamenti coltivati a seminativo semplice, in particolare nelle aree più a sud oltre il canale Villoresi, dove l'area boscata tende a rarefarsi, strutturando al più piccole isole o filamenti lungo canali e corsi d'acqua.

### **Il paesaggio agrario**

Lo spazio agricolo si concentra prevalentemente nella fascia nord, oltre la ex cintura ferroviaria dell'Alfa Romeo, e nel lembo di territorio del Parco delle Groane che si insinua tra Garbagnate Milanese e Arese, che costituisce, tra l'altro un corridoio ecologico primario della Rete Ecologica Regionale e Provinciale. Oltre ai terreni agricoli trovano spazio diversi orti urbani, che costituiscono una risorsa importante non soltanto dal punto di vista ambientale ma anche sotto il profilo economico e sociale per una parte della popolazione locale.

Nel comparto nord, il primo settore, a ovest, si caratterizza per la presenza di un'azienda florovivaistica, che insiste con le sue coltivazioni su due appezzamenti abbastanza rilevanti. Il secondo settore adiacente alla ferrovia, si caratterizza per

l'esistenza puntuale di diversi insediamenti di carattere rurale e non, che ordinano il territorio attraverso la definizione di appezzamenti di piccole dimensioni e che si alternano ad altri destinati ad uso agricolo più intensivo. L'ultima fascia a carattere prevalentemente agricolo, destinata a prato permanente, si incunea tra Bariana e la Varesina innervandosi verso sud fino a congiungersi con il Parco delle Groane.

## **Il Villoresi**

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

Il primo ambito che si attraversa, partendo da ovest, è quello più problematico dal punto di vista paesistico, dove insiste sul lato meridionale del canale l'insediamento dell'ex Alfa Romeo. Poco oltre la visuale si apre sul parco del Bosco e sulle sue masse boscate, fino ad arrivare al primo attraversamento viabilistico di via Valera. Attraversato il primo ponte, si entra nel secondo ambiente, dove si apre il paesaggio che vede a nord il Parco del Bosco e a sud un corridoio agricolo che si estende verso Arese.

Il terzo ambiente inizia oltre la strada Varesina e termina prima dell'ultimo ponte sul canale. Qui il paesaggio muta radicalmente. Il fronte settentrionale è caratterizzato principalmente dai retri dell'edificato che si è spinto fino ai margini del canale. A sud del corso la situazione è differente, con spazi aperti, attrezzati e non, che si affacciano sul canale ma che faticano a dialogare con lo stesso.

Superato l'ultimo ponte verso la ferrovia, nel quarto ambiente, l'urbanizzato lascia lo spazio al Parco delle Groane, fino all'attraversamento della ferrovia, che rappresenta un elemento di forte discontinuità paesaggistica e fruitiva. Oltre la ferrovia, si entra nel quinto ed ultimo ambiente, incluso completamente nel Parco delle Groane, dove lo spazio aperto riacquista un alto grado di naturalità tra la vegetazione ripariale molto folta che si accosta ai percorsi ciclopedonali.

## **Parchi urbani**

Il sistema di spazi aperti che si sviluppa in ambito urbano si articola attraverso parchi, giardini attrezzati e aree verdi pubbliche, che alternano spazi verdi liberi alla presenza di attrezzature ludiche e sportive, che conferiscono varietà funzionale e fisica allo spazio. A questi luoghi principali si associano una serie di presenze minori diffuse su tutto il territorio, perlopiù costituite da piccole aree verdi e giardini di quartiere, oltreché piazze che definiscono spazi urbani di aggregazione in prossimità dei principali luoghi pubblici. A questi elementi areali si appoggia un sistema di filari e alberature isolate, che in forma discontinua costeggiano alcune strade definendo un diverso rapporto tra rete viaria e gli ambiti privati. Il verde urbano è integrato dagli ambiti privati, soprattutto negli ambiti a bassa densità, dove insistono giardini privati di villette e palazzine. Il rapporto con la strada è spesso mediato da basse recinzioni, con alberature a basso fusto a protezione della privacy.



## Gli spazi del degrado paesaggistico

A partire dagli anni Sessanta Garbagnate ha conosciuto un'importante industrializzazione con l'insediamento sul territorio di numerose aziende di rilevanza nazionale. La crisi e la progressiva terziarizzazione del settore economico hanno lasciato sul territorio **ampie aree** che versano oggi **in stato di degrado e abbandono**. Prima fra tutte l'ambito dell'ex Alfa Romeo che ha visto una prima fase di trasformazione in territorio di Arese, con la realizzazione del nuovo centro commerciale. La parte restante delle aree, in buona parte in territorio comunale, attende ancora una riqualificazione e riorganizzazione funzionale e paesistico/ambientale degli spazi, in particolare in prossimità del canale Villoresi dove si dovrà prestare maggiore attenzione all'inserimento paesaggistico della trasformazione. Anche in prossimità del Parco delle Groane si trovano ambiti ex industriali dismessi che da diversi anni sono elemento di criticità paesaggistica, anche per gli ambiti residenziali contigui. Oltre alle aree industriali, il fenomeno riguarda anche altre parti urbanizzate, con **elementi di dismissione puntuali** dei nuclei cascinali inglobati nel tessuto consolidato e piccoli capannoni artigianali connessi all'abitazione. In altri casi la trasformazione delle aree è stata avviata, ma mai completata: il PE4 è un vasto cantiere fermo al centro della città, che costringe la frazione di Bariana in una condizione di isolamento; nel PE 15 accanto a edifici residenziali rnuovi si trovano lotti abbandonati in attesa di trasformazione.

Oltre al territorio urbanizzato Garbagnate gode di importanti ambiti di naturalità di notevole pregio paesaggistico e ambientale dove però si riscontrano alcuni elementi di criticità. Il torrente Guisa ad esempio attraversa territori caratterizzati da media e alta urbanizzazione in cui i lineamenti morfologici risultano localmente mascherati e modificati dall'intervento antropico. Nell'intorno del torrente sono individuate **aree allagabili** che presentano classi di pericolosità con scenari di probabilità anche frequente e classi di rischio anche molto elevato. In alcune zone del Parco delle Groane, dove l'accessibilità risulta scarsa e il presidio è debole, si sono verificati **fenomeni di abbandono dei rifiuti** ai margini delle strade o nei pressi di aree abbandonate, quali le fornaci.

## L'ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE

Gli Ambiti di Trasformazione individuati dal PGT vigente hanno riscontrato difficoltà di attuazione. Le trasformazioni risultano in alcuni casi troppo complesse e con regole d'attuazione troppo rigide.

### Una grande eredità scarsamente attuata

Il PGT Vigente, approvato a giugno 2014, individua complessivamente **18 Ambiti di Trasformazione**, la maggior parte di limitate dimensioni e interessanti aree già edificate, per una superficie territoriale che interessa complessivamente ca. 250.000 mq e una previsione complessiva di Slp massima pari a circa 147.000 mq.

La capacità insediativa del Piano di Governo del Territorio fissava in 29.340 il numero massimo di abitanti teorici insediabili, comprendendo sia l'attuazione della norma transitoria sia di Ambiti di Trasformazione e i Permessi di Costruire. Di fatto, la popolazione al 31/12/2013, dato di riferimento reale per l'avvio delle nuove previsioni, era di 27.152. A oggi, 31/12/2018, la popolazione rilevata è stabile a 27.385, dunque con un leggerissimo incremento di ca. 200 abitanti. Ovviamente va rilevato come l'andamento della popolazione non dipenda esclusivamente dal dimensionamento e attuazione del PGT, che è solo una componente parziale.

Tornando agli Ambiti di Trasformazione, si distinguono in tre tipologie: **ATR**, che insistono su aree già edificate e perseguono la finalità di rinnovamento e riqualificazione urbana dei tessuti della città consolidata (11 ambiti); **ATU**, che insistono su aree libere già oggetto di previsioni non attuate nel previgente PRG (3 ambiti); **ATS**, ambiti destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, di cui si prevede la qualificazione e il recupero, attraverso la realizzazione di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico e generale. A questi si sommano **8 ambiti** di dimensioni minori **assoggettati a PdC** nel Piano delle Regole. Di questi ambiti soltanto uno è in corso di attuazione l'AT.R 8, a destinazione residenziale.

Il PGT Vigente ha inoltre già ereditato dal precedente PRG diversi interventi che sono poi stati inseriti in norma transitoria, già approvati e convenzionati in precedenza e non ancora ultimati all'approvazione del PGT. In particolare, **risultano ancora oggi in fase di realizzazione e/o non attuati 7 ambiti**: il PE4, a destinazione commerciale, interrotto a seguito dell'avvio del cantiere; il PE 15, residenziale parzialmente attuato; il PII Serenella, residenziale non attuato. Si sono conclusi il GB5, residenza sociale, il PE 20, commerciale, ed è in fase di ultimazione il PII Mocarabia, cui rimane in sospenso la parte di attuazione legata alla fornace Gianotti. A questi si aggiunge il PII della fornace Macciaccchini, approvato e mai convenzionato.

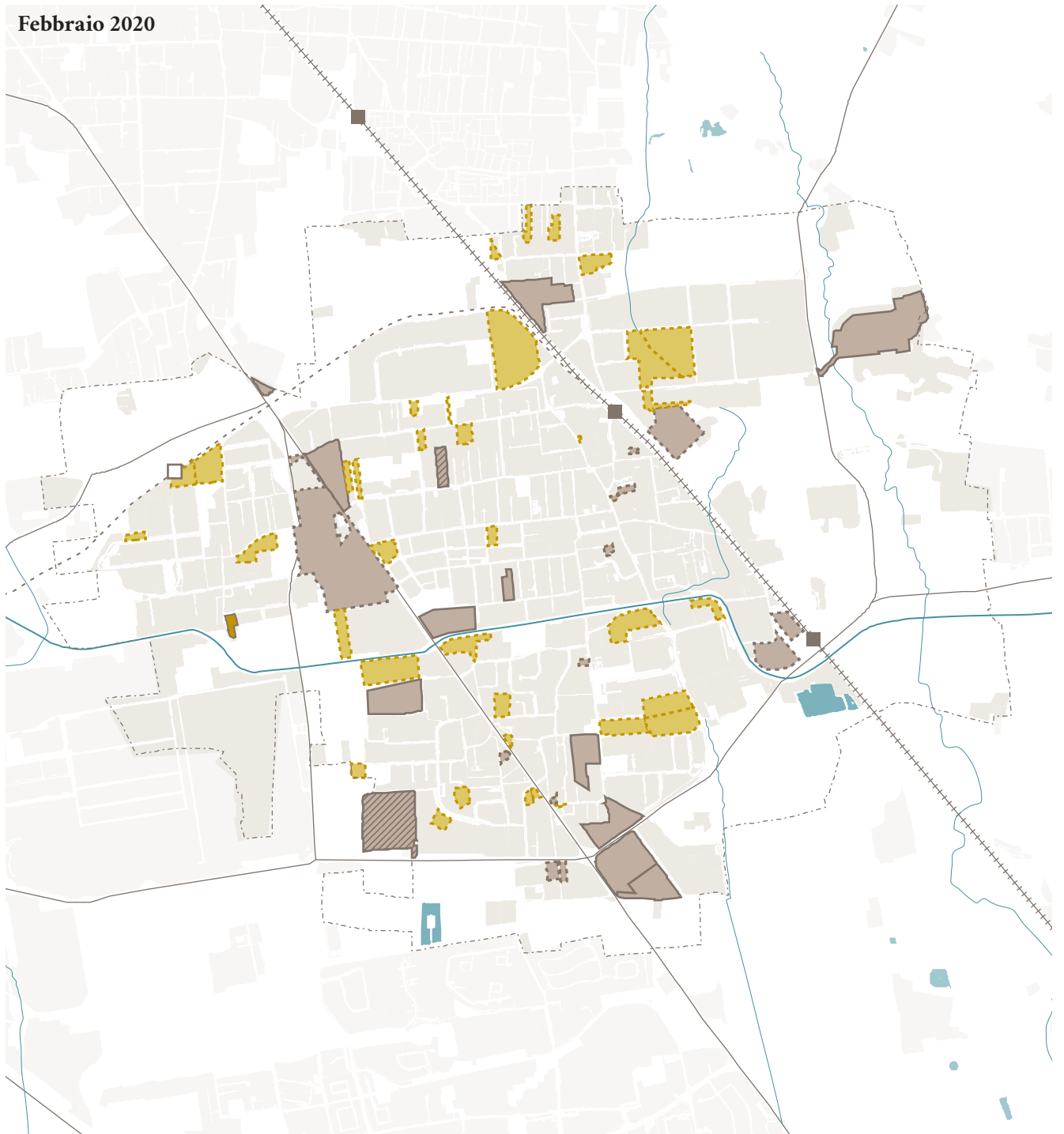
Quello che appare dunque evidente è la **difficoltà di attuazione delle previsioni di piano**, dovuta con tutta probabilità a diversi fattori coincidenti. In primo luogo, un calo di domanda da parte del mercato immobiliare, che vede in fase recentissima una piccola ripresa, ma che ha attraversato una lunga fase di fermo a seguito della crisi. Secondo aspetto riguarda l'uscita da parte della città da una fase di sviluppo negli anni 2000, dove è cresciuta più di altri contesti, che ha in parte saturato il mercato. Terzo aspetto riguarda le dinamiche più ampie del contesto territoriale di riferimento, il nord ovest Milano, che sta vivendo una buona fase di sviluppo sul fronte delle attività economiche (da Expo fino al "Il Centro" di Arese), che di riflesso ha contribuito a mantenere elevato il livello dei prezzi del mercato immobiliare, che ha dunque scelto per la residenza altri ambiti (vedi il sud Milano). Infine, si rilevano grosse difficoltà per le grandi trasformazioni, che risultano troppo complesse da attuare per gli operatori locali.

## Stato di attuazione del PGT vigente

Ambiti di trasformazione



Pianificazione attuativa e PdC



## Le previsioni della città pubblica

L'impostazione del PGT vigente prevede tre modalità di attuazione per le previsioni della città pubblica. La strategia generale del Documento di Piano si fonda su **due "progetti strategici"**. Il primo è l'"anello verde-azzurro", che prevede due azioni: la valorizzazione degli spazi pubblici lungo il canale Villoresi (azzurro) con la realizzazione di un parco lineare attrezzato; il recupero del tracciato dismesso della cintura ferroviaria dell'ex Alfa Romeo con un collegamento ciclabile che potesse mettere in connessione Villoresi, Lura e Parco delle Groane con le stazioni FNM. La fattibilità di questi due progetti risiedeva in parte nello sviluppo di progetti di spazio pubblico ed era ancorata all'attuazione di alcuni ambiti di trasformazione e di compensazione. Lungo il Villoresi gli AC 5, 6 e 7 e gli AT.R 8, 9 e 10/a avrebbero dovuto contribuire a reperire le aree necessarie e attivare le trasformazioni. La greenway lungo l'ex cintura ferroviaria era invece legata a tre ambiti di trasformazione (AT.R 7/a, 10/b e AT.U 2) nei quali si sarebbero dovuti realizzare dei presidi e porte di accesso.

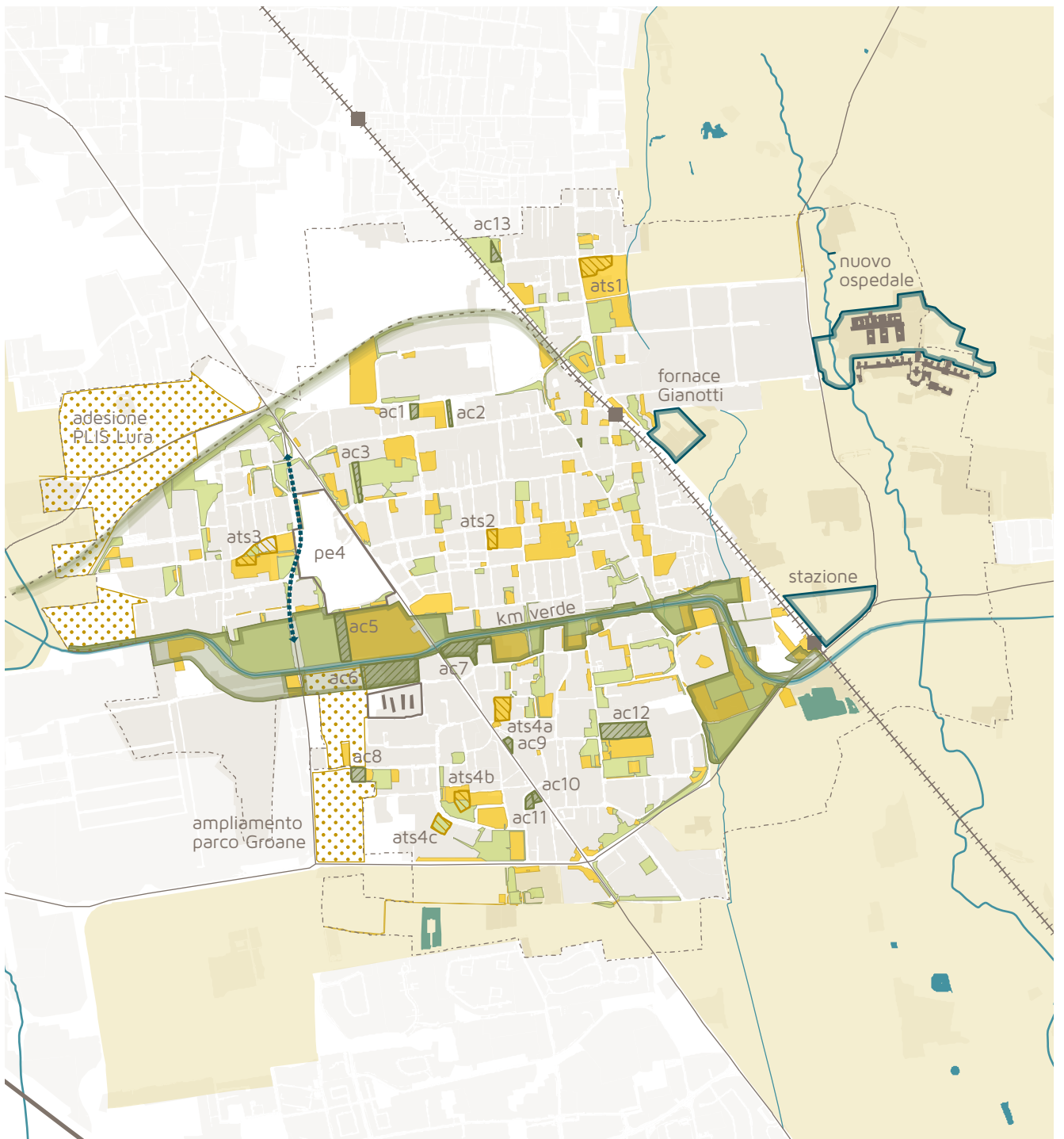
Il secondo meccanismo è legato ai **quattro ambiti di trasformazione della città pubblica** (AT.S), attualmente destinati a servizi di interesse generale, per i quali si prevede la riqualificazione attraverso la realizzazione di nuove funzioni di interesse pubblico e generale, tra cui anche housing sociale.

Infine, con l'obiettivo di acquisire al patrimonio pubblico aree pubbliche ritenute utili al disegno della città pubblica, sono stati individuati  **tredici ambiti di compensazione**, per un totale di 71.450 mq di aree. L'acquisizione di tali aree è legata alla possibilità di accesso al meccanismo di incremento volumetrico. Degli ambiti previsti il solo AC13 (2.100 mq) è stato acquisito in attuazione dell'ambito AT.R 1.

Ultimo elemento da segnalare è la previsione obbligatoria di un 20% di housing sociale negli ambiti di trasformazione residenziali, rimasto inattuato.

L'attuazione dei progetti di città pubblica ricalca l'andamento degli ambiti di trasformazione, da cui ne dipendevano, con un solo ambito di compensazione in attuazione. Sarà dunque centrale comprendere cosa confermare.

Un'ultima considerazione deve essere legata alla mancata attuazione delle previsioni contenute nei piani attuativi e programmi integrati di intervento convenzionati. In particolare deve essere fatta una attenta riflessione sulle previsioni, in particolare viabilistiche, del PE4, in ottica di una sua potenziale riconfigurazione complessiva, che dovrà guardare anche alle opere connesse e non solo alle funzioni insediate. Anche il PII Serenella, non attuato, prevede una serie di opere connesse in particolare all'accessibilità della stazione. In ultimo il tema della fornace Gianotti, dove si prevedeva la realizzazione del liceo, anch'esso non attuato e forse non più attuale e attuabile.



## LA COSTRUZIONE DEL PIANO

Il processo per la costruzione della variante al Piano di Governo del Territorio sarà accompagnata e supportata da un percorso partecipativo di ascolto e coinvolgimento dei cittadini e dei soggetti rappresentativi di competenze, conoscenze ed interessi diffusi nella città.

### Il processo partecipativo

A seguito dell'avvio del procedimento avvenuto con Delibera di Giunta Comunale n. 103 del 4 novembre 2019, il processo partecipativo è stato attivato.

Il primo momento di partecipazione da parte dei cittadini e dei portatori di interesse è avvenuto tramite la **raccolta delle istanze** presso l'ufficio tecnico comunale. Ad oggi sono state presentate 15 istanze che rappresentano un primo utile strumento per identificare le criticità riscontrate in questi anni di attuazione dello strumento previgente e le esigenze e i suggerimenti di proprietari e cittadini.

In seguito, l'Amministrazione Comunale ha organizzato un secondo momento di confronto con il primo incontro pubblico in cui è stato presentato il documento delle **Linee Guida**. Alla serata, organizzata il 13 dicembre 2019, hanno partecipato diversi cittadini, rappresentanti di associazioni e attori locali a cui sono stati illustrati gli obiettivi e le principali tematiche che la variante al PGT intende affrontare. Le strategie di sviluppo individuate per la città sono state sintetizzate in tre macro temi: una città più attrattiva; semplificare le regole per rigenerare la città; infrastrutture verdi e blu per un progetto di territorio.

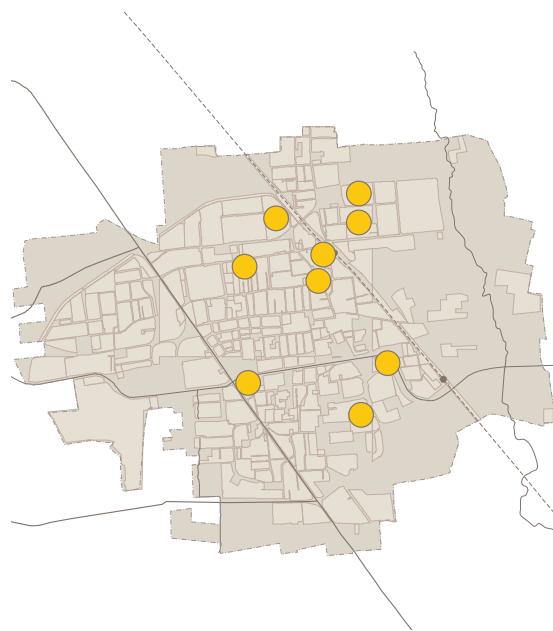
Alla pubblicazione del Documento di Scoping della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e del presente Quadro Conoscitivo seguirà una fase di **coinvolgimento diretto dei soggetti interessati**.

Nel corso del processo saranno attivati momenti di dibattito e confronto con cittadini, stakeholder e altri soggetti che possano intervenire attivamente con la formulazione di suggerimenti e proposte. Sarà pertanto garantito il coinvolgimento di soggetti aventi formazione, provenienza, e interessi diversi, in modo tale da promuovere naturalmente un confronto dialettico integrato e risultati interdisciplinari.

Infine, sarà garantita ampia diffusione delle informazioni e il costante aggiornamento rispetto alla costruzione del piano e alle sue fasi attraverso i canali ufficiali del Comune.

Gli esiti del percorso partecipativo saranno rendicontati nel processo di VAS e rappresentano lo strumento di lavoro per la costruzione della variante al PGT.

### Istanze presentate all'avvio del procedimento della variante al PGT



Le istanze presentate sono state utilizzate per identificare le criticità dello strumento previgente e valutare le esigenze di proprietà e cittadini. Delle **15 istanze presentate**, la maggior parte, il 52% richiede modifiche agli Ambiti di Trasformazione individuati dal PGT vigente. In particolare, frequente è la richiesta di modificare la destinazione d'uso attribuita dal Piano all'ambito in oggetto, anche per quelle aree individuate come Ambiti di Compensazioni per le quali si richiede la possibilità di edificare in loco. In altri casi la richiesta è quella di semplificare le modalità attuative prevedendo la possibilità di attuare la trasformazione per parti distinte. Gli Ambiti di Trasformazione sono interessati anche da alcune richieste di innalzamento dell'indice volumetrico previsto o di riconoscimento delle volumetrie esistenti. Le restanti istanze richiedono la modifica delle Norme di Attuazione e del Regolamento Edilizio (33%), facendo particolare riferimento alle altezze massime ammesse, una revisione del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione (7%) e una revisione al rialzo degli indici territoriali di zona (7%).



## LE FASI PRINCIPALI DELLA VARIANTE DEL PGT

