

## 1.1. La sintesi del documento d'indirizzo dell'Amministrazione sulle politiche per il Pgt

### A. – La storia di Limbiate

La situazione odierna di Limbiate prefigura ancora uno stato di transizione dallo spazio rurale alle condizioni urbane o non pretende, piuttosto e già da ora, un assetto consolidato? Si può ragionevolmente propendere per la seconda ipotesi, constatando come l'attuale modello insediativo tenda inevitabilmente a una città definita, ancorché rivelatrice d'incompiutezze, generate dalla disintegrazione strutturale ancora in atto, per cui l'attuale mancanza di elementi polarizzanti e accentratori pretende nuove e sostanziali trasformazioni urbane.

#### A1. – I riferimenti storici

*XIII secolo:* prima apparizione del nome "Lemiate" (1285), relativo a una località compresa nella Pieve di Seveso.

*XV secolo:* la Pieve di Seveso e Limbiate passa sotto la giurisdizione dei Marliani; in questa Pieve è compreso anche l'ambito del Mombello dove, nel XV secolo, viene eretta l'attuale villa Crivelli (in precedenza proprietà d'altre nobili famiglie quali Pusterla, Carcassola, Arese, Arconati); la frazione di Pinzano, esclusa dalla Pieve di Seveso, segue invece le vicende della contea di Bollate che, durante tutto il '500, passa dalle mani di diverse famiglie nobili dell'Alto Milanese.

*XIX secolo:* all'epoca dell'unità d'Italia (1861), Mombello e Limbiate risultano una sola comunità e, nel 1869, anche la frazione di Pinzano entra a farvi parte.

#### A2. – I termini dell'evoluzione urbanistica della città

*1800 – 1900:* si sviluppano due nuclei storici, il centro di Limbiate e quello di Pinzano, costituiti da insediamenti di tipo agricolo a corte, inframmezzati dai giardini delle ville patronali; le comunicazioni dell'insediamento di Limbiate verso meridione sono inesistenti, mentre quelle a settentrione si giustificano nell'appartenenza di Limbiate alla Pieve di Seveso (collocata, appunto, nel nord del territorio ecclesiale); ma già nel 1897 viene realizzata la strada provinciale Saronno Monza, che sottrarrà Limbiate dalla sua segregazione storica.

*1900 – 1950:* nel 1919 nasce la tramvia Milano – Limbiate che concorre, insieme alla provinciale Saronno – Monza, a proiettare il comune nell'orbita delle trasformazioni monzesi e milanesi, accentuate nel secondo dopoguerra dal forte movimento migratorio che ha caratterizzato la demografia limbiatese: gli antichi segni morfogenetici scompaiono sostituiti da nuove tracce: il canale Villaresi su cui poggia una possente maglia d'insediamenti industriali e gli assi viari della statale dei Giovi (Comasina) e della provinciale bustese (Monza – Saronno) a fungere da direttrici dello sviluppo incontrollato, che si materializzerà in una crescita urbana a bassa densità, disomogenea, convulsa nella fitta trama, ma con infrastrutture scarse e isolate.

*1950 – 1990:* in tale situazione gli strumenti di pianificazione urbana svolgono un ruolo del tutto marginale (1972: primo Programma di fabbricazione; 1978: primo Piano regolatore generale; 1990: Variante generale del Piano regolatore generale) dal momento che i piani urbanistici, piuttosto che governare il processo urbanizzativo, non fanno altro che rincorrerlo e per lo più assecondarlo; ma la porzione occidentale del comune è preservata dall'urbanizzazione dapprima dalle carenze infrastrutturali, poi dal vincolo posto con la creazione del parco regionale delle Groane.

#### A3. – Il patrimonio storico edilizio e urbanistico

*Centri storici:* nel 2000 entrava in vigore la Variante delle zone A del comune di Limbiate, strumento dove veniva denunciata l'inadeguatezza della classificazione di "centro storico" relativamente al

nucleo centrale di Limbiate stante la consapevolezza che l'agglomerato, infatti, aveva mantenuto ben poco da preservare, al contrario dell'insediamento storico di Pinzano che, nel periodo delle espansioni urbane, aveva risentito meno delle trasformazioni tipologiche ed edilizie (in particolare la Variante considerava zone A, oltre al centro storico di Pinzano, solamente le ville e le chiese storiche: Crivelli Pusterla Arconati, Medolago, Caponago, le chiese di S. Giorgio e dei SS. Cosma e Damiano, nella frazione di Pinzano la chiesa di S. Francesco e nella frazione di Mombello la grotta di Lourdes.

*Cave e fornaci:* il territorio limbiatese comprende tre distinte fasce geologiche la cui prima, a ovest, corrisponde al lembo delle Groane dove non sopravvivono che poche e scarse essenze d'erica: in quel suolo della brughiera predomina l'argilla e, perciò, in diversi luoghi le acque delle precipitazioni s'arrestano generando la formazione di pozze e piccole paludi, delimitate da settentrione a meridione dai tre corsi dei torrenti Cisnara, Lombra e Garbogera; una seconda fascia, dislocata centralmente a partire dalla sponda sinistra del Garbogera fino ai limiti dell'alveo di divagazione del fiume Seveso, presenta caratteri geologici misti, col terreno superficiale costituito da ghiaie, sabbie e argille, favorevole a colture cerealicole e vigneti; nella terza fascia a oriente del territorio comunale, prevalgono sabbie e ghiaie e, infatti, in zona s'insediano storicamente le cave occupando una notevole superficie del territorio limbiatese (al punto che alcune d'esse sono ancora parzialmente attive, anche se solo in minima parte l'attività riguarda la fase estrattiva).

Anche l'insediamento delle fornaci d'argilla nel territorio di Limbiate è correlato alla conformazione del suolo, facendo riconoscere ben 5 strutture dentro i confini del Parco delle Groane: le fornaci Aliberti o del Laghettone (Limbiate, Bovisio, Cesano), Faccioli (Limbiate), Produzione Commercio Laterizi (Limbiate), Carotta (Limbiate, Solaro), fornace di Pinzano (Limbiate).

*L'ospedale psichiatrico di Mombello:* la vita dell'ospedale "Giuseppe Antonini" ha trovato prolungamento oltre i cent'anni, avendo avuto inizio ufficiale a Mombello nel 1867 come succursale della Senavra milanese; ai piedi della collina, dominata ormai non solo dalla villa nobiliare ma anche dai nuovi padiglioni, alloggiavano in una cascina i sorveglianti dei contadini ed erano sistemate le stalle e i fienili; vasti appezzamenti, oltre 500 pertiche milanesi, erano fuori dalla recinzione del manicomio, lavorati a vantaggio dell'ospedale: il Mombello era considerato un paese nel paese con la sua chiesa, i suoi padiglioni, i suoi "abitanti"; ma nei suoi ultimi decenni, dopo Basaglia e la legge 180, quello che una volta era "il manicomio" s'era già aperto in qualche modo alla realtà esterna ospitando una Scuola di agraria, Istituti superiori, servizi sanitari.

*Edifici moderni cui riporre particolare attenzione:* vengono ricordati il complesso Iacp dell'arch. Rosselli negli anni '70, localizzato nella frazione di Pinzano (e attualmente coinvolto dalla riqualificazione del Contratto di quartiere di Pinzano) e il centro sportivo di viale Lombardia, realizzato negli anni Ottanta e gestito prima dal Comune e poi da diverse cooperative private, ma attualmente in pessime condizioni.

## **B. – La città che verrà**

### *B1. – Le politiche*

Cambiare il volto della città, e migliorandolo attraverso lo sviluppo d'alcuni temi di riqualificazione urbana, valorizzando il parco delle Groane, intervenendo sulle cave, incentivando le aree produttive, rivalutando le connessioni ciclo – pedonali tra le varie frazioni e fra i servizi pubblici, non ultima la riappropriazione dell'ex ospedale Antonini.

## B2. – Le vision

*Limbiate, una città attenta alle fragilità e in cui possano vivere tutti.*

*Limbiate, una città multiculturale.*

*Limbiate, una città per le nuove generazioni.*

*Limbiate, una città intergenerazionale.*

*Limbiate, una campus scolastico diffuso.*

*Limbiate, una città aperta alla cultura.*

*Limbiate, una città per fare sport.*

*Limbiate, una città che lavora.*

## B3 – Le linee di indirizzo per il Pgt

*La città che cresce, senza consumarsi:* il censimento degli appartamenti vuoti e sfitti.

*La città come bene comune:* i) sostenibilità e sopportazione delle pressioni e degli impatti che le trasformazioni sono in grado d'indurre sull'ambiente, sulla qualità della vita e sulle relazioni, da non tradursi nella semplice "sostenibilità economica" delle trasformazioni; ii) flessibilità, intesa come capacità d'adeguamento del piano ai mutamenti normativi e non già come intento conformativo a quelle istanze privatistiche miranti, principalmente, allo stretto interesse individuale (nella mera logica fondiaria), tralasciando o sovente trascurando l'interesse pubblico e generale (in una più estesa logica urbana); iii) compensazione e perequazione, da assumersi come modalità stabili di integrazione e regolamento dei diritti e dei doveri correlati alla trasformazione del territorio, garantendo una parità di trattamento di tutti i proprietari dei suoli ed eliminando contestualmente le distorsioni determinate dalla rendita, affinché si possano salvaguardare gli interessi fondamentali della collettività, iv) efficienza, intesa come capacità del piano di generare risposte ai problemi collettivi della città.

*La città e l'assetto pubblico:* i) stabilire una dotazione minima di spazi pubblici di 35,5 mq/abitante onde recuperare (e/o comunque mantenere) un livello di vivibilità qualitativamente dignitosa, ii) assumere il parametro di 30 mq/abitante per stimare la capacità insediativa del piano onde evitare fenomeni d'inutile affollamento e carenze di servizi pubblici, iii) non stimare né localizzare né recuperare mai gli standard urbanistici nel Parco regionale delle Groane e nell'area dell'ospedale di Mombello, iv) impedire la monetizzazione degli standard urbanistici.

*La città e l'assetto sociale e dei servizi:* i) aprire il Piano alle istanze inascoltate della città, valorizzando pienamente il contributo collaborativo dei cittadini, delle associazioni e degli Enti interessati alla formazione dello strumento urbanistico, ii) rispondere alle esigenze di un più equilibrato sviluppo urbanistico – territoriale e d'una apertura della città verso il territorio provinciale, iii) costruire un tessuto urbano non ghettizzato sui versanti sia funzionale sia sociale, considerati dal punto di vista del reddito, delle fasce d'età, della condizione professionale e culturale; verso tale direzione un primo obiettivo utile, anche in controtendenza rispetto a certi commenti recentissimi a proposito d'alcuni motivi sottesi alle rivolte urbane, è quello di fissare al 50% la quota da riservare all'edilizia economica rispetto ai nuovi volumi generati dagli interventi di trasformazione, facendo leva sulla tipologia tradizionale dell'edilizia convenzionata e dell'innovativa tipologia della residenza sociale (housing sociale) che, oggi, rappresenta la frontiera del futuro come più volte hanno ribadito gli stessi operatori immobiliari, in particolar modo negli interventi edilizi di qualche consistenza, iv) coordinare le politiche per la casa e i grandi e piccoli nodi infrastrutturali, in grado di porre le basi per un'ottima accessibilità multimodale, a servizio delle varie utenze, v) ribadire la centralità dei quartieri muovendo da un processo parteci-

pativo allargato, basato sulla consultazione, partecipazione e ripristino del ruolo centrale degli abitanti (cancellati dal precedente governo urbano), vi) assegnare il giusto e dovuto riconoscimento al modello insediativo e sociale della città sanitaria di Mombello, vii) ricostruire l'identità storico/culturale di Limbiate attraverso la ricognizione, tutela e fruizione degli edifici di valore storico/architettonico e delle aree di parco a ognun d'essi collegate.

*La città e il consumo di suolo:* i) rispettare e valorizzare i paesaggi naturali con cui gli ambiti urbani vengono in contatto (ambiti paesaggistici di tutela ambientale), assegnando un grande valore non negoziabile al sistema spaziale del Parco delle Groane; ii) mettere a punto alcune ipotesi di ambiti gradienti di scudo verde tra gli spazi urbano ed extraurbano; iii) ipotizzare modalità di rinaturalizzazione dei fattori naturali complessi; iv) promuovere progetti d'imboschimento nelle aree ex L. 167; v) rivisitare le aree agricole urbane promuovendo un'agricoltura semplice d'uso locale o, in subordine, ipotizzare la costruzione di boschi urbani; vi) ipotizzare modi di trattamento eco/morfologico degli spazi aperti garantendo, in tal modo, la loro connessione fruitiva interessando, in particolare, gli spazi verdi esistenti e di progetto; vii) introdurre modalità di fruizione pubblica in grado d'arrestare future ipotesi di consumo del suolo e, contestualmente, avviare forme di densificazione degli spazi verdi anche attraverso massicci interventi d'imboschimento, a limitazione dei fronti edificati; viii) ipotizzare una città policentrica, organizzata in quartieri con caratteri propri (ridefinendo, in base a tal modello, la capacità edificatoria sia degli ambiti di trasformazione, sia di quella parte di città già costruita ripensando, per ambedue, quantità e volume d'ogni quartiere in rapporto al suo contesto); ix) rendere flessibile la quota di destinazione d'uso commerciale e terziario negli edifici residenziali, recuperando gli standard dovuti; x) prevedere e localizzare zone di concentrazione commerciale generando strade cittadine del commercio e dell'artigianato, onde evitare funzioni commerciali diffuse e scoordinate; xi) redigere un nuovo regolamento edilizio che, oltre a introdurre la disciplina dell'efficienza energetica e della bioedilizia, contempli anche l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione e la rivisitazione dei modi di computo della superficie da sottoporre a oneri; xii) redigere una regolamentazione degli spazi pubblici, xiv) non ammettere l'insediabilità né concedere nuovi diritti edificatori nelle aree a occidente del Garbogera.

*La città e la sostenibilità ambientale ed energetica:* i) redigere un nuovo regolamento edilizio; ii) studiare incentivi finalizzati a promuovere la realizzazione di edifici energeticamente attivi.

### **C. - La città che vorrei**

Rivitalizzare gli spazi urbani e identificare la gerarchia dei luoghi, giacché il futuro della città si gioca sulla qualità degli spazi urbani, pubblici o privati che siano: al pari di quanto può osservarsi su molte riviste d'arredamento, dove domina l'uguaglianza dello stile, delle forme e delle idee, la città manca della sua unicità, singolarità, peculiarità, e appare quanto mai uggiosa, seriale, stucchevole, rendendo perciò necessario superare il divario tra l'esterno trascurato e l'interno curatissimo: si vorrebbe una città che mostrasse i suoi caratteri, molto spesso relegati solo alla sua parte interna, sviluppando una vera e propria idea di bellezza urbana.

Va altresì individuata un'ipotesi urbanistica di riordino dei luoghi, scoprendo la corrispondente gerarchia occulta: Limbiate appare come un'opera ancora incompiuta, in possesso d'un patrimonio storico e culturale sovente nascosto nel tessuto urbano, in presenza di luoghi senza identità, e tali per la mancata considerazione dei valori della bellezza, per modi progettuali mal riusciti, per comportamenti umani indifferenti; va perciò introdotto il principio che il futuro della città si basa sulla qualità degli spazi urbani, la cui artificialità va coniugata con la qualità incontrando il gradimento dell'utenza.

*C1. – Le aree strategiche delle città: gli spazi **dismessi***

*Le fornaci:* recuperare e valorizzare la memoria storica mediante un progetto industriale di riconversione o un progetto sostenibile di trasformazione urbanistica.

*Le cave:* pensare al rilancio dell'intera area delle tre cave mediante un progetto complessivo che ipotizzi un parco tecnologico/didattico ed eventualmente solo in minima parte l'edilizia residenziale.

*Mombello e l'Antonini:* individuare strategie di recupero storico/ambientale e rilancio economico e sociale del complesso dell'area, anche per comparti a diversi stadi d'intervento mediante il Piano direttore provinciale, per rimarginare lo strappo con il resto della città; preservare la memoria del luogo con la realizzazione d'uno spazio fisico (museo della follia) e virtuale (archivio della follia).

*L'area dell'ex Cral Antonini:* trasformare in opportunità di recupero funzionale alla promozione territoriale la presenza del vecchio teatro anche realizzando un'area permanente e attrezzata per organizzarvi feste ed eventi da parte di associazioni, partiti, gruppi informali.

*Villa Medolago e il suo parco:* apertura del parco e di parte della villa alla cittadinanza.

*Area comunale di via Buozzi (ex scuole), area ex Domus Lonati, area comunale di via Trieste (ex scuole), area delle ex Piscine Bolle Blu, area ex Tekno:* ulteriori aree dismesse, di cui occorre ripensare ruolo e funzioni.

*C2. – Le aree strategiche delle città: gli spazi **dimessi***

*Centro storico di via Trento/via Mazzini/via Dante:* recuperare il centro storico ripensandolo quale porta ovest della città verso il Parco delle Groane senza modificarne la morfologia edilizia e le regole d'occupazione del suolo ma operando un ripensamento delle politiche sociali e commerciali; in particolare, negli spazi lasciati vuoti, promuovere i negozi sfitti e i cortili introducendo uno sviluppo commerciale di attività specialistiche anche nell'ottica d'integrare le diversità etniche e creative.

*Piano urbano del traffico:* redigere uno strumento teso a impedire o ridurre il traffico di mero attraversamento della città, migliorando la disponibilità di parcheggi esterni e rendendo progressivamente pedonale il centro storico per favorire il commercio di prossimità.

*I quartieri della città policentrica, snodo dello sviluppo:* valorizzare l'identità dei quartieri, pensando a una dimensione policentrica e garantendo un sviluppo equilibrato e armonioso dei luoghi in un progetto complessivo di città, individuando in ogni quartiere aree dove realizzare piazze e parchi locali.

*Quartiere Risorgimento (frazione San Francesco):* contrastare le attuali condizioni di disordine urbano, di mancanza d'un luogo riconosciuto, d'assenza d'un fulcro centrale, prevedendo nel quartiere una piazza dove concentrare i servizi necessari.

*Quartiere Mombello:* realizzarvi un attraversamento ciclo – pedonale temporaneo, in previsione d'un interrimento della strada provinciale, come risposta alla penalizzazione dall'attraversamento della provinciale Monza – Saronno che attualmente separa e segrega la zona residenziale.

*Villa Mella, polo culturale cittadino:* rafforzarne il ruolo, effettuando le opportune riqualificazioni e messe in sicurezza; ampliare i locali della biblioteca creando "l'area della conoscenza"; reperire nuovi spazi pubblici attraverso la riqualificazione dei fienili, oggi nella condizione di rudere, e ricavare un ingresso fruibile dall'accesso nord della villa (rivolto verso il Parco).

*Centro sportivo di viale Lombardia, fulcro attorno a cui sviluppare la città:* avviare politiche di rilancio mediante l'integrazione delle sue attuali funzioni sportive con quelle d'intrattenimento e dei servizi, assenti nella zona dov'è localizzato; riqualificare la pista d'atletica e le corrispondenti attrezzature, mettere in sicurezza le recinzioni e la copertura della tribuna centrale con riqualificazione degli spogliatoi annessi.

*Altri luoghi urbani da ripensare:* piazza V Giornate, centro civico di piazza Aldo Moro, parco di via Alleanza (parzialmente), parco di Pinzano (via Modigliani), parco di via Turati, parco nord di piazza Tobagi, piazza Raffaello Sanzio, parco di via Roma, piazza Monteverdi.

## **D. – Limbiate, muoversi nel futuro**

### *D1. – I termini dell'accessibilità*

*Le Direttrici:* sono individuate tre direttrici principali verso Saronno, Milano e Monza; dal punto di vista viabilistico e del trasporto pubblico, diventa quindi fondamentale pensare a tali direttrici (est, sud, ovest) senza peraltro dimenticare la direttrice nord che ha come obiettivo la città di Como.

*L'organizzazione viabilistica:* effettuare la classificazione nei tre livelli: a) strade d'attraversamento, b) strade di collegamento, c) strade di prossimità. rispetto a cui attivare differenti politiche sui limiti di accesso, sui gradi di velocità e sui livelli manutentivi.

*Gli interventi sulla viabilità:* i) dal punto di vista strutturale, la città si trova sostanzialmente circondata su due lati da importanti vie di circolazione: a est la Comasina, a nord la provinciale Monza Saronno; ii) è perciò il caso di ampliare, con interessanti opportunità di prolungamento, via Guglielmo Marconi; iii) occorre altresì considerare la necessità del parcheggio di piazza Tobagi.

*Il trasporto pubblico:* i) sostituire la tramvia con una metrotramvia, ii) collegarsi coi nodi delle Ferrovie Nord con proposta di trasporto pubblico su gomma lungo la direttrice est/ovest (collegamento tra Bollate Nord Fnm e Bovisio Masciago Fnm).

*La mobilità ciclabile:* i) rete ciclabile primaria: profilo esterno della città (la rete principale manca ancora della realizzazione di due direttrici, quella nord lungo la provinciale Monza Saronno e quella ovest lungo corso Milano/Comasina); ii) rete ciclabile secondaria: ciclabilità interna alla città: servono percorsi ciclabili, servizi per i ciclisti (parcheggi, indicazioni stradali, ecc.) ma anche, e soprattutto, l'identificazione di esplicite regole civili.

### *D2. – I termini dell'incremento dell'accessibilità ciclabile*

*Le ciclabili di nuova realizzazione:* i) lungo corso Milano (S.S. Comasina), ii) lungo viale Lombardia, iii) lungo via Monte Grappa.

*Le ciclabili di completamento:* i) tra piazza Tobagi e via Montebianco, ii) lungo via Montebianco da via Montegeneroso fino al Municipio, iii) lungo via Cairoli, iv) lungo via F.lli Bandiera fino all'innesto con la ciclabile per Solaro.

*Le ciclabili da ammodernare:* i) la "dorsale ciclabile nord – sud" da Pinzano a Mombello, ii) lungo viale dei Mille, iii) lungo via Trieste

*Le ciclabili di nuova realizzazione:* i) lungo corso Milano (S.S. Comasina), ii) lungo viale Lombardia

## **E. – Limbiate, le suggestioni**

*E1. – L'abbraccio della collina di Mombello:* l'immagine simbolica della città che "abbraccia" la collina, dal lato sinistro col "Corridoio dei parchi e delle ville storiche" e dall'altro col "Corridoio delle cave"; tali due corridoi diventano quindi l'asse portante su cui immaginare la città del futuro.

*E2. – Limbiate: le porte della città: i) porta Nord: ingresso in città dalla rotonda del Mombello e piazza Tobagi; ii) porta ovest: dal Parco delle Groane al centro storico dalle vie Trento, Mazzini e Dante; iii) porta sud: il ruolo del canale Villoresi; iv) porta est: gli sviluppi dell'area Snia nel comune di Varedo, v) le Porte d'ingresso a est e sud/est della città sono certamente le più anonime delle quattro porte, e andrebbe valorizzato il rapporto che la città potrebbe avere con il canale Villoresi.*

