

Piano di Governo del Territorio Comune di Gorgonzola

Città metropolitana di Milano



**Documento di Piano |
Apparato normativo e schede d'attuazione**

Settembre 2017

Sindaco

Angelo Stucchi

Assessore a Programmazione e sviluppo del territorio, Area metropolitana, Mobilità, Politiche ambientali, Smart city, Progetti di trasformazione, Riqualificazione urbana

Serena Righini

Segretario Generale

Salvatore Ferlisi

Dirigente Settore Gestione, Pianificazione e Sviluppo del Territorio

Salvatore Comi

Servizi urbanistica ed edilizia privata

Fabio Bearzi

Ufficio di Piano

Coordinamento tecnico | Mariasilvia Agresta con

Maddalena Leanza, Tiziana Ronchi, Stefano Saloriani, Davide Simoni, Valentina Rossella Zucca

Consulenze Tecniche

Progettista | Matteo Mai

Valutazione Ambientale Strategica | N.Q.A. s.r.l. | Luca Bisogni, Davide Bassi

Partecipazione | Centro Studi PIM | Francesca Boeri

Componente economica demografica | Politecnico di Milano | Roberto Camagni, Andrea Caragliu

Componente paesaggistica | SRSARCH | Vito Redaelli con Massimo Rossati

Componente geologica | Studio REA Ricerche Ecologiche Applicate | Domenico D'Alessio

Semplificazione normativa | Politecnico di Milano | Stefano Cozzolino

Piano dei Tempi e degli Orari | Centro Studi ALSPES | Domenico Dosa, Lorenzo Penatti

Piano della Mobilità Ciclabile | Masterplan Studio | Federico Acuto

01. Apparato normativo e schede d'attuazione

Nota introduttiva

La Variante del Documento di Piano (DdP) del PGT 2011 si concentra su alcuni focus prioritari per ragioni di diversa natura, tra le principali vanno inclusi:

- la sostanziale non attuazione del PGT vigente (che assomma al 91% delle superfici degli AT);
- la maturazione di rinnovate condizioni al contorno, con la costituzione di nuovi organismi territoriali deputati alla tutela dell'ambiente-paesaggio, che orientano verso il rafforzamento della politica di cooperazione istituzionale;
- il ridimensionamento delle dinamiche demografiche che portano ad una diversa calibratura dei servizi alla collettività;
- le nuove dinamiche nell'ambito dell'agricoltura del contesto della Martesana;
- le istanze dei cittadini pervenute per la revisione del PGT.

Il nuovo assetto è conseguente al ripensamento delle scelte inerenti le "aree nord" (su cui si è avviato un ampio e fruttuoso processo di riflessione e partecipazione, cfr. <http://gorgonzola2030.altervista.org>) interessate dal PGT 2011 da previsioni non attuate e soprattutto non rispondenti ai bisogni pregressi e insorgente, ma anche al cambio di strategia introdotto dall'attuale Amministrazione Comunale.

La Variante del DdP pertanto non interessa direttamente il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi che rimangono confermati nel loro impianto complessivo, ad eccezione delle ricadute mirate che derivano dalla revisione del DdP e dei suoi apparati e della risoluzione di alcuni specifici passaggi (soprattutto di ordine regolamentativo) inerenti la gestione corrente dello strumento urbanistico.

Alle puntuali ricadute su Piano delle Regole e Piano dei Servizi fanno riferimento i due elaborati grafici "Carta di sintesi delle previsioni del PdS" e "Carta di sintesi delle previsioni del PdR" caricate sul portale SIVAS.

Le norme del Documento di Piano

Tra le "puntuali ricadute" del DdP sono ricomprese le modifiche delle norme che regolano le aree agricole. La Variante ha infatti progressivamente definito un "disegno di piano" in risposta a questioni emergenti (dalle analisi per la Variante, dal lavoro del PIM per le aree nord e dal quadro delle istanze dei cittadini) e evidenti (il tema/problema prioritario del consumo di suolo e la nuova accessibilità concretizzatasi con l'arrivo della TEEM), per poi riazionare il grosso comparto agricolo a nord della linea M2.

La centralità del tema delle aree nord ha portato quindi alla rimodulazione del loro assetto, che è passato -per sintetizzare- da una previsione di espansione del PGT 2011 che le

individuava ad AREE DI TRASFORMAZIONE ad AREE AGRICOLE nel nuovo strumento urbanistico.

Le tre tipologie delle aree agricole “nuove” interessa il previgente PGT che, come detto, le identificava come *Ambiti di trasformazione d’interesse pubblico sovracomunale*: con la previsione di collocazione di attività quali: terziario direzionale, terziario avanzato e terziario commerciale). L’insieme delle aree agricole (e le forme di gestione che le conducono) rappresenta per Gorgonzola un fattore economico di rilievo nonché una componente per la “salvaguardia attiva” del paesaggio e dell’ambiente (fattore economico che il PGT concorre a consolidare). Da un punto di vista strategico, l’insieme delle attività agricole esistenti concorre a:

- costituire un presidio diffuso di compensazione ambientale per il nucleo abitato;
- rappresentare un presidio ecologico di connessione con il sistema dei parchi sovracomunali a cui si riconosce valenza paesaggistica-ambientale;
- organizzare la Rete Ecologica Comunale;
- rafforzare la vocazione agricola esistente del contesto;
- consolidarne la morfologia del paesaggio preservandone la dimensione fisica.

La Variante al DdP identifica tre tipi di azionamento nelle aree agricole del PdR:

- Aree agricole;
- Aree agricole strategiche d’interesse paesaggistico-ambientale;
- Aree agricole di rilevanza territoriale.

Le *Aree agricole* sono destinate allo svolgimento delle attività produttive agroalimentari, e sono funzionali al mantenimento e alla conservazione del paesaggio rurale. Corrispondono alle aree destinate alle attività agricole che non possiedono caratteristiche tali da essere considerate *strategiche* secondo i criteri stabiliti dalla normativa regionale vigente.

Le *Aree agricole strategiche d’interesse paesaggistico-ambientale* corrispondono, per Gorgonzola, a contesti di rilievo ecologico e paesaggistico-ambientale dove assumono valore strategico le azioni di tutela del territorio per rispondere alle criticità di tipo idrogeologico (concentrate nell’intorno del Torrente Molgora). In queste aree l’agricoltura costituisce elemento sostanziale che può concorrere al mantenimento del paesaggio e della struttura ecologica del territorio. Gli interventi saranno pertanto indirizzati alla conservazione e alla valorizzazione delle componenti naturali e antropiche, alla ricostituzione e risanamento di ambienti e componenti degradati, all’insediamento di attività compatibili, in particolare di tipo fruitivo.

In questi contesti l’assetto consolidato determinato dalle pratiche agrarie, la sovrapposizione di vincoli di varia natura e la presenza di soggetti deputati alla tutela (PLIS) rappresentano le pre-condizioni per il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali propri del contesto. Il PGT ne persegue

pertanto la salvaguardia e la valorizzazione promuovendo una più efficace relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la fruizione ambientale.

Le *Aree agricole di rilevanza territoriale* racchiudono le aree destinate alle attività produttive con fini agricoli. In queste aree, oltre al mantenimento delle attività agricole, è consentito lo sviluppo d'iniziative di valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e, soprattutto, agroalimentari, con la realizzazione d'iniziative e di infrastrutture di carattere educativo, culturale, scientifico, o assimilabili, finalizzate alla valorizzazione della multifunzionalità propria dell'agricoltura del contesto. In ragione della rilevanza dimensionale e della collocazione di tali aree (collocate a nord della linea M2) l'avvio di azioni e progetti è subordinata alla redazione di un *programma* o un *piano di coordinamento delle aree agricole* che, rispetto ai criteri stabiliti dal Comune, delinea una progettualità verificandone la fattibilità da più punti di vista.

La revisione delle norme del PdR e del PdS

La procedura di Variante del DdP del PGT 2011 non incide sull'assetto normativo del PdR e del collegato PdS, se non per i puntuali rimandi sopra indicati e per la eliminazione/sostituzione di alcune norme che decadono o perdono di efficacia per effetto delle ricadute della nuova variante.

Oltre a tali ricadute, l'Amministrazione comunale ha però ritenuto opportuno sviluppare un percorso parallelo di rilettura e affinamento dell'apparato normativo di PdR/PdS per rispondere ad esigenze di gestione corrente dello strumento urbanistico comunale. Tale scelta si è concretizzata con la riscrittura, la correzione e la semplificazione di alcune norme esistenti (ad esempio eliminando refusi, parole o espressioni non sufficientemente chiare o semplici oppure potenzialmente soggette a reinterpretazioni discordanti). Tali modifiche hanno il fine esclusivo di aumentare il livello di leggibilità, comprensione e semplicità delle norme vigenti con l'obiettivo di raggiungere una più alta accessibilità e facilità di utilizzo degli strumenti normativi.

In ultimo, si sottolinea che, complessivamente, le ricadute del DdP sulle NTA del PdR e il PdS possono alterare solo marginalmente la sostanza e il contenuto delle norme esistenti, non introducendo mai nuove definizioni (quali ad esempio indici, tessuti, ecc.) o rivisitazioni sostanziali dei diritti edificatori.

02. Ambiti disciplinati dal Documento di Piano

Ambiti di Trasformazione (AT)

Gli Ambiti di Trasformazione (AT) previsti dalla Variante al DdP si distinguono in due sottocategorie:

- prevalentemente Industriale / Artigianale / Terziario (AT_P);
- prevalentemente Residenziale (AT_R).

Il nuovo assetto degli AT persegue due obiettivi:

1. contenere il consumo di suolo mediante il ridimensionando del carico insediativo e l'uso di suolo non edificato;
2. creare nuove aree per il lavoro che siano sostenibili e integrate con il paesaggio (ad esempio nel campo della mobilità, servizi alle imprese, innovazione tecnologica).

Nel caso degli ambiti (AT_P) la Variante al DdP prevede due ambiti di trasformazione:

- l'AT1_P, collocato a ridosso della SP 13 "Cerca" con l'obiettivo di consolidare un nucleo produttivo esistente, introdotto con la Variante dal Documento di Piano;
- l'AT2_P, situato nel quadrante est delle "aree nord" in prossimità dell'uscita della TEEM e della stazione metropolitana M2 "C.na Antonietta", confermato dal previgente PGT.

Per il caso degli ambiti (AT_R) la Variante al DdP prevede la conferma di due ambiti di trasformazione già presenti nel vigente PGT:

- AT1_R (ex ATF1), situato a completamento della frangia urbana nella zona est del Comune e posta tra la linea della rete metropolitana e il Naviglio della Martesana;
- AT2_R (ex IC3), situato a completamento della frangia urbana posta nella zona ovest del Comune lungo il Naviglio Martesana.

Ambiti di tutela e valorizzazione

La Variante al Documento di Piano introduce gli "Ambiti di tutela e valorizzazione", paesaggistica e ambientale, individuando come potenziali parchi locali d'interesse sovracomunale (PLIS) due ambiti agricoli d'interesse ecologico e ambientale:

- una vasta area (1.033.488 mq) nel quadrante ovest del Comune nel contesto del torrente Molgora¹;
- un'area posta nella zona sud-est del Comune situata a sud del Naviglio Martesana (esterna ai confini del Parco Agricolo Sud Milano).

Il nuovo assetto degli Ambiti di tutela e valorizzazione ha tre obiettivi prioritari:

- valorizzare e connettere il sistema ambientale del Comune di Gorgonzola con i paesaggi circostanti tenendo conto di una visione dell'area vasta dell'Adda-Martesana;
- attivare forme di cooperazione per la gestione delle trasformazioni territoriali;

¹ Tale area è caratterizzata da una destinazione agricola che svolge anche la funzione di preservazione idrogeologica di alcune aree soggette alle periodiche esondazioni del Molgora. Sebbene il Documento di Piano non riconosce futuro al PLIS la stessa valenza agricola degli altri ambiti agricoli delle "aree nord", l'area in oggetto, anche in ragione della presenza di nuclei edificati all'intorno e la presenza della stazione M2 e il Naviglio, acquisisce un elevato rilievo strategico e una valenza per la salvaguardia ambientale.

- sviluppare forme congruenti di rigenerazione agricola ai fini del mantenimento e della valorizzazione delle attività di tipo agroalimentare.

Ambiti di rigenerazione agricola

Gli Ambiti della *rigenerazione delle aree agricole* proposti dal DdP, rappresentano un *congegno* per consolidare la destinazione agricola di aree che hanno conservato nel tempo questa destinazione (in particolare le aree a nord dalla M2). Ma soprattutto per concorrere a rafforzare le politiche locali in atto di diversificazione agroalimentare perseguite anche dal Distretto Agricolo dell'Adda-Martesana di recente costituzione.

Negli Ambiti della *rigenerazione agricola* la destinazione agricola è prevalente, e la presenza di aziende agricole è un fattore determinante in quanto esse: contribuiscono a conservare e rinnovare la funzione produttiva; e svolgono il ruolo di presidio territoriale e paesaggistico-ambientale.

In coerenza con il rapporto *Gorgonzola 2030* (a cura del Centro Studi PIM), per l'avvio della progettualità per lo sviluppo di un "incubatore dell'innovazione e della distribuzione agroalimentare"; la Variante al DdP propone un ambito territoriale da sottoporre al *Piano di coordinamento delle aree agricole*² con lo scopo di sviluppare il settore agroalimentare e la sua filiera, e di privilegiare forme di cooperazione istituzionale (pubblico-pubblico) e forme di collaborazione con operatori privati (pubblico-privato).

² Si rimanda alla Tavola delle Previsioni di Piano.

03. Ambiti disciplinati dal Piano delle Regole

La strategia promossa dall'Amministrazione Comunale mediante la Variante del Documento di Piano determina ricadute nell'assetto del Piano delle Regole (quest'ultimo non direttamente interessato dalla Variante). Si tratta di un nuovo assetto conseguente al ripensamento dell'azzoneamento del DdP per le aree nord ma anche al cambio d'indirizzo introdotto dall'Amministrazione comunale che vede privilegiare il riuso e la tutela degli spazi aperti. La Variante al DdP distingue le aree agricole del PdR in:

- Aree agricole;
- Aree agricole strategiche d'interesse paesaggistico-ambientale;
- Aree agricole di rilevanza territoriale.

Per rispondere alle dinamiche territoriali in atto, il DdP modifica la destinazione delle aree che il previgente PGT identificava come *Ambiti di trasformazione d'interesse pubblico sovracomunale* (che prevedevano attività quali terziario direzionale, terziario avanzato e terziario commerciale).

L'insieme delle aree agricole (e le forme di gestione che le conducono) rappresenta per Gorgonzola un fattore economico di rilievo³ nonché una componente per la "salvaguardia attiva" del paesaggio e dell'ambiente (fattore economico che il PGT concorre a consolidare).

Da un punto di vista strategico l'insieme delle attività agricole esistenti concorre infatti a:

- costituire un presidio diffuso di compensazione ambientale per il nucleo abitato;
- rappresentare un presidio ecologico di connessione con il sistema dei parchi sovracomunali a cui si riconosce valenza paesaggistica-ambientale;
- organizzare la rete ecologica comunale (Tav. DS_03 Previsioni paesaggistiche ambientali di sostegno dell'agricoltura – Atlante dei nuovi paesaggi);
- rafforzare la vocazione agricola esistente del contesto;
- consolidarne la morfologia del paesaggio preservandone la dimensione fisica.

Ambiti agricoli

Le *aree agricole* corrispondono alle parti di territorio destinate allo svolgimento delle attività agricole, e che compongono la struttura del paesaggio rurale. Il PGT ne promuove la tutela e la valorizzazione anche a fini del riequilibrio ecologico, e del mantenimento e dello sviluppo delle attività agroalimentari e fruttive. Le aree agricole si suddividono in:

- Aree agricole;
- Aree agricole strategiche d'interesse paesaggistico-ambientale;
- Aree agricole di rilevanza territoriale.

Le *Aree agricole* sono destinate allo svolgimento delle attività produttive agroalimentari, e sono funzionali al mantenimento e alla conservazione del paesaggio rurale. Corrispondono alle aree destinate alle attività agricole che non possiedono caratteristiche tali da essere considerate *strategiche* secondo i criteri stabiliti dalla normativa regionale vigente.

³ Si rimanda al paragrafo *Il sistema rurale* della Relazione del DdP.

Le *Aree agricole strategiche d'interesse paesaggistico-ambientale* corrispondono, per Gorgonzola, a contesti di rilievo ecologico e paesaggistico-ambientale dove assumono valore strategico le azioni di tutela del territorio per rispondere alle criticità di tipo idrogeologico (concentrate nell'intorno del Torrente Molgora). In queste aree l'agricoltura costituisce elemento sostanziale che può concorrere al mantenimento del paesaggio e della struttura ecologica del territorio. Gli interventi saranno pertanto indirizzati alla conservazione e alla valorizzazione delle componenti naturali e antropiche, alla ricostituzione e risanamento di ambienti e componenti degradati, all'insediamento di attività compatibili, in particolare di tipo fruitivo.

In questi contesti l'assetto consolidato determinato dalle pratiche agrarie, la sovrapposizione di vincoli di varia natura e la presenza di soggetti deputati alla tutela (PLIS) rappresentano le pre-condizioni per il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali propri del contesto. Il PGT ne persegue pertanto la salvaguardia e la valorizzazione promuovendo una più efficace relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la fruizione ambientale.

Le *Aree agricole di rilevanza territoriale* racchiudono le aree destinate alle attività produttive con fini agricoli. In queste aree, oltre al mantenimento delle attività agricole, è consentito lo sviluppo d'iniziative di valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e, soprattutto, agroalimentari, con la realizzazione d'iniziative e di infrastrutture di carattere educativo, culturale, scientifico, o assimilabili, finalizzate alla valorizzazione della multifunzionalità propria dell'agricoltura del contesto. In ragione della rilevanza dimensionale e della collocazione di tali aree (poste a nord della linea M2) l'avvio di azioni e progetti può essere accompagnata dalla redazione di un *piano di coordinamento delle aree agricole* (Art.10 delle NTA del DdP) che, rispetto ai criteri stabiliti dal Comune, delinea una progettualità verificandone la fattibilità da differenti punti di vista.

Ambiti del tessuto urbano consolidato – Ambiti della rigenerazione urbana

Gli Ambiti del tessuto urbano consolidato – Ambiti della rigenerazione urbana si suddividono in:

- Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU);
- Tessuto Urbano Consolidato;
- Nuovo Tessuto Urbano Consolidato – “PA conclusi” e “PA in itinere”;
- Nucleo di Antica Formazione.

Gli *Ambiti di Rigenerazione Urbana* (ARU) sono quei settori del territorio su cui sviluppare interventi urbanistico-edilizi di riqualificazione e riorganizzazione dell'assetto urbano con lo scopo di recuperare e realizzare nuove attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi anche per finalità sociali.⁴

Il *Tessuto Urbano Consolidato* corrisponde a quegli ambiti urbani già edificati, comprese le aree libere in intercluse o di completamento.

⁴ La *Tavola delle previsioni di Piano* del DdP identifica ambiti prevalentemente inseriti nel tessuto urbano consolidato che, per vocazione e collocazione, si prestano a processi di riqualificazione e riorganizzazione dell'assetto consolidato. L'identificazione è avvenuta in coerenza con il quadro emerso dalle istanze (pervenute all'Amministrazione comunale per la redazione della Variante di DdP) e con lo stato di non attuazione del previgente PGT 2011.

La voce *Nuovo Tessuto Urbano Consolidato*, distinta in “PA conclusi” e “PA in itinere”, è funzionale all’illustrazione dello stato di realizzazione dei piani attuativi previsti dal vigente Piano di Governo del Territorio.

Sono considerate *Nucleo di Antica Formazione* le parti di territorio con presenza d’insediamenti aventi caratteri del passato riconosciuti e documentati, in cui la morfologia dell’impianto e le tipologie architettoniche sono funzionali alla conservazione del paesaggio.

04. Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi

Analogamente a quanto accade per il Piano delle Regole, la strategia promossa dall'Amministrazione Comunale mediante la Variante del DdP determina ricadute nell'assetto del Piano dei Servizi (quest'ultimo, non direttamente interessato dalla Variante). Si tratta di un nuovo assetto conseguente al ripensamento dell'azzoneamento del DdP per le aree nord ma anche al cambio d'indirizzo introdotto dall'Amministrazione comunale che vede privilegiare il consolidamento e la qualificazione dei servizi all'interno dell'urbanizzato, non prevedendo la realizzazione di nuove strutture all'esterno di esso.

La Variante al DdP identifica due tipi di azzoneamento nel PdS:

- *Ambiti di Rigenerazione della città pubblica;*
- *Ambiti per Attrezzature e servizi pubblici d'interesse generale.*

Gli *Ambiti di Rigenerazione della città pubblica* sono aree di proprietà pubblica (non solo comunale su cui s'intende sviluppare interventi urbanistico-edilizi - aventi finalità sociale - di riqualificazione e riorganizzazione dell'assetto urbano con lo scopo di recuperare e realizzare nuove attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi.

Gli ambiti per *Attrezzature e servizi pubblici d'interesse pubblico generale* rappresentano la dotazione complessiva di attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale. Tali ambiti sono distinti in: *) esistenti e di progetto; *) di scala comunale o sovracomunale.

05. Criteri tecnici di attuazione del Piano | NORME

Criteri tecnici di attuazione del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano (DdP) identifica obiettivi e strategie, azioni e progettualità finalizzate a tutelare e valorizzare l'intero territorio comunale, in conformità con la legge urbanistica regionale n.12/2005.
2. Il Documento di Piano (DdP) definisce inoltre gli ambiti di trasformazione (AT).
3. I presenti Criteri tecnici di attuazione del DdP comprendono:
 - disposizioni generali di indirizzo e coordinamento per il PdS e il PdR;
 - prescrizioni e indirizzi per l'attuazione degli interventi negli AT.

Disposizioni generali

Art.1 Oggetto ed efficacia del DdP

In conformità con la L.R. n.12/05 il DdP non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime dei suoli: le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, attraverso l'approvazione del PdS, del PdR e dei piani attuativi o degli strumenti a essi assimilabili.

Art.2 Elaborati costituenti il DdP

Elaborati illustrativi:

- Relazione Illustrativa.
- Apparato normativo e schede d'attuazione.

DP Tavole:

Elaborati illustrativi:

- Relazione Illustrativa.
- Apparato normativo e schede d'attuazione.

DP | Tavole Quadro Conoscitivo

- QC.01a | "Quadro di sintesi Previsioni dei PGT scala sovracomunale" (scala 1:10.000).
- QC 01b: "Quadro di sintesi della programmazione paesistica sovracomunale | stato di fatto" (scala 15.000).
- QC.02a | "Sistema ambientale - Stato di fatto" (scala 1:10.000).
- QC 02b: Città-campagna: carta di uso dei suoli agricoli, dei servizi e delle risorse paesaggistiche | stato di fatto" (scala 10.000).
- QC 03 | "Invarianti territoriali dell'ambiente-paesaggio. Risorse e criticità" (scala 1:10.000).
- QC 04 | "Carta dell'uso del suolo | livello comunale" (scala 1:5.000).
- QC 05 | "Vincoli e tutele" (scala 1:5.000).
- QC 06 | "Istanze" (scala 1:5.000).

DP | Tavole Documento Strategico

- DS.01a | "Strategie per Gorgonzola 2030".
- DS 01b | "Tavola delle Previsioni di Piano" (scala 1:5.000).
- DS.02 | "Carta della sensibilità paesistica" (scala 5.000).
- DS.03 | "Previsioni paesaggistiche, ambientali e di sostegno all'agricoltura. Atlante dei nuovi paesaggi" (scala 5.000).

ALLEGATI AL DOCUMENTO DI PIANO

- ALLEGATO 01. Catalogazione delle istanze dei cittadini al nuovo PGT.
- ALLEGATO 02. Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica.
- ALLEGATO 03. Quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune ai fini delle scelte di PGT.

Indagine sul sistema socio-economico e le dinamiche demografiche di Gorgonzola nell'ambito della Zona Omogenea Adda Martesana e del contesto metropolitano milanese.

- ALLEGATO 04. La componente del paesaggio nella definizione degli indirizzi per il governo del territorio di Gorgonzola.

Art.3 Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe

Per tutte le materie non disciplinate dai presenti Criteri si rimanda:agli altri documenti costituenti il PGT;agli strumenti di pianificazione comunale;ai regolamenti comunali;agli strumenti di pianificazione e di settore sovracomunale per le materie di competenza; alle leggi nazionali e regionali.

Art.4 Componente geologica, idrogeologica e sismica

- Il DdP è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale descritto nei documenti che compongono lo *Studio geologico*.
- Le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal DdP.
- Per quanto riguarda gli aspetti ambientali, ferma restando l'osservanza della normativa nazionale e regionale, si applica la disciplina contenuta nel PdR, nonché quella di dettaglio contenuta nei Regolamenti comunali.

Art.5 Valenza paesaggistica del Documento di Piano

Il DdP approfondisce alla scala comunale i temi trattati dai piani sovraordinati, individuando contenuti paesaggistico-ambientali di maggior dettaglio con specifici elaborati grafici (cfr. alla *Componente paesaggistica del PGT* dello Studio preliminare per il Documento di Piano).

Disposizioni particolari: attuazione del DdP

Art.6 Strumenti di attuazione del DdP

- Le previsioni del DdP si realizzano attraverso Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, estesi all'intero perimetro degli Ambiti di Trasformazione (AT).
- I Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, sono elaborati e proposti in conformità ai presenti Criteri e in coerenza con quanto riportato nelle *Schede degli Ambiti di Trasformazione*.

Art.7 Ambiti di Trasformazione (AT)

- Il Documento di Piano individua nella Tavola Previsioni di Piano gli *ambiti di trasformazione* ai quali può essere data attuazione nell'arco del quinquennio di validità del documento stesso.
- Negli Ambiti di Trasformazione (AT) gli interventi di trasformazione urbanistica sono assoggettati a Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata che ne conformano la disciplina di uso del suolo.
- In relazione alla destinazione d'uso principale gli AT si distinguono in:
 - AT_R ambiti destinati a insediamenti residenziali;
 - AT_P ambiti destinati a insediamenti industriali, artigianali, terziari.
- Nei documenti per l'approvazione dei piani attuativi deve essere dimostrato il rispetto destinazioni d'uso indicate dal DdP.
- Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo cui è subordinato il titolo abilitativo deve essere incluso l'impegno al rispetto delle destinazioni d'uso indicate dal DdP.
- Il PdS e il PdR determinano i casi nei quali i mutamenti di destinazione d'uso attuati con

opere di trasformazione dell'organismo edilizio comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale.

Art.8 Schede degli AT

1. Ai piani attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, relativi agli ambiti di trasformazione, si applica quanto previsto nelle *Schede degli Ambiti di Trasformazione* allegate alle presenti disposizioni.
2. In base a motivazioni documentate, al fine di assicurare un miglior assetto urbanistico dell'intervento, sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle del Documento di Piano, della reale morfologia dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini, è possibile apportare modifiche ai perimetri degli AT.
3. Le *Schede degli AT* riportano per ciascun ambito:
 - a) la descrizione dell'ambito,
 - b) gli obiettivi e gli indirizzi,
 - c) i parametri urbanistici,
 - d) le destinazioni d'uso,
 - e) tipo e modalità di intervento.
 - f) reperimento aree per servizi;
4. Efficacia delle *Schede degli AT*:
 - a) Sono prescrittive le disposizioni di cui precedente articolo, commi: 3.b, 3.c, 3.d, 3.e, 3.f.
 - b) Non è prescrittivo il comma 3.a.
5. Le schede degli AT sono:
 - AT1_R – Frazione Riva;
 - AT2_R – Martesana Sud;
 - AT1_P – Cerca Nord;
 - AT2_P – Cascina Antonietta – Nodo Interscambio TEEM Nord.

Art.09 Ambiti di tutela paesaggistica (D.Lgs. 42/2004)

Gli Ambiti di tutela paesaggistica del DdP sono *aree tutelate per legge* ai sensi dell'Art.142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.⁵

Art.10 Piano di coordinamento delle aree agricole

1. Nelle *Aree agricole di rilevanza territoriale* (art. 29 comma 4 del PdR), al fine di assicurare le migliori condizioni per la crescita del settore agroalimentare locale e lo sviluppo di pratiche agricole, e possibile ricorrere all'istituzione di un *piano di coordinamento delle aree agricole*.
2. Il piano di coordinamento delle aree agricole è uno strumento urbanistico a regia pubblica che prevede la partecipazione libera e paritaria degli operatori interessati allo sviluppo delle *Aree agricole di rilevanza territoriale*.
3. Contenuti, durata e efficacia del *piano di coordinamento delle aree agricole* sono stabiliti a seguito di un processo decisionale e progettuale condiviso.
4. Il *piano di coordinamento delle aree agricole* dovrà rispettare i criteri di seguito indicati:
 - a) Sviluppare una progettualità coordinata che verifichi:

⁵ L'art.142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio riconosce come ambiti di interesse paesaggistico i "corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

- la fattibilità economica e gestionale delle soluzioni ipotizzate, anche stimando i benefici territoriali e sociali che ne potranno derivare;
 - la valorizzazione e la sistematizzazione delle risorse, fisiche e immateriali, culturali e imprenditoriali, del Comune di Gorgonzola;
 - la possibilità di migliorare la rete ecologica comunale e, ove possibile, preservare il reticolo idrico minore.
- b) Perseguire l'armonizzazione degli interventi nel paesaggio privilegiando:
- il recupero di aree e immobili non utilizzati, o ritenuti sottoutilizzati o utilizzati impropriamente;
 - la concentrazione dell'edificazione al fine di evitare la dispersione di manufatti, attrezzature e impianti funzionali allo svolgimento delle attività agroalimentari;
 - il consolidamento delle zone edificate esistenti;
 - la localizzazione degli edifici lungo le infrastrutture;
- c) Introdurre dei meccanismi premiali legati al soddisfacimento di alcuni criteri qualitativi delle proposte.
5. Nelle aree interessate dal *piano di coordinamento delle aree agricole* non è richiesta la dotazione di aree a standard. Tuttavia, in sede di convenzionamento, è previsto l'assoggettamento a uso pubblico di strade vicinali e interpoderali nonché la loro manutenzione.
6. Nelle aree interessate dal *piano di coordinamento delle aree agricole* non è ammessa la localizzazione dei nuovi edifici entro gli spazi aperti agricoli e in quelli di compensazione ecologica-ambientale.
7. Gli interventi ammissibili sono quelli indicati dalla L.R. n.31/08 e dalla L.R. n.12/05 con effetti prevalenti sulle norme del PGT e dei regolamenti comunali.

Art.11 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

1. Al fine di raggiungere gli obiettivi del Documento di Piano di rigenerazione urbana e rigenerazione della città pubblica, l'amministrazione comunale ha la facoltà di ricorrere all'utilizzo degli strumenti di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica nei modi previsti dalla L.R. n.12/2005 e s.m.i. a cui l'articolo in oggetto rimanda.
2. L'ambito di applicazione e la disciplina specifica degli strumenti di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica potranno essere successivamente definiti dall'Amministrazione comunale con appositi provvedimenti.

Art.12 Norma transitoria e finale

1. Le presenti disposizioni del DdP non si applicano ai Piani Attuativi e ai Programmi Integrati di Intervento già adottati, approvati, o in esecuzione alla data di adozione della presente Variante ai quali continueranno ad applicarsi le previsioni urbanistiche vigenti al momento della loro adozione o approvazione.
2. Le presenti disposizioni del DdP non si applicano agli Accordi di Programma approvati o comunque promossi che potranno essere adeguati alla disciplina del PGT mediante loro variante.
3. Le ricadute della Variante al Documento di Piano sui piani di settore vigenti potranno essere successivamente integrate con apposito provvedimento.

SCHEDE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE
Documento di Piano

AT1_R | Frazione Riva

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito residenziale AT1R è confermato nella perimetrazione e nel dimensionamento già individuato dal previgente PGT 2011, in parziale continuità con la logica di consolidamento del tessuto urbano dei margini della città introdotta dal precedente strumento urbanistico. Si tratta di un ambito di trasformazione collocato al confine ovest del territorio comunale in prossimità del Naviglio Martesana (il canale lambisce il lato sud dell'AT).

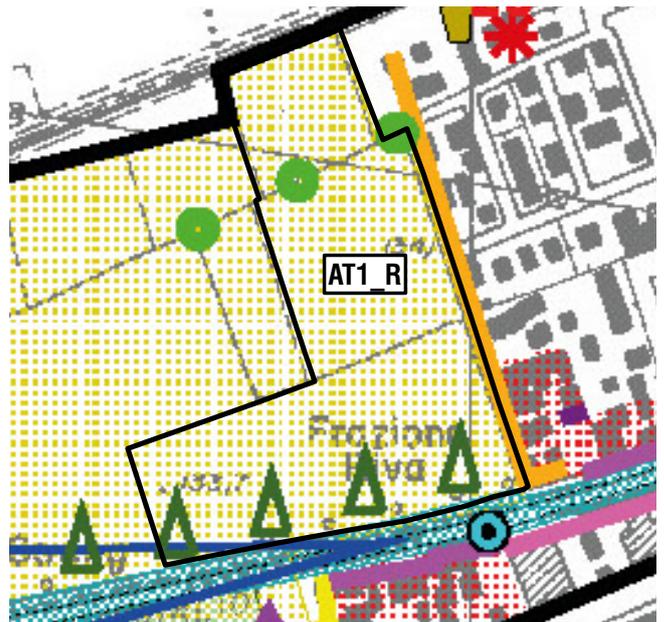
Condizione favorevole alla conferma dell'AT1_R è la vicinanza della fermata M2 Villa Pompea: che conferisce alta accessibilità per gli spostamenti casa-lavoro e casa-studio dei futuri abitanti. L'attuazione dell'AT1R concorre inoltre al completamento della maglia stradale e dei parcheggi di uso pubblico della zona.

2. Obiettivi e indirizzi

La Variante nel confermare l'area di trasformazione del previgente PGT (che classificava il contesto come Ambito di Trasformazione di Frangia), ne ribadisce la vocazione residenziale. La collocazione dell'AT1 orienta gli indirizzi progettuali verso una progettazione microubanistico-architettonica che tenga prioritariamente conto delle preesistenze paesaggistico-ambientali, degli allineamenti e dei vincoli di tutela paesaggistica relativi al Naviglio Martesana. Assicurando la dotazione di aree a parcheggio prevista per legge e prevedendo interventi di mitigazione paesaggistico-ambientale, ovvero contemplare un'azione di riqualificazione paesaggistica e di mobilità lenta, realizzando percorsi ciclabili di connessione ai luoghi della città pubblica in coerenza con la rete esistente e prevista dei percorsi ciclo-pedonali comunali (in particolare di collegamento con la stazione M2 Villa Pompea), ed infine assicurare



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Ambiti di tutela paesaggistica del naviglio della martesana | Criteri di gestione | Tav. 4

per gli spazi aperti manufatti e recinzioni congrue con il paesaggio circostante.

3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 68.850 mq
- It max: 0,24 mc/mq
- Standard: 400 mq/ab

4. Destinazioni d'uso

- Residenziale,
- Area a verde, sport e tempo libero (riferite ad AT1_R_c)

5. Modalità di intervento

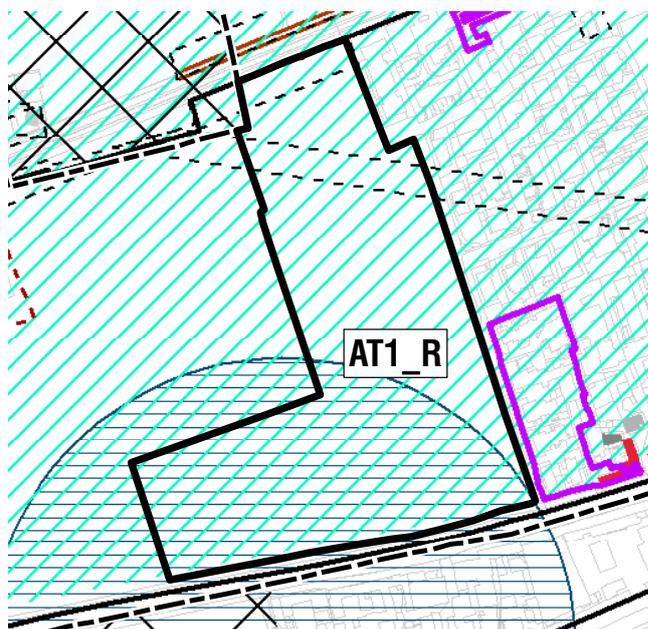
Ambito subordinato a Programma Integrato d'Intervento (PII).

6. Reperimento aree per servizi

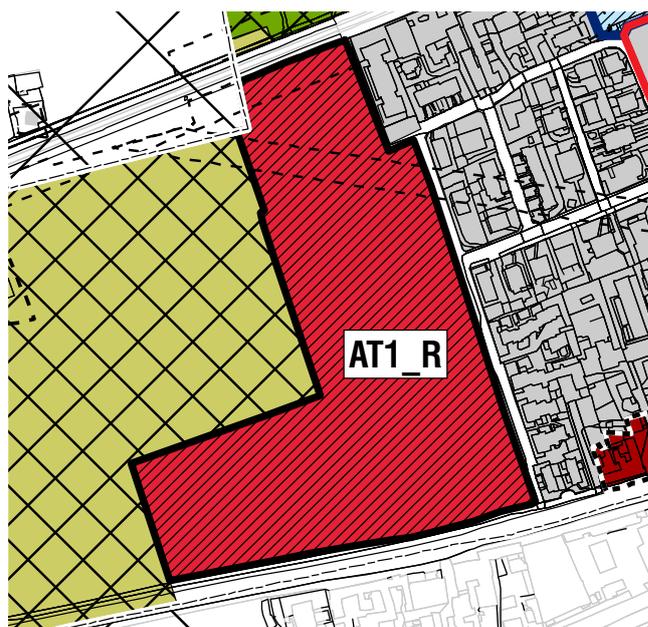
Dotazione minima di aree previste per servizi:
30.850 mq.

La ripartizione del reperimento dello standard è suddivisa tra gli operatori in rapporto percentuale rispetto alla ST dell'ambito.

Area di compensazione urbanistica esterna all'ambito e individuata nel subcomparto AT1_Rc.



Estratto DP | QC 05: "Vincoli e tutele".



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".



Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi.
Scala 1:2.500

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AT.n | Ambiti di Trasformazione

Prescrizioni

Area di concentrazione fondiaria

Area di cessione

Area a verde, sport e tempo libero

Area a parcheggio

Sede stradale di progetto

Indicazioni progettuali per lo spazio aperto

Viabilità di progetto

Indicazioni specifiche per gli accessi carrai

Orientamento prevalente dell'edificato

AT2_R | Martesana sud

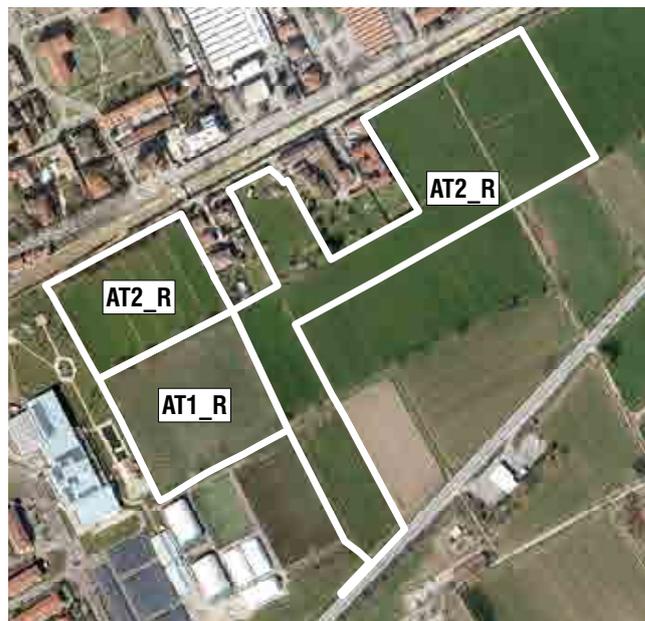
1. Descrizione dell'ambito

L'assetto dell'ambito residenziale AT2R deriva dal riordino complessivo delle AT del Piano previgente rispetto ai criteri individuati dall'Amministrazione comunale per la Variante, e agli adeguamenti normativi successivi all'approvazione del PGT 2011 (in particolare la L.R. n.31/2014 sul consumo di suolo). I nuovi fabbisogni abitativi individuati in fase di redazione della Variante, hanno inoltre portato al ri-dimensionamento delle aree di espansione residenziale e alla riduzione del numero delle AT. Riduzione "compensata" dai piani attuativi confermati e da quelli in itinere che assicurano un'adeguata dotazione abitativa per rispondere al fabbisogno futuro.

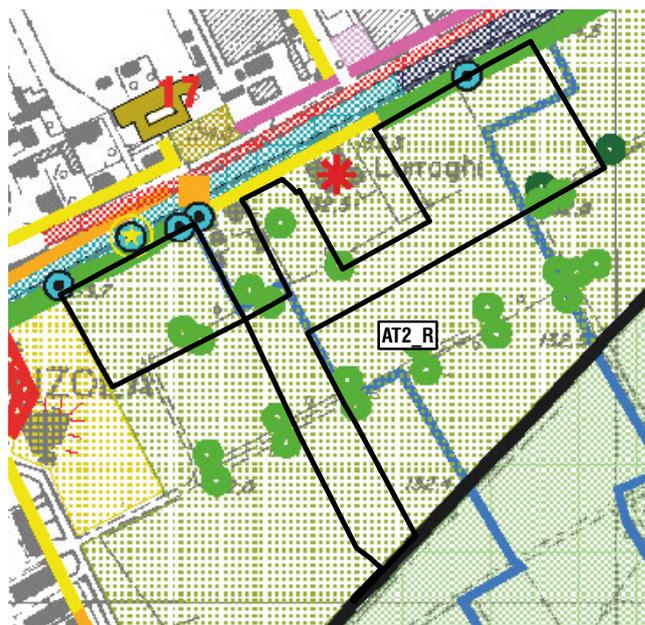
La nuova configurazione dell'AT2R è il risultato di un criterio di ottimizzazione della configurazione morfologica del contesto. Più prossima al profilo del nucleo edificato, compatta il costruito esistente e non risulta invasiva della zona agricola. Inoltre la cancellazione della Scuola dell'obbligo e dell'infanzia dal Piano dei Servizi (cfr. al Campus Martesana), crea di fatto un'area interclusa tra centro sportivo, Naviglio e cortina edilizia esistente a margine dell'alzaia. Si tratta di una condizione favorevole alla ridestinazione residenziale di un comparto classificato come urbanizzato, quindi non incidente nel bilancio di consumo di suolo.

2. Obiettivi e indirizzi

La collocazione dell'AT2 orienta gli indirizzi progettuali verso una progettazione microubanistico-architettonica che tenga conto delle preesistenze paesaggistico-ambientali, degli allineamenti e dei vincoli di tutela paesaggistica relativi al Naviglio Martesana. Assicurando la dotazione di aree a parcheggio prevista per legge e prevedere interventi



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala originale 1:5.000



Ambiti di tutela paesaggistica del naviglio della martesana | Criteri di gestione | Tav. 5

di mitigazione paesaggistico-ambientale, ovvero contemplare un'azione di riqualificazione paesaggistica e di mobilità lenta, realizzando percorsi ciclabili di connessione ai luoghi della città pubblica in coerenza con la rete esistente e prevista dei percorsi ciclo-pedonali comunali (in particolare di collegamento con l'Alzaia Martesana), ed infine assicurare per gli spazi aperti manufatti e recinzioni congrue con il paesaggio circostante.

La nuova soluzione di viabilità di servizio all'AT2R dovrà ricercare una soluzione di collegamento con l'Alzaia così da offrire alle attuali residenze una alternativa di accesso all'attuale percorrenza dell'Alzaia.

3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 67.877 mq
- It max: 0,12 mc/mq
- Standard: 400 mq/ab
- Aree previste per servizi: 46.738 mq

4. Destinazioni d'uso

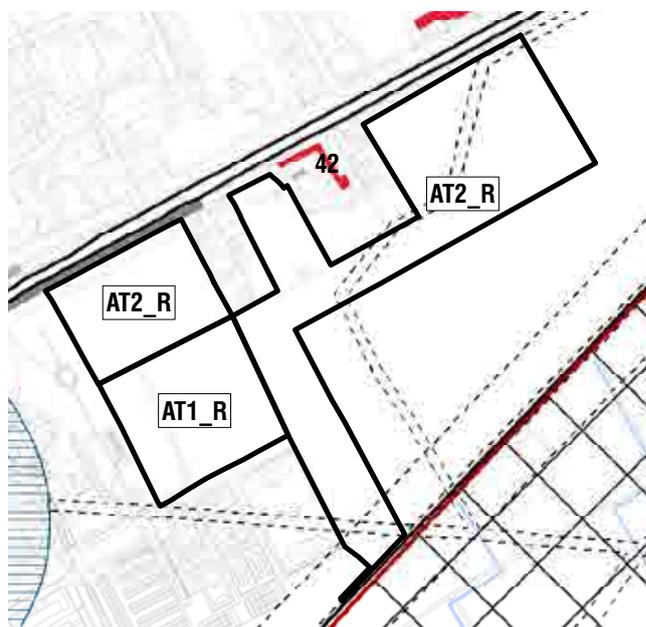
- Residenziale,

5. Tipo e modalità di intervento

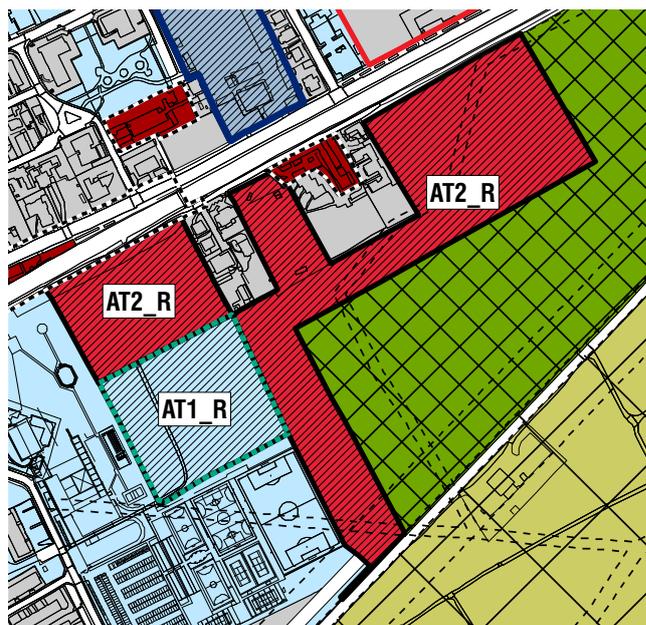
Ambito subordinato a Programma Integrato d Intervento (PII).

6. Reperimento aree per servizi

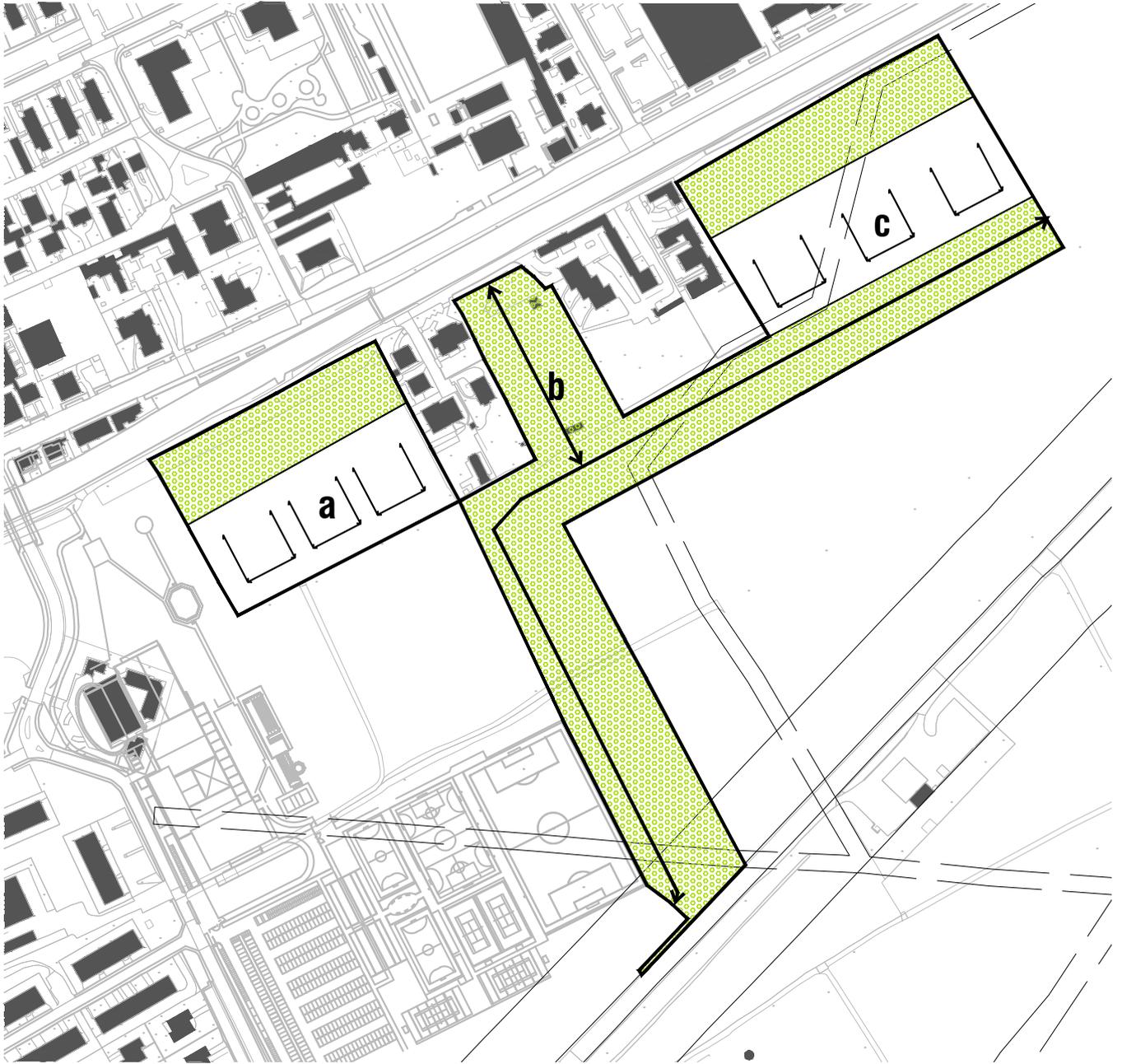
Dotazione minima di aree previste per servizi:
46.738 mq.



Estratto DP | QC 05: "Vincoli e tutele".



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".



Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi.
Scala 1:2.500

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AT.n | Ambiti di Trasformazione

Prescrizioni

Area di concentrazione fondiaria

Area di cessione

Area a verde, sport e tempo libero

Area a parcheggio

Sede stradale di progetto

Indicazioni progettuali per lo spazio aperto

Viabilità di progetto

Indicazioni specifiche per gli accessi carrai

Orientamento prevalente dell'edificato

AT1_P | Cerca Nord

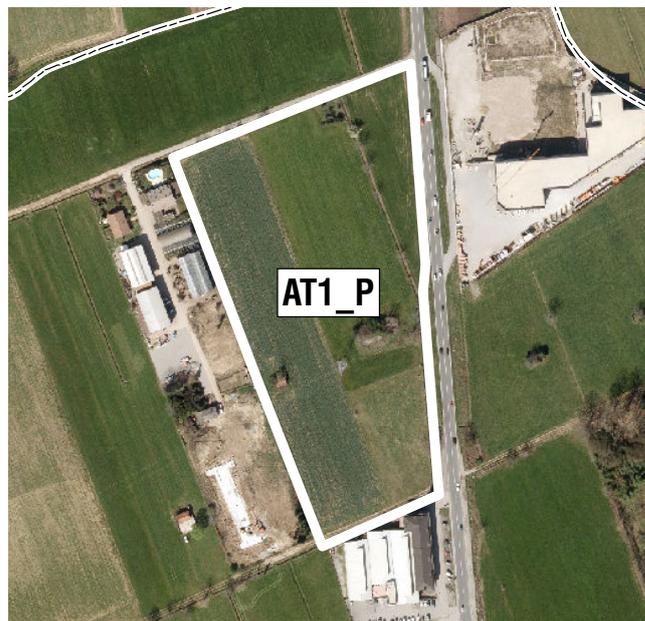
1. Descrizione dell'ambito

L'ambito produttivo AT1P è di nuova istituzione, pur ricomprendendo parte dell'ambito ATFE2 del previgente PGT 2011. La scelta è il risultato di una ricerca di una parziale continuità con il precedente strumento urbanistico che si prefiggeva di rafforzare il tessuto produttivo, compattandone e ottimizzandone l'assetto là dove esistevano le precondizioni. Rispetto al precedente assetto l'AT1P estende la propria superficie a nord del nuovo ARU1 (porzione già edificata ricompresa nell'ex ATFE1).

La presenza della strada provinciale n.13 conferisce un alto livello di accessibilità all'AT, che collocato in ambito extraurbano non presenta conflitti con altre destinazioni (in particolare quella residenziale). Il consumo di suolo che ne deriva è ampiamente compensato dalla complessiva e rilevante diminuzione delle AT produttive del PGT 2011. L'ambito AT1P rappresenta inoltre la traduzione concreta dell'indirizzo di Variante finalizzato a "creare nuove aree del lavoro sostenibili e integrate con il paesaggio". Variante che non persegue una distribuzione diffusiva delle aree produttive ma le individua concentrando in specifici luoghi (esterni all'abitato, dotati di alta accessibilità e collocati a ridosso di comparti produttivi preesistenti), oltre ad avviare processi di rigenerazione urbana all'interno del tessuto consolidato.

2. Obiettivi e indirizzi

Gli indirizzi progettuali devono mirare a concentrare l'innesto dalla/sulla SP13 (anche in coerenza con il confinante ARU1), assicurare la dotazione di aree a parcheggio prevista per legge e prevedere interventi di mitigazione paesaggistico-ambientale. Gli indirizzi progettuali di carattere microubanistico-ambientale



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000

devono altresì prevedere percorsi di connessione che privilegino la mobilità lenta, con l'indicazione della sede della rete ciclo-pedonale in coerenza con la rete esistente e prevista dei percorsi ciclo-pedonali comunali. Ed infine assicurare per gli spazi aperti manufatti e recinzioni congrue con il paesaggio circostante.

3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 36.907 mq
- Ut max: 0,25 mq/mq
- Standard: 150% slp

4. Destinazioni d'uso

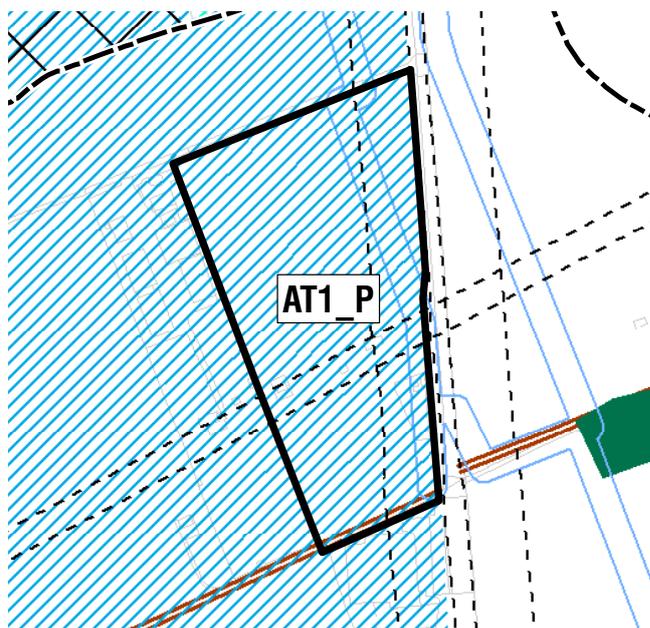
- Produttivo;
- Artigianale.

5. Tipo e modalità di intervento

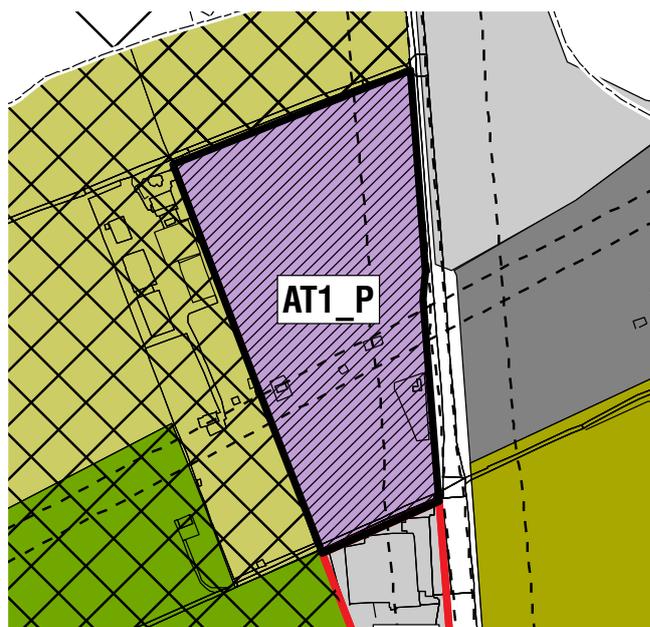
Ambito subordinato a Programma Integrato d'Intervento (PII).

6. Reperimento aree per servizi

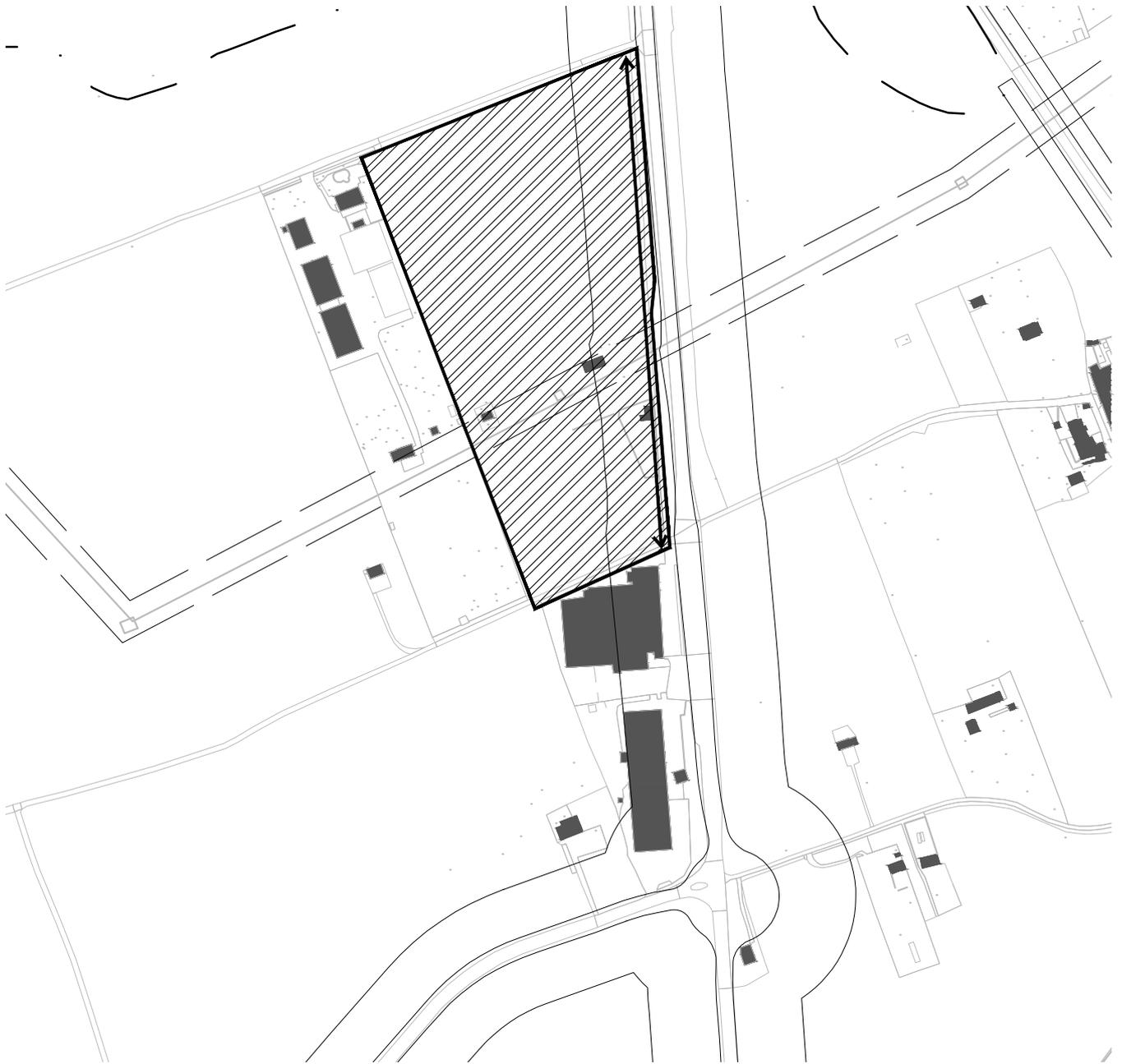
Dotazione minima di aree previste per servizi:
3.417 mq.



Estratto DP | QC 05: "Vincoli e tutele".



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".



Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi.
Scala 1:2.500

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

 AT.n | Ambiti di Trasformazione

Prescrizioni

 Area di concentrazione fondiaria

Area di cessione

 Area a verde, sport e tempo libero

 Area a parcheggio

 Sede stradale di progetto

Indicazioni progettuali per lo spazio aperto

 Viabilità di progetto

 Indicazioni specifiche per gli accessi carrai

 Orientamento prevalente dell'edificato

AT2_P | Cascina Antonietta - Nodo Interscambio TEM Nord

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito produttivo AT2P è confermato nella perimetrazione del previgente PGT 2011 (con la sola obbligata eccezione rappresentata dall'adeguamento cartografico, e quindi di perimetrazione dell'AT, per la realizzazione della TEEM). Si tratta di un ambito caratterizzato da un alto livello di accessibilità determinato dalla presenza dello svincolo dell'autostrada TEEM e dalla fermata M2 C.na Antonietta.

2. Obiettivi e indirizzi

L'AT2P è funzionale allo sviluppo e al consolidamento delle attività agroalimentari del contesto, e si configura come una piattaforma produttiva multifunzionale, per lo sviluppo delle attività proprie di un agroparco.

Gli indirizzi progettuali microurbanistico-ambientali devono:

- prevedere percorsi ciclo-pedonali (in coerenza con la rete comunale esistente e prevista) e l'individuazione degli attraversamenti da facilitare e proteggere;
- prevedere aree per la sosta e il movimento pedonale, indicando anche in linea di massima le aree interessate alla limitazione della velocità del traffico veicolare.

Ulteriore obiettivo è quello di coordinare l'intervento di trasformazione dell'AT2P con il processo di rigenerazione dell'area sud della stazione della metropolitana (ARP 9 – Parcheggio M2 Cascina Antonietta).

3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 71.064 mq
- Ut max: 0,25 mc/mq
- Standard: 150% slp



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000

4. Destinazioni d'uso

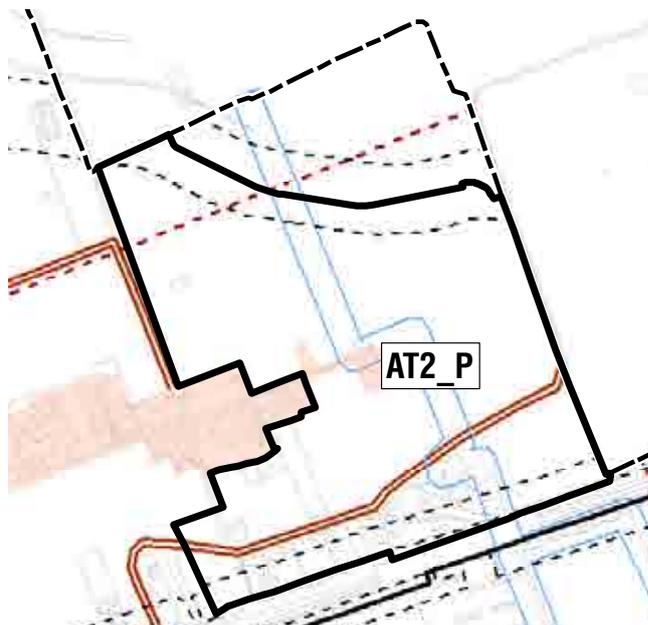
- Produttivo;
- Artigianale.

5. Tipo e modalità di intervento

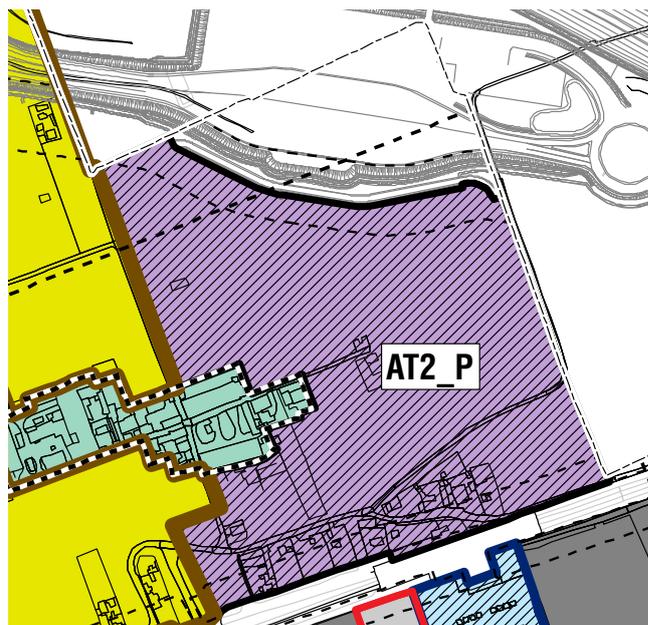
Ambito subordinato a Programma Integrato d Intervento (PII).

6. Reperimento aree per servizi

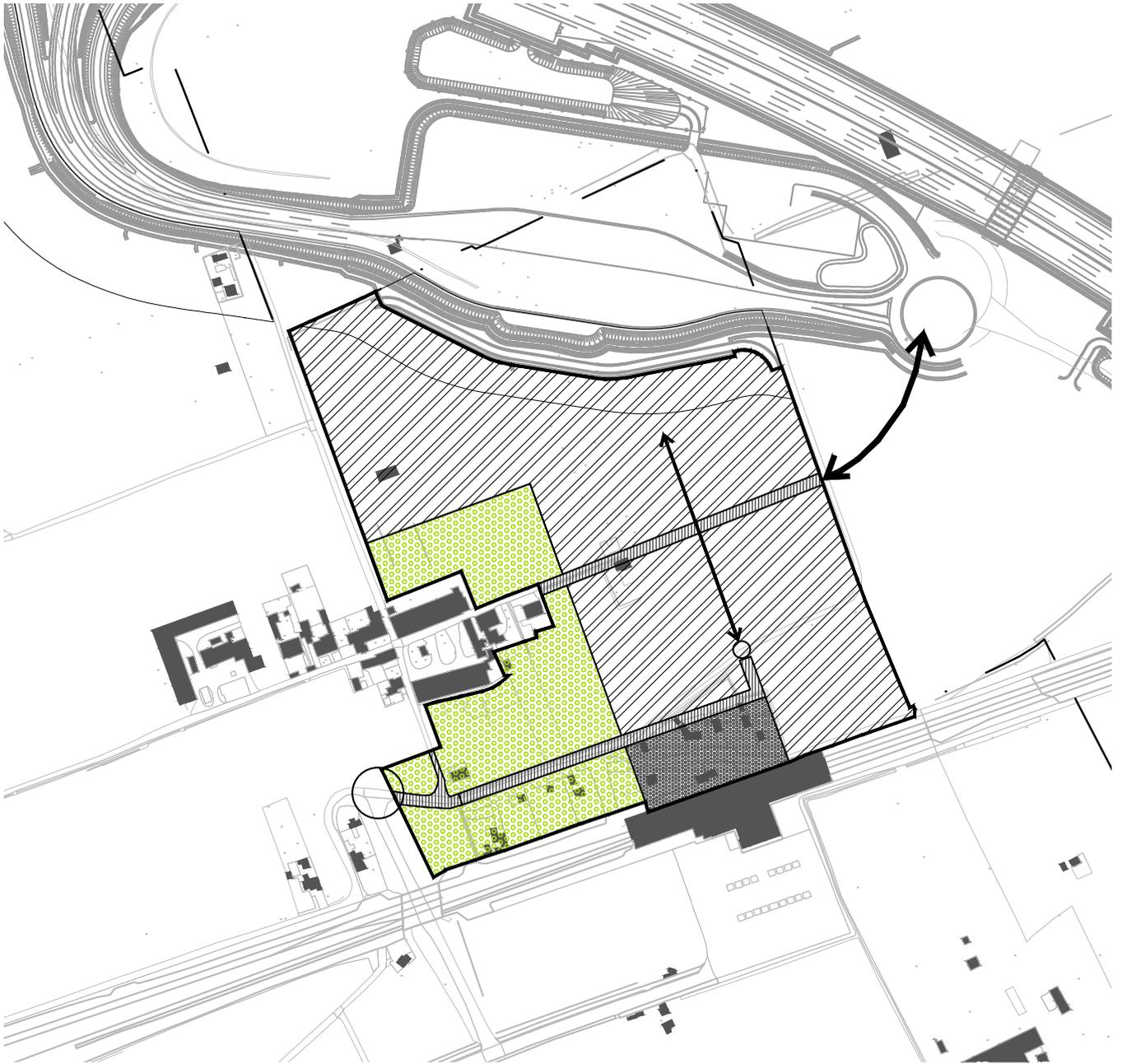
- Dotazione minima di aree previste per servizi:
23.660 mq.



Estratto DP | QC 05: "Vincoli e tutele".



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".



Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi.
Scala 1:2.500

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AT.n | Ambiti di Trasformazione

Prescrizioni

Area di concentrazione fondiaria

Area di cessione

Area a verde, sport e tempo libero

Area a parcheggio

Sede stradale di progetto

Indicazioni progettuali per lo spazio aperto

Viabilità di progetto

Indicazioni specifiche per gli accessi carrai

Orientamento prevalente dell'edificato

Legenda | Ambiti di tutela paesagistica del naviglio della Martesana

LEGENDA :

SISTEMA DEL NAVIGLIO

- Sistema Naviglio storico
- Sistema Naviglio parzialmente alterato
- Sistema Naviglio alterato

MANUFATTI IDRAULICI

- Manufatti idraulici di interesse storico
- Altri manufatti idraulici

SISTEMA DEGLI ATTRAVERSAMENTI

- Ponte pedonale
- Ponte carrabile
- Infrastruttura ad alto impatto

BENI STORICO ARCHITETTONICI

- PERMANENZE ARCH. RURALI
- PERMANENZE ARCH. CIVILI/RELIGIOSE

- Architettura rurale (dati ERSAL)
- Architettura civile (dati ERSAL)
- Architettura religiosa (dati ERSAL)
- Architettura fortificata (dati ERSAL)
- Architettura produttiva/agricola (dati ERSAL)
- Architettura industriale (dati ERSAL)
- Opere idrauliche (dati ERSAL)

- Architettura rurale (segnalazioni Enti Locali)
- Architettura civile (segnalazioni Enti Locali)
- Architettura religiosa (segnalazioni Enti Locali)
- Architettura fortificata (segnalazioni Enti Locali)
- Architettura produttiva/agricola (segnalazioni Enti Locali)
- Architettura industriale (segnalazioni Enti Locali)
- Opere idrauliche (segnalazioni Enti Locali)

- PERMANENZE NUCLEI STORICI (da rilievo IGM del 1888 circa)

INTERNI URBANI

- Interno urbano consolidato
- Interno urbano alterato

- PERMANENZE RETE IRRIGUA

SISTEMA DEI FRONTI URBANI

- Fronte storico consolidato omogeneo
- Fronte storico consolidato disomogeneo
- Fronte storico alterato omogeneo
- Fronte storico alterato disomogeneo
- Fronte contemporaneo omogeneo
- Fronte contemporaneo disomogeneo
- Fronte industriale/terziario
- Margine incompiuto

SISTEMA DEL VERDE LINEARE

- Fronte verde storico
- Fronte verde contemporaneo
- Filare storico omogeneo
- Filare storico disomogeneo
- Filare contemporaneo omogeneo
- Filare contemporaneo disomogeneo

SISTEMA DELLE AREE VERDI/INEDIFICATE

- Parco/giardino storico
- Parco/giardino storico alterato
- Parco/giardino contemporaneo
- Orto spontaneo
- Orto storico/pianificato
- Area agricola di permanenza storica
- Area agricola storica alterata
- Area agricola urbana di risulta
- Zona a bosco/macchia
- Terrain vague
- Area verde/attrezzatura sportiva
- Area degrado/discardica
- Area parcheggio
- Area in corso di trasformazione
- Area di cave

MARCATORI DEL TERRITORIO

- Landmark architettonico
- Landmark naturalistico
- Elemento di impatto
- Elementi di rilevanza architettonica

SISTEMA DELLE VISUALI

- Visuale sul paesaggio
- Visuale sul paesaggio da margine
- Visuale potenziale
- Visuale potenziale da margine
- Visuale composta
- Visuale composta da margine
- Visuale ravvicinata
- Visuale ravvicinata da margine

AREE PROBLEMATICHE

- Fronti edificati ad alto impatto
- Infrastrutture a impatto acustico
- Prossimità infrastrutture ad alto impatto
- Concentrazione elementi puntuali di impatto negativo
- Area con caratteri paesistici estranei al Naviglio

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE/VALORIZZAZIONE PAESISTICA

- Aree da sottoporre a progetto paesaggistico
- Margine per riduzione impatto tra edificio/Naviglio
- Margine per riduzione impatto tra edificio/paesaggio
- Fronte verde incongruo da riqualificare
- Fronte edificato incongruo da riqualificare
- Ambito strategico per la continuità del sistema delle aree libere

AMBITO DI TUTELA PAESAGGISTICA DEL NAVIGLIO DELLA MARTESANA (D.Lgs. 42/2004)

- Perimetro dell'ambito di tutela

AREE VERDI PROTETTE

- Parchi Regionali
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale

SISTEMA IDROGRAFICO

- Fiumi, torrenti, canali

AGGIORNAMENTI C.T.R. SEGNALATI DALLE AMMINISTRAZIONI COMUNALI - LUG '04

- Aree edificate e nuove strade non riportate sulla C.T.R. (volo 1994)

Legenda | Estratto DP | 05:

“Vincoli e tutele”

VINCOLI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Ambiti di tutela paesaggistica (D.Lgs. 42/2004)

-  Parco Agricolo Sud Milano | PTC del Parco Agricolo Sud Milano approvato in data 03/08/2000 mediante Del. G.R. n°7/818
-  Parchi Locali Interesse Sovracomunale
-  Zone di tutela a valore paesistico (N.T.A. Parco Sud art. 34)
-  Insediamenti rurali di interesse paesistico (N.T.A. Parco Sud art.40)
-  Manufatti della storia agraria e di interesse paesistico (N.T.A. Parco Sud art. 40)
-  Edifici rurali soggetti ad interventi di recupero (N.T.A. Parco Sud art. 26)
-  Percorsi di interesse storico-paesistico
-  Territori coperti da foreste e boschi (D.Lgs. 42/2004)
-  Aree ed edifici vincolati D.Lgs 42/2004 art. 10)
-  Area di tutela dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua – fascia di 150 m ciascuna (D.Lgs. 42/2004)

Immobili di interesse storico architettonico

Edificio di valore architettonico

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1 - Villa Sola Busca | 23 - Ospedale Serbelloni |
| 2 - Palazzo Pirola | 24 - Villa |
| 3 - Palazzo Arrigoni | 25 - Chiesa S.S. Gervasio e Protasio |
| 4 - Torre degli Arrigoni | 26 - Oratorio del Rosario |
| 5 - Casa Cattaneo | 27 - Chiesa S.S. Pietro e Paolo |
| 6 - Casa Parrocchiale | 28 - Molino Vecchio |
| 7 - Palazzetto Manzoli | 29 - Scuderie Palazzo Monti Colombo |
| 8 - Palazzetto Somazzi | 30 - Case Liberty via Serbelloni 18/22 |
| 9 - Casa Longoni | 31 - Ponte in legno Villa Sola Busca |
| 10 - Palazzo Monti Colombo | 32 - Ponte Cadrigo |
| 11 - Casa Monti Riva | 33 - Ex-Bezzi |
| 12 - Casa Levati | 34 - Ponte di Frazione Riva |
| 13 - Casa Fontana | 35 - Frazione Riva |
| 14 - Palazzo Zucconi | 36 - Cascina Antonietta |
| 15 - Palazzo Maderna | 37 - Cascina Giugalarga |
| 16 - Corte dei Ciosi | 38 - Molino Nuovo |
| 17 - Casa Maggio | 39 - Cascina Raffredo |
| 18 - Villa Liberty | 40 - Cascina San Giorgio |
| 19 - Centro Intergenerazionale | 41 - Cascina Pagnana |
| 20 - Ex casa del Fascio | 42 - Cascina Luraghi |
| 21 - Municipio - sede storica | 43 - Cascina Vecchia |
| 22 - Palazzo Clerici | 44 - Cascina Mirabello |

Edificio di valore documentario

Aree di valore documentario

Edificio di valore ambientale

Ambiti di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana - Criteri di gestione

VINCOLI AMMINISTRATIVI

-  Limite di inedificabilità cimiteriale da attrezzature e infrastrutture (cimiteriali, stradali, metropolitana etc.)
-  Fascia di rispetto elettrodotto e cabine elettriche
-  Infrastruttura trasporto gas
-  Fascia di rispetto del verde privato

VINCOLI IDROGEOLOGICI

-  Aree allagabili (scenario frequente)
-  Aree allagabili (scenario poco frequente)
-  Aree allagabili (scenario raro)
-  Fascia di rispetto reticolo idrico minore
-  Rete idrica secondaria Parco Sud
-  Area di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile (10 m)
-  Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile (200m)

Legenda | Estratto DS | 01b:

“Tavola delle Previsioni di Piano”

Ambiti disciplinati dal Documento di Piano

Ambiti di Trasformazione

-  AT n. | Ambito di Trasformazione

Destinazione prevalente

-  AT_P | Industriale / Artigianale / Terziario

-  AT_R | Residenziale

Ambiti di tutela (D.Lgs. n.42/2004) e valorizzazione

Parchi regionali

-  PASM | Parco Agricolo Sud Milano

Parchi Locali di interesse Sovracomunale

esistente progetto

-  PLIS | Parco Locale di Interesse Sovracomunale

-  Ambiti di rigenerazione delle aree agricole

-  Aree di compensazione urbanistica

Ambiti disciplinati dal Piano delle Regole

Ambiti Agricoli

esistente progetto

-  Aree agricole

-  Aree agricole di rilevanza territoriale

-  Aree agricole strategiche d'interesse paesaggistico e ambientale

-  Nuclei Rurali di recente e antica formazione

Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato

Ambiti della Rigenerazione Urbana

-  ARU n. | Ambiti Rigenerazione Urbana

-  Tessuto Urbano Consolidato

-  Tessuto Urbano Consolidato | PA in itinere

-  Nucleo di Antica Formazione

-  Ambiti soggetti a Piano di Recupero

-  Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Vincoli amministrativi

-  Limite di inedificabilità cimiteriale da attrezzature e infrastrutture (cimiteriali, stradali, metropolitana etc.)
-  Fascia di rispetto elettrodotto e cabine elettriche
-  Infrastruttura trasporto gas

-  Fascia di rispetto del verde privato

Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi

Ambiti della Rigenerazione della città pubblica

-  Ambiti della Rigenerazione Urbana pubblica

Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale

esistente progetto

-  Servizi di scala comunale

-  Servizi di scala sovracomunale

-  Area destinata ad impianti radiobase per la telefonia mobile

-  Confine amministrativo

SCHEDE

AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

Piano delle Regole

ARU1 | Cerca Ovest

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito ARU1 è collocato sul lato ovest della Strada Provinciale n.13 Cerca (ed è il risultato della ripermimetrazione dell'ambito ATFE 2 del DdP del previgente PGT non attuato). Si tratta di un ambito su suolo urbanizzato interessato dalla presenza di attività produttive in esercizio. La scelta di destinare ad ambito di rigenerazione urbana l'area a ridosso della SP n.13 è legata a due finalità della Variante di DdP: quello di consolidare il tessuto costruito così da contenere il consumo di suolo, e quello di "creare nuove aree del lavoro sostenibili e integrate con il paesaggio".

2. Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo prioritario è quello di confermare la presenza di attività produttive, privilegiando modalità di attuazione semplificate in caso di una eventuale riorganizzazione di assetto planivolumetrico funzionale al miglioramento delle stesse. Gli indirizzi progettuali in caso d'intervento devono mirare a concentrare l'innesto dalla/sulla SP13, assicurare la dotazione di aree a parcheggio prevista per legge e, compatibilmente con le condizioni del contesto, prevedere interventi di mitigazione paesaggistico-ambientale.

3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 10.848 mq
- Ut max: 0,25 mq/mq
- Standard: 150% slp

4. Destinazioni d'uso

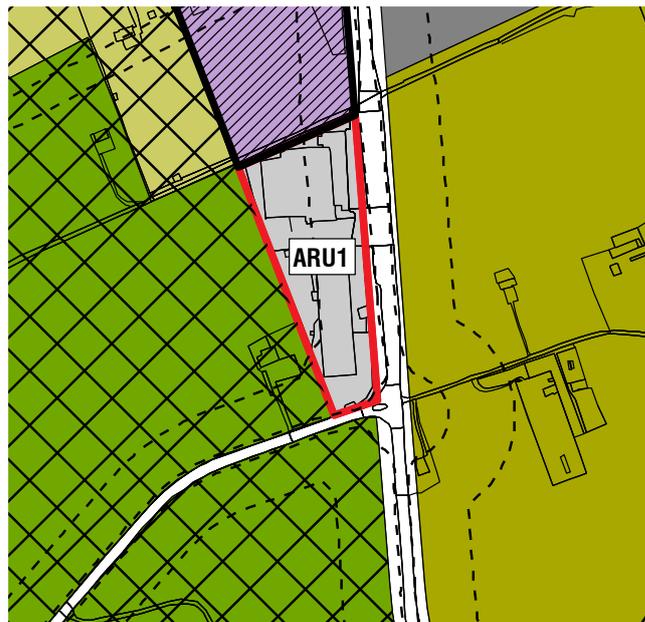
- Produttivo.
- Artigianale.
- Commerciale.

5. Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato.



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

ARU2 | Ex Fabbrica Monti

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito ARU2 è collocato sul lato est di via Restelli (corrispondente all'ambito ACT 2 del DdP del previgente PGT, un ambito non attuato). Si tratta di un ambito su suolo urbanizzato interessato dalla presenza di attività produttive dismesse. La scelta di destinare ad ambito di rigenerazione urbana l'area di via Restelli è legata a due finalità della Variante di DdP: quello di consolidare il tessuto costruito così da contenere il consumo di suolo, e quello di "creare nuove aree del lavoro sostenibili e integrate con il paesaggio".

2. Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo prioritario è quello di confermare la presenza di attività produttive, privilegiando modalità di attuazione semplificate in caso di una eventuale riorganizzazione di assetto planivolumetrico funzionale al miglioramento delle stesse. Gli indirizzi progettuali in caso d'intervento devono razionalizzare l'innesto sulla viabilità principale, assicurare la dotazione di aree a parcheggio prevista per legge e, compatibilmente con le condizioni del contesto, prevedere interventi di mitigazione paesaggistico-ambientale.

3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 9.904 mq
- Ut max: 1 mq/mq
- Standard: 15% slp

4. Destinazioni d'uso

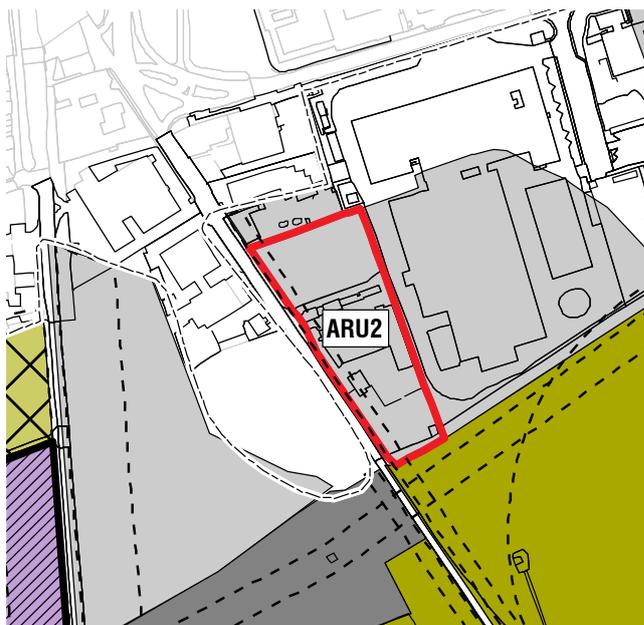
- Produttivo.
- Artigianale.

5. Modalità di intervento

Ambito subordinato a Programma Integrato d'Intervento (PII).



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

ARU3a | Via Mattei

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito ARU3a è collocato nella zona ovest del Comune (corrispondente a zona B1 del Tessuto Urbano Consolidato del DdP del previgente PGT). Si tratta di un ambito su suolo urbanizzato interessato dalla presenza di attività commerciali in esercizio (lato nord affacciatesi su via Mattei). La scelta di destinare ad ambito di rigenerazione urbana l'ARU3 è legata all'opportunità di far derivare dal processo di riqualificazione della struttura commerciale un ritorno in termini di acquisizioni di aree da parte del Comune. Oltre al più generale obiettivo di incentivare il riuso e la riqualificazione del tessuto edificato esistente anche al fine contenere il consumo di suolo.

2. Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo prioritario è quello di confermare la presenza delle attività produttive e commerciali, privilegiando modalità di attuazione semplificate in caso di una eventuale riorganizzazione di assetto planivolumetrico funzionale al miglioramento delle stesse. Gli indirizzi progettuali in caso d'intervento devono assicurare la dotazione di aree a parcheggio prevista per legge. La collocazione dell'ARU3a in vicinanza del torrente Molgora prefigura la favorevole condizione per il Comune di acquisire aree in prossimità di esso. Si tratta delle aree a ridosso del torrente, interessate in passato da fenomeni di esondazione. E che pertanto il PGT prevede di mantenere inedificate confermando la scelta del previgente PGT.

3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 5.227 mq
- Ut max: 0,90 mq/mq
- Standard minimo: 200% slp



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala originale 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

4. Destinazioni d'uso

- Commerciale.

5. Modalità di intervento

Ambito subordinato a Programma Integrato d'Intervento (PII) e al reperimento di aree di compensazione urbanistica da cedere all'Amministrazione comunale.

6. Reperimento aree per servizi

Aree di compensazione urbanistica esterne all'ambito e localizzata lungo il torrente Molgora.

ARU3b | Via Lazzaretto

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito ARU3b è collocato nella zona ovest del Comune e si affaccia su via Lazzaretto (corrispondente a zona B1 del Tessuto Urbano Consolidato del DdP del previgente PGT). Si tratta di un ambito su suolo urbanizzato interessato dalla presenza di depositi (a servizio anche di associazioni no profit).

2. Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo prioritario è quello di confermare le attività in essere, privilegiando modalità di attuazione semplificate in caso di una eventuale riorganizzazione di assetto planivolumetrico funzionale all'ottimizzazione delle stesse. Gli indirizzi progettuali in caso d'intervento devono assicurare la dotazione di aree a parcheggio prevista per legge. La collocazione dell'ARU3b in vicinanza del torrente Molgora prefigura la favorevole condizione per il Comune di acquisire aree in prossimità di esso. Si tratta delle aree interessate in passato da fenomeni di esondazione. E che pertanto il PGT prevede di mantenere inedificate confermando la scelta del previgente PGT.

3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 3.744 mq
- Ut max: 0,90 mq/mq
- Standard minimo: 150% slp

4. Destinazioni d'uso

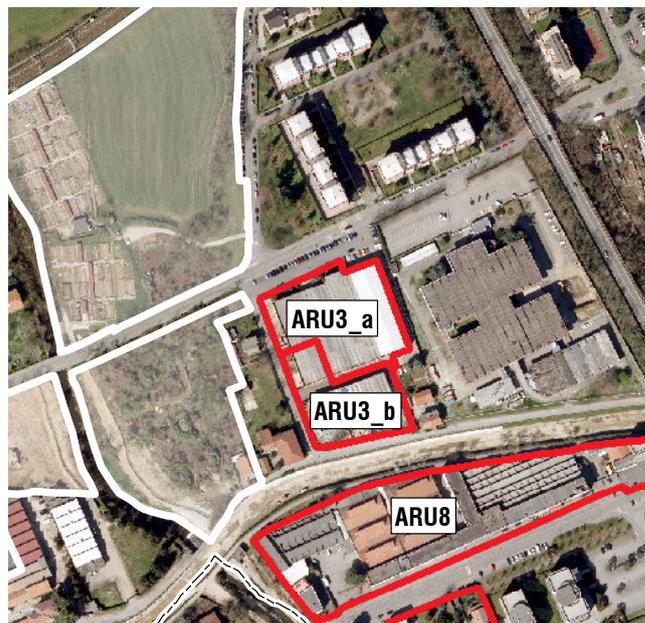
- Produttivo.
- Artigianale.

5. Modalità di intervento

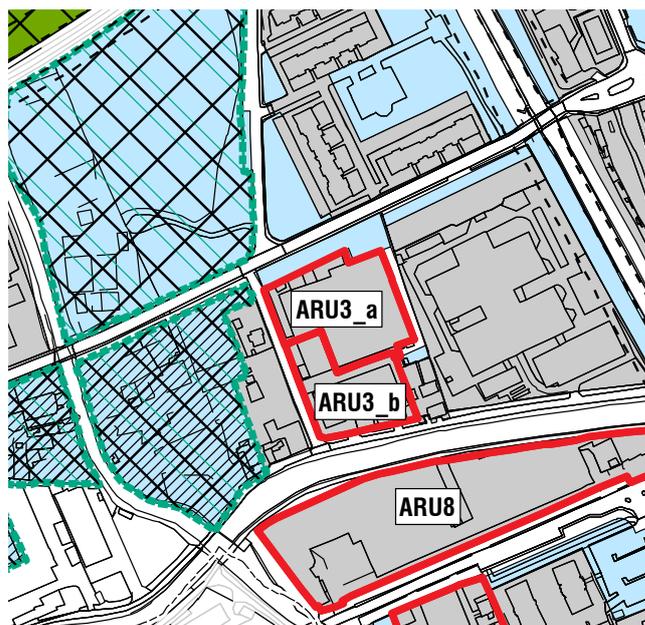
Permesso di Costruire Convenzionato.

6. Reperimento aree per servizi

Aree di compensazione urbanistica esterne all'ambito e localizzata lungo il torrente Molgora.



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

ARU4 | Via Milano

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito ARU4 è collocato nella zona ovest del Comune, sul lato sud di via Milano (corrispondente a zona D2 del tessuto urbano consolidato del previgente PGT. L'ambito su suolo urbanizzato è interessato dalla presenza di attività di prevalente carattere terziario.

2. Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo del nuovo azionamento di Variante è quello di confermare l'attuale destinazione. In caso d'intervento gli indirizzi progettuali, nel rispetto delle indicazioni di legge, devono assicurare la dotazione di aree a parcheggio prevista per legge.

3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 6.100 mq
- Ut max: 1 mq/mq
- Standard: 200% slp

4. Destinazioni d'uso

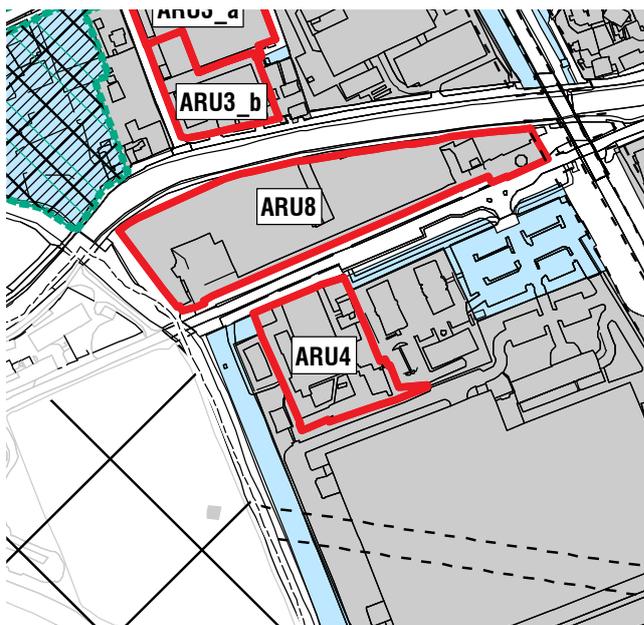
- Terziario.

5. Modalità di intervento

Ambito subordinato a Programma Integrato d'Intervento (PII).



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

ARU5 | Via Trieste - Via Bellini

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito ARU5 è collocato nella zona est del Comune, su via Trieste e via Bellini (corrispondente a zona B2 del tessuto urbano consolidato del previgente PGT). L'ambito su suolo urbanizzato è interessato dalla presenza di un tessuto residenziale con una superficie rilevante di verde privato.

2. Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo del nuovo azionamento di Variante è quello di confermare l'attuale destinazione residenziale.

3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 3.903 mq
- It max: 0,90 mc/mq
- Standard: 54 mq/ab

4. Destinazioni d'uso

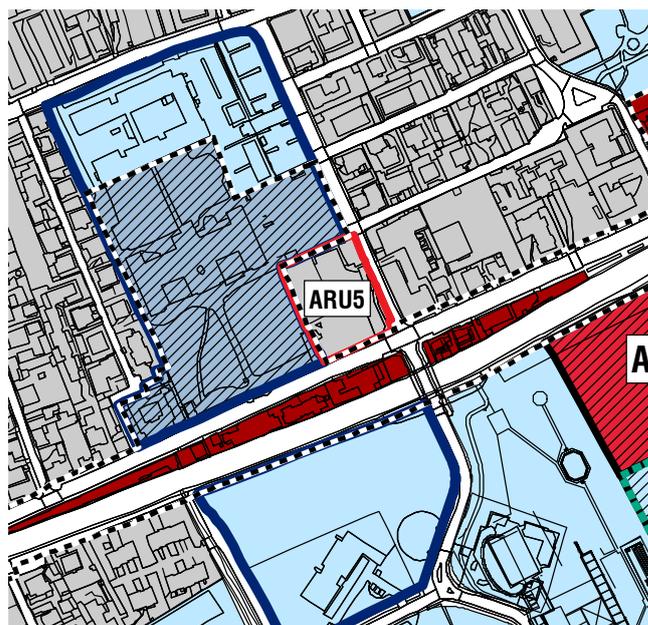
- Residenziale.

5. Modalità di intervento

Ambito subordinato a Programma Integrato d'Intervento (PII).



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

ARU6 | Via Restelli

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito ARU6 è collocato nella zona est del Comune, su via Restelli (corrispondente a zona D2 del tessuto urbano consolidato del previgente PGT). Nell'intorno dell'area già urbanizzata che corrisponde all'ARU6, la destinazione agricola è prevalente (che la Variante consolida con la scelta di togliere alcune AT del previgente PGT).

2. Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo del nuovo azionamento di Variante è quello di confermare l'attuale destinazione. Oltre alla più generale finalità di incentivare il riuso e la riqualificazione del tessuto edificato esistente al fine contenere il consumo di suolo.

3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 9.205 mq
- Ut max: 1 mq/mq
- Standard: 200% slp

4. Destinazioni d'uso

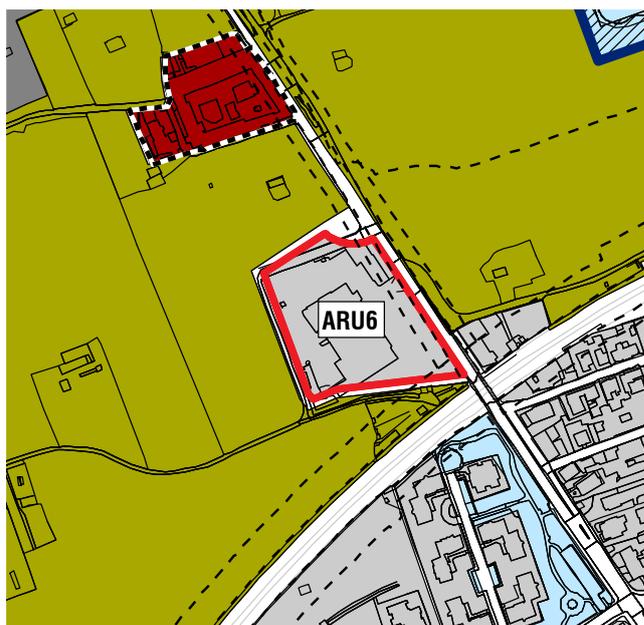
- Terziario.

5. Modalità di intervento

Ambito subordinato a Programma Integrato d'Intervento (PII).



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

ARU7 | Stazione Villa Pompea

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito ARU7, collocato tra le vie Pastore, Baroggi e Mattei, è a ridosso del parcheggio d'interscambio della stazione M2 VILLA POMPEA (risulta su suolo urbanizzato, ed era indicato come zona "B1 Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità edilizia").

2. Obiettivi e indirizzi

La finalità generale del nuovo azzonamento di Variante è quello di incentivare il riuso e la riqualificazione del tessuto edificato al fine contenere il consumo di suolo. Obiettivo particolare è quello di collegare all'intervento urbanistico-edilizio di trasformazione dell'area il processo di rigenerazione dello spazio antistante la stazione della metropolitana.

3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 7.544 mq
- Ut max: 0.80 mq/mq

4. Destinazioni d'uso

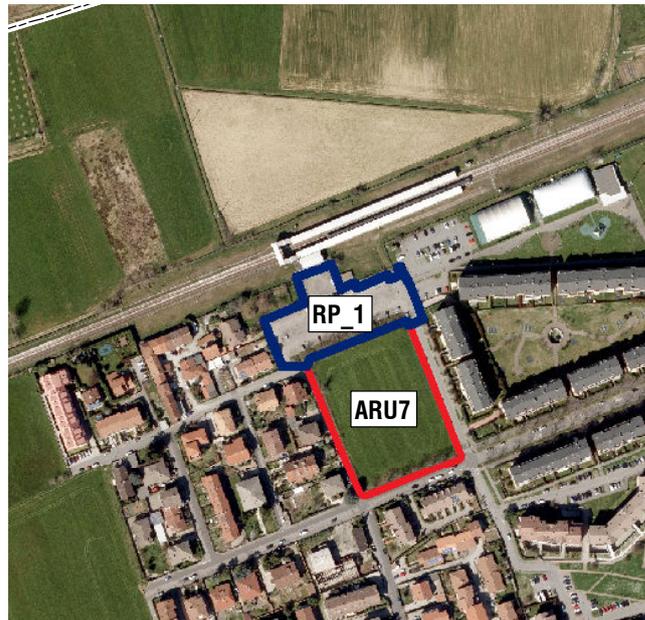
- Residenziale.
- Standard: 54 mq/ab

5. Modalità di intervento

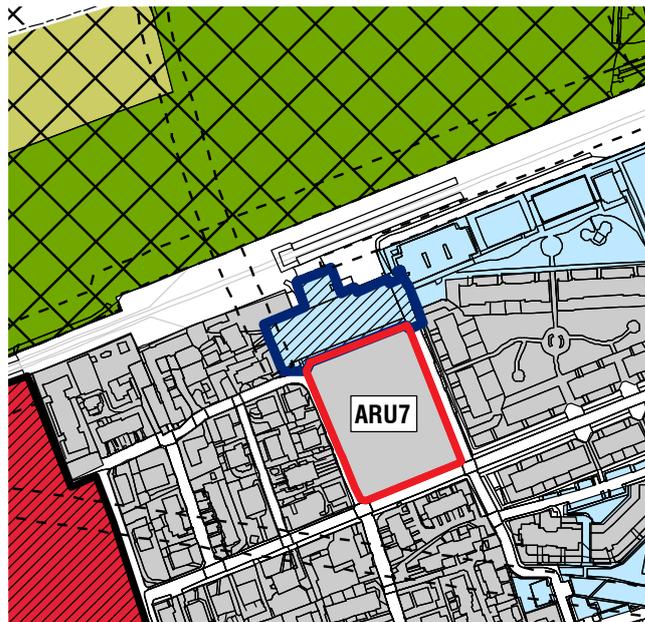
Ambito subordinato a Programma Integrato d'Intervento (PII) e alla riqualificazione dell' Ambito di Rigenerazione Pubblica RP1.

6. Riqualificazione aree per servizi

Riqualificazione minima di aree previste per servizi: 4.143 mq (RP1).



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

ARU8 | Ex Romeo Porta via Milano

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito ARU8 è collocato nella zona ovest del Comune, sul lato nord di via Milano (corrispondente all'ATU1 del previgente PGT, un ambito non attuato subordinato a pianificazione attuativa unitaria con l'ARRU4). L'ambito su suolo urbanizzato è interessato dalla presenza di attività di prevalente carattere produttivo.

2. Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo del nuovo azzonamento di Variante è quello di confermare l'attuale destinazione, consolidando il tessuto edificato esistente al fine contenere il consumo di suolo. Gli indirizzi progettuali in caso d'intervento devono assicurare la dotazione di aree a parcheggio prevista per legge. La collocazione dell'ARU8 in vicinanza del torrente Molgora (a sud del Naviglio e di via Kennedy) prefigura la favorevole condizione, in caso d'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, di rinaturalizzare la porzione a ovest dell'ARU8 lambita dal torrente: si tratta infatti di ricadenti in una zona sottoposta a vincolo idrogeologico (oltreché nell'Ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana).

3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 14.907 mq
- Ut max: 0,55 mq/mq
- If: esistente
- Standard: 150% slp

4. Destinazioni d'uso

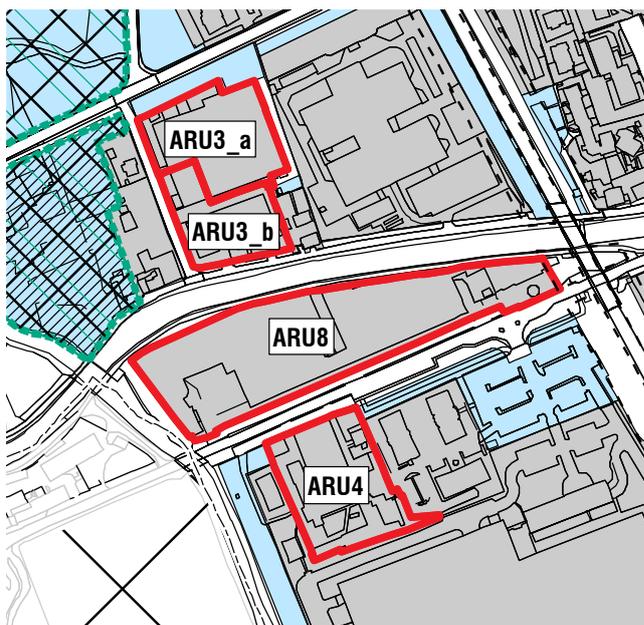
- Produttivo, artigianale.

5. Modalità di intervento

Ambito subordinato a Programma Integrato d'Intervento (PII).



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

ARU9 | Via Restelli

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito ARU9 è collocato nella zona nord-est del Comune, tra via Restelli e via Roma (corrispondente all'ATU2 del previgente PGT). L'ambito urbanizzato è interessato dalla presenza di un tessuto residenziale con una superficie rilevante di verde privato.

2. Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo del nuovo azzonamento di Variante è quello di confermare l'attuale destinazione consolidando il tessuto edificato esistente al fine contenere il consumo di suolo.

3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 3.847 mq
- It max: 0,55 mc/mq
- Standard: 54 mq/ab

4. Destinazioni d'uso

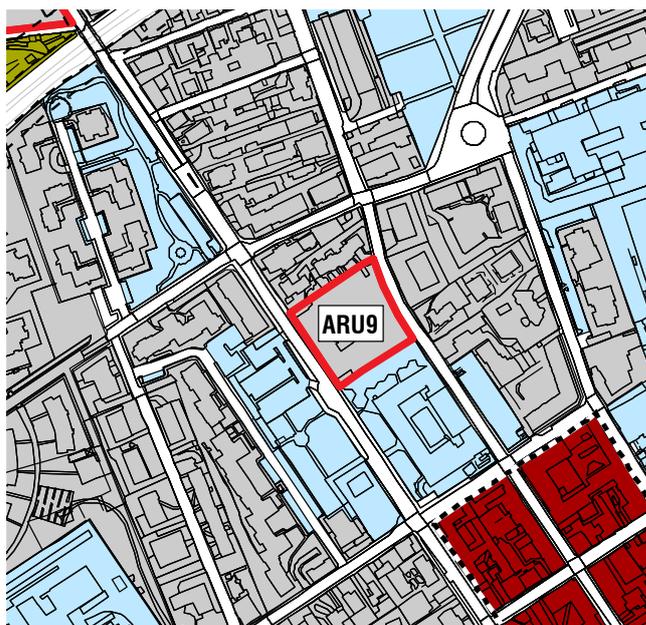
- Residenziale.

5. Modalità di intervento

Permesso di costruire convenzionato.



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

ARU10 | Viale Rimembranze

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito ARU10 è collocato nella zona nord-est del Comune, su viale Rimembranze (corrispondente all'ATU3 del previgente PGT, un ambito non attuato). L'ambito su suolo urbanizzato –in parte destinato a residenziale- è collocato nelle vicinanze del Cimitero vecchio, ed è interessato nell'intorno dalla presenza di un tessuto residenziale.

2. Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo del nuovo azzonamento di Variante è quello di destinare l'area a residenziale consolidando il tessuto edificato esistente al fine contenere il consumo di suolo.

3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 3.165 mq
- It max: 0,55 mc/mq
- Standard: 54 mq/ab

4. Destinazioni d'uso

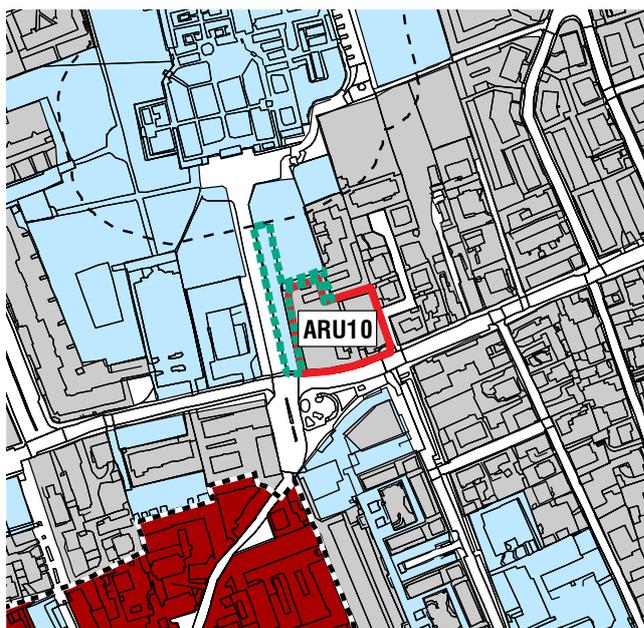
- Residenziale.

5. Modalità di intervento

Ambito subordinato a Programma Integrato d'Intervento (PII).



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

ARU11a-b | Alzaia Martesana

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito l'ARU 11 è collocato nella zona centrale del Comune, a sud della strada Alzaia Martesana (corrisponde all'ATU4 del previgente PGT, un ambito non attuato). Su suolo urbanizzato, si compone di due comparti: "11a" a nord verso l'Alzaia e il "11b" a sud con accessibilità da via Filzi. I due ambiti urbanizzati, con una superficie rilevante di verde privato, sono collocati a ridosso del centro storico anche se esterni al perimetro del "Nucleo di antica formazione", e sono interessati nell'intorno dalla presenza di un tessuto residenziale.

2. Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo del nuovo azionamento di Variante è quello di destinare l'area a residenziale consolidando il tessuto edificato esistente al fine contenere il consumo di suolo. La collocazione centrale dell'ARU11 orienta gli indirizzi progettuali verso una progettazione microubanistico-architettonica che tenga conto delle preesistenze, degli allineamenti e delle altezze dell'intorno.

3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 5.867 mq
- It max: 0,55 mc/mq
- Standard: 54 mq/ab

4. Destinazioni d'uso

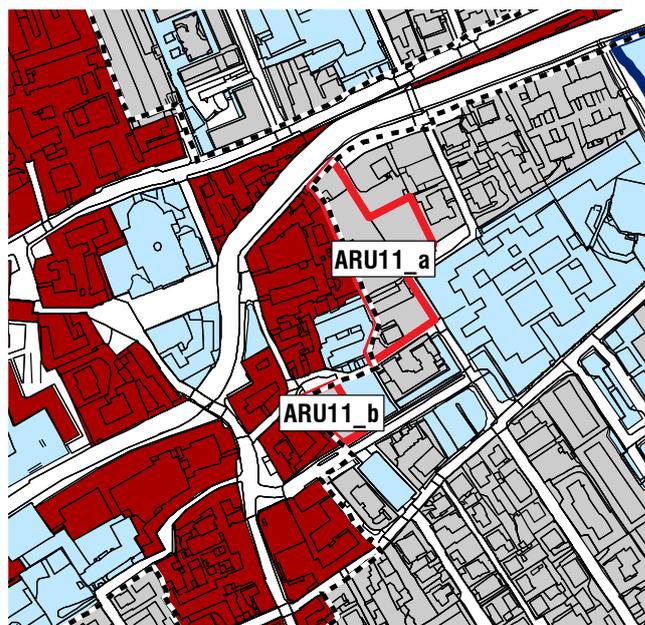
- Residenziale.

5. Modalità di intervento

I singoli subcomparti a e b possono procedere con autonomo permesso di costruire convenzionato.



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

ARU12 | Ex Bezzi Nord

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito ARU12 è collocato nella zona est del Comune tra le vie strada c.na Antonietta a nord e via Trento a sud (corrispondente all'ARU1 del previgente PGT, un ambito non attuato subordinato a pianificazione attuativa unitaria con l'ACT1). Si tratta di un'area su suolo urbanizzato con destinazione produttiva in essere su cui la Variante di DdP prevede di consolidare il tessuto costruito così da contenere il consumo di suolo, concorrendo a "creare nuove aree del lavoro sostenibili".

2. Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'azonamento di Variante è quello di confermare l'attuale destinazione produttiva, privilegiando il mix funzionale. In caso d'intervento gli indirizzi progettuali, nel rispetto delle indicazioni di legge, devono assicurare la dotazione di aree a parcheggio prevista per legge

3. Parametri edilizi e indici urbanistici

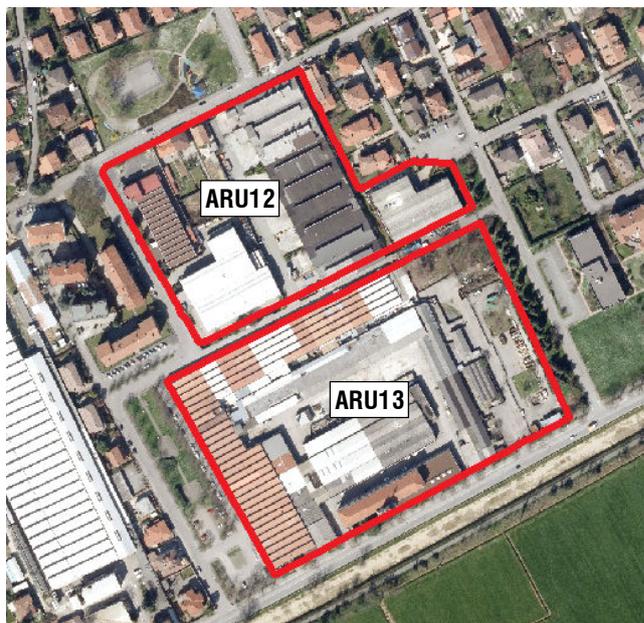
- St: 23.092 mq
- It max: esistente

4. Destinazioni d'uso

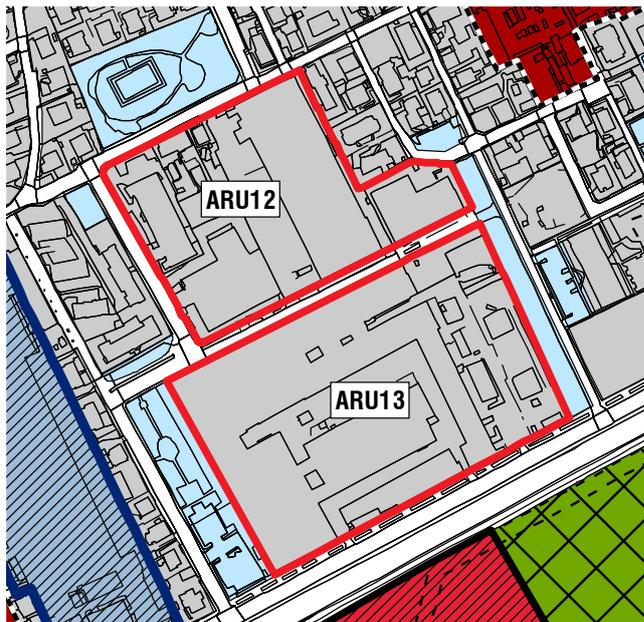
- Produttivo.
- Artigianale.
- Commerciale.

5. Modalità di intervento

Ambito subordinato a Programma Integrato d'Intervento (PII).



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

ARU13 | Ex Bezzi Sud

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito ARU13 è collocato nella zona est del Comune tra le vie Trento a nord e via Trieste a sud (corrispondente all'ARU2 del previgente PGT, un ambito non attuato subordinato a pianificazione attuativa unitaria con l'IC1). Si tratta di un'area su suolo urbanizzato con destinazione produttiva in essere su cui la Variante di DdP prevede di consolidare il tessuto costruito così da contenere il consumo di suolo, concorrendo a "creare nuove aree del lavoro sostenibili".

2. Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'azzonamento di Variante è quello di confermare l'attuale destinazione produttiva, privilegiando il mix funzionale. In caso d'intervento gli indirizzi progettuali devono assicurare la dotazione di aree a parcheggio.

3. Parametri edilizi e indici urbanistici

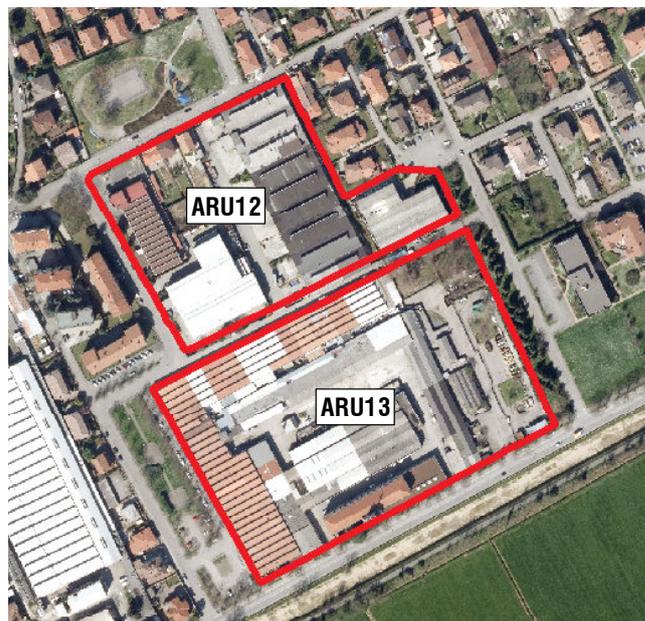
- St: 34.903 mq
- It max: esistente

4. Destinazioni d'uso

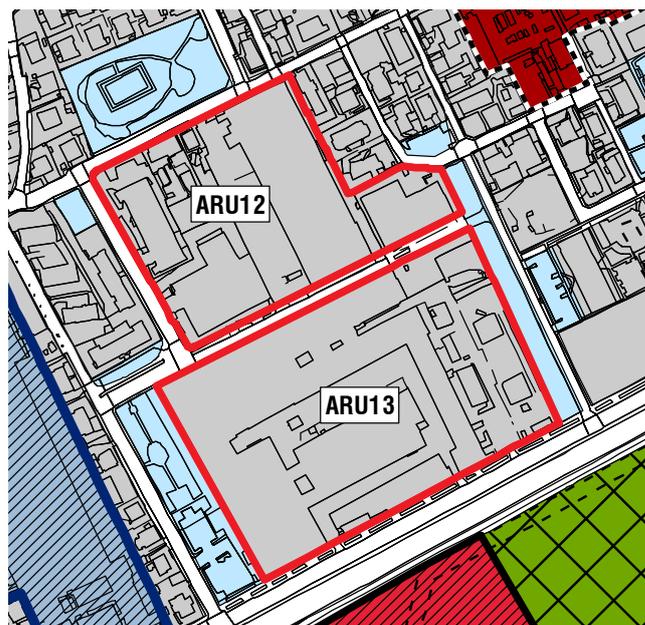
- Produttivo.
- Artigianale.
- Commerciale.

5. Modalità di intervento

Ambito subordinato a Programma Integrato d'Intervento (PII).



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

ARU14 | Stazione Cascina Antonietta

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito ARU14 è collocato a sud della fermata M2 Cascina Antonietta. Si tratta di un'area inserita nel previgente PGT 2011 come ambito di trasformazione (ATPG2) con vocazione "residenziale" e "terziario-direzionale". L'area presenta una condizione di sottoutilizzo delle sue potenzialità legate all'interscambio e, in prospettiva, allo sviluppo dell'ambito di trasformazione ATP1 (ex comparto C6) e alla riqualificazione dell'ambito di rigenerazione della città pubblica ARP9.

2. Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo della Variante è quello di confermare l'edificazione di un'area collocata in ambito urbanizzato, in coerenza con la finalità della Variante di contenere il consumo di suolo. Gli indirizzi progettuali generali devono assicurare adeguata dotazione di aree a parcheggio. Obiettivo particolare è quello di collegare all'intervento urbanistico-edilizio di trasformazione dell'area al processo di rigenerazione dello spazio antistante la stazione della metropolitana e al confinante comparto ex C6.

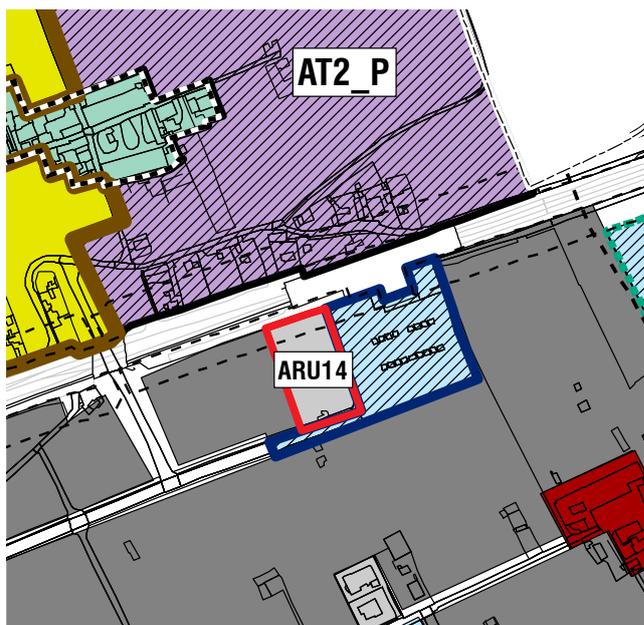
Gli indirizzi progettuali microubanistico-ambientali devono prevedere percorsi ciclo-pedonali (in coerenza con la rete comunale esistente e prevista) con l'individuazione degli attraversamenti da facilitare e proteggere; e prevedere aree per la sosta e il movimento pedonale, indicando anche in linea di massima le aree interessate alla limitazione della velocità del traffico veicolare.

3. Parametri edilizi e indici urbanistici

- St: 3.195 mq
- Ut max: 1 mq/mq
- Standard: 200% slp



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

4. Destinazioni d'uso

- Terziario.

5. Modalità di intervento

Ambito subordinato a Programma Integrato d'Intervento (PII) e alla riqualificazione dell' Ambito di Rigenerazione Pubblica RP9.

6. Riqualificazione aree per servizi

Riqualificazione minima di aree previste per servizi:
7.298 mq (RP9).

Legenda | Estratto DS | 01b:

“Tavola delle Previsioni di Piano”

Ambiti disciplinati dal Documento di Piano

Ambiti di Trasformazione

 AT n. | Ambito di Trasformazione

Destinazione prevalente

 AT_P | Industriale / Artigianale / Terziario

 AT_R | Residenziale

Ambiti di tutela (D.Lgs. n.42/2004) e valorizzazione

Parchi regionali

 PASM | Parco Agricolo Sud Milano

Parchi Locali di interesse Sovracomunale

esistente progetto

  PLIS | Parco Locale di Interesse Sovracomunale

 Ambiti di rigenerazione delle aree agricole

 Aree di compensazione urbanistica

Ambiti disciplinati dal Piano delle Regole

Ambiti Agricoli

esistente progetto

  Aree agricole

 Aree agricole di rilevanza territoriale

 Aree agricole strategiche d'interesse paesaggistico e ambientale

 Nuclei Rurali di recente e antica formazione

Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato

Ambiti della Rigenerazione Urbana

 ARU n. | Ambiti Rigenerazione Urbana

 Tessuto Urbano Consolidato

 Tessuto Urbano Consolidato | PA in itinere

 Nucleo di Antica Formazione

 Ambiti soggetti a Piano di Recupero

 Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Vincoli amministrativi

 Limite di inedificabilità cimiteriale da attrezzature e infrastrutture (cimiteriali, stradali, metropolitana etc.)

Fascia di rispetto elettrodotto e cabine elettriche

Infrastruttura trasporto gas

 Fascia di rispetto del verde privato

Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi

Ambiti della Rigenerazione della città pubblica

 Ambiti della Rigenerazione Urbana pubblica

Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale

esistente progetto

  Servizi di scala comunale

  Servizi di scala sovracomunale

- Area destinata ad impianti radiobase per la telefonia mobile

 Confine amministrativo

SCHEDE

Piani Attuativi in itinere

Piano delle Regole

PA1 | Cascina Antonietta Giugalarga

Sintesi

L'ATP1 "Cascina Antonietta. Giugalarga" del previgente PGT 2011 è stato classificato dalla nuova Variante al PGT come un Piano Attuativo in itinere del Piano delle Regole, essendo un ambito con convenzione iniziale stipulata in data 21/02/2012 (n. Rep. 193124 n. Racc. 29606 notaio Luciano Severini, e registrata all'Agenda delle Entrate di Milano "3" il 14/03/2012 n.5289 Serie 1T soggetta a successive varianti).

Rimangono confermati rispetto al previgente PGT 2011 gli obiettivi, le destinazioni d'uso e le modalità di intervento del piano attuativo PA1 - Cascina Antonietta, tranne che per la previsione del range di percentuale del terziario direzionale, la cui variazione tiene conto delle dinamiche e dell'evoluzione subita dal territorio negli ultimi anni. Di seguito si riportano le caratteristiche aggiornate dell'ambito:

Vocazione: residenziale (R di cui da un minimo del 20% ad un massimo del 50% per Edilizia Convenzionata)

Modalità attuativa: PII o Atto di Programmazione Negoziata con valenza territoriale

Destinazioni d'uso: R – residenziale (min 70%* - di cui dal 20% al 50% per ER convenzionata)

TD – Terziario Direzionale: (dal 7% al 30%)

Attività commerciali ed assimilate come individuate nel "PdR per le Attività Commerciali ed Assimilate" e nella Convenzione ai quali si rinvia integralmente.

Attività commerciali ed assimilate come individuate nel "PdR per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente.

Gli interventi devono sempre rispettare le disposizioni contenute nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico.

I nuovi interventi dovranno rapportarsi ai criteri d'intervento dell'area storica agricola alterata previsti nell'allegato B1 parte prima "Ambito paesistico Naviglio Martesana: analisi dei caratteri paesistici strutturali e percettivi" – aree verdi agricole della DGR VIII/3095 del 1/08/06 (Testo inserito in ragione dell'accoglimento del parere emesso dalla Struttura Pianificazione Territoriale della Regione Lombardia allegato alla DGR n. IX/2025 del 20/07/2011 ad oggetto: " Comune di Gorgonzola (MI) – Determinazioni in ordine al Piano di Governo del Territorio (art. 13, comma 8, LR n. 12/2005).

INDICAZIONI CIRCA LA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Si rimanda all'elencazione contenuta nel Piano dei Servizi.

E' obbligatoria la realizzazione di una scuola per l'infanzia e di una parco con andamento nord sud.

ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE PER LA MOBILITÀ DA REALIZZARE

Il piano dovrà garantire la realizzazione della viabilità di quartiere ed interquartiere e delle rete ciclopedonale così come evidenziate nelle tavole del DdP.

CRITERI DI INTERVENTO DI MASSIMA

Il piano dovrà garantire gli obiettivi in aree pubbliche evidenziati nelle tavole di piano e fare riferimento ai criteri di gestione del vincolo della Martesana.

Particolare attenzione dovrà essere posta al mantenimento e conservazione della cascina Giugalarga, attraverso azioni di marketing territoriale del tipo punti vendita di prodotti con marchio De.Co., farmers market a chilometro zero, sviluppo e promozione di eventi culturali ed enogastronomici. Per questo sarà opportuno preservare ed incentivare la dotazione di aree boscate attorno alla cascina e lungo il margine più orientale al confine con il comune di Bellinzago. Si raccomanda di realizzare in fase attuativa, contestualmente alle opere strutturali e infrastrutturali, gli interventi di rinaturalizzazione e compensazione ecologica di tali aree, che dovranno essere organizzate a macchia e/o a pieno campo o nell'ambito di aree a parcheggi con caratteristiche di drenaggio (Rp) non inferiori al 30% della superficie, con una disposizione che dovrà tenere conto dei progetti di corridoio ecologico (rete ecologica) di livello comunale e sovra comunale, con particolare riferimento al costituendo Plis di Gessate e Bellinzago, e il progetto di corridoio ambientale/ecologico nelle aree a nord del comune.

Particolare cura e dettaglio dovrà essere riservata alla rete viaria di progetto preferendo la tipologia di strada parco con parterre centrale e percorsi ciclopedonali in sede protetta con riguardo alla completamento della messa in rete esistente.

Le soluzioni architettoniche e di inserimento paesaggistico che verranno adottate dovranno garantire la qualità dell'intervento data la vicinanza alle aree destinate ad occupare il corridoio ambientale nord e aree per servizi di interesse comunale ed in particolare:

- dovranno essere verificate le posizioni di tutte le reti infrastrutturali esistenti e previste garantendo il rispetto delle specifiche norme di legge;
- si dovrà creare una fascia di rispetto con essenze arboree e arbustive di separazione tra i nuovi insediamenti e il futuro corridoio ambientale e le aree agricole o quelle di nuova identificazione come da PGT;
- dovrà inoltre essere garantita un'adeguata forma di mitigazione dell'impatto acustico e dovrà essere valutata l'istituzione di una fascia di rispetto arbustiva-arborata di mitigazione di impatto legato all'evento della TEEM e della fascia di rispetto della linea metropolitana.

La dotazione di aree verdi piantumate per l'intero ambito non dovrà essere inferiore al 8%.

Per quanto concerne la qualità architettonica di futuri insediamenti residenziali si raccomanda il raggiungimento dell'utilizzo di materiali e tecnologie volte al risparmio energetico e al recupero delle acque e all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia secondo le normative e le prescrizioni in materia.

La permeabilità dei suoli (Rp) sarà garantita con il raggiungimento del 30% della superficie per nuovi insediamenti.

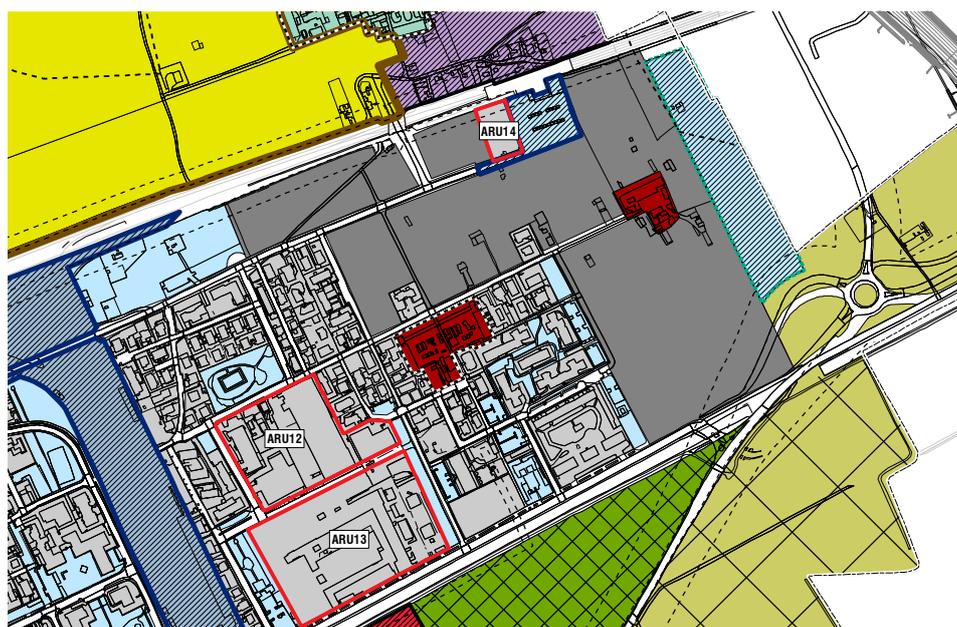
Ai fini della mitigazione dell'inquinamento acustico sarà obbligatorio l'uso di barriere fonoassorbenti (Integrazione intervenuta in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 35.6 prot. 6498).

St	Volume di Zona (It di zona x St)	IT di base (mc/mq)	IT di zona (Itb x1,15) (mc/mq)	IT negoziale (mc/mq)
160.640,00	192.648,00	1,042	1,20	0,165

Volume negoziale (ITn x St)	Volume afferente all'AT (Volume negoziale + Volume di zona)	standard mq/ab	Totale aree max per servizi pubblici in loco
26.489,10	219.137,10	50	68.566,12

Maggiore utilità economica effetto della mancata cessione delle aree (max) (V negoziale max x €/mc)	Oneri di Urbanizzazione su v max	
	U1	U2
Euro 7.416.948,00	Euro 3.822.952,74	Euro 3.505.840

Sc	Rc	Rp	H	Rb	Dc	De	Ds
Da definire e in sede esecutiva	Da definire e in sede esecutiva	30%	17,00m (5 piani compreso sottotetto anche se abitabile)	8%	Da definire in sede esecutiva	Da definire in sede esecutiva	Da definire in sede esecutiva



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

PA2 | Cerca Est (ex ATFE1)

Sintesi

L'ATFE1 "Cerca Est" del previgente PGT 2011 è stato classificato dalla nuova Variante al PGT come un Piano Attuativo in itinere del Piano delle Regole, essendo un ambito con convenzione in essere stipulata in data 26/10/2016 a nome del notaio dott. Luca Barassi n. Rep. 17841 n. Racc. 8871 registrato all'Agenzia delle Entrate primo Ufficio di Milano il 7/11/2016 n.37162 serie 1T. Rimangono confermati rispetto al previgente PGT 2011 gli obiettivi, le destinazioni d'uso e le modalità di intervento del piano attuativo ex ATFE1. Viene invece modificata la perimetrazione dell'ambito al fine di permettere una migliore dislocazione dei parcheggi ed un adeguato collegamento dell'ambito con via Restelli.

Nuova St: 27.000 mq

Vocazione: direzionale/commerciale

Modalità attuativa: PII o Atto di Programmazione Negoziata

Destinazioni d'uso: TC – Terziario Commerciale

Attività commerciali ed assimilate come individuate nel "PdR per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente. Gli interventi devono sempre rispettare le disposizioni contenute nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico (Testo inserito in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 75.1 prot. 6609).

INDICAZIONI CIRCA LA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Si rimanda all'elencazione contenuta nel Piano dei Servizi.

ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE PER LA MOBILITÀ DA REALIZZARE

Il piano dovrà garantire la realizzazione di parte della viabilità extraurbana principale e secondaria evidenziate nelle tavole del PGTU. Nel caso di funzioni particolarmente generatrici di traffico è fatto obbligo di concordare con la Provincia la realizzazione di rotatoria sulla sp13 la cui spesa sarà assunta dal lottizzante in aggiunta alle dotazioni pubbliche determinate dalla capacità edificatoria richiesta. Il piano dovrà altresì garantire la realizzazione di parte delle connessioni ciclopedonali tra Pessano e Gorgonzola.

CRITERI DI INTERVENTO DI MASSIMA

Il piano dovrà garantire gli obiettivi in aree pubbliche evidenziati nelle tavole del DdP. È obbligatoria la piantumazione di tale aree con essenze di alto fusto a quinquennale. Eventuali minori dotazioni dovranno essere recuperate esternamente all'ambito o monetizzate.

Il piano dovrà porre particolare cura nel disegno del margine stradale e dell'immagine generale dell'intervento dalla strada, minimizzando la presenza di mezzi pubblicitari attraverso la loro concentrazione (totem).

In fase di progettazione attuativa si consiglia di predisporre un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia (con la legge 24/03/2006 n°4 la Regione ha disciplinato lo "...smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne")□, e/o comunque di utilizzare per le superfici destinate a parcheggi sistemi drenanti di copertura del tipo geocompositi in grado di captare le acque e convogliare ai punti di raccolta per il trattamento, al fine comunque di migliorare i fenomeni di ruscellamento superficiale.

Il rinnovamento morfologico delle aree dovrà prevedere la realizzazione di una fascia di rispetto arbustiva di separazione tra gli insediamenti produttivi/direzionali e le residue aree agricole a partire dalla dotazione esistente in ragione del vicino transito della Sp. 13 emerge la necessità di prevedere adeguate forme di mitigazione dell'impatto acustico adottando soluzioni tecnologiche degli involucri architettonici ad elevata efficienza.

Le soluzioni architettoniche e di inserimento paesaggistico che verranno adottate dovranno garantire la qualità dell'intervento data la vicinanza alle aree destinate ad occupare il corridoio ambientale nord e aree per servizi di interesse comunale ed in particolare.

□ Dovranno essere verificate le posizioni di tutte le reti infrastrutturali esistenti e previste garantendo il rispetto delle specifiche norme di legge.

Dovranno essere messe a punto approfondite verifiche ambientali e modalità di tutela dall'inquinamento e dai rischi connessi alle lavorazioni.

Si dovrà creare una fascia di rispetto con essenze arboree e arbustive di separazione tra i nuovi insediamenti e il futuro corridoio ambientale.

La permeabilità dei suoli (Rp) sarà garantita con il raggiungimento del 25% della superficie per nuovi insediamenti.

Ai fini della mitigazione dell'inquinamento acustico sarà obbligatorio l'uso di barriere fonoassorbenti (Integrazione intervenuta in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 35.6 prot. 6498).

Gli interventi dovranno essere conformi a quanto prescritto nel RR 24/03/2006 n. 4 concernente il sistema di trattamento delle acque di prima pioggia. (Integrazione intervenuta in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 35.7 prot. 6498)

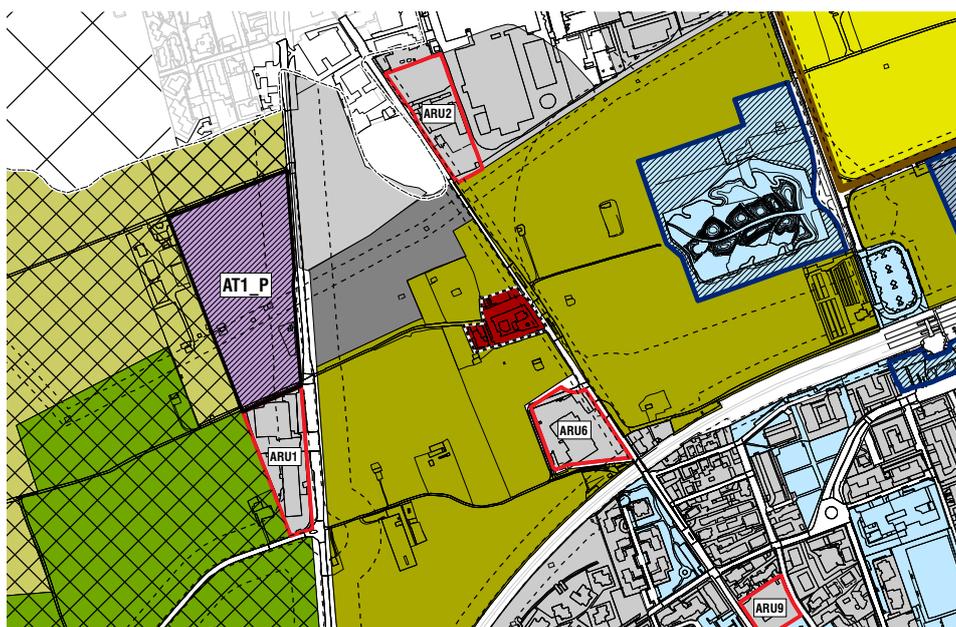
St	Slp di zona (Ut di zona x St)	Ut di base (mq/mq)	Ut di zona (Ut base x 1,15) (mq/mq)	UT negoziale (Utn)
21.277,00	5.319,00	0,217	0,25	0,95

Slp negoziale (Utn x St)	Slp afferente all'AT (Slp di zona + Slp negoziale)	standard %/slp	Quantità massima di aree per servizi pubblici all'interno del perimetro del piano (Slp di zona x 0,15)
20.213,15	25.532,40	150%	7.978,88

Maggiore utilità economica effetto della mancata cessione delle aree (max) (Slp negoziale max x €/mq)	Oneri di Urbanizzazione su slp max	
	U1	U2
Euro 3.840.498,50	Euro 1.372.366	Euro 542.563

Tabelle modificate in ragione dell'accoglimento della osservazione n. 21 prot. 6398

Sc	Rc	Rp	H	Rb	Dc	De	Ds
Da definire e in sede esecutiva	Da definire e in sede esecutiva	25%	10,50 m con esclusione di impianti tecnologici (Testo non modificato in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 77.4 prot. 6616 poiché il PRG non individua l'altezza degli edifici in zona D3)	8%	Da definire in sede esecutiva	Da definire in sede esecutiva	Da definire in sede esecutiva



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

Legenda | Estratto DS | 01b:

“Tavola delle Previsioni di Piano”

Ambiti disciplinati dal Documento di Piano

Ambiti di Trasformazione

 AT n. | Ambito di Trasformazione

Destinazione prevalente

 AT_P | Industriale / Artigianale / Terziario

 AT_R | Residenziale

Ambiti di tutela (D.Lgs. n.42/2004) e valorizzazione

Parchi regionali

 PASM | Parco Agricolo Sud Milano

Parchi Locali di interesse Sovracomunale

esistente *progetto*

  PLIS | Parco Locale di Interesse Sovracomunale

 Ambiti di rigenerazione delle aree agricole

 Aree di compensazione urbanistica

Ambiti disciplinati dal Piano delle Regole

Ambiti Agricoli

esistente *progetto*

  Aree agricole

 Aree agricole di rilevanza territoriale

 Aree agricole strategiche d'interesse paesaggistico e ambientale

 Nuclei Rurali di recente e antica formazione

Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato

Ambiti della Rigenerazione Urbana

 ARU n. | Ambiti Rigenerazione Urbana

 Tessuto Urbano Consolidato

 Tessuto Urbano Consolidato | PA in itinere

 Nucleo di Antica Formazione

 Ambiti soggetti a Piano di Recupero

 Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Vincoli amministrativi

 Limite di inedificabilità cimiteriale da attrezzature e infrastrutture (cimiteriali, stradali, metropolitana etc.)

Fascia di rispetto elettrodotto e cabine elettriche

Infrastruttura trasporto gas

 Fascia di rispetto del verde privato

Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi

Ambiti della Rigenerazione della città pubblica

 Ambiti della Rigenerazione Urbana pubblica

Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale

esistente *progetto*

  Servizi di scala comunale

  Servizi di scala sovracomunale

- Area destinata ad impianti radiobase per la telefonia mobile

 Confine amministrativo

SCHEDE
AMBITI DELLA RIGENERAZIONE
DELLA CITTA' PUBBLICA

Piano dei servizi

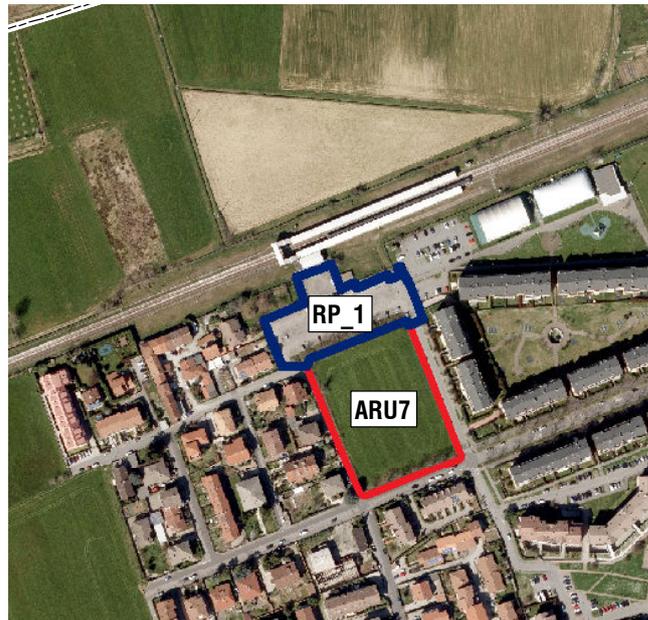
RP1 | Parcheggio M2 di Villa Pompea

1. Descrizione dell'ambito

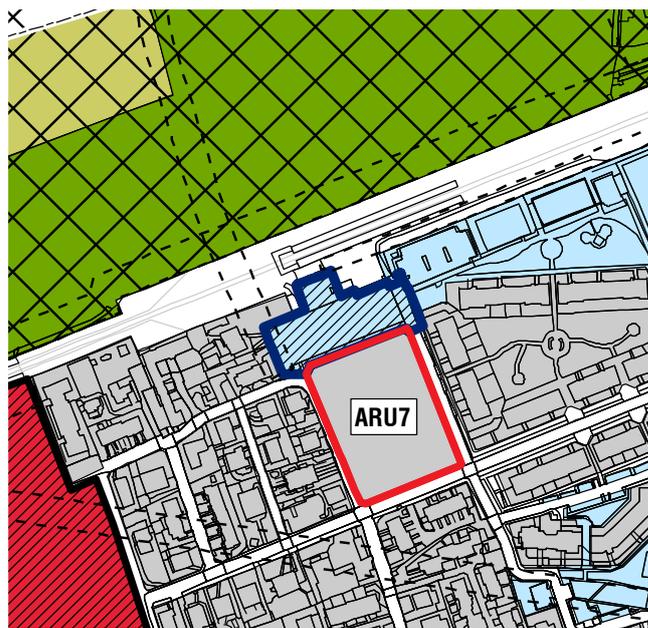
L'ambito RP1 corrisponde alle aree collocate a ridosso della fermata M2 Villa Pompea destinate a parcheggio d'interscambio (la stazione ha un ruolo primario di servizio trasportistico per i quartieri residenziali del comparto ovest di Gorgonzola). L'area presenta una condizione di sottoutilizzo delle sue potenzialità legate al tema dell'interscambio; lo studio "Gorgonzola 2030" sviluppato dal PIM la indica come porta d'accesso all'ambito naturalistico/fruitivo in ragione della vocazione naturalistico/fruitiva riconosciuta al contesto in cui è collocato l'ambito RP1.

2. Obiettivi e indirizzi

La Variante di PGT individuando gli Ambiti di Rigenerazione della città pubblica si propone di sviluppare interventi urbanistico-edilizi di riqualificazione e riorganizzazione dell'assetto urbano con lo scopo di recuperare e realizzare nuove attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi. Nel caso dell'ambito RP1 la riqualificazione e il potenziamento dello spazio antistante (e in futuro anche della stazione) consentirebbe all'area di trovare "una nuova connotazione e la possibilità di accrescere il proprio ruolo nel contesto. Lavorando in una logica progettuale, l'ambito prossimo alla stazione M2 Villa Pompea potrebbe configurarsi come una porta per un ambito vocato a fini turistico/fruitivi, avviando un percorso che attraverso la realizzazione di alcuni servizi di supporto (ad es. ciclostazione), riqualificando alcuni percorsi e mettendo in rete le risorse già esistenti nel territorio, potrebbero portare allo sviluppo progressivo di una nuova centralità. In tal senso sarà fondamentale la valorizzazione della connessione ciclopedonale tra la stazione e la ciclovia della Martesana, supportata da servizi per l'integrazione dei sistemi di mobilità" (PIM). La collocazione dell'ambito RP1 in vicinanza dell'ARU 14 prefigura la favorevole condizione di collegare la trasformazione urbanistica di questo comparto a vocazione residenziale con l'attuale area a parcheggio interessata dal perimetro dell'RP1.



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

RP2 | Stadio Giana

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito RP2 corrisponde all'impianto sportivo "Stadio comunale città di Gorgonzola" che ospita le partite di calcio dell'Associazione Sportiva Giana Erminio s.r.l. (lo stadio risulta essere "un campo da calcio già dal 1909; la tribuna nord è stata realizzata nel 1993, mentre risale al 2014 la progettazione dello stadio esistente finalizzato alla partecipazione alla Lega Pro, cfr. a www.comune.gorgonzola.mi.it). Nel maggio 2014 il Comune ha deliberato la concessione per l'utilizzo dello stadio di via Milano in gestione e uso alla società Giana per i successivi dodici anni: la società (che corrisponde al Comune un canone di affitto) ha sostenuto le spese di adeguamento della struttura esistente per la partecipazione al campionato di calcio di Lega Pro.

2. Obiettivi e indirizzi

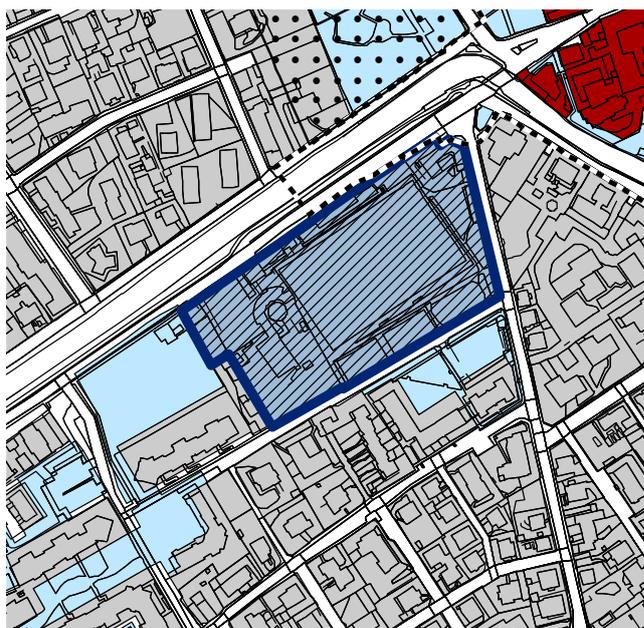
L'obiettivo della Variante è quello di confermare l'attuale destinazione a "servizi pubblici e di interesse pubblico". In coerenza con la nuova politica di rigenerazione del tessuto urbano consolidato, l'ambito RP2 ricade negli "Ambiti della Rigenerazione della città pubblica e dei servizi esistenti da consolidare". La Variante individua quindi l'area nel nuovo azzonamento (ARRU1 nel pre-vigente PGT), come "struttura di interesse sovracomunale", collocandola all'interno del Piano dei Servizi.

Gli indirizzi progettuali di carattere microurbanistico-ambientale –indirizzati alla riqualificazione del servizio– per le aree esterne al perimetro dello stadio, in caso d'intervento, devono:

- prevedere percorsi ciclo-pedonali (in coerenza con la rete comunale esistente e prevista) e l'individuazione degli attraversamenti da facilitare e proteggere;
- prevedere aree per la sosta e il movimento pedonale, indicando anche in linea di massima le aree interessate alla limitazione della velocità del traffico veicolare.



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

RP3 | Scuola Molino Vecchio

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito RP3 corrisponde alle aree interessate dalla Scuola secondaria di primo grado Molino Vecchio, e alcune aree immediatamente a nord/nord-est del plesso scolastico prospicienti il Naviglio Martesana.

2. Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo della Variante è quello di confermare l'attuale destinazione a servizi. In coerenza con la nuova politica di rigenerazione del tessuto urbano consolidato, l'ambito RP2 ricade negli "Ambiti della Rigenerazione della città pubblica e dei servizi esistenti da consolidare". La Variante individua quindi l'area nel nuovo azzonamento (ARRU2 nel pre-vigente PGT), come "struttura di interesse comunale", collocandola all'interno del Piano dei Servizi.

Gli indirizzi progettuali di carattere microurbanistico-ambientale per le aree esterne al perimetro della recinzione della scuola, in caso d'intervento, devono:

- privilegiare la realizzazione di superfici verdi al fine di garantire adeguate quote di suolo drenante;
- riqualificare le aree verdi pubbliche in coerenza con la rete dei percorsi ciclo-pedonali;
- prevedere percorsi ciclo-pedonali (in coerenza con la rete comunale esistente e prevista) e l'individuazione degli attraversamenti da facilitare e proteggere;
- prevedere aree per la sosta e il movimento pedonale, indicando anche in linea di massima le aree interessate alla limitazione della velocità del traffico veicolare;
- assicurare per gli spazi aperti, manufatti e recinzioni congrue con il paesaggio circostante.



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

RP4 | Ospedale Serbelloni

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito RP4, contornato dalle vie Trieste, Bellini e Argentia, corrisponde ai fabbricati, alle aree pertinenziali e alle aree verdi che compongono l'Ospedale Serbelloni e il Presidio Socio Sanitario Territoriale di Gorgonzola (PreSST).

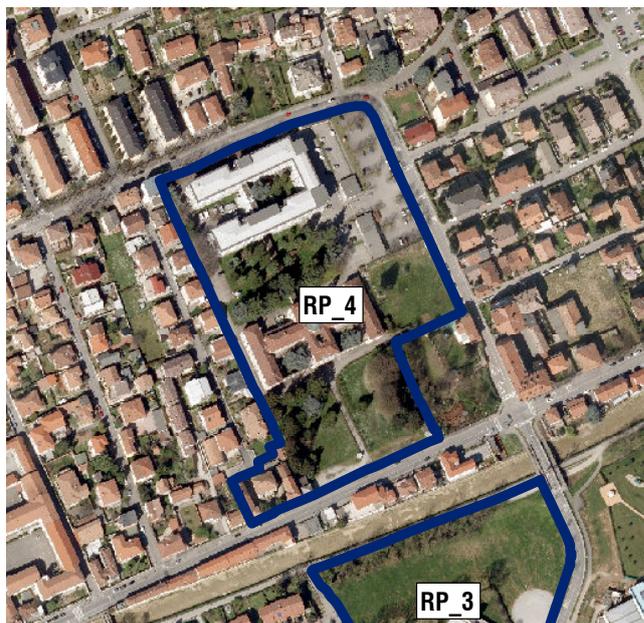
L'edificio storico, collocato nel centro abitato e "distinguibile dal contesto", è stato costruito tra il 1848 e il 1860: "l'ospedale fu eretto per iniziativa del duca Gian Galeazzo Serbelloni, che all'uopo destinò un lascito [...] A partire dal 1962 sono stati edificati quattro nuovi padiglioni, uno dei quali in sostituzione di uno demolito [...] Il complesso architettonico è circondato da un vasto parco (cfr. SIRBEC Lombardia)". L'edificio recente (situato a nord dell'ospedale storico) con ingresso da via Bellini, ospita il PreSST con vari reparti (poliambulatorio, punto prelievi, radiologia, terapia fisica) e ambulatori specialistici (cardiologia, chirurgia generale, ecc.).

2. Obiettivi e indirizzi

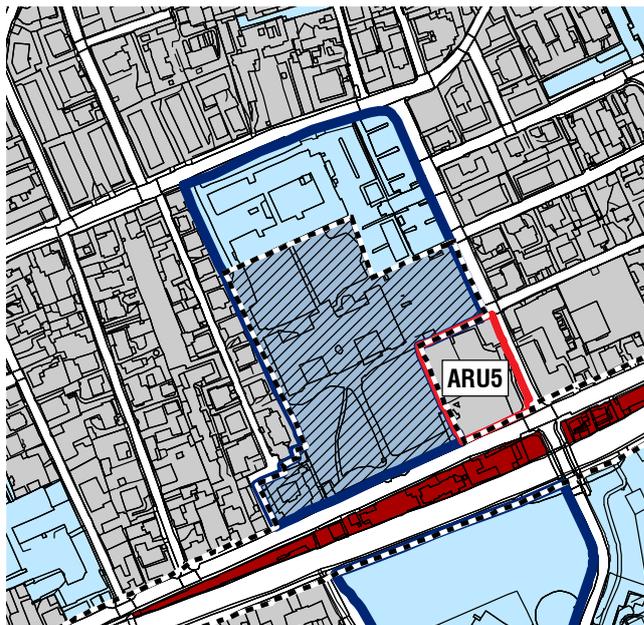
L'obiettivo della Variante è quello di confermare l'attuale destinazione a servizi. In coerenza con la nuova politica di rigenerazione del tessuto urbano consolidato, l'ambito RP4 ricade negli "Ambiti della Rigenerazione della città pubblica e dei servizi esistenti da consolidare". La Variante individua quindi l'area nel nuovo azzonamento (IC4 nel pre-vigente PGT), come "struttura di interesse sovracomunale", collocandola all'interno del Piano dei Servizi.

Gli indirizzi progettuali di carattere microurbanistico-ambientale per le aree verdi e a parcheggio interne al perimetro del complesso ospedaliero, in caso d'intervento, devono:

- privilegiare la realizzazione di superfici verdi al fine di garantire adeguate quote di suolo drenante;
- riqualificare le aree verdi di accesso pubblico in coerenza con la rete dei percorsi pedonali e ciclabili esterni, prevedendo la connessione con essi (in coerenza con la rete comunale esistente e prevista).



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

RP5_a | Deposito ATM

1. Descrizione dell'ambito

Gli ambiti RP5a e RP5b corrispondono alle aree di manovra e ai fabbricati dedicati alla manutenzione del materiale rotabile di ATM (l'Azienda è proprietaria dell'area). Si tratta pertanto di un impianto infrastrutturale per l'esercizio ferro-tranviario.

2. Obiettivi e indirizzi

La Variante individua quindi l'area nel nuovo azzonamento (SC3 nel pre-vigente PGT), come "struttura di interesse sovracomunale", collocandola all'interno del Piano dei Servizi.

Gli indirizzi progettuali –in caso d'intervento che dovrà prevedere la contestuale variante urbanistica- saranno definiti da specifico strumento attuativo (PII o altro strumento di programmazione negoziata), che dovrà individuare il prevalente interesse pubblico e generale a scala urbana.

Questo scenario risulta prefigurato nel lavoro La componente del paesaggio nella definizione degli indirizzi per il governo del territorio di Gorgonzola, in cui si esplicita la "potenziale valorizzazione del deposito della metropolitana ATM. L'area infatti, di notevoli dimensioni, ben si presterebbe a favorire un ulteriore collegamento ecologico nord-sud per connettere le "Aree Nord" con le aree del Parco Agricolo Sud Milano. Il deposito ATM, peraltro, si attesta sul Naviglio Martesana generando l'opportunità di coinvolgere anche quel paesaggio che costituisce uno dei DNA straordinari del territorio".

La dimensione e la collocazione strategica per Gorgonzola dell'ambito RP5 indirizzano la definizione dei possibili scenari progettuali verso un percorso partecipato e/o un concorso di idee.



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000

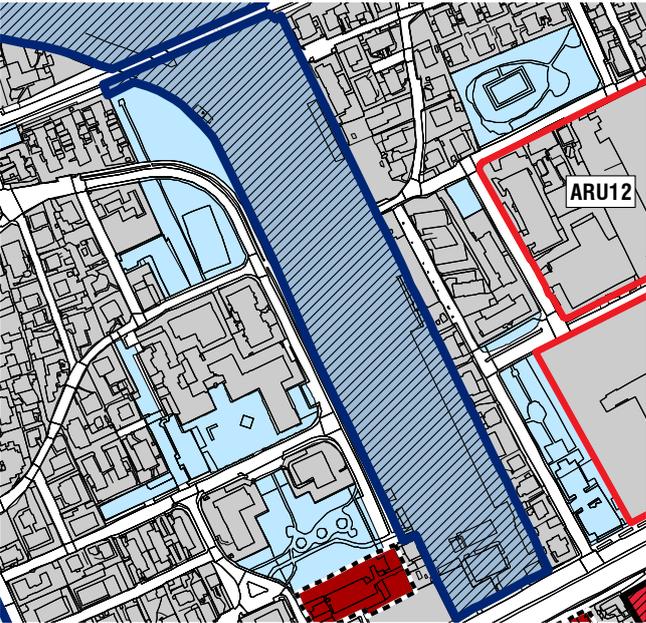


Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

RP5_b | Deposito ATM



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

RP6 | Parcheggio M2 Gorgonzola Centro

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito RP6 corrisponde alle aree collocate a ridosso della fermata M2 Gorgonzola centro, destinate a nodo d'interscambio con la rete di trasporti locali su gomma e a parcheggio (la stazione ha un ruolo nodale di servizio trasportistico per i quartieri dell'immediato intorno e per il centro storico di Gorgonzola). L'ambito RP6 unitamente alla "stazione Gorgonzola centro rappresenta -oltre ai sovrappassi lungo la Via Verdi, nei pressi della stazione M2 Cascina Antonietta, della SP 13 e della via Restelli- l'unico punto pedonale di collegamento diretto tra centro città a Aree Nord; e costituisce un punto di forza importante, sia come servizio al paesaggio della città sia come servizio all'agricoltura multifunzionale urbana" (DdP All.4 La componente del paesaggio nella definizione degli indirizzi per il governo del territorio di Gorgonzola, Redaelli-Rossati, 2017).

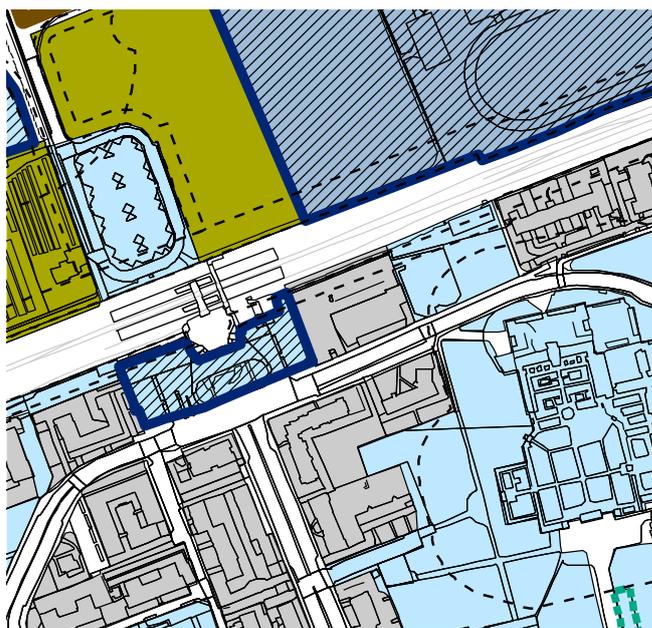
L'area presenta un'adeguata condizione di attrezzamento dello spazio pubblico, ma anche di sottoutilizzo delle sue potenzialità legate al tema dell'interscambio ferro-gomma; lo studio "Gorgonzola 2030" sviluppato dal PIM la indica come porta d'accesso ai servizi per la persona e le imprese in ragione delle funzioni pubbliche (locali e sovracomunali) presenti nell'intorno.

2. Obiettivi e indirizzi

La Variante di PGT individuando gli Ambiti di Rigenerazione della città pubblica si propone di sviluppare interventi urbanistico-edilizi di riqualificazione e riorganizzazione dell'assetto urbano con lo scopo di recuperare e realizzare nuove attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi. Nel caso dell'ambito RP6 la riqualificazione e il potenziamento dello spazio antistante e della stazione, consentirebbe all'area di "andare a consolidare una vocazione già in parte sviluppatasi con l'insediamento di funzioni a servizi oltre la linea della ferrovia (plessi scolastico e cimitero), che necessitano però di una maggiore integrazione con la città". In futuro quindi per l'ambito RP6 "eserciterà un ruolo chiave la stazione M2, che sarà oggetto di riqualificazione grazie agli interventi del bando periferie, che miglioreranno le



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

connessioni nord/sud. Aprendosi così l'opportunità di sviluppo del contesto a nord della stazione, che rappresenta l'elemento chiave di connessione [per] integrare politiche di stimolo all'innovazione e servizi alle imprese" [...] "La stazione di Gorgonzola, grazie anche ai prossimi interventi di riqualificazione e abbattimento delle barriere architettoniche, potrebbe consolidare il suo ruolo di porta della città e incentivare la connessione con i servizi localizzati nelle Aree Nord" (PIM, 2017). ben si presterebbe a favorire un ulteriore collegamento ecologico nord-sud per connettere le "Aree Nord" con le aree del Parco Agricolo Sud Milano. Il deposito ATM, peraltro, si attesta sul Naviglio Martesana generando l'opportunità di coinvolgere anche quel paesaggio che costituisce uno dei DNA straordinari del territorio". La dimensione e la collocazione strategica per Gorgonzola dell'ambito RP5 indirizzano la definizione dei possibili scenari progettuali verso un percorso partecipato e/o un concorso di idee.

RP7 | Scuola Argentina

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito RP7 corrisponde alle aree che ospitano l'Istituto di Istruzione Superiore Argentina (complesso scolastico di proprietà della Città Metropolitana). Realizzato nel 1972 su un'area di 55.500 mq. si sviluppa su tre piani: al primo piano sono collocati gli uffici di Presidenza, la sala insegnanti, gli uffici amministrativi. Nel perimetro dell'RP7 sono incluse delle aree esterne alla scuola, collocate sul lato ovest. La Variante individua l'area nel nuovo azionamento come "struttura di interesse sovracomunale", collocandola all'interno del Piano dei Servizi.

2. Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo della Variante è quello di confermare l'attuale destinazione a servizi. In coerenza con la nuova politica di rigenerazione del tessuto urbano consolidato, l'ambito RP7 ricade negli "Ambiti della Rigenerazione della città pubblica e dei servizi esistenti da consolidare".

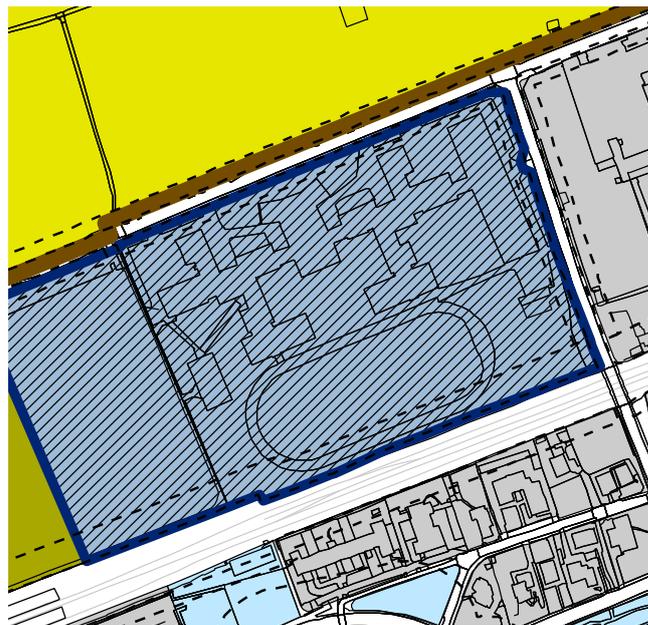
La perimetrazione dell'RP7 si estende anche alle aree che l'azionamento del previgente PGT 2011 identificava ad AT. Destinando una parte delle aree agricole a rigenerazione urbana pubblica prefigura un utilizzo connesso alle attività formative della vicina scuola.

Gli indirizzi progettuali di carattere microubanistico-ambientale, in caso d'intervento, devono:

- riqualificare le aree verdi in coerenza con la rete dei percorsi ciclo-pedonali;
- prevedere percorsi ciclo-pedonali (in coerenza con la rete comunale esistente e prevista) con l'individuazione degli attraversamenti da facilitare e proteggere;
- prevedere aree per la sosta e il movimento pedonale, indicando anche in linea di massima le aree interessate alla limitazione della velocità del traffico veicolare; assicurare per gli spazi aperti, manufatti e recinzioni congrue con il paesaggio urbano circostante



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

RP8 | Cimitero nuovo

1. Descrizione dell'ambito

L'ambito RP8 corrisponde alle aree del nuovo cimitero e a porzioni di aree adiacenti. La realizzazione è il risultato di un "percorso lungo e complesso [...] iniziato dalla precedente Amministrazione comunale nel 2008 con la modifica del Piano Regolatore Cimiteriale e dell'allora Piano Regolatore Generale per portare la localizzazione del cimitero da sud di Gorgonzola all'attuale sede nelle aree a nord" (www.comune.gorgonzola.mi.it).

2. Obiettivi e indirizzi

La Variante individua l'area nel nuovo azzonamento come "struttura di interesse comunale", collocandola all'interno del Piano dei Servizi. Gli indirizzi progettuali di carattere microurbanistico-ambientale, in caso d'intervento finalizzato a completare l'opera pubblica, devono:

- prevedere percorsi ciclo-pedonali (in coerenza con la rete comunale esistente e prevista) con l'individuazione degli attraversamenti da facilitare e proteggere;
- prevedere aree per la sosta e il movimento pedonale, indicando anche in linea di massima le aree interessate alla limitazione della velocità del traffico veicolare;
- sviluppare un idoneo attrezzamento arboreo-arbustivo della fascia di rispetto cimiteriale.



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

RP9 | Parcheggio M2 Cascina Antonietta

1. Descrizione dell'ambito

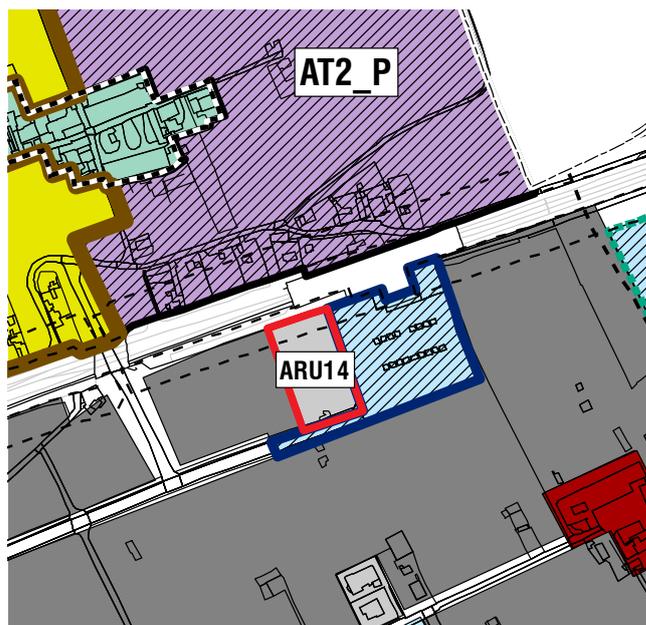
L'ambito RP9 corrisponde alle aree collocate a ridosso della fermata M2 Cascina Antonietta destinate a parcheggio d'interscambio (la stazione ha al momento un ruolo marginale di servizio trasportistico per i quartieri residenziali del comparto est di Gorgonzola, ma assumerà maggior rilievo al momento della realizzazione del comparto C6 a prevalente destinazione residenziale). L'area presenta una condizione di sottoutilizzo delle sue potenzialità legate al tema dell'interscambio; lo studio "Gorgonzola 2030" sviluppato dal PIM la indica come porta d'accesso ai servizi per la mobilità (vocazione allargata anche alla zona a nord della stazione interessata dalla presenza dell'AT2P del Documento di Piano).

2. Obiettivi e indirizzi

La Variante di PGT individuando gli Ambiti di Rigenerazione della città pubblica si propone di sviluppare interventi urbanistico-edilizi di riqualificazione e riorganizzazione dell'assetto urbano con lo scopo di recuperare e realizzare nuove attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi. L'ambito RP9 "in prossimità dello svincolo TEEM, potrebbe configurarsi come la porta dell'accessibilità di medio-lungo raggio, garantendo la connessione intermodale con il territorio più ampio" (PIM).



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | DS 01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

Legenda | Estratto DS | 01b:

“Tavola delle Previsioni di Piano”

Ambiti disciplinati dal Documento di Piano

Ambiti di Trasformazione

 AT n. | Ambito di Trasformazione

Destinazione prevalente

 AT_P | Industriale / Artigianale / Terziario

 AT_R | Residenziale

Ambiti di tutela (D.Lgs. n.42/2004) e valorizzazione

Parchi regionali

 PASM | Parco Agricolo Sud Milano

Parchi Locali di interesse Sovracomunale

esistente progetto

  PLIS | Parco Locale di Interesse Sovracomunale

 Ambiti di rigenerazione delle aree agricole

 Aree di compensazione urbanistica

Ambiti disciplinati dal Piano delle Regole

Ambiti Agricoli

esistente progetto

  Aree agricole

 Aree agricole di rilevanza territoriale

 Aree agricole strategiche d'interesse paesaggistico e ambientale

 Nuclei Rurali di recente e antica formazione

Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato

Ambiti della Rigenerazione Urbana

 ARU n. | Ambiti Rigenerazione Urbana

 Tessuto Urbano Consolidato

 Tessuto Urbano Consolidato | PA in itinere

 Nucleo di Antica Formazione

 Ambiti soggetti a Piano di Recupero

 Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Vincoli amministrativi

 Limite di inedificabilità cimiteriale da attrezzature e infrastrutture (cimiteriali, stradali, metropolitana etc.)

Fascia di rispetto elettrodotto e cabine elettriche

Infrastruttura trasporto gas

 Fascia di rispetto del verde privato

Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi

Ambiti della Rigenerazione della città pubblica

 Ambiti della Rigenerazione Urbana pubblica

Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale

esistente progetto

  Servizi di scala comunale

  Servizi di scala sovracomunale

- Area destinata ad impianti radiobase per la telefonia mobile

 Confine amministrativo