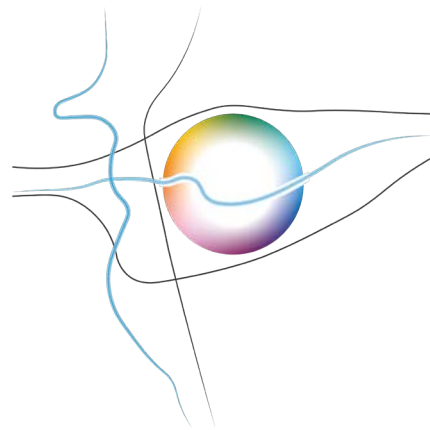
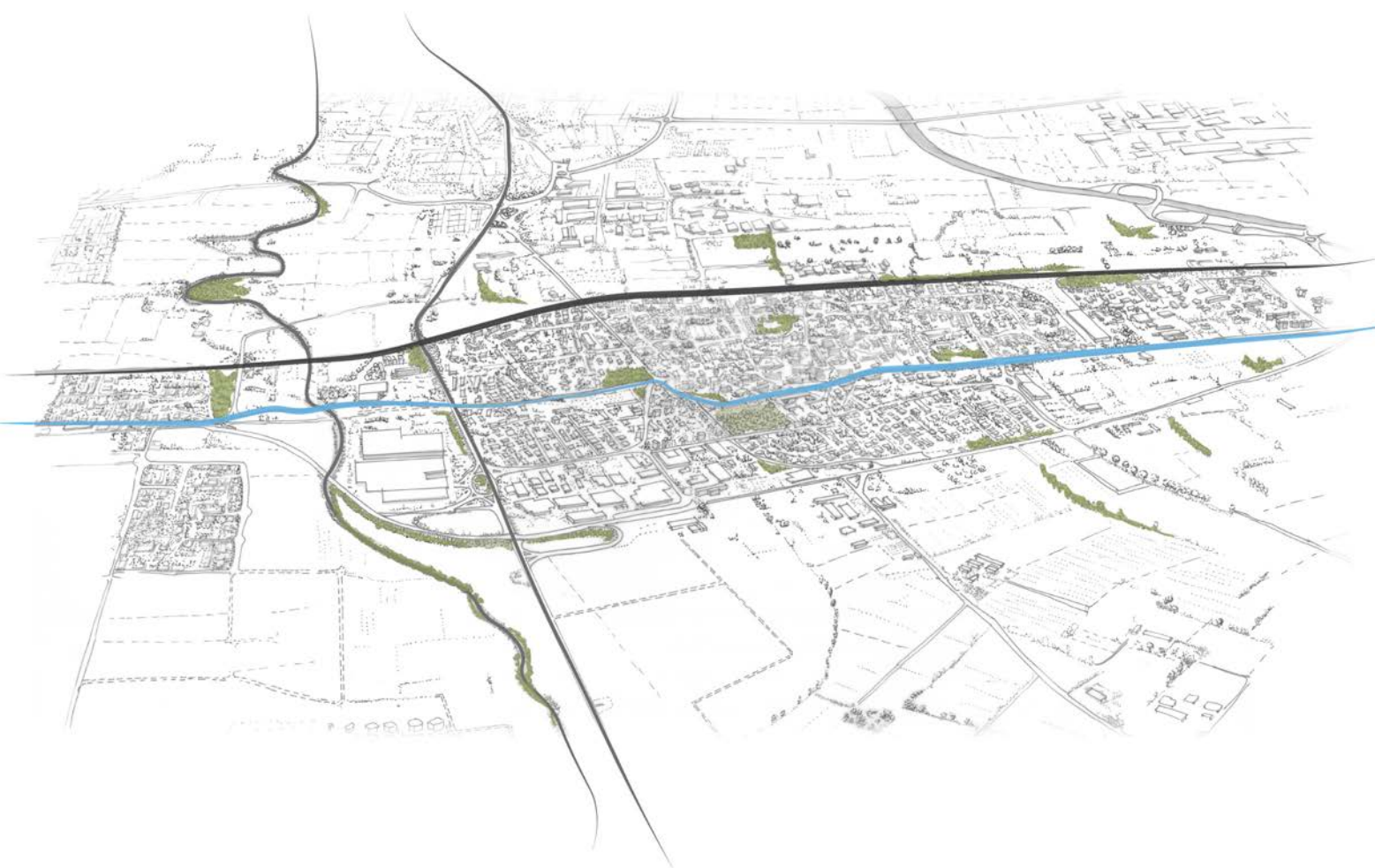


COMUNE DI GORGONZOLA

Città Metropolitana di Milano



VARIANTE
GENERALE AL PGT



**RELAZIONE
ILLUSTRATIVA DI
PROGETTO**

BOZZA per pubblicazione ai fini VAS e alla raccolta dei pareri delle parti sociali ai sensi dell'art 13 comma 3 LR 12/05/2005



SINDACO
avv. Ilaria Arabella Paola Scaccabarozzi

SEGRETARIO COMUNALE
dott.ssa Angela Ganeri

ASSESSORE ALLA PROGRAMMAZIONE E SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO, EDILIZIA PRIVATA,
VERDE PUBBLICO, POLITICHE AMBIENTALI ED ENERGETICHE
dott. Alberto Villa

RESPONSABILE SETTORE 5 -
Governo e gestione del territorio
arch. Giuseppe Vitagliano

UFFICIO DI PIANO
arch. Francesca Marcolongo

SUPPORTO AL RUP
arch. Marco Acquati



CENTRO STUDI PIM
dott. Franco Sacchi [Direttore]
arch. Cristina Alinovi [Capo progetto]
ing. Francesca Boeri [VAS-PUGSS]
dott. p.t. Nicole Ottavia Bacchetta [Consulente esterno]
arch. Filomena Pomilio [Consulente esterno]
arch. Federico Bianchessi [Consulente esterno]

SOMMARIO

INTRODUZIONE	7
<i>Sintesi critica del quadro conoscitivo</i>	7
<i>Obiettivi generali per la formazione del PGT</i>	9
<i>Variante generale al PGT: processo partecipativo mirato</i>	13
1 DOCUMENTO DI PIANO	20
1.1 Il Piano di Governo del Territorio vigenti e Varianti: Strategie	21
1.2 Variante generale al PGT 2026: Visione strategica	23
1.2.1. <i>Strategie generali</i>	25
1.3 Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale	33
1.3.1. <i>Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana e territoriale nel quadro normativo e pianificatorio</i>	33
1.3.2. <i>Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana a Gorgonzola</i>	33
1.4 Ambiti di trasformazione	47
1.5 Principi e meccanismi attuativi del Documento di Piano	51
1.5.1. <i>Interventi sul patrimonio edilizio esistente e aspetti climatico ambientali: forme di incentivazione</i>	53
1.6 Consumo di suolo	57
1.6.1. <i>La carta del consumo di suolo al 2014</i>	59
1.6.2. <i>La carta del consumo di suolo al 2025</i>	60
1.6.3. <i>La carta del suolo utile netto al 2025</i>	61
1.6.4. <i>Verifica della riduzione del consumo di suolo ai sensi del Piano Territoriale Regionale</i>	62
1.6.5. <i>Verifica della riduzione del consumo di suolo ai sensi del PTM</i>	63
1.6.6. <i>Bilancio Ecologico del Suolo [BES]</i>	66
1.6.7. <i>Qualità agricola del suolo utile</i>	68
1.7 Polo produttivo sovracomunale	70
1.8 Proposta di ampliamento dei Parchi di Livello Sovracomunale [PLIS]	70

1.9 Strategie Tematico Territoriali STTM	71
1.9.1. <i>STTM 1 – Sostenibilità ambientale, emergenze climatiche e rigenerazione del territorio</i>	72
1.9.2. <i>STTM 2 – Coesione sociale, servizi sovracomunali e metropolitani</i>	73
1.9.3. <i>STTM 3 – Innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione</i>	74
1.9.4. <i>Strumenti di attuazione del PTM e delle Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane</i>	75
2 PIANO DEI SERVIZI	80
2.1 Strategie per la città pubblica	81
2.2 Verso il progetto di città pubblica: dotazione e servizi per l'interesse generale	88
2.2.1. <i>Dotazione richiesta nelle trasformazioni</i>	88
<i>Dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale</i>	91
2.2.2. <i>Dimensionamento del carico insediativo</i>	93
<i>Stima fabbisogno</i>	96
2.2.3. <i>Aree speciali</i>	97
2.2.4. <i>Incremento di SL a potenziamento dei servizi pubblici</i>	98
2.2.5. <i>Mobilità</i>	101
<i>LUM: Luoghi Urbani della Mobilità</i>	102
<i>LUM: Scheda di proposta nuovo perimetro [STTM2]</i>	103
2.2.6. <i>Verde</i>	106
<i>Rete Verde Comunale</i>	106
<i>Rete Ecologica Comunale</i>	110
<i>Questione climatico ambientale</i>	112
2.2.7. <i>Piano delle Attrezzature Religiose [PAR]</i>	113
3 PIANO DELLE REGOLE	116
3.1 Città consolidata	117
3.1.1. <i>Il Piano delle Regole 2011 e Varianti</i>	117
3.1.2. <i>Variante generale al Piano delle Regole 2025</i>	120
<i>Logica e principali elementi della classificazione del TUC</i>	120
<i>Cambi d'uso</i>	122
<i>Modalità di attuazione</i>	123

<i>Densità edilizia e saturazione</i>	124
3.2 Tessuti urbani consolidati: disciplina	125
3.2.1. <i>Nucleo di Antica Formazione</i>	125
<i>Quaderno urbanistico dei nuclei di antica formazione [NAF]</i>	127
3.2.2. <i>Tessuto Urbano Consolidato Residenziali [TUC]</i>	129
3.2.3. <i>Tessuto Urbano Consolidato residenziale [TUC-R1 e TUC-R2]</i>	129
3.2.4. <i>Tessuto Urbano Consolidato per attività industriali /artigianali [TUC - D1]</i>	130
3.2.5. <i>Tessuto Urbano Consolidato per attività terziarie [TUC - D2]</i>	131
3.2.6. <i>Tessuto Urbano Consolidato per attività commerciali [TUC - D3]</i>	131
3.2.7. <i>Tessuto Urbano Consolidato per attività commerciali [TUC - D4]</i>	132
3.3 Commercio	132
3.4 Forme di incentivazione	135
3.4.1. <i>Obiettivi della città pubblica [OCP] e Servizi qualitativi [OSQ]</i>	136
3.4.2. <i>Forme di incentivazione per il patrimonio edilizio esistente</i>	136
3.4.3. <i>Interventi di sostenibilità ambientale e resilienza urbana</i>	137
3.5 Edifici dismessi con criticità	139
3.6 Aree destinate all'attività agricola	140
3.6.1. <i>Edifici esistenti in aree agricole non più adibiti a uso agricolo</i>	141
3.6.2. <i>Aree non soggette a trasformazione</i>	141
3.7 Tutele sovraordinate	143
3.7.1. <i>Vincoli di difesa del suolo</i>	143
3.7.2. <i>Vincoli amministrativi [limiti all'edificazione]</i>	144
3.7.3. <i>Vincoli di tutela e di salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici</i>	145
4 COMPATIBILITÀ PTR - PTM	148
4.1 PTR - Piano Territoriale Regionale	149
4.2 PTM - Piano Territoriale Metropolitan	151

INTRODUZIONE

Il testo della Relazione è articolato in tre sezioni riferite a ciascun atto del Piano di Governo del Territorio: la prima illustra il Documento di Piano e le strategie generali delineate per lo sviluppo futuro di Gorgonzola; la seconda descrive il progetto di “città pubblica” e le sue norme attuative individuate nel PdS e, infine, la terza, ed ultima, spiega le regole che governano le trasformazioni nel tessuto urbano consolidato e nelle aree agricole definite nel Piano delle Regole.

L'impostazione della Relazione è stata fatta per agevolare la lettura dei diversi dispositivi progettuali illustrando sinteticamente la logica e le motivazioni delle strategie e azioni proposte nonché la formulazione della normativa.

Il presente capitolo ha lo scopo di introdurre alla Variante generale 2026 del PGT attraverso una descrizione sintetica delle risultanze del Quadro conoscitivo; delle Linee Guida come primo atto di indirizzo politico dell'Amministrazione Comunale; della fase partecipativa fin qui svolta.

I capitoli sono strutturati in modo da seguire, in via generale, l'organizzazione della normativa di Piano, al fine di agevolare la consultazione e permettere, a chi intenda approfondire i contenuti delle norme, di ritrovare facilmente nella relazione le parti di testo che spiegano la logica delle singole scelte.

Sintesi critica del quadro conoscitivo

La redazione del Quadro Conoscitivo fornisce una rappresentazione aggiornata dello stato di fatto del territorio comunale, attraverso un'analisi approfondita che evidenzia le principali caratteristiche morfologiche, funzionali e socio-economiche. L'indagine riguarda i tessuti urbani, la dotazione e l'accessibilità ai servizi, le dinamiche demografiche, il sistema produttivo locale e le principali progettualità già avviate o in fase di programmazione, non ultimo il sistema dei vincoli di difesa del suolo e di tutela paesaggistico.

L'analisi restituisce l'immagine di un territorio in equilibrio tra una consolidata vocazione urbana, un'identità agricola ancora presente e una forte integrazione con le reti infrastrutturali metropolitane. Gorgonzola si configura come un comune di medie dimensioni che, pur situato ai margini orientali della Città Metropolitana di Milano, partecipa attivamente alle dinamiche territoriali sovracomunali. Da questa duplice appartenenza – tra marginalità geografica e centralità funzionale – emergono al contempo opportunità strategiche e criticità che richiedono una riflessione pianificatoria attenta e coerente.

Tra i primi elementi che emergono con chiarezza vi è la solidità del sistema infrastrutturale. Gorgonzola è servita da tre fermate della linea metropolitana MM2, elemento che da solo definisce un ruolo centrale nella rete della mobilità pubblica. La rete stradale è ben articolata e la prossimità con l'autostrada A58 TEEM contribuisce a garantire un'elevata accessibilità. Tuttavia, l'assenza di una stazione ferroviaria propria rappresenta un potenziale limite,

Relazione Illustrativa di Progetto

mitigato dalla vicinanza con quella di Melzo e dalla presenza della metropolitana. Inoltre, il territorio non dispone attualmente di una mappatura aggiornata delle infrastrutture dedicate alla mobilità dolce e sostenibile, ad eccezione del tratto ciclabile lungo via G. Parini in direzione Melzo. Il Quadro Conoscitivo segnala la presenza di diversi percorsi ciclopedonali, ma frammentati, brevi e in alcuni casi critici sotto il profilo della sicurezza. Il progetto della Variante generale 2026 si concentra sulla costruzione di una rete capillare di percorsi ciclopedonali dalle aree centrali verso le aree periferiche e i comuni contermini.

Un altro elemento rilevante è il sistema paesaggistico-ambientale, valorizzato dai corridoi ecologici rappresentati dal Naviglio Martesana e dal Torrente Molgora, oltre che dalla presenza del Parco Agricolo Sud Milano [PASM], che interessa circa il 36% della superficie comunale, nella parte meridionale. A nord si trovano invece Ambiti Agricoli Strategici e altre aree definite come di rilevanza territoriale dal vigente PGT [2018].

In relazione alla dotazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, si registra un valore pari di circa 27 mq/ab, dei quali solo 10 mq/ab sono rappresentati da verde pubblico. Analizzando l'accessibilità del verde nelle aree residenziali, emerge la necessità di implementare spazi a verde strutturati come parchi o verde di quartiere, considerando che gran parte della dotazione attuale è costituita da aree verdi di piccole dimensioni e frammentate, spesso riconducibili al verde di arredo stradale.

La dotazione complessiva dei servizi risulta superiore al minimo standard di 18 mq/ab previsto dalla normativa. Tuttavia, si rilevano margini di miglioramento in alcune categorie, in particolare nei servizi scolastici. Le scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado risultano prossime alla soglia minima, evidenziando la necessità di intervento. L'Amministrazione Comunale, in linea con le strategie della Variante generale 2026, intende rafforzare questo comparto, riconoscendolo come prioritario. Per rispondere a tale necessità è stato redatto uno studio per la determinazione del fabbisogno scolastico nel comune di Gorgonzola che analizza lo stato attuale dell'offerta scolastica e le previsioni del fabbisogno futuro con proposte di interventi. L'analisi demografica evidenzia un potenziale aumento della popolazione scolastica dovuta alle previsioni previste nella Variante generale 2026 e alla previsione di un incremento della domanda educativa considerata più carente in alcuni quartieri [Cascina Antonietta e Villa Pompea]. Sono previste la realizzazione di un nuovo asilo nido in via Trieste, l'area sportiva presso la scuola secondaria Leonardo Da Vinci, nuovo istituto primario in via Sondrio.

Benché il bilancio naturale [differenza tra nascite e decessi] risulti essere negativo, in linea con i dati demografici a scala nazionale, l'analisi socio-demografica descrive Gorgonzola come una città in crescita. Tra il 2013 e il 2023 si registra un incremento della popolazione pari all'8%, con un rallentamento nel 2020, tale crescita è legata soprattutto alla posizione strategica del Comune e alla sua alta accessibilità. Inoltre, si osserva una riduzione del numero medio di componenti per nucleo familiare e una progressiva trasformazione dei modelli familiari.

INTRO

Gli indici demografici confermano questa tendenza: l'indice di natalità è in calo, mentre l'indice di vecchiaia è passato da 137 nel 2013 a 157 nel 2023. Ciò implica l'esigenza di adottare politiche che rispondano sia ai bisogni della popolazione giovane sia a quelli di una fascia anziana in crescita, promuovendo soluzioni abitative, sociali e di servizio adeguate.

Il tessuto economico-produttivo di Gorgonzola è caratterizzato da una forte presenza di piccole e medie imprese: il 95% delle attività ha meno di 10 addetti, solo l'1% supera i 50. Il settore prevalente è quello delle Attività professionali, scientifiche e tecniche [18%], seguito dal Commercio all'ingrosso e al dettaglio [17%] e dal Manifatturiero [10%], con specializzazione nella lavorazione dei metalli e nella manutenzione di macchinari. Il tessuto produttivo-industriale risulta essere consolidato e distinto dal tessuto residenziale, localizzandosi in specifiche porzioni del territorio a sud delimitato dalla Str. Padana Superiore e SPexSS11 e a nord a confine con il comune di Pessano con Bornago. La distribuzione omogenea delle restanti attività conferisce al sistema locale un buon grado di diversificazione e resilienza economica.

Rispetto allo stato di attuazione del piano vigente, emerge un livello molto basso di realizzazione delle previsioni vigenti. La Variante generale 2026 interviene quindi con l'obiettivo di valutare e selezionare le previsioni non attuate ponendo l'attenzione particolare alle questioni climatico ambientali, spostando l'attenzione sulla rigenerazione urbana e sulla valorizzazione del tessuto esistente.

In sintesi, Gorgonzola si configura come un contesto dotato di significative potenzialità per affrontare in modo strutturato le sfide contemporanee. Il sistema infrastrutturale appare consolidato e ben integrato; il paesaggio rappresenta una risorsa strategica sia sotto il profilo ambientale sia in termini socio-economici, assumendo un potenziale ruolo attrattivo. L'insieme dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale risulta articolato e adeguatamente distribuito, pur evidenziando aspetti con necessità di potenziamento. La visione di piano esige ora un approccio progettuale orientato alla valorizzazione delle risorse latenti e al superamento delle criticità esistenti, con l'obiettivo di guidare lo sviluppo verso un modello equilibrato, inclusivo e sostenibile, attento alle specificità locali e in grado di tradurre le strategie generali in interventi mirati, coerenti e facilmente attuabili.

Obiettivi generali per la formazione del PGT

L'obiettivo strategico di questa Variante generale 2026 al Piano di Governo del Territorio è quello di considerarla come un'opportunità per identificare e attivare dispositivi urbanistici e meccanismi virtuosi che, se ben implementati, possano fungere da incentivo per lo sviluppo del territorio e la crescita della città in modo sostenibile. Tali interventi contribuiranno ad accrescere l'attrattività, l'interesse territoriale e le risorse, facilitando l'afflusso di investimenti e generando impatti positivi a livello economico, ambientale e sociale.

Relazione Illustrativa di Progetto

Emerge il bisogno di sviluppare un'evoluzione che vesta la sostenibilità ambientale poiché il concetto di sostenibilità, e quindi di resilienza, si associa alla capacità di un territorio di crescere in modo equilibrato e di attrarre e trattenere la popolazione e le attività economiche. Un territorio competitivo e innovativo, capace di rispondere a nuove esigenze, anche non ancora espresse, costituisce un elemento fondamentale per il successo della città. In questo senso, è necessario dotare Gorgonzola di strumenti e processi che permettano di avanzare verso soluzioni adeguate alle sfide future.

Se da un lato la crisi sanitaria legata al Covid-19 ha creato nuove difficoltà nel tessuto socio-economico del paese, e quindi anche di Gorgonzola, dall'altro ha offerto l'opportunità di ripensare quegli aspetti che si ritenevano consolidati e fondamentali per il funzionamento di un territorio ben strutturato.

Per rispondere alle esigenze di una società dinamica in continua mutazione, nel corso della fase partecipativa si è tenuto conto di una cittadinanza estremamente diversificata con molteplici opinioni e necessità. Si è lavorato cercando di individuare i fattori chiave per la crescita e la competitività, gli elementi virtuosi da un lato e quelli detrattori dall'altra. È stato importante esplorare quali potessero essere i fattori di sviluppo in grado di attivare processi di rigenerazione urbana, rispondere a domande abitative più diversificate e complesse, soddisfare richieste di beni e servizi nuovi, incentivare lo sviluppo demografico e rafforzare i meccanismi di tutela e valorizzazione del territorio.

La strategia delineata nel nuovo Documento di Piano si articola in sette obiettivi generali, definiti all'interno delle Linee Guida, che costituiscono il primo atto programmatico del mandato dell'Amministrazione Comunale [approvato con delibera della Giunta Comunale n. 132 dell'08/10/2024]. Ogni obiettivo affronta specifiche tematiche e si traduce in azioni operative, con un grado di definizione crescente e orientate alla concretezza.

1. Tutela dell'ambiente e del territorio
2. Sviluppo del sistema produttivo
3. Rigenerazione urbana e consumo di suolo
4. Sviluppo del turismo
5. Inclusione sociale e qualità della vita
6. Valorizzazione del patrimonio storico e culturale
7. Sostenibilità ambientale

Sono obiettivi che abbracciano la sfera urbana da un punto di vista di sostenibilità ambientale, da un punto di vista economico, da un punto di vista della cultura e del patrimonio, e da un punto di vista sociale del benessere.

Tutela dell'ambiente e del territorio.

La città di Gorgonzola intende rafforzare la propria strategia ambientale attraverso

INTRO

l'adozione di politiche integrate che uniscano tutela, sostenibilità e rigenerazione del territorio. In questo senso, l'introduzione di normative più rigorose e l'avvio di interventi di naturalizzazione rappresentano strumenti chiave per preservare la salute ecologica del territorio. Affrontare le sfide ambientali con un approccio sistemico significa non solo proteggere le risorse naturali esistenti, ma anche promuovere nuovi modelli di sviluppo compatibili con l'equilibrio degli ecosistemi locali. L'investimento nella creazione e nella manutenzione di aree verdi, sia pubbliche sia private, unitamente a opere di rigenerazione ambientale, rappresenta infine una leva fondamentale per rafforzare il sistema ambientale urbano e migliorare la qualità della vita dei cittadini, trasformando il verde in una vera e propria infrastruttura ecologica al servizio del benessere collettivo.

La Variante generale 2026 dovrà porre attenzione alle tematiche ambientali e di sostenibilità ecosistemica e risponde al primo obiettivo delle linee guida inserendo nel progetto numerose aree verdi pubbliche e private con fasce di mitigazione ambientale, con particolare attenzione alle aree agricole a confine con gli ambiti di rigenerazione urbana e al passaggio del Naviglio Martesana.

Sviluppo del sistema produttivo.

La rigenerazione delle aree produttive rappresenta un'opportunità strategica per rilanciare lo sviluppo economico locale, attraverso il sostegno alle piccole e medie imprese e la valorizzazione del tessuto imprenditoriale esistente. L'obiettivo è trasformare le aree industriali oggi sottoutilizzate in poli produttivi innovativi e sostenibili, capaci di attrarre investimenti, creare occupazione e favorire l'insediamento di nuove attività. Questo processo implica un intervento mirato volto a modernizzare le infrastrutture esistenti, introducendo tecnologie avanzate e modelli di produzione compatibili con la transizione ecologica..

Nell'ottica di ripensare il sistema produttivo in una chiave più moderna e coerente con le esigenze del territorio e della cittadinanza, la Variante generale 2026 interverrà attraverso la delocalizzazione di alcune attività verso aree periferiche e la concentrazione di altre in porzioni del tessuto produttivo attualmente sottoutilizzate. Inoltre, prevede la ristrutturazione funzionale delle aree produttive esistenti, promuovendo l'attrazione di iniziative imprenditoriali innovative e compatibili con gli scenari economici attuali.

Rigenerazione urbana e consumo di suolo.

La rigenerazione urbana rappresenta uno strumento fondamentale per contenere il consumo di suolo, promuovendo uno sviluppo compatibile con l'ambiente e volto alla valorizzazione degli spazi già urbanizzati. L'obiettivo è quello di orientare la crescita urbana verso una maggiore sostenibilità, intervenendo prioritariamente sulle aree degradate, abbandonate o sottoutilizzate, per restituirle alla collettività in forme nuove e qualificate. Il recupero e la trasformazione di questi spazi costituiscono una risposta concreta alla necessità di ridurre l'espansione territoriale incontrollata, migliorando allo stesso tempo la

Relazione Illustrativa di Progetto

qualità della vita urbana.

Al fine di rispondere ai Criteri indicati dal PTR e dalle soglie di riduzione del consumo di suolo indicate dal PTM, la Variante generale 2026 propone che tutti gli ambiti di trasformazioni presenti sul territorio, ereditati dalle varianti precedenti, vengano stralciati per un totale di 220.000 mq. Inoltre, l'Amministrazione Comunale, orienta le proprie azioni tramite lo strumento della rigenerazione urbana, nello specifico tramite la rigenerazione di due ambiti di rigenerazione territoriale [Ospedale Serbelloni e Deposito ATM] e otto ambiti di rigenerazione urbana.

Sviluppo del turismo.

Lo sviluppo del turismo rappresenta un'opportunità strategica per valorizzare l'identità culturale e storica di Gorgonzola, promuovendo al contempo la crescita economica locale. Attraverso il potenziamento dell'attrattività turistica, è possibile rafforzare il legame tra città e territorio, offrendo esperienze significative ai visitatori e rendendo la città una meta riconoscibile nel panorama locale e metropolitano. L'integrazione tra patrimonio materiale e immateriale, eventi culturali e infrastrutture di accoglienza è essenziale per costruire un'offerta turistica eterogenea. La creazione di itinerari tematici capaci di valorizzare i luoghi simbolici, unita alla promozione di eventi e festival, contribuisce a generare flussi di visitatori e a rafforzare il senso di appartenenza della comunità.

Gli eventi storico-culturali, i grandi attrattori e la componente ambientale costituiscono leve strategiche che la Variante generale 2026 intende valorizzare attraverso la tutela del patrimonio storico, il potenziamento del sistema dei servizi e la qualificazione dello spazio pubblico.

Inclusione sociale e qualità della vita.

Garantire la qualità della vita significa costruire una città equa, accogliente e attenta ai bisogni. Garantire la qualità della vita significa costruire una città equa, accogliente e attenta ai bisogni di tutte e tutti. Promuovere l'inclusione sociale è una sfida centrale per Gorgonzola, che intende investire in spazi pubblici sicuri, accessibili e pensati per stimolare la partecipazione civica. Un ambiente urbano inclusivo si fonda sull'equità nell'accesso ai servizi, sulla valorizzazione della diversità e sulla cura degli spazi condivisi. Rafforzare l'offerta di servizi per i gruppi più vulnerabili e attivare programmi dedicati alla partecipazione e alla parità di genere significa creare le condizioni per una comunità più coesa. Interventi mirati sulla riqualificazione degli spazi pubblici, pensati con criteri di accessibilità e sicurezza, contribuiscono a generare luoghi di incontro e socialità, fondamentali per migliorare il benessere individuale e collettivo.

La Variante generale 2026 vuole intervenire sul rafforzamento della città pubblica, promuovendo azioni volte all'incremento dell'housing sociale, al miglioramento qualitativo e quantitativo dell'offerta scolastica e alla valorizzazione dell'ambiente urbano.

Valorizzazione del patrimonio storico e culturale.

Preservare e valorizzare il patrimonio storico e culturale di Gorgonzola è una priorità per la

INTRO

costruzione di un'identità urbana condivisa e consapevole. La memoria storica, espressa attraverso edifici, monumenti e luoghi simbolici, rappresenta un elemento distintivo che arricchisce la città e ne rafforza l'attrattiva. La tutela del patrimonio non si limita alla conservazione materiale, ma si traduce anche in interventi che ne rendano possibile la fruizione e la conoscenza. La definizione di strumenti urbanistici che riconoscano il valore del patrimonio edilizio storico consente di proteggerlo nel tempo, promuovendo pratiche di trasformazione compatibili con la sua identità.

Il centro storico e gli elementi architettonici storici e di tutela presenti sul territorio di Gorgonzola sono molteplici, alcuni di essi con potenziale inespresso. Per tale ragione e per concretizzare il sesto obiettivo delle linee guida la Variante generale 2026 individua alcune aree di attenzione sul quale ipotizzare progetti di sviluppo a servizio della cittadinanza. In particolare, l'area di maggiore attenzione è rappresentata dall'ex Ospedale Serbelloni [ART1], collocato in una posizione strategica lungo il Naviglio Martesana [Via Trieste]. L'ex Ospedale Serbelloni, insieme al Molino Vecchio – anch'esso oggi inutilizzato – costituisce un importante elemento della memoria storica di Gorgonzola.

Sostenibilità energetica.

La transizione verso un modello urbano sostenibile è una delle sfide principali del nostro tempo. Gorgonzola intende affrontarla promuovendo l'efficienza energetica, riducendo i consumi e incentivando l'uso di fonti di energia rinnovabile. Questa strategia si inserisce in un quadro più ampio di tutela ambientale e di responsabilità verso le generazioni future. L'incentivazione all'installazione di impianti a energia solare o geotermica, insieme a interventi mirati sull'efficientamento degli edifici pubblici e privati, contribuisce alla riduzione delle emissioni e dei costi energetici. La sostenibilità, dunque, diventa un principio guida per orientare le scelte di governo del territorio, in un'ottica di lungo periodo.

Le strategie urbane di Gorgonzola pongono al centro la riduzione dei consumi volto a promuovere l'efficienza e il monitoraggio continuo delle performance energetiche. La Variante generale al PGT 2026, in particolare negli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, introduce fasce di mitigazione ambientale tra zone con differenti destinazioni d'uso, come quelle residenziali e produttive, al fine di contenere l'inquinamento acustico. Tali obiettivi si estendono anche alla progettazione degli spazi pubblici, delle aree verdi e delle infrastrutture urbane, con un'attenzione particolare alla qualità del paesaggio e alla capacità del tessuto urbano di adattarsi ai cambiamenti climatici.

Variante generale al PGT: processo partecipativo mirato

La definizione degli scenari di sviluppo della Variante generale 2026 è stata accompagnata da un articolato percorso partecipativo, promosso dall'Amministrazione Comunale con l'obiettivo di costruire una visione condivisa del futuro della città, fondata sull'ascolto attivo e sul coinvolgimento diretto della cittadinanza.

In coerenza con i principi di buona governance, il Comune ha ritenuto fondamentale

Relazione Illustrativa di Progetto

attivare un processo inclusivo, in grado di intercettare la pluralità di bisogni, aspettative e competenze presenti nel territorio. La partecipazione pubblica è stata concepita come uno strumento essenziale per valorizzare il patrimonio umano e la conoscenza territoriale diffusa, elementi che solo i residenti possono esprimere attraverso la loro esperienza quotidiana della città.

Il percorso si è sviluppato attraverso diverse modalità di coinvolgimento: assemblee pubbliche, passeggiate urbane, tavoli partecipativi e laboratori tematici. Queste attività hanno permesso di raccogliere contributi qualificati da parte di cittadini di ogni fascia d'età, con particolare attenzione al dialogo intergenerazionale.

Significativo è stato il coinvolgimento delle giovani generazioni [19–25 anni], che hanno partecipato attivamente offrendo punti di vista innovativi e proposte capaci di evidenziare nuove opportunità per lo sviluppo urbano di Gorgonzola a cui è stato dedicato il secondo incontro. Per favorire una partecipazione più mirata, gli incontri sono stati organizzati secondo due criteri: la tipologia di attività [passeggiate esplorative] e la composizione generazionale dei gruppi.

Un ulteriore elemento qualificante è stato rappresentato dal coinvolgimento delle scuole secondarie di primo grado degli Istituti Comprensivi “Rita Levi Montalcini” e “Molino Vecchio”, attraverso attività dedicate che hanno consentito di integrare nel processo decisionale anche le visioni e i bisogni dei più giovani.

Complessivamente, il percorso partecipativo ha rappresentato un momento strategico di confronto e co-progettazione, finalizzato a orientare le scelte urbanistiche della Variante generale 2026 verso criteri di maggiore sostenibilità, inclusione e aderenza al contesto locale.

La partecipazione dei cittadini si è sviluppata partendo dai sette obiettivi strategici definiti dall'amministrazione per la pianificazione urbana nelle linee guida:

- Tutela dell'ambiente e del territorio
- Sviluppo del sistema produttivo
- Rigenerazione urbana e riduzione del consumo di suolo
- Sviluppo del turismo
- Inclusione sociale e miglioramento della qualità della vita
- Valorizzazione del patrimonio storico e culturale
- Sostenibilità energetica.

Passeggiate Esplorative nei Quartieri.

Nel primo incontro sono state organizzate passeggiate esplorative in cinque aree di Gorgonzola, con l'obiettivo di permettere ai cittadini di osservare e analizzare criticità e potenzialità del territorio. Questi percorsi hanno interessato ambiti residenziali, aree

INTRO

produttive, il centro storico, Villa Pompea e Cascina Antonietta. Dall'osservazione diretta e dal confronto tra i partecipanti sono emersi alcuni temi ricorrenti:

- La necessità di migliorare la qualità degli spazi pubblici, con particolare attenzione alle aree verdi e ai parchi urbani.
- La richiesta di una maggiore attenzione alla mobilità sostenibile, attraverso la realizzazione di percorsi ciclopedonali e l'integrazione tra il trasporto pubblico e la rete viaria locale.
- L'interesse per la rigenerazione delle aree dismesse, con interventi mirati al recupero di edifici inutilizzati e alla creazione di nuove funzioni urbane.

Questa prima fase ha consentito di raccogliere una serie di osservazioni, che sono state poi approfondite nei successivi incontri.

Tavoli di Discussione con i Cittadini.

Nel secondo incontro, a partire dai risultati emersi durante le passeggiate, è stata sviluppata una discussione tematica legate allo sviluppo della città. I principali argomenti trattati hanno riguardato:

- La riqualificazione degli spazi pubblici, con proposte per la creazione di nuove aree di aggregazione e il miglioramento dell'arredo urbano.
- La valorizzazione del patrimonio storico e culturale, con suggerimenti per interventi di restauro e nuove iniziative culturali.
- La sostenibilità ambientale, con idee per incrementare il verde urbano e promuovere pratiche di gestione sostenibile del territorio.
- L'accessibilità e la mobilità, con richieste per il potenziamento del trasporto pubblico e la realizzazione di infrastrutture per la mobilità dolce.

Tavoli di Discussione mirato sull'Area ex Bezzi.

L'Amministrazione comunale ha svolto una serie di incontri mirati di ascolto e progettazione partecipata con i molteplici proprietari/imprenditori/artigiani nonché confessioni religiose presenti all'interno dell'area ex Bezzi. Tavoli di lavoro volti a comprendere le diverse e specifiche esigenze delle realtà presenti nel comparto per poter condividere una proposta di riqualificazione dell'ambito come punto di partenza per una possibile fase di sviluppo successivo.

Confronto con i Giovani.

Il terzo incontro è stato dedicato ai giovani di età compresa tra i 19 e i 25 anni, con l'obiettivo di raccogliere le loro esigenze e visioni per la città del futuro. I temi emersi hanno riguardato:

- La creazione di spazi dedicati ai giovani, come centri culturali, sale studio e luoghi di aggregazione.

Relazione Illustrativa di Progetto

- La mobilità sostenibile, con richieste per piste ciclabili più sicure e un miglior collegamento tra il centro e le periferie.
- La valorizzazione del patrimonio locale, con idee per eventi e iniziative culturali rivolte alle nuove generazioni.

I partecipanti più giovani hanno espresso un forte interesse per i temi legati alla sostenibilità ambientale, sottolineando la necessità di ampliare le aree verdi e adottare strategie per una gestione più responsabile del territorio. L'obiettivo condiviso è quello di limitare il consumo di suolo e contribuire al miglioramento della qualità della vita urbana.

Un ulteriore tema centrale emerso è stato quello dell'inclusione sociale. I partecipanti hanno richiesto interventi mirati a rendere gli spazi pubblici più accessibili, accoglienti e sicuri, promuovendo il benessere collettivo e favorendo la partecipazione attiva di tutte le fasce della popolazione.

Al termine del secondo e del terzo incontro, è stato proposto un esercizio di valutazione partecipata degli obiettivi strategici delineati nelle Linee Guida. I partecipanti sono stati invitati ad esprimere le proprie preferenze tramite un meccanismo simbolico di attribuzione di "soldi virtuali", da distribuire sugli obiettivi ritenuti prioritari.

Durante il secondo incontro, che ha visto la prevalente partecipazione di cittadini adulti, l'obiettivo che ha raccolto il maggior consenso è stato "Valorizzazione del patrimonio storico e culturale", con il 28% delle preferenze. A seguire, "Inclusione sociale e qualità della vita" ha ottenuto il 16%. Gli altri obiettivi si sono distribuiti in un intervallo compreso tra il 10% e il 12% delle preferenze.

Nel terzo incontro, rivolto specificamente alla fascia d'età 19-25 anni, è emerso come prioritario l'obiettivo "Tutela dell'ambiente e del territorio", che ha ottenuto il 25% delle preferenze. Subito dopo, l'obiettivo "Sviluppo del turismo" ha raccolto il 19%. L'elemento che ha suscitato minore interesse, con il 7% delle preferenze, è stato "Sviluppo del sistema produttivi".

Partecipazione delle Scuole.

Un ulteriore momento di confronto ha coinvolto gli studenti delle scuole medie dell'I.C. Rita Levi Montalcini e dell'I.C. Molino Vecchio, che hanno partecipato a laboratori didattici e incontri formativi sui temi della città sostenibile. Ai ragazzi sono stati esposti gli obiettivi delle linee guida, chiedendo loro di votare con 1-5 stelle di preferenza. L'obiettivo con le valutazioni più alte è quello sulla "Tutela dell'ambiente e del territorio".

Dopo essere stati divisi in gruppo, i ragazzi hanno lavorato sulle tematiche del verde, dell'accessibilità, della mobilità e della "Scuola che vorrei". I ragazzi hanno lavorato su progetti legati a:

- L'accessibilità e la sicurezza degli spazi pubblici, con proposte per eliminare barriere architettoniche e migliorare i percorsi pedonali.

INTRO

- L'incremento delle aree verdi, con suggerimenti per nuovi parchi e spazi ricreativi.
- La qualità degli spazi scolastici, con idee per rendere gli edifici scolastici più accoglienti e funzionali.

Nell'ambito del percorso partecipativo, gli studenti degli istituti scolastici hanno portato alla realizzazione del progetto "La scuola che vorrei". In particolare, presso l'Istituto Comprensivo Molino Vecchio, i lavori prodotti dai diversi gruppi di studenti hanno evidenziato esigenze comuni e ricorrenti.

Tra le principali volontà emerse vi è la richiesta diffusa di disporre di una palestra adeguata e di spazi dedicati all'attività sportiva. I progetti realizzati dagli studenti propongono strutture moderne e multifunzionali, in grado di accogliere diverse discipline, dai tradizionali basket, pallavolo e calcio, fino ad attività meno convenzionali come calisthenics e atletica leggera.

Un altro tema fortemente sentito riguarda l'uso degli spazi esterni. I ragazzi hanno espresso il desiderio di poter sfruttare maggiormente il giardino e le aree circostanti l'edificio scolastico. Tra le proposte figurano la realizzazione di orti didattici e piccole serre, l'installazione di panchine e di coperture che permettano l'utilizzo di questi spazi anche in caso di maltempo.

Una delle idee più articolate riguarda l'inserimento di passerelle esterne accompagnate dalla piantumazione di alberi e siepi diversificate, con l'obiettivo di migliorare la qualità ambientale e contribuire al benessere psicofisico degli studenti.

I giovani di Gorgonzola dimostrano così una significativa consapevolezza sull'importanza dell'attività sportiva e del contatto con la natura come fattori fondamentali per il benessere individuale e collettivo.

Le proposte raccolte a seguito del percorso partecipativo sono state fortemente accolte, a conferma di come il coinvolgimento della cittadinanza e un efficace sistema di governance rappresentino elementi fondamentali per la costruzione di strumenti realmente aderenti ai bisogni dei cittadini e del territorio.

Per un approfondimento dettagliato, si rimanda alla relazione illustrativa del Processo Partecipativo [allegato 2 - Quadro Conoscitivo].

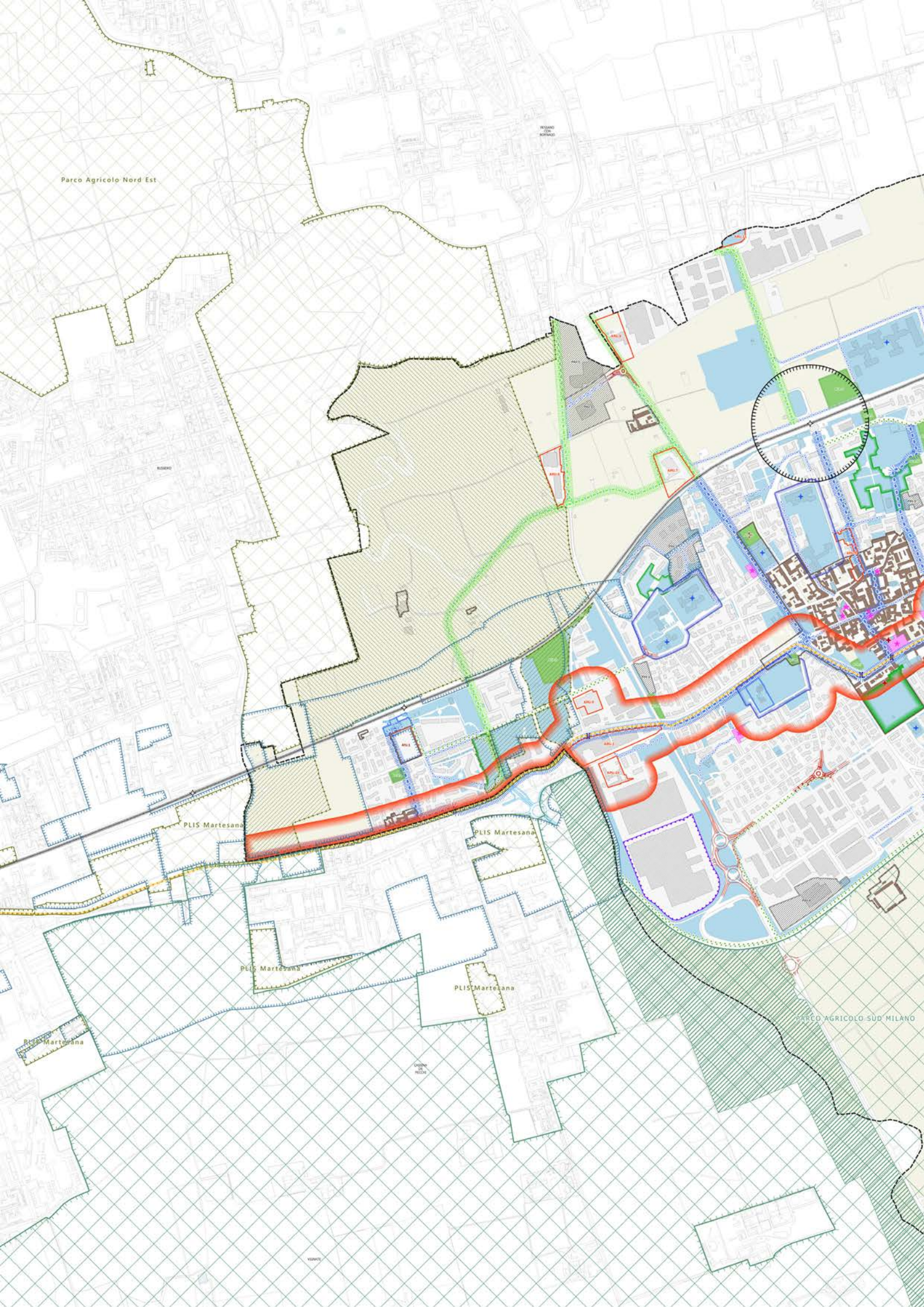
Istanze.

Le istanze, inviate dai cittadini all'Amministrazione a seguito dell'avvio del procedimento per la stesura della Variante generale 2026 al PGT [Delibera di Giunta n. 101 del 31/07/2023] pervenute sono 25.

L'analisi di ogni singola domanda e del loro insieme permette di avere un quadro complessivo dei bisogni che i cittadini esprimono nei confronti della Variante generale 2026.

L'oggetto delle istanze è eterogeneo, una porzione tratta il tema del cambio di destinazione d'uso in verde privato o nel tessuto urbano consolidato; altre propongono la realizzazione di aree a servizio aree verdi anche per contrastare la tematica del consumo di suolo; etc.

Parco Agricolo Nord Est



ROBINO

PLIS Martesana

PLIS Martesana

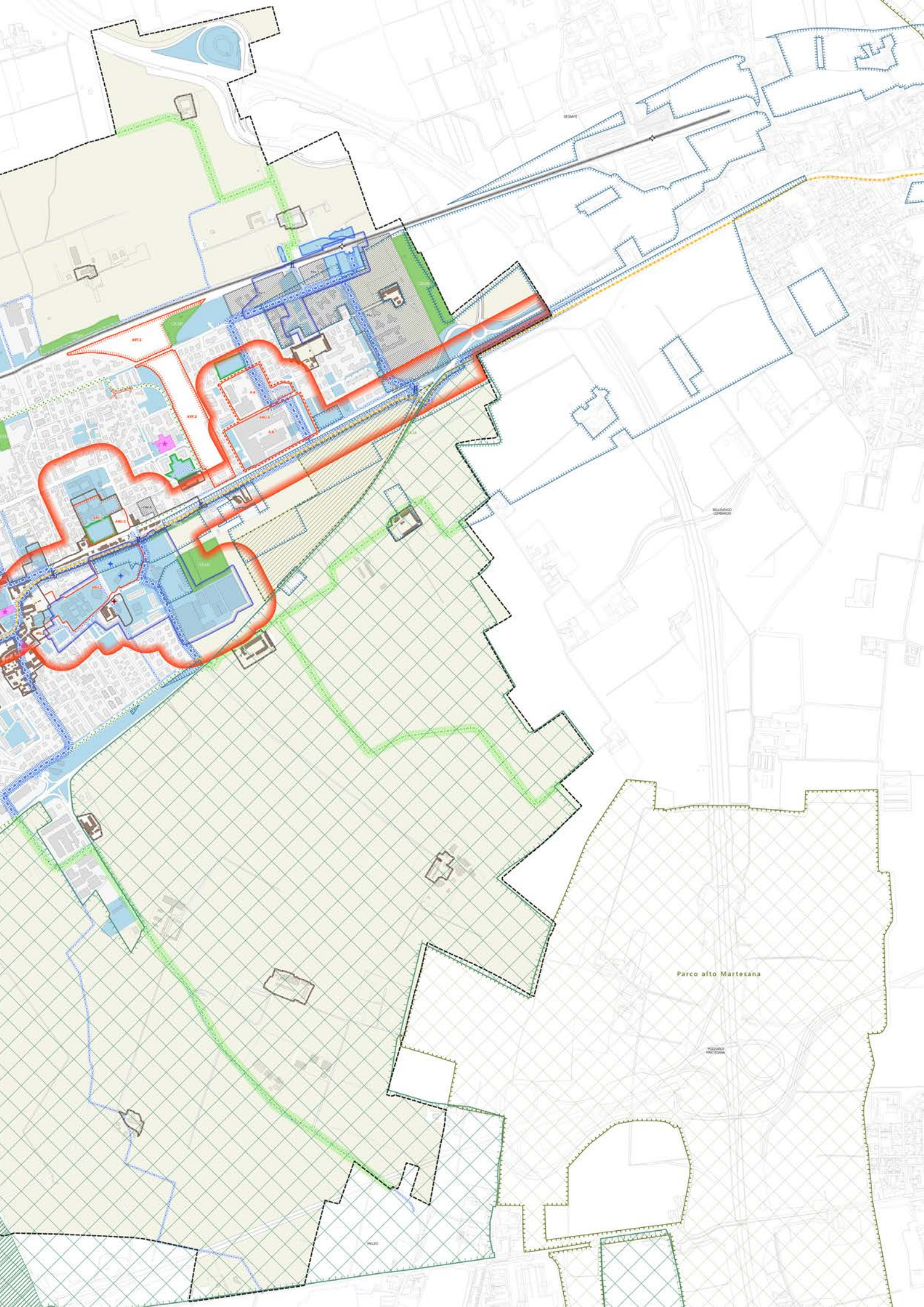
PLIS Martesana

PLIS Martesana

PLIS Martesana

PARCO AGRICOLO SUD MILANO

VIGNA



1

DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano [DdP] definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali, secondo quanto previsto all'art. 8, cc. 1 e 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 "Legge per il Governo del Territorio" [d'ora in poi LR 12/2005]. Unitamente al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, esso costituisce il Piano di Governo del Territorio del Comune di Gorgonzola, ai sensi della citata LR 12/2005. Nella definizione degli obiettivi, delle strategie e delle azioni, il Documento di Piano tiene conto dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e di settore vigenti e, in particolare, dei contenuti del Piano Territoriale Regionale [PTR], del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale [PTPR], del Piano Territoriale Metropolitan [PTM], del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile [PUMS] e dagli ulteriori piani di settore che hanno effetti diretti sulla pianificazione comunale. Il Documento di Piano recepisce e si adegua alla LR 31/2014. e contestualmente individua e disciplina gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana, ai sensi dell'articolo 8 - bis e 8 comma 2 lettera e) quinquies della LR 12/05, allo scopo di aumentarne le prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e paesaggistiche.

1.1 Il Piano di Governo del Territorio vigenti e Varianti: Strategie

Il Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di CC n. 63 del 28/07/2011 pubblicato sul BURL n. 1 del 04/01/2012, aveva definito differenti strategie per meglio costruire un insieme di politiche urbane capaci di guardare alla complessità della città nella visione del “governo del territorio”.

Il Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di CC n. 63 del 28/07/2011 pubblicato sul BURL n. 1 del 04/01/2012, fonda il progetto a partire dalla riflessione sull’identità, il ruolo e il nuovo posizionamento della Città di Gorgonzola, un ambito metropolitano, definendo quattro sistemi rispetto ai quali articolare le strategie e azioni:

- Sistema della rinaturalità ambientale e salvaguardia;
- Sistema della nuova socialità;
- Maglia infrastrutturale;
- Sistema dell’utenza e della funzionalità.

Contestualmente, il PGT 2011 individua alcune immagini che meglio rappresentano la visione futura di sviluppo: Città di Gorgonzola come città del lavoro, dei servizi, del “dono”, del Naviglio, dei saperi, del tempo libero, dello sport, del commercio, della sostenibilità e della casa. In corrispondenza di queste molteplici visioni il PGT ha fissato gli obiettivi generali sui quali fondare le scelte progettuali:

1. Perseguire il massimo grado di sostenibilità ambientale;
2. innalzare il livello quantitativo dei servizi ai cittadini;
3. utilizzare responsabilmente le risorse territoriali, ambientali e paesaggistiche;
4. riqualificare la città costruita;
5. valorizzare il paesaggio costruito e agrario;
6. adottare l’istituto della perequazione;
7. migliorare la qualità dell’ambiente;
8. adottare processi partecipativi nella formazione delle scelte.

Dal punto di vista delle previsioni insediative, il PGT 2011, ha agito in continuità con il PRG previgente [2004], riproponendo una capacità edificatoria notevole che in gran parte risulta non attuata.

Dal 2011 alla Variante generale al Piano di Governo del territorio 2026, sono state approvate tre varianti, di cui due parziali e una generale. Mediante le Varianti del 2013 e del 2014 sono state introdotte delle modifiche al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole con riflessi anche nel Documento di Piano senza variare la quantità complessiva di sviluppo nell’assetto temporale e le trasformazioni strategiche.

Relazione Illustrativa di Progetto

La terza Variante di PGT [approvato con delibera di CC n. 17 del 23/04/2018 e pubblicato sul BURL n. 41 del 10/10/2018] è stata una Variante generale di ridefinizione dell'immagine della città che ha richiesto anche uno specifico percorso di partecipazione "Gorgonzola 2030".

Le condizioni che hanno orientato la Variante generale 2018 si dividono in due categorie principali. Da un lato, vi sono i fattori esterni, che l'Amministrazione comunale non può controllare direttamente ma che risultano determinanti. Tra questi rientrano le dinamiche socio-economiche e ambientali su scala globale, le crisi ricorrenti, la riduzione della spesa pubblica e il blocco dell'urbanizzazione, pur a fronte di un continuo processo di inurbamento. A ciò si aggiungono i cambiamenti istituzionali che hanno interessato il paese. Dall'altro lato, vi sono i fattori interni, legati all'inadeguatezza di un modello di gestione del territorio basato su crescita ed espansione, che non garantisce né il miglioramento né il mantenimento della qualità degli spazi e dei servizi offerti alla comunità.

I criteri di revisione della Variante generale 2018 rispetto al PGT 2011 sono stati: sostenibilità, partecipazione, sovracomunalità, inclusione sociale, innovazione tecnologica, valorizzazione, semplificazione.

Le linee guida proposte identificano i seguenti obiettivi:

1. Riconoscere di essere parte di un'entità territoriale dell'Adda Martesana che presenta proprie specificità nell'ambito metropolitano milanese.
2. Migliorare la qualità dell'abitabilità della città esistente riconoscendo il valore dei luoghi.
3. Rispondere al nuovo fabbisogno abitativo emergente valutando il carico insediativo pregresso e l'effettiva sostenibilità degli interventi che esso prospettava.
4. Sostenere e incentivare le filiere produttive locali, dando atto che la loro evoluzione può rappresentare la chiave per promuovere uno sviluppo che trae origine dalle vecchie e nuove eccellenze.

La visione strategica della Variante generale 2018 è stata redatta a partire dai seguenti indirizzi:

- costruire relazioni territoriali più ampie;
- promuovere un progetto di urbanità diffusa per tutta la città;
- incentivare il riuso e riqualificazione degli spazi dell'abitato;
- tutelare e riqualificare il centro storico e i nuclei cascinali;
- dare centralità al paesaggio e agli spazi aperti agricoli a corona dell'urbanizzato e al verde diffuso;
- creare nuove aree del lavoro sostenibili e integrate; riqualificare i nodi di mobilità del sistema di trasporto;

- costruire un sistema normativo orientato alla semplificazione;
- elaborare un piano orientato all'attivazione di politiche, un piano non solo di regole.

In conclusione, la Variante generale 2018 è stata sviluppata facendo riferimento alle quattro linee:

1. strategie per la città consolidata;
2. strategie per nuovi parchi territoriali: reti a contatto, Parco PANE e sistema del Parco Martesana;
3. strategie per la rigenerazione rurale;
4. strategie per le nuove aree del lavoro sulla tavola.

La Variante Generale al PGT 2018 ha messo in evidente l'elevata inattuazione ereditata dalla pianificazione precedente [1% attuato, 8% in itinere, 91% non attuato]. Il quadro pianificatorio, tramite il quale attuare le strategie di sopra citate, disciplinati dal Documento di Piano si articolavano in numerosi ambiti di seguito sintetizzati:

- ambiti di trasformazione: sono individuati 14 Ambiti di Trasformazione a loro volta divisi per zona [periurbana, di frangia, nel tessuto urbano consolidato], scala [sovracomunale, extraurbana] e di interesse pubblico e generale;
- aree per servizi di progetto [Piano dei Servizi]: classificati per interesse comunale, intercomunale e sovracomunale;
- ambiti di rigenerazione urbana;
- ambiti di rinnovamento e ridestinazione urbana

1.2 Variante generale al PGT 2026: Visione strategica

Le caratteristiche territoriali, sociali ed economiche di Gorgonzola, emerse dall'analisi conoscitiva, dal percorso partecipativo, dal quadro normativo vigente e dai vincoli territoriali, unitamente agli indirizzi espressi dall'Amministrazione comunale, hanno costituito le fondamenta per la definizione della Variante Generale 2026 al Piano di Governo del Territorio [PGT]. L'obiettivo principale è quello di delineare uno scenario strategico capace di orientare lo sviluppo futuro della città. La costruzione delle strategie generali di trasformazione urbana è stata avviata partendo dal riconoscimento dell'identità del tessuto urbano, nonché delle invarianti infrastrutturali e territoriali che ne definiscono le caratteristiche di base. L'impostazione adottata per la pianificazione strategica si fonda sul valore delle specificità strutturali e infrastrutturali della città, considerate elementi essenziali su cui costruire una visione di lungo periodo. La proposta di Variante generale 2026 intende ricucire e armonizzare le diverse parti di città che compongono Gorgonzola, attraverso un insieme di azioni e strumenti che spaziano dagli interventi edilizi puntuali fino alle trasformazioni urbanistiche più complesse.

Relazione Illustrativa di Progetto

Il Naviglio Martesana è l'elemento qualificante e unificante del sistema strategico della Variante generale al PGT 2026. Si tratta di un elemento paesaggistico distintivo che ha influenzato lo sviluppo storico e morfologico del territorio. Insieme al Parco Agricolo Sud Milano e al corso del Torrente Molgora, il Naviglio Martesana costituisce la base per costruire una rete ambientale e paesaggistica solida, capace di promuovere una maggiore resilienza urbana.

Il Naviglio Martesana costituisce l'asse intorno al quale si sviluppano le strategie generali a partire dall'individuazione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale nonché gli Ambiti di Trasformazione Urbana, per proseguire alle misure di tutela e valorizzazione del Centro Storico e della rete di cascine esistente, nonché della riorganizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale riconoscendo una città policentrica. Tali previsioni si combinano e si completano con le previsioni di riqualificazione degli spazi pubblici e del telaio della ciclabilità urbana e territoriale, della linea metropolitana con sue tre fermate urbane, promuovendo nuove modalità di mobilità, fruizione e socialità. Rispetto a quest'ultima tematica la Variante generale al PGT 2026, prevede anche la redazione del Piano Urbano Generale del Traffico Urbano che concorrerà alla riorganizzazione della rete stradale e ciclabile per dare continuità alla città esistente favorendo una distribuzione omogenea dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, oggi, separata da infrastrutture e ambiti costruiti. Le strategie che si propongono mettono in campo puntano a rafforzare la dimensione della "città pubblica", non solo attraverso la valorizzazione degli spazi di aggregazione e delle connessioni ciclabili, ma anche con investimenti nel sistema scolastico, prevedendo nuove aree destinate all'istruzione pubblica.

Contestualmente, la Variante generale 2026 risponde alla necessità di adeguarsi alla riduzione del consumo di suolo ai sensi del PTR adeguato alla LR 31/14 attraverso la scelta importante di stralcio completo degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero derivanti dal Documento di Piano Piano vigente. Se da un lato, si consolidano i limiti fisici esistenti della città costruita dall'altro si individuano misure e regole per risolvere questioni di eventuali incompatibilità funzionali oppure di carattere climatico ambientale come le problematiche dell'invarianza idraulica.

La proposta di Variante generale 2026 al PGT si configura inoltre come un'opportunità per semplificare e aggiornare la normativa urbanistica sia rispetto al mutato quadro legislativo sovraordinata che capitalizzando l'esperienza maturata con l'applicazione del PGT vigente.

La visione strategica della Variante generale 2025 al PGT si fonda su cinque strategie generali:

- Il Naviglio Martesana e la rigenerazione urbana e Territoriale;
- Il Centro Storico di Gorgonzola: tutela e valorizzazione del cuore identitario in connessione con la rete delle cascine
- Lo sviluppo di una nuova mobilità sostenibile, centrata sulla rete ciclabile urbana e

territoriale di interscambio con la linea metropolitana

- La riorganizzazione e potenziamento del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale oltre alle attrezzature scolastiche
- La tutela degli spazi aperti esistenti e individuazione delle connessioni verdi urbane e territoriali

1.2.1. Strategie generali

A Gorgonzola, il Naviglio Martesana non è soltanto un canale d'acqua che attraversa il territorio: è un elemento strutturale e identitario che imprime un segno profondo nello sviluppo urbano, paesaggistico e ambientale del comune. Provenendo da est e snodandosi fino a ovest, il Naviglio si configura come un vero e proprio asse portante della città, attorno al quale si è storicamente organizzato il tessuto insediativo e lungo il quale oggi si concentra una parte rilevante della vita cittadina. Non si tratta solo di un reticolo idrico, ma di un'infrastruttura viva che accompagna e guida la trasformazione urbana.

IL NAVIGLIO MARTESANA E RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Lungo il corso del Naviglio Martesana si è infatti sviluppata una rete coerente di spazi pubblici, percorsi ciclopedonali, servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e infrastrutture verdi, in un intreccio che coniuga funzionalità urbana e qualità ambientale. Questa direttrice diventa così una sorta di "spina dorsale" della città, su cui si innestano progetti strategici di rigenerazione urbana e territoriale. Essa connette aree già consolidate con zone in trasformazione, favorendo l'integrazione tra il tessuto esistente e nuove funzioni urbane. Non a caso, lungo questo tracciato si concentrano molti degli interventi previsti per il futuro della città: dalla riqualificazione degli spazi pubblici al recupero di edifici dismessi, dal potenziamento della mobilità sostenibile alla valorizzazione del patrimonio paesaggistico e storico.

Il Naviglio Martesana, in questo senso, funge da vero e proprio corridoio multifunzionale, capace di collegare i quartieri residenziali con le principali polarità urbane e i luoghi di interesse collettivo. Percorrendolo, si attraversano quartieri, si incontrano piste ciclabili che si diramano verso le frazioni come Cascina Antonietta o Villa Pompea, si scorge il legame con la rete ecologica più ampia, che include il Parco Agricolo Sud Milano e i suoi paesaggi rurali, punteggiati da cascine storiche. Il canale si fa così catalizzatore di una mobilità lenta e sostenibile, connettendo il sistema



Relazione Illustrativa di Progetto

ciclopedonale metropolitano ai percorsi locali, e favorendo un modello urbano in cui natura e città dialogano armoniosamente.

Oltre alla sua funzione fisica, il Naviglio Martesana assume un valore simbolico e strategico: è il luogo in cui si riflette la memoria storica della città, ma anche lo spazio da cui prende forma la visione di una Gorgonzola più resiliente, sostenibile e integrata. È proprio lungo questo asse che si concretizza la strategia della Variante Generale al PGT 2026, che punta a contrastare il consumo di nuovo suolo promuovendo il riuso di aree dismesse o sottoutilizzate. In quest'ottica, sei degli undici ambiti di rigenerazione urbana individuati si trovano in relazione diretta con il sistema del Naviglio Martesana, mentre un ruolo strategico assumono anche gli ambiti di rigenerazione territoriale dell'Ospedale Serbelloni e del deposito ATM: una vasta area in disuso attraversata dai binari della metropolitana, che oggi rappresenta una cesura urbana ma che potrebbe divenire un punto chiave per ricucire il tessuto cittadino.

In definitiva, il Naviglio Martesana non è soltanto un elemento paesaggistico di pregio, ma il filo conduttore che tiene insieme passato, presente e futuro della città. È su di esso che Gorgonzola scommette per rilanciare una nuova qualità urbana, sostenibile e integrata con il suo territorio.

Addentrando nella narrazione dei singoli interventi, la Variante generale 2026 al PGT di Gorgonzola delinea con precisione una serie di ambiti di rigenerazione urbana e territoriale che si distribuiscono lungo l'asse strategico del Naviglio Martesana, a partire dal settore orientale del comune. È qui che si colloca i primi tre ambiti di intervento, denominati ARU1, ARU10 e ARU9 corrispondenti ad aree produttive in parte dismesse. Questa porzione del territorio viene ripensata come soglia d'accesso alla città per chi proviene da Cassina de' Pecchi: un nuovo fronte urbano in grado di accogliere funzioni produttive e direzionali, accompagnato da una revisione della viabilità d'ingresso e da un processo di alleggerimento del costruito esistente lungo il Naviglio e di formazione di un parco urbano a nord del Naviglio Martesana. Lo scopo è quello di restituire maggiore permeabilità visiva e fisica al canale, aprendo nuovi spazi verdi pubblici che si inseriscono in un più ampio disegno di infrastruttura ecologica territoriale.

Proseguendo lungo il corso del Naviglio Martesana si arriva nel centro storico della città, dove le azioni di rigenerazione si moltiplicano e si intrecciano. Qui si lavora su due fronti complementari: da un lato, il recupero e la valorizzazione del tessuto urbano storico, con interventi mirati a preservare e rinnovare il patrimonio edilizio esistente; dall'altro, la costruzione di una rete di spazi pubblici e verdi che possa fungere da cerniera tra la città consolidata e i margini agricoli ancora presenti, nonché tra il centro e il sistema della metropolitana. L'intento è quello di cucire insieme le diverse componenti urbane, rafforzando l'identità e la vivibilità del centro.

Muovendosi poi verso sud rispetto al Naviglio Martesana, si incontra l'ambito ARU2, un'area che ospita una delle centralità pubbliche più significative della città: il polo scolastico. Qui

la rigenerazione diventa l'occasione per ridefinire una parte della città all'insegna di una maggiore qualità urbana, intervenendo sulla viabilità locale per favorire una mobilità dolce, con particolare attenzione al tracciato dell'alzaia del Naviglio Martesana. L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo giardino di quartiere, l'integrazione di nuove residenze e soprattutto l'ampliamento e la riorganizzazione delle strutture scolastiche esistenti, con l'obiettivo di creare un polo educativo moderno, funzionale e ben integrato con l'ambiente circostante.

Continuando il percorso ideale lungo l'infrastruttura blu-verde che è il Naviglio Martesana, si raggiungono infine le aree a nord-ovest del centro storico, dove si collocano gli ambiti ARU3 e ARU4. In questi settori, la rigenerazione assume una valenza duplice: da un lato, si punta al potenziamento delle dotazioni verdi e degli spazi pubblici accessibili; dall'altro, si affrontano criticità legate alla presenza di aree da dismesse e da bonificare, in una logica di risanamento ambientale. Questi interventi, unitamente all'ART1 Ospedale Serbelloni, diventano anche l'occasione per ricucire il quartiere di Cascina Antonietta al resto della città, oggi separato fisicamente e funzionalmente dalla barriera rappresentata dal Deposito ATM [ART2]. In quest'ottica, la pianificazione prevede l'introduzione di nuove funzioni miste, capaci di dare nuova vita a questa parte del territorio comunale e rafforzarne l'integrazione nel sistema urbano complessivo.

Proseguendo nella narrazione del progetto urbano, un'attenzione particolare è dedicata alla valorizzazione e rigenerazione dei nuclei storici – come Villa Pompea/ Frazione Riva, il centro di Gorgonzola e Cascina Antonietta – e al recupero del sistema delle cascine storiche che punteggiano il paesaggio rurale, tra cui figurano Cascina Rafredo, Mirabello, San Giorgio, Baroggi e molte altre. L'approccio adottato si fonda su una visione sistemica e integrata del territorio, concepito non come una somma di parti isolate, ma come un organismo vivo, complesso e stratificato. Architetture, trame storiche, elementi paesaggistici e funzioni urbane vengono letti come componenti interconnessi, in continuo dialogo tra loro, capaci di generare senso, identità e continuità.

**IL CENTRO STORICO DI
GORGONZOLA: TUTELA E
VALORIZZAZIONE DEL CUORE
IDENTITARIO IN CONNESSIONE
CON LA RETE DELLE CASCINE**

In questo quadro, la città storica non viene intesa come un bene da cristallizzare o proteggere passivamente, bensì come un segmento attivo del tessuto urbano, da includere nei processi di trasformazione con un approccio attento alla sua eredità, ma proiettato verso il futuro. Le preesistenze diventano risorse da valorizzare, integrandole con le dinamiche contemporanee della città e restituendo loro funzione e significato. L'obiettivo è ricostruire una relazione vitale tra memoria e progetto, tra patrimonio e innovazione.

Per raggiungere questi esiti, la Variante generale 2026 al PGT definisce un impianto operativo articolato, supportato da strumenti normativi coerenti, un quaderno urbanistico dedicato e misure incentivanti pensate per guidare e stimolare l'iniziativa privata. L'azione pubblica assume un ruolo di regia, disegnando traiettorie d'intervento capaci di orientare

Relazione Illustrativa di Progetto

e accompagnare i processi di rigenerazione. Tra queste, si distinguono la valorizzazione dei paesaggi storici e delle trame viarie originarie, mediante interventi rispettosi dei caratteri identitari; il recupero dell'edilizia storica attraverso progetti di riqualificazione architettonica ed efficientamento energetico, sempre in sintonia con i linguaggi formali e materiali originari; e infine, la riqualificazione degli spazi pubblici, per aumentarne la qualità, l'accessibilità e la capacità di creare relazioni.

In questa prospettiva, lo spazio pubblico assume un ruolo centrale: non più solo luogo di passaggio, ma dispositivo di aggregazione e appartenenza. Le piazze, i cortili, le vie storiche diventano nodi di una rete relazionale diffusa, che connette il centro storico ai quartieri circostanti, rafforzando il senso di comunità e la qualità dell'abitare. Particolare attenzione viene riservata a edifici dal forte valore simbolico, come l'ex Ospedale Serbelloni [ART1] e il Mulino Vecchio: testimonianze preziose della storia locale che, attraverso un attento processo di rifunzionalizzazione, possono tornare a vivere come poli culturali e sociali integrati nel tessuto cittadino unitamente alle previsioni degli Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale [ARU2, ARU3, ARU4, ART1].

L'intero impianto progettuale mira dunque a reintegrare il centro storico nel metabolismo urbano della città, non solo in termini fisici, ma anche come cuore identitario e culturale della collettività. Si tratta di riconnettere luoghi e funzioni, ma anche memorie e significati, per rafforzare il ruolo del centro all'interno dell'intero sistema insediativo di Gorgonzola.

Il centro storico si sviluppa lungo il tracciato sinuoso del Naviglio Martesana, seguendo la sua morfologia naturale e articolandosi su una superficie di circa 320.000 metri quadrati nel cuore del territorio comunale. Il suo perimetro è definito da una serie di vie che ne delimitano l'estensione: a nord via Mazzini e via Don Carlo Gnocchi, a ovest via Restelli e via Parini, a sud via del Parco e vicolo San Michele del Carso, e a est l'Alzaia Martesana con via Triste. A questa struttura centrale si aggiungono undici ambiti classificati come Nuclei di Antica Formazione [NAF] e Nuclei Rurali di origine storica, sparsi nelle frazioni e nelle zone agricole, quattro dei quali rientrano nei confini del Parco Agricolo Sud Milano, sottolineando il profondo intreccio tra città, storia e paesaggio rurale che caratterizza l'identità di Gorgonzola.

Nel cuore del territorio comunale, il tessuto edilizio, la rete viaria e gli spazi pubblici raccontano una storia stratificata, fatta di segni tangibili e dettagli minuti che, nel loro insieme, contribuiscono a rafforzare l'identità profonda del luogo. A fianco degli edifici di riconosciuto valore storico e paesaggistico – come la Chiesa Parrocchiale dei Santi Martiri Protaso e Gervaso, il Santuario della Madonna dell'Aiuto, Palazzo Pirola e Palazzo Manzoli – si svela un patrimonio diffuso, spesso meno evidente ma non per questo meno significativo. È una costellazione di elementi minuti ma carichi di memoria: anelli per cavalli incastonati nei muri, pareti affrescate sopravvissute al tempo, cornici in pietra, colonne, archi, edicole votive, piccoli ponti, fontanelle e conci angolari, che costituiscono le vere impronte della storia quotidiana del luogo, tramandate nello spazio urbano come segni di

un'identità collettiva sedimentata.

La Variante generale al PGT 2026 riconosce il valore strategico di questo patrimonio storico-ambientale, elevandolo a fondamento per una nuova stagione di rigenerazione urbana. Il recupero e la valorizzazione dei nuclei storici e del sistema delle cascine non vengono considerati semplici interventi conservativi, ma azioni prioritarie per una trasformazione sostenibile e coerente con la storia del territorio. In questa direzione, il Piano delle Regole prevede l'introduzione di una disciplina progettuale specifica, capace di orientare gli interventi edilizi in



modo puntuale, sensibile e rispettoso dei caratteri originari. Nella Variante generale al PGT 2026 si propone un documento dedicato – un “Quaderno dei Nuclei di Antica Formazione e delle Cascine” – [allegato alle NTA del PdR] che possa fornire prescrizioni e indicazioni operative e carte dettagliate degli elementi invariati da preservare, definendo così un quadro per opere edilizie di recupero compatibili con il contesto storico.

L'approccio è integrato: l'obiettivo non è solo la tutela formale di singoli edifici, ma la costruzione di una visione d'insieme, dove l'intero patrimonio edilizio e paesaggistico venga interpretato come parte di un sistema urbano e territoriale complesso. In questa prospettiva, i nuclei storici, le cascine, gli spazi aperti e il paesaggio agricolo circostante sono chiamati a dialogare tra loro attraverso una rete fisica e simbolica fatta di connessioni lente, percorsi ecologici e sentieri ciclopedonali. Questi collegamenti non solo rafforzano la continuità del paesaggio, ma attivano dinamiche virtuose di fruizione collettiva, rendendo accessibile un patrimonio che diventa così bene comune.

Il paesaggio storico si trasforma dunque in un tessuto vivo e relazionale, capace di coniugare conservazione e innovazione, memoria e progetto, contribuendo a costruire una città consapevole delle proprie radici ma aperta alle sfide future.

La Variante generale al PGT 2026 riconosce la mobilità sostenibile come elemento portante di una città contemporanea, resiliente e connessa, promuovendo una rete ciclabile integrata a scala

**LO SVILUPPO DI UNA NUOVA
MOBILITÀ SOSTENIBILE, CENTRATA
SULA RETE CICLABILE URBANA E
TERRITORIALE DI INTERSCAMBIO
CON LA LINEA METROPOLITANA**

urbana e territoriale. Tale infrastruttura si configura come elemento strutturante del disegno urbano, in grado di collegare in modo continuo e accessibile il centro storico, gli ambiti di rigenerazione, le aree agricole e i nodi di interscambio con il sistema metropolitano, rafforzando il ruolo di Gorgonzola come Luogo Urbano della Mobilità [LUM]. La progettazione

Relazione Illustrativa di Progetto

del sistema ciclabile si sviluppa in coerenza con il Piano Generale del Traffico Urbano [PGTU] e si innesta sull'asse paesaggistico del Naviglio Martesana, che ne costituisce la direttrice principale est-ovest.

Il modello adottato si fonda su uno schema a pettine, dove i percorsi secondari si diramano a nord e a sud, creando connessioni capillari con i principali poli di servizio, le fermate metropolitane [Villa Pompea e Cascina Antonietta] e le frazioni. La rete si configura non solo come strumento per incentivare gli spostamenti dolci, ma come dispositivo ambientale e sociale, capace di strutturare relazioni nuove tra gli spazi urbani e il paesaggio agricolo, rafforzando la continuità ecologica e l'identità territoriale. L'infrastruttura ciclopedonale assume quindi un valore strategico nella riduzione del traffico veicolare, nell'incremento della qualità urbana e nella promozione di uno stile di vita attivo, configurandosi come rete gerarchizzata, accessibile e intermodale, perfettamente integrata al sistema degli spazi pubblici e dei servizi collettivi.

LA RIORGANIZZAZIONE E POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE OLTRE ALLE ATTREZZATURE SCOLASTICHE

La Variante generale al PGT 2026 promuove una visione policentrica della città pubblica, fondata su un sistema integrato di servizi e attrezzature in grado di rispondere in maniera flessibile ai bisogni della collettività. L'approccio adottato prevede da un lato il consolidamento qualitativo e quantitativo dell'offerta esistente, e dall'altro l'attivazione di nuove centralità funzionali capaci di generare prossimità, inclusione e accessibilità.

In questa prospettiva, vengono individuate alcune polarità strategiche che aggregano funzioni diverse [educative, sociali, culturali e sportive], configurandosi come veri e propri nodi della rete urbana. Le principali polarità sono:

1. Il comparto dell'Oratorio San Carlo, con l'Istituto Comprensivo "Rita Levi Montalcini" e l'Accademia Formativa Martesana;
2. Il polo sportivo dello Stadio Comunale



[Area Speciale n. 2];

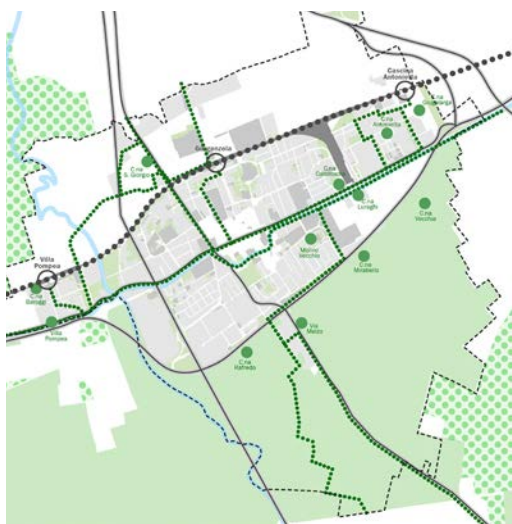
3. L'area dell'Oratorio San Luigi, connessa alla Sala Argentia e alla Scuola dell'Infanzia "Collodi";
4. Il sistema di via Molino Vecchio, che comprende scuole di primo e secondo grado, il Palazzetto dello Sport e il Mulino Vecchio.

Quest'ultimo comparto si pone in stretta relazione con un ambito di rigenerazione urbana [ARU2] che prevede la realizzazione l'ampliamento e riorganizzazione del polo scolastico, a cui si affianca la progettazione di una nuova scuola nell'area nord del comune, in via Sondrio. Tali interventi rafforzano il ruolo della scuola come presidio territoriale e culturale, consolidando Gorgonzola come città dell'istruzione e della formazione, capace di attrarre risorse e costruire comunità educanti diffuse.


In coerenza con il Piano Territoriale Regionale [PTR] e il Piano Territoriale Metropolitan [PTM], la Variante generale al PGT 2026 assume la sostenibilità ambientale come principio cardine della trasformazione

**LA TUTELA DEGLI SPAZI
APERTI ESISTENTI E
INDIVIDUAZIONE DELLE
CONNESSIONI VERDI URBANE
E TERRITORIALI**


urbana, ponendo al centro della visione strategica la valorizzazione del paesaggio, la tutela delle risorse naturali e la mitigazione degli effetti del cambiamento climatico. Il territorio di Gorgonzola si distingue per un articolato sistema ambientale e paesaggistico, che comprende il Parco Agricolo Sud Milano, i corridoi ecologici del Naviglio Martesana e del Torrente Molgora, nonché una trama agricola tuttora attiva a nord e a sud del centro abitato. Su queste basi, la Variante propone la costruzione di una rete ecologica urbana che integri aree naturali, agricole e insediative, promuovendo la continuità ambientale e la fruizione sostenibile del territorio. Tra le strategie più rilevanti figura l'attuazione dell'Azione 9 del PTM, che prevede di limitare l'espansione urbana oltre il tessuto consolidato, privilegiando interventi di rigenerazione e riuso del suolo già urbanizzato. In tale ottica, si promuovono fasce verdi di mitigazione, spazi verdi strategici nelle aree di rigenerazione e una rete di connessioni ecologiche capaci di legare la città al proprio intorno agricolo. Particolare attenzione è rivolta alla valorizzazione del sistema cascinale, che viene interpretato come elemento chiave per la ricucitura tra urbano e rurale. Attraverso la creazione di percorsi ciclopedonali e la promozione di spazi verdi multifunzionali, le cascate vengono ri-connesse al centro storico, agli spazi pubblici e alle aree agricole, attivando nuovi scenari di fruizione lenta e consapevole del territorio. In questo modo, la città ritrova un equilibrio con il proprio paesaggio, restituendo centralità all'ambiente come matrice culturale, sociale ed economica dello sviluppo urbano.



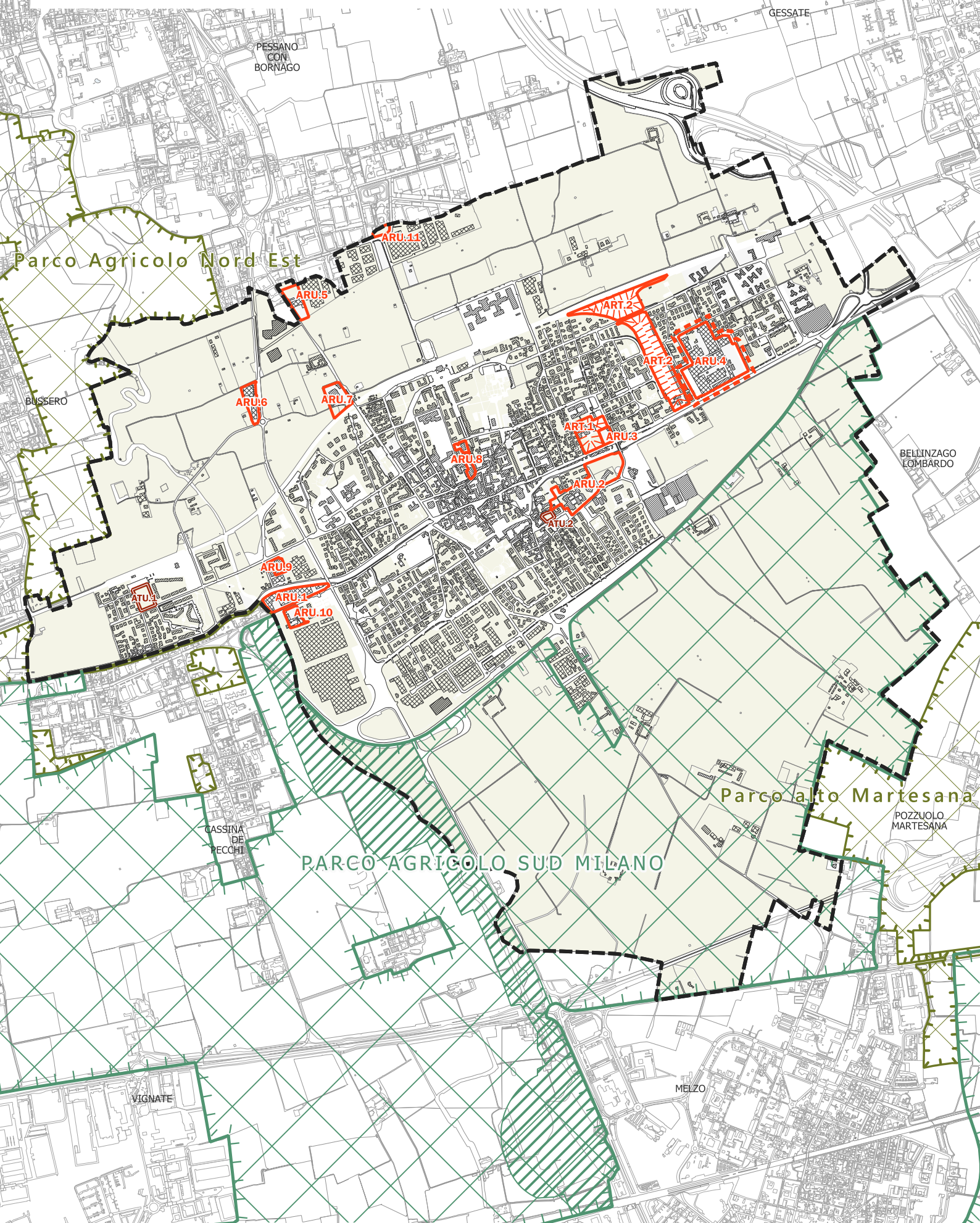
AMBITI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE E URBANA E AMBITI DI TRASFORMAZIONE

 Ambiti di rigenerazione territoriale | ART.n

 Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana

 Ambiti di rigenerazione urbana | ARU.n

 Ambiti di Trasformazione Urbana | ATU.n



1.3 Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale

1.3.1. Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana e territoriale nel quadro normativo e pianificatorio

Secondo il nuovo impianto legislativo regionale delineato prima con la LR 31/2014 e poi con le modifiche introdotte alla LR 12/2005 dalla LR 18/2019, la rigenerazione urbana e territoriale è, insieme al contenimento del consumo di suolo, uno degli obiettivi principali del governo del territorio alla scala regionale e metropolitana. Entrambi gli obiettivi rientrano nel modello prefigurato di sviluppo territoriale sostenibile, da attuarsi anche mediante strumenti di partenariato pubblico - privato e di programmazione negoziata. Il nuovo assetto legislativo, in particolare, attribuisce al Documento di Piano [articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies] il compito di individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione, anche allo scopo di garantire obiettivi quali lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche, nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente. Gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale sono luoghi di particolare interesse e attenzione, che manifestano esigenze di natura specifica rispetto a situazioni più ordinarie [di mobilità, ambientali, produttive, di sicurezza, ecc.] e di diversa scala [non solo locale] e che in quanto tali richiedono interventi di tipo più complesso e oneroso, che vanno preparate e alimentate con un percorso specifico, di carattere interdisciplinare ed esteso ad un articolato ventaglio di attori e soggetti. Secondo l'impianto della LR 12/2005, i criteri per l'individuazione degli ambiti di rigenerazione e la relativa disciplina devono essere pertanto oggetto di una specifica politica di piano volta a promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Agli interventi connessi con le politiche di rigenerazione urbana previste nei PGT è riconosciuta una premialità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore, anche a valere sui fondi della programmazione comunitaria, in particolare se riferiti al patrimonio pubblico e agli interventi di bonifica delle aree contaminate. Non ultimo va sottolineato che il tema della Rigenerazione Urbana e Territoriale, sebbene non abbia una singola missione del PNRR, risulta essere un filo rosso che la attraversa orizzontalmente interessando le principali missioni.

1.3.2. Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana a Gorgonzola

Il Documento di Piano ha ulteriormente sviluppato l'analisi e gli indirizzi progettuali per gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, sulla base dei criteri di seguito esposti.

Gli ambiti di rigenerazione urbana sono stati individuati:

- come "eredità" delle pianificazioni precedenti, otto ambiti su undici sono aree già

Relazione Illustrativa di Progetto

individuare nello storico del PGT e Varianti;

- per la loro localizzazione strategica in aree più periferiche e di ingresso alla Città;
- in considerazione del loro “stato di fatto” ossia della situazione di oggettiva criticità in cui si trovano quali specifiche porzioni dell’urbanizzato con ripercussioni evidenti anche sull’intorno;
- per la dimensione consistente e/o per la disomogeneità interna, con alternanza di aree dismesse, sottoutilizzate, libere, o anche di attività in fase di progressiva marginalizzazione, e che tuttavia nell’insieme si configurano come “parti di città” che richiedono una visione unitaria;
- sono storicamente legati a funzioni produttive, commerciali e direzionali;
- appaiono vocati ad una riconversione generale, che favorisca una transizione da un assetto monofunzionale polarizzato attorno a poche funzioni verso una dimensione di “servizio” nel senso più estensivo del termine.

Nello specifico, declinando gli obiettivi regionali e metropolitani, il Documento di Piano propone le seguenti finalità nell’individuazione degli ambiti e dei relativi interventi:

- favorire la pluralità di destinazioni e di funzioni, anche con la previsione di soluzioni insediative ibride e flessibili, legate per lo più al rilancio di attività economiche;
- favorire la realizzazione/riqualificazione di attrezzature di servizio di interesse pubblico e generale;
- favorire la mobilità in tutte le sue forme, la ciclabilità, la pedonalità e le relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione dei nodi e della rete infrastrutturale per la mobilità;
- favorire l’insediamento di usi temporanei, anche con funzioni di uso pubblico, che permettano agli spazi inutilizzati di essere vissuti e contribuire alla rivitalizzazione socioeconomica della città;
- prevedere una connotazione ambientale degli interventi [riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni; demolizione o delocalizzazione di edifici in eventuali aree a rischio e/o pericolosità idraulica e idrogeologica; interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, drenaggio urbano sostenibile; riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica comunali];
- attuare eventuali interventi di bonifica degli edifici e dei suoli se contaminati

Gli Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale si articolano in sei categorie che rispondono a differenti condizioni fisiche, funzionali e procedurali del tessuto urbano e territoriale. Gli Ambiti di Rigenerazione Territoriale ATR1 e ATR2 riguardano grandi complessi dismessi di

rilevanza sovralocale, quali ex depositi o strutture ospedaliere, caratterizzati da un forte impatto sul sistema insediativo e infrastrutturale e da un'elevata potenzialità di riconversione funzionale, paesaggistica e ambientale, con interventi che mirano alla ricucitura territoriale e alla rifunzionalizzazione strategica di aree oggi incongrue o sottoutilizzate. Gli ambiti ARU1, ARU4, ARU5, ARU6 e ARU7 si riferiscono invece a processi di rigenerazione urbana di aree dismesse o degradate all'interno del tessuto consolidato, orientati al miglioramento della qualità urbana e ambientale attraverso interventi di riuso, densificazione selettiva, efficientamento energetico e incremento delle dotazioni ecologiche e degli spazi pubblici. L'ambito ARU2 è specificamente dedicato alla rigenerazione della città pubblica e comprende aree e complessi a prevalente funzione collettiva, dove gli interventi puntano alla riqualificazione del patrimonio pubblico esistente, al rafforzamento dei servizi, all'accessibilità e all'inclusione sociale, valorizzando il ruolo dello spazio pubblico come elemento strutturante della vita urbana. Gli ambiti ARU9 e ARU10 rappresentano contesti di rigenerazione per i quali il percorso istruttorio risulta già in fase avanzata, con un quadro progettuale e procedurale definito che consente una rapida attuazione degli interventi, nel rispetto degli indirizzi di sostenibilità, mix funzionale e interesse pubblico già condivisi. Infine, gli ambiti ARU3 e ARU8 identificano situazioni di micro-riorganizzazione diffusa, caratterizzate da interventi puntuali e incrementali su porzioni limitate del tessuto urbano, finalizzati alla correzione di criticità locali, al miglioramento della funzionalità e della qualità degli spazi costruiti e aperti e alla riattivazione di dinamiche urbane a scala di quartiere, senza ricorrere a trasformazioni estensive ma attraverso azioni coordinate e di prossimità. L'ARU11 è stato individuato in continuità ad un ARU previsto nel comune contermine al fine di meglio completare la previsione di trasformazione che dovrà attuarsi mediante Accordo di Programma.

Allo scopo di favorire la semplificazione degli interventi, il Documento di Piano conferma il principio dell'attuazione per stralci funzionali mediante il ricorso al convenzionamento o successivi atti di pianificazione attuativa, in coerenza con il disegno di sviluppo complessivo.

Nel quadro dei tratti comuni e i criteri di scelta che possono dare un quadro omogeneo, gli ambiti si possono individuare per caratteristiche univoche e vocazioni proprie, di seguito riportati:

- Ambito di Rigenerazione Territoriale 1 [ART1 – Ospedale Serbelloni]
- Ambito di Rigenerazione Territoriale 2 [ART 2 – Deposito ATM]
- Ambito di Rigenerazione Urbana 1 [ARU1 – Ex Romeo Porta]
- Ambito di Rigenerazione Urbana 2 [ARU2 – Bescapera]
- Ambito di Rigenerazione Urbana 3 [ARU3 – Via Bellini]
- Ambito di Rigenerazione Urbana 4 [ARU4 – Ex Bezzi]
- Ambito di Rigenerazione Urbana 5 [ARU5 – Ex attrezzeria]
- Ambito di Rigenerazione Urbana 6 [ARU6 – Via Monza]
- Ambito di Rigenerazione Urbana 7 [ARU7 – Ex salumificio]

Relazione Illustrativa di Progetto

- Ambito di Rigenerazione Urbana 8 [ARU8 – Via Cantoni]
- Ambito di Rigenerazione Urbana 9 [ARU9 – Via Mattei]
- Ambito di Rigenerazione Urbana 10 [ARU8 – Via Milano]
- Ambito di Rigenerazione Urbana 11 [ARU11 Intercomunale]

Nel quadro dei tratti comuni e i criteri di scelta che possono dare un quadro omogeneo, gli ambiti si possono individuare per caratteristiche univoche e vocazioni proprie.

L'Ambito di Rigenerazione Territoriale n. 1 Ospedale Serbelloni [ART1], interessa un complesso di grande valore storico, urbano e paesaggistico collocato nel centro del tessuto consolidato di Gorgonzola, compreso tra le vie Trieste, Bellini e Argentia. L'ambito ricomprende l'insieme degli edifici ospedalieri, delle pertinenze e delle aree verdi, tra cui emerge il giardino storico di impianto ottocentesco che costituisce un elemento identitario e di forte riconoscibilità urbana. Il nucleo originario, realizzato tra il 1848 e il 1860 su iniziativa del duca Gian Galeazzo Serbelloni, è affiancato da ampliamenti e padiglioni del secondo Novecento e da strutture più recenti dedicate al Presidio Socio-Sanitario Territoriale, configurando un sistema complesso stratificato nel tempo. L'ambito è riconosciuto dal PTM come bene di valore storico ed è assoggettato alle tutele previste dalla normativa nazionale sui beni culturali, elemento che orienta le strategie di intervento verso forme di riqualificazione e rifunzionalizzazione compatibili con i caratteri storico-ambientali del luogo. La Variante Generale al PGT 2026 conferma la vocazione a servizi pubblici e di interesse generale, introducendo al contempo la possibilità di integrare funzioni di servizio abitativo sociale, residenzialità temporanea, senior housing e attività culturali e ricreative, in un'ottica di maggiore apertura e integrazione con la città. Il processo di rigenerazione è inoltre concepito come occasione strategica per la realizzazione di un parco urbano affacciato sul Naviglio Martesana, capace di rafforzare la qualità ambientale e la fruibilità collettiva dell'area, contribuendo alla ricucitura funzionale e morfologica con gli ambiti di rigenerazione limitrofi, in particolare l'ARU3 a prevalente carattere residenziale e l'ART2 dell'ex Deposito della MM2, restituendo continuità e coerenza al sistema urbano complessivo. Gli obiettivi individuati per l'ART1 sono i seguenti:

- **Promuovere la rigenerazione urbana.** L'individuazione dell'ART1 è orientata alla pianificazione di interventi di rigenerazione urbana sostenibile volta a valorizzare le risorse già esistenti.
- **Promuovere il rinnovo delle aree pubbliche e l'integrazione ecologica.** Gli spazi pubblici saranno oggetto di riqualificazione per renderli funzionali, attrattivi e sostenibili. L'integrazione del Naviglio Martesana e del recupero dell'edificio dismesso sarà importante per rafforzare il legame tra spazi urbani e aree naturali, promuovendo un equilibrio ecologico nell'ambito di progetto.

L'Ambito di Rigenerazione Territoriale n. 2 Deposito ATM [ART2], rappresenta uno degli interventi strategici della Variante generale al PGT 2025, localizzato nella porzione orientale del territorio comunale di Gorgonzola, a nord del Naviglio Martesana e di via

Trieste. L'area interessa prevalentemente spazi legati alle infrastrutture della mobilità, in particolare il deposito e il fascio di binari della linea metropolitana M2, configurandosi come un'occasione significativa per ricucire parti di città oggi separate dalla presenza del sedime ferroviario, contribuendo al contempo alla valorizzazione del paesaggio urbano.

La posizione dell'ART2 è altamente strategica: prossima all'ambito ARU4, all'Ospedale Serbelloni [ART1] e a una rete consolidata di servizi pubblici situati a sud del Naviglio, nonché in prossimità della fermata della metropolitana "Cascina Antonietta", consente di integrare nuove funzioni urbane, residenziali e di servizio in un contesto con forti valori storici e ambientali. L'ART2 costituisce l'ambito territorialmente più esteso del Documento di Piano, trattandosi di un lotto unitario che rappresenta una vera e propria cesura urbana, limitando la connessione tra tessuti residenziali e ostacolando la mobilità dolce e veicolare, anche in relazione alla presenza delle tre fermate MM2.

Inserito in una strategia più ampia di rigenerazione del Naviglio Martesana, l'ART2 mira a sanare questa frattura urbana attraverso la previsione di nuove connessioni stradali, percorsi ciclopeditoni, potenziamento del verde e introduzione di servizi pubblici e abitazioni accessibili. Le potenzialità dell'ambito risiedono nella sua collocazione lungo via Trieste, a meno di 500 metri da una fermata della metropolitana, nella dimensione che lo rende adatto a interventi integrati di riqualificazione e nel valore paesaggistico del Naviglio. La presenza di strutture legate all'archeologia industriale ne rafforza il carattere identitario, offrendo l'occasione per un progetto che unisca sostenibilità e valorizzazione del patrimonio.

La funzione di deposito comporta la necessità di verifiche ambientali e possibili interventi di bonifica, oltre a problematiche legate al rumore in un contesto residenziale. La mobilità risente della scarsa accessibilità e della mancanza di connessioni tra le due parti di città, mentre sul piano dei servizi pubblici emerge una carenza di dotazioni accessibili entro distanze pedonali, con impatti sulla qualità della fruizione e sull'equilibrio urbano complessivo.

Gli obiettivi individuati per l'ART2 sono i seguenti:

- **Promuovere la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo.** L'individuazione dell'ART2 è orientata alla pianificazione di interventi di rigenerazione urbana sostenibile, coerentemente con i principi di contenimento del consumo di suolo e valorizzazione delle risorse già esistenti. L'obiettivo strategico per ART2 è quello di riqualificare e rigenerare il comparto esistente, convertendo l'attuale destinazione produttiva in un insediamento a destinazione residenziale e servizi.
- **Progettare ponendo attenzione al contesto urbano.** Gli interventi edilizi dovranno essere progettati in coerenza con le preesistenze architettoniche, rispettando allineamenti e altezze degli edifici circostanti. Particolare attenzione sarà posta al rapporto con il Naviglio Martesana, gli edifici storici produttivi del comparto ex Bezzi, gli spazi aperti e il tessuto residenziale adiacente, garantendo un'integrazione visiva

Relazione Illustrativa di Progetto

e funzionale nel contesto esistente.

- **Prevedere una gestione sostenibile dei flussi di traffico.** La riorganizzazione della viabilità sarà una priorità, con interventi mirati a minimizzare e fluidificare l'impatto del traffico sulla rete locale attraverso interventi di riqualificazione dell'ultimo tratto di via Trieste.
- **Realizzare servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.** L'integrazione e potenziare il sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale con particolare riferimento ai servizi abitativi in una prospettiva sostenibile.

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 1 Ex Romeo Porta [ARU1] rappresenta il primo dei progetti di rigenerazione individuati lungo il percorso del Naviglio Martesana, unitamente all'ARU9 e 10 descritti di seguito. Questo ambito si colloca nella parte occidentale del Comune, vicino al confine con il territorio di Cernusco sul Naviglio e con il comune di Cassina de' Pecchi, situandosi precisamente a cavallo di via Milano. Il Naviglio Martesana attraversa l'area in direzione est-ovest, proseguendo oltre via Milano e fungendo da elemento caratterizzante del paesaggio.

Nel complesso, questo ambito si configura come una zona di ristrutturazione urbanistica, composta principalmente da edifici industriali che risultano oggi sottoutilizzati o del tutto dismessi. Si tratta, quindi, di un'area con un forte potenziale di trasformazione, dove le previsioni dovranno restituire nuova vitalità a spazi e aree verdi.

L'ambito possiede diverse potenzialità che ne fanno un'area strategica per lo sviluppo del territorio. La sua collocazione geografica, situata nella zona occidentale, lo rende un punto di accesso rilevante, grazie alla presenza di importanti infrastrutture come via Milano e il Naviglio Martesana. Quest'ultimo, oltre al Torrente Molgora, rappresenta una risorsa ambientale, con il potenziale di trasformare l'area in un nodo ecologico e di mobilità sostenibile. La valorizzazione della rete ciclopedonale esistente potrebbe inoltre favorire l'integrazione con gli spazi aperti circostanti, incentivando la fruizione del paesaggio e lo sviluppo di attività ricreative.

L'alta percentuale di suolo impermeabilizzato genera problematiche idrauliche e ambientali, aggravate dalla presenza del Torrente Molgora, che aumenta il rischio di eventi alluvionali. Inoltre, il Naviglio Martesana, pur essendo un elemento di pregio, costituisce una barriera infrastrutturale che ostacola la continuità e l'accessibilità dell'area.

Gli obiettivi individuati per l'ARU1 sono i seguenti:

- **Collegare le due parti della città attraversate dal Naviglio Martesana.** Una delle priorità è garantire una connessione più efficace tra le due sponde del Naviglio Martesana, che attualmente rappresenta una barriera infrastrutturale.
- **Potenziare l'offerta di servizi pubblici e di interesse generale** nel contesto urbano circostante, riducendo la carenza di infrastrutture e servizi essenziali, creando spazi dedicati alle esigenze della comunità, come scuole, aree sportive, centri culturali o

altre strutture di pubblica utilità.

- **Riqualificare le sponde e le aree intorno al Torrente Molgora** tramite opere di rinaturalizzazione, con l'obiettivo di ripristinare l'ecosistema fluviale, migliorare la qualità dell'ambiente e favorire la biodiversità. Inoltre, verranno creati spazi verdi pubblici o ad uso pubblico lungo il corso d'acqua, offrendo nuove opportunità di fruizione per i cittadini.
- **Aumentare il mix funzionale** delle destinazioni d'uso favorendo la creazione di un quartiere dinamico e diversificato, capace di rispondere a una molteplicità di esigenze e di attrarre nuovi utenti e investitori.

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 2 Bescapera [ARU2] rappresenta il secondo progetto individuato lungo il Naviglio Martesana, situato nella zona centrale del Comune tra il corso del Naviglio a nord e Via Molino Vecchio. La posizione strategica dell'ARU2, al confine con il Nucleo di Antica Formazione [NAF], lo inserisce in un contesto urbano di elevato valore storico e identitario, offrendo opportunità di rigenerazione e valorizzazione del paesaggio urbano.

L'ambito include un'ampia porzione di territorio attualmente interessate principalmente da servizi pubblici e di interesse pubblico o generale per l'istruzione per la presenza dell'Istituto Omnicomprensivo [IC] "Molino Vecchio". Nella porzione più occidentale su via Molino Vecchio ha sede la scuola primaria caratterizzata da edifici obsoleti, spazi interni ed esterni inadeguati; nella porzione su via Umbria ha sede la scuola secondaria di primo grado circondata da un'ampia area libera adiacente.

La vicinanza al centro storico e alla rete di servizi pubblici esistenti rende l'ambito chiave per la valorizzazione dell'asse del Naviglio Martesana, favorendo una rigenerazione urbana che integra nuove funzioni senza compromettere il tessuto storico e culturale. Da un lato la presenza di edifici di interesse storico, come il Molino Vecchio in fase di restauro, rappresenta un'opportunità di recupero e riqualificazione; dall'altra essendo un edificio storico e vincolato con necessità di intervento è evidente come sia fondamentale proporre una rigenerazione che tenga conto di questo aspetto.

Dal punto di vista ambientale, l'ambito beneficia di un sistema naturale di pregio, con spazi verdi pubblici e privati che, se connessi, potrebbero costituire un corridoio ecologico in grado di migliorare la qualità urbana e la biodiversità. Ciò sosterebbe la mobilità sostenibile tramite un incremento della rete ciclabile, zone a traffico limitato e aree pedonali cercando di migliorare i forti flussi del traffico ad oggi critici.

Gli obiettivi individuati per l'ARU2 sono i seguenti:

- **Riqualificare servizi pubblici per l'istruzione.** La realizzazione di un nuovo plesso scolastico dedicato alla scuola primaria rappresenta un'occasione per riorganizzare il sistema scolastico locale. Questo intervento consentirà di ottimizzare la gestione delle strutture esistenti, rispondendo alle nuove esigenze didattiche e ambientali.

Relazione Illustrativa di Progetto

- **Promuovere la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo** tramite la riconversione del complesso scolastico in unità residenziali parallelamente alla realizzazione di un nuovo edificio scolastico nell'area destinata alle attrezzature pubbliche esistenti
- **Progettare ponendo attenzione al contesto urbano** con particolare attenzione al rapporto con il Naviglio Martesana, gli spazi aperti e il tessuto residenziale adiacente.
- **Prevedere una gestione sostenibile dei flussi di traffico.**
- **Promuovere il rinnovo delle aree pubbliche e l'integrazione ecologica.** L'integrazione del Naviglio Martesana e del Molino Vecchio sarà centrale, attraverso interventi naturalistici e paesaggistici che rafforzino il legame tra spazi urbani e aree naturali.
- **Potenziare la mobilità sostenibile** tramite il miglioramento dei percorsi ciclopedonali, garantendo continuità e connessioni fluide tra le diverse zone del quartiere e le aree circostanti.

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 3 Via Bellini [ARU3] costituisce il terzo intervento di riqualificazione urbana lungo il Naviglio Martesana, collocato nella porzione centrale del territorio comunale, a nord del corso del Naviglio e di via Trieste.

La vicinanza al centro storico e alla rete di servizi pubblici esistenti facilita l'integrazione di nuove funzioni urbane nel rispetto del tessuto storico e culturale, offrendo al contempo l'opportunità di potenziare i servizi dedicati all'istruzione e alle attività sportive.

Dal punto di vista ambientale, la presenza del Naviglio, con il suo valore paesaggistico e infrastrutturale, rappresenta un elemento strategico per il miglioramento della qualità urbana: consente infatti di sviluppare nuovi collegamenti ciclopedonali e di rafforzare la connessione tra la città e il paesaggio fluviale. In questo quadro si inserisce anche la presenza di un'area boscata privata sul lato di via Trieste, che occupa una porzione significativa dell'ambito e contribuisce ulteriormente al valore ecologico e paesaggistico complessivo.

Permangono tuttavia alcune criticità legate a fenomeni di sottoutilizzo e al sistema della mobilità che evidenzia problematiche legate ai flussi di traffico lungo l'alzaia del Naviglio Martesana, che potrebbero limitare la fruibilità degli spazi pubblici e incidere sulla qualità della vita urbana.

Di seguito sono riportati gli obiettivi strategici individuati per l'ARU3:

- **Promuovere la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo** attraverso la rigenerazione di un ambito con potenziale strategico data la posizione integrandolo con le aree a verde di pertinenza.
- **Progettare ponendo attenzione al contesto urbano** rispettando allineamenti e altezze degli edifici circostanti, soprattutto in rapporto con il Naviglio Martesana

- **Prevedere una gestione sostenibile dei flussi di traffico** attraverso interventi mirati a minimizzare l'impatto del traffico a migliorare le sezioni stradali da un punto di vista della funzionalità e della sicurezza.

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 4 Ex Bezzi [ARU4] costituisce il quarto intervento di riqualificazione urbana lungo il Naviglio Martesana, collocato nella porzione orientale del territorio comunale, a nord del corso del Naviglio e di via Trieste. L'ARU4 interessa aree produttive esistenti, in parte sottoutilizzate e di valore storico, come l'ex area Bezzi, e si configura come un'opportunità per il recupero e la valorizzazione del paesaggio urbano.

La sua vicinanza all'Ospedale Serbelloni, della centralità di servizi pubblici e di interesse pubblico situati a sud del Naviglio Martesana, nonché della fermata della linea metropolitana MM2 "Cascina Antonietta", integra il nuovo insediamento residenziale, i servizi per l'istruzione e le aree di verde pubblico in un contesto urbano di rilevante valore storico, identitario e paesaggistico.

L'ARU4 comprende due lotti distinti separati da via Trento/via Trieste con specificità proprie:

- ARU4.A [ex ARU12], si colloca nella zona orientale del Comune, tra la via Trento e la str. per Cascina Antonietta. Quest'area è delimitata a nord da un tessuto urbano consolidato di recente formazione, mentre a sud confina con il complesso industriale dell'ex fabbrica Bezzi.
- ARU4.B [ex ARU13], si estende tra via Trento a nord e via Trieste a sud, comprendendo un'area già urbanizzata a destinazione produttiva parzialmente dismessa e sottoutilizzata. Al suo interno si trova l'ex fabbrica Bezzi, un esempio di architettura industriale storica. La Variante generale 2025 al PGT prevede la conservazione e la rigenerazione degli edifici esistenti, con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo e diversificare le destinazioni d'uso, includendo anche funzioni terziarie direzionali.

Le dimensioni significative rendono l'ambito adatto a interventi di rigenerazione urbana che rispettino il contesto storico e culturale, migliorando la qualità ambientale e favorendo nuovi collegamenti ciclopedonali. La presenza di edifici di archeologia industriale offre l'opportunità di integrare il patrimonio storico con progetti innovativi, creando un equilibrio tra tradizione e sviluppo sostenibile.

L'area presenta alcune criticità relative al sottoutilizzo e il degrado di alcuni edifici, che necessitano di interventi di recupero. La rete stradale richiede riqualificazione e potenziamento per garantire una migliore accessibilità, sia all'interno che nei collegamenti con il resto del Comune.

Gli obiettivi individuati per l'ARU4 sono i seguenti:

- **Promuovere la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo** tramite la rigenerazione del tessuto esistente convertendo l'attuale destinazione produttiva in un insediamento a destinazione residenziale, anche mediante la demolizione dei capannoni esistenti e la costruzione di un nuovo tessuto edilizio urbano.

Relazione Illustrativa di Progetto

- **Conservare e riutilizzare gli edifici produttivi dismessi** in stile novecentista, destinandoli a mix funzionale concorrendo a “creare nuove aree del lavoro sostenibile”
- **Progettare ponendo attenzione al contesto urbano.** Particolare attenzione sarà posta al rapporto con il Naviglio Martesana, gli edifici storici produttivi del comparto ex Bezzi, gli spazi aperti e il tessuto residenziale adiacente, garantendo un’integrazione visiva e funzionale nel contesto esistente.
- **Prevedere una gestione sostenibile dei flussi di traffico** con interventi mirati volti a minimizzare l’impatto e a implementare la mobilità sostenibile tramite una rete di connessione ciclopedonale.
- **Promuovere il rinnovo delle aree pubbliche e l’integrazione ecologica** con l’incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l’implementazione dell’efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente. L’integrazione del Naviglio Martesana, la realizzazione di aree verdi all’interno e sul confine occidentale saranno importanti per rafforzare il legame tra spazi urbani e aree naturali.

L’Ambito di Rigenerazione Urbana n. 5 Ex attrezzeria [ARU5] è collocato sul lato est di via Restelli, in prossimità del confine comunale con Pessano con Bornago. Il posizionamento lungo un importante asse viario nord-sud lo configura come una delle principali porte di accesso al Comune.

Le potenzialità dell’ARU5 risiedono nella sua collocazione geografica, che favorisce l’integrazione con il tessuto urbano esistente e offre la possibilità di sviluppare nuove funzioni compatibili con il contesto. Inoltre, la presenza di un’area produttiva in disuso permette di ripensare lo spazio in chiave sostenibile, migliorando la qualità ambientale e funzionale dell’ambito. L’area, attualmente caratterizzata dalla presenza di strutture produttive dismesse, rappresenta un’opportunità significativa per avviare un processo di rigenerazione urbana coordinato con le trasformazioni in corso nel territorio circostante.

La viabilità interna ed esterna necessita di interventi di riqualificazione, in particolare per migliorare l’innesto su via Restelli e potenziare i collegamenti con il resto del Comune. Inoltre, l’assenza di connessioni con la rete ciclopedonale rappresenta un limite per la mobilità sostenibile, rendendo necessaria l’integrazione di percorsi ciclopedonali che favoriscano una maggiore accessibilità e continuità infrastrutturale.

Gli obiettivi specifici individuati per l’ARU5 sono:

- **Promuovere l’insediamento di attività economiche** consolidando il comparto produttivo esistente tramite l’introduzione di un mix funzionale che completi e integri le attività produttive già presenti nel comparto, in armonia con le trasformazioni in corso e con l’obiettivo di contenere il consumo di suolo.
- **Riqualificare l’innesto sulla via Restelli.**

- **Potenziare l'offerta di spazi per la sosta e servizi accessori** così da soddisfare le necessità di lavoratori, utenti e attività produttive. Questa azione mira a rendere il comparto più attrattivo, favorendo l'insediamento di nuove realtà e lo sviluppo di ulteriori attività.
- **Prevedere interventi di mitigazione paesaggistico ambientale.**
- **Garantire una maggiore sostenibilità e sicurezza del territorio.**

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 6 Via Monza [ARU6] è collocato sul lato ovest della Strada Provinciale SP13 "Cerca" angolo via Buozi, in direzione nord verso il comune di Pessano con Bornago. Questo ambito, situato su suolo urbanizzato, ospita diverse attività produttive attive [esercizi di somministrazione, un'autofficina, esposizioni di beni ingombranti, outlet, etc]. L'area è circondata da un contesto prevalentemente agricolo, parte del quale è classificato come Ambiti Agricoli Strategici [AAS].

L'ambito si trova in corrispondenza dell'innesto con via Buozi lungo un'arteria di collegamento tra la frazione di Villa Pompea e la viabilità principale. Questa posizione strategica, unita alla vicinanza a poli commerciali ed economici di grande attrattività, rende l'area un potenziale punto di sviluppo per nuove attività e servizi, favorendo sinergie funzionali tra le diverse realtà insediate. Inoltre, la presenza di un territorio agricolo circostante conferisce un valore ambientale significativo, aprendo la possibilità di sviluppare progetti orientati alla sostenibilità e al miglioramento della qualità della vita.

La mancanza di collegamenti con la rete ciclopedonale comunale rappresenta un ostacolo alla mobilità sostenibile, rendendo necessaria l'integrazione di percorsi dedicati per migliorare l'accessibilità. Un'ulteriore problematica riguarda l'elevata impermeabilizzazione del suolo: l'assenza di spazi verdi incide negativamente sulla qualità urbana e ambientale, sia dal punto di vista estetico che ecosistemico, considerando la vicinanza di aree agricole. Infine, l'area mostra una scarsa integrazione con il contesto paesaggistico, risultando poco connessa agli spazi aperti circostanti.

Gli obiettivi strategici per l'ARU sono i seguenti:

- **Promuovere l'insediamento di attività economiche** consolidando il comparto produttivo esistente tramite l'introduzione di un mix funzionale che completi e integri le attività produttive già presenti nel comparto, in armonia con le trasformazioni in corso e con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo.
- **Riquilibrare l'assetto stradale**, nello specifico l'innesto sulla strada SP 13 "Cerca".
- **Potenziare l'offerta di spazi per la sosta e servizi accessori** così da soddisfare le necessità di lavoratori, utenti e attività produttive.
- **Prevedere interventi di mitigazione paesaggistico ambientale.**
- **Garantire una maggiore sostenibilità e sicurezza del territorio** promuovendo interventi mirati a migliorare le prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e

Relazione Illustrativa di Progetto

sismiche dell'Ambito.

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 7 Ex salumificio [ARU7] si trova sul lato orientale di via Restelli, a nord del passaggio della metropolitana inserito nel perimetro del centro abitato. Questo contesto urbano è caratterizzato dalla presenza di ex insediamenti produttivi ormai in disuso, offrendo un'opportunità di trasformazione e riqualificazione.

L'area potrebbe fungere da elemento di transizione tra il tessuto urbano consolidato e le aree maggiormente agricole che precedono il comparto produttivo a nord, creando le condizioni ideali per rafforzare la connessione tra diverse zone della città e favorire un'integrazione equilibrata tra aree già sviluppate e spazi in fase di trasformazione.

L'ambiente circostante, caratterizzato da un'ampia area agricola, costituisce un valore aggiunto per la qualità del paesaggio e dell'ecosistema locale. Questo elemento offre la possibilità di sviluppare soluzioni sostenibili che favoriscano il benessere urbano e il miglioramento della vivibilità. Tuttavia, l'area presenta alcune criticità che ne limitano il pieno potenziale.

L'ARU7 soffre di una scarsa integrazione con il paesaggio circostante, risultando isolato dagli spazi aperti limitrofi, rendendo necessario un intervento che ne favorisca l'integrazione e ne valorizzi il rapporto con il territorio.

Per l'ARU7 sono stati individuati i seguenti obiettivi strategici:

- **Promuovere l'insediamento di attività economiche** consolidando il comparto produttivo esistente mediante l'introduzione di un mix funzionale che completi e integri le attività produttive già presenti nel comparto.
- **Interventi di riqualificazione stradale** tra cui l'innesto sulla strada SP 13 "Cerca".
- **Potenziare l'offerta di spazi per la sosta e servizi accessori** così da soddisfare le necessità di lavoratori, utenti e attività produttive.
- **Prevedere interventi di mitigazione paesaggistico ambientale** progettati in modo da armonizzarsi con gli spazi agricoli circostanti.
- **Garantire una maggiore sostenibilità e sicurezza del territorio.**

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 8 Via Cantoni [ARU8] ricade all'interno del Nucleo di Antica Formazione [NAF] e si trova all'incrocio fra via Cantoni e via Piave a sud, prosegue verso nord su via Cantoni includendo l'area interessata dalle Poste Italiane in Via Don Carlo Gnocchi. L'ARU si trova lungo uno degli itinerari per raggiungere la vicina fermata della metropolitana di Gorgonzola. Si tratta di un ambito su suolo urbanizzato interessato dalla presenza della centrale Telecom, oggi, sottoutilizzata.

L'ARU8 si distingue per una posizione strategica all'interno del Nucleo di Antica Formazione, lungo un asse di collegamento rilevante tra il Naviglio Martesana e la stazione della metropolitana di Gorgonzola. Inoltre, vanta un patrimonio storico-architettonico, con edifici

di interesse culturale che contribuiscono ad aumentarne l'attrattività, rendendola non solo adatta alla residenza, ma anche a iniziative culturali e turistiche volte alla valorizzazione del suo carattere identitario.

Sul piano della viabilità, emergono problemi legati alla sicurezza e alla funzionalità delle strade circostanti, ai collegamenti con la metropolitana e alla carenza di spazi per la sosta, aspetti che influiscono negativamente sulla fruibilità dell'area.

Gli obiettivi strategici individuati per l'ARU8 sono:

- **Ampliare la gamma delle funzioni insediabili** mediante l'introduzione di un mix funzionale che completi e integri le attività già presenti nel comparto, in armonia con le trasformazioni in corso e con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo.
- **Riqualificare la viabilità esistente con particolare riferimento alla via Piave.** Gli interventi edilizi dovranno mirare a migliorare la fluidità e la sicurezza del traffico veicolare, nonché l'accessibilità alla fermata della metropolitana.
- **Prevedere interventi di mitigazione paesaggistico ambientale.**
- **Garantire una maggiore sostenibilità e sicurezza del territorio.** Promuovere interventi mirati a migliorare le prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e sismiche dell'Ambito.

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 9 ex ARU3a Via Mattei [ARU9] si colloca nella porzione occidentale del territorio comunale, a nord del Naviglio Martesana, all'interno di un contesto già ampiamente urbanizzato. L'area, attualmente occupata da un edificio industriale dismesso e un'attività commerciale, è oggetto di un processo di pianificazione attuativa e presenta un significativo potenziale di trasformazione urbana.

La prossimità del torrente Molgora ad ovest e il Naviglio Martesana a sud costituiscono un elemento paesaggistico di rilevante valore e contribuisce in modo significativo alla definizione del carattere ambientale del comparto.

La rigenerazione dell'ARU9 è orientata a interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla riqualificazione complessiva dell'area e al rafforzamento del sistema commerciale locale, anche attraverso l'insediamento di una media struttura di vendita. Le potenzialità di sviluppo dell'ambito risultano inoltre favorite dalla posizione lungo una delle principali direttrici di accesso a Gorgonzola, via Mattei, asse viario di attraversamento e di ingresso al tessuto urbano.

L'attuazione dell'ambito prevede inoltre la cessione di aree esterne al comparto, attualmente caratterizzate da verde incolto e orti urbani. Tali aree risultano potenzialmente destinate alla realizzazione di un parco urbano lungo il torrente Molgora e il Naviglio Martesana, con l'obiettivo di rafforzare il sistema dei servizi verdi e consolidare il ruolo dell'area come nodo ecologico, contribuendo alla valorizzazione del sistema paesaggistico e naturalistico locale.

Relazione Illustrativa di Progetto

Il torrente Molgora è sia un elemento virtuoso, sia un elemento di vulnerabilità. Gran parte dell'ambito risulta infatti interessata da criticità connesse al rischio alluvionale e ai fenomeni di impermeabilizzazione dei suoli, rendendo necessari interventi specifici volti a garantire adeguati livelli di sicurezza idraulica.

Gli obiettivi strategici individuati per l'ARU9 sono i seguenti:

- **Potenziare l'offerta di servizi pubblici e di interesse generale nel contesto urbano circostante.** L'obiettivo è la realizzazione di un parco urbano mediante la cessione di superfici localizzate lungo il torrente Molgora, finalizzate alla formazione di un ambito verde strutturato.
- **Riqualificare le sponde e le aree intorno al Torrente Molgora** includendo opere di rinaturalizzazione, con l'obiettivo di ripristinare l'ecosistema fluviale, migliorare la qualità dell'ambiente e favorire la biodiversità. Una fascia di protezione ambientale sarà introdotta per garantire la sicurezza idraulica e preservare il valore naturalistico dell'area.
- **Aumentare il mix funzionale delle destinazioni d'uso.** Sul piano insediativo, si punta ad aumentare il mix funzionale delle destinazioni d'uso ammesse, includendo attività economiche, ricettive e commerciali. Questo approccio favorirà la creazione di un quartiere dinamico e diversificato, capace di rispondere a una molteplicità di esigenze e di attrarre nuovi utenti e investitori.

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 10 exARU4 Via Milano [ARU10] rappresenta un comparto attualmente interessato da un processo di pianificazione attuativa in corso e costituisce una delle opportunità di rigenerazione urbana nella parte occidentale del territorio comunale. L'area si colloca a sud di via Milano, in prossimità del confine con i comuni di Cernusco sul Naviglio e Cassina de' Pecchi, assumendo una posizione strategica all'interno del sistema territoriale locale. Un elemento rilevante del contesto è rappresentato dal torrente Molgora, che costeggia l'ambito lungo il margine occidentale in direzione nord-sud e contribuisce a caratterizzare il paesaggio dell'area.

Dal punto di vista funzionale e morfologico, l'ambito è prevalentemente occupato da edifici di origine produttiva oggi in gran parte dismessi o sottoutilizzati. Questa condizione configura l'area come un contesto di ristrutturazione urbanistica con un significativo potenziale di trasformazione, in cui il processo di rigenerazione può rappresentare un'occasione per restituire qualità urbana e nuova vitalità agli spazi esistenti, attraverso il riordino del tessuto costruito e la valorizzazione degli spazi aperti.

Tra le principali potenzialità dell'ambito emerge innanzitutto la sua collocazione geografica. Situato nella parte occidentale del Comune, l'ARU10 costituisce, uno dei principali punti di accesso al territorio comunale, configurandosi come una porta urbana in corrispondenza del confine con il Comune di Cassina de' Pecchi. La presenza di via Milano, principale arteria viaria di accesso al Comune, e la vicinanza al sistema costituito dal Naviglio

Martesana e dal torrente Molgora conferiscono all'area un ruolo di nodo strategico, capace di intercettare flussi di mobilità e di rafforzare le connessioni territoriali.

Dal punto di vista ambientale, la presenza del Naviglio Martesana e del torrente Molgora offre inoltre l'opportunità di strutturare un sistema ecologico e paesaggistico di valore. Il rafforzamento delle connessioni ciclopedonali lungo questi corsi d'acqua e il loro collegamento con le reti esistenti e con gli spazi aperti circostanti potrebbe contribuire alla creazione di un sistema fruitivo integrato, in grado di promuovere mobilità sostenibile e una maggiore fruizione del paesaggio.

Accanto a queste potenzialità, l'ambito presenta alcune criticità. La principale riguarda problematiche connesse alla gestione delle acque, unite all'elevato grado di impermeabilizzazione dei suoli, possono infatti aumentare il rischio di eventi alluvionali. Per questo motivo, il processo di trasformazione dell'ambito dovrà prevedere adeguate strategie di mitigazione e gestione idraulica, finalizzate a garantire la sicurezza e la sostenibilità del territorio.

Gli obiettivi strategici individuati per l'ARU10 sono i seguenti:

- **Potenziare l'offerta di servizi pubblici.**
- **Riquilibrare le sponde e le aree intorno al Torrente Molgora** tramite opere di rinaturalizzazione, con l'obiettivo di ripristinare l'ecosistema fluviale, migliorare la qualità dell'ambiente e favorire la biodiversità.
- **Aumentare il mix funzionale delle destinazioni d'uso** anche sul piano insediativo includendo attività economiche, ricettive e commerciali. Questo approccio favorirà la creazione di un quartiere dinamico e diversificato, capace di rispondere a una molteplicità di esigenze e di attrarre nuovi utenti e investitori. La diversificazione funzionale permetterà di integrare spazi residenziali, produttivi e commerciali, contribuendo a creare un ambiente urbano più equilibrato e vitale.

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 11 Ex Area [ARU11] [AdP Pessano con Bornago] costituisce un ambito intercomunale, le cui aree ricadono nel territorio del Comune di Gorgonzola. Esso è localizzato in prossimità del confine comunale e si configura in continuità territoriale e funzionale con gli Ambiti di Rigenerazione Urbana AdR5, AdR4 e AdR3, previsti e disciplinati dal Documento di Piano del Comune di Pessano con Bornago.

Per tali ragioni, l'attuazione dell'ambito è subordinata alla preventiva definizione di un Accordo di Programma tra le amministrazioni interessate, finalizzato a garantire il coordinamento unitario degli interventi nei rispettivi territori comunali.

1.4 Ambiti di trasformazione

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU] rappresentano uno degli strumenti attuativi principali attraverso cui i Comuni, nell'ambito del Piano di Governo del Territorio [PGT], possono promuovere processi di sviluppo coerenti con gli obiettivi di sostenibilità e qualità

Relazione Illustrativa di Progetto

urbana.

Tali strumenti trovano fondamento nella Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 – “Legge per il governo del territorio”, che attribuisce al Documento di Piano il compito di individuare le strategie generali di assetto e sviluppo.

In particolare, all’art. 8 della LR 12/2005 si dice quanto segue: “Il Documento di Piano individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva”.

All’interno della visione strategica espressa nel Documento di Piano, gli Ambiti di Trasformazione Urbana sono intesi come strumenti chiave per l’attuazione di un modello urbano policentrico, funzionale e sostenibile.

La Variante generale al PGT 2026 ha intrapreso due percorsi distinti per il trattamento degli ambiti di trasformazione. Nello specifico ha previsto da un lato lo stralcio degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero in aree agricole esistenti, presenti nelle precedenti pianificazioni urbanistiche, a partire dal PRG 2006, da cui derivano la maggior parte degli ambiti rimasti inattuati fino ad oggi; dall’altro ha individuato due nuovi Ambiti di Trasformazione Urbana dalle dimensioni contenute ma collocati all’interno nel tessuto urbano consolidato in posizioni strategiche.

La scelta di stralciare tutti gli AT su suolo agricolo è frutto di una riflessione approfondita, condotta alla luce delle nuove esigenze del territorio e della comunità locale, e si pone in coerenza con gli indirizzi strategici definiti nelle Linee Guida dell’Amministrazione Comunale, in particolare con l’Obiettivo 3 – “Rigenerazione urbana e consumo di suolo”, che orienta le scelte urbanistiche verso il recupero del patrimonio edilizio esistente e delle aree degradate e/o sottoutilizzate.

La Variante generale al PGT 2018, già nella sua impostazione, aveva evidenziato criticità legate alla sostenibilità delle previsioni trasformatrici contenute nel PRG 2006 e nel PGT 2011, riconoscendo come il quadro sociodemografico, economico e ambientale di Gorgonzola fosse mutato.

Un’ulteriore motivazione deriva dalla valutazione del valore agricolo dei suoli. Il territorio comunale presenta una forte componente agricola pari a circa il 58% della superficie comunale, parte della quale ricadente nel Parco Agricolo Sud Milano. Gli Ambiti di Trasformazione, nello specifico AT1-P, AT2-P, AT1-R e AT2-R, insistono su suoli agricoli con valori ambientali e agronomici significativi, secondo la classificazione regionale: AT1-P e AT1-R sono identificati con un valore agricolo alto, mentre AT2-P e AT2-R con un valore moderato. Tali ambiti, inoltre, presentano un indice di forma medio-basso, risultando quindi

facilmente coltivabili e funzionali alla continuità dell'attività agricola.

Infine, la scelta è coerente con gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo stabiliti a livello sovracomunale. Il Piano Territoriale Regionale [PTR] e il Piano Territoriale Metropolitano [PTM] fissano soglie specifiche di riduzione per il suolo libero, pari al 25-30% per le funzioni residenziali e al 20% per le altre funzioni [PTR], con un obiettivo di riduzione definitiva per Gorgonzola fissato al 14% [PTM]. Il mantenimento delle previsioni espansive risulterebbe, pertanto, in contrasto con tali indirizzi normativi e pianificatori [vedi il paragrafo 1.5 della presente Relazione].

In questo senso i due Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU], previsti dalla Variante generale al PGT 2026, derivano da pianificazione attuativa del PdR vigente non attuata e situati su tessuto urbanizzato che potranno attuarsi solo a seguito della risoluzione delle problematiche idrauliche relative al torrente Molgora e Naviglio Martesana.

Il Documento di Piano individua i seguenti ATU:

- Ambito di Trasformazione Urbana ATU1 [exARU7]
- Ambito di Trasformazione Urbana ATU2 [exARU11b]

L'ambito di Trasformazione Urbana ATU1 [exARU7] è situato tra via Pastore ad est, via Baroggi ad ovest e via Mattei a sud, in prossimità del parcheggio d'interscambio della stazione della linea metropolitana MM2 Villa Pompea, e rientra tra le aree libere di possibile completamento presenti all'interno del tessuto urbano consolidato. La sua collocazione, a ridosso di un importante nodo di accessibilità legato al trasporto pubblico, conferisce all'area un ruolo significativo nelle dinamiche di riqualificazione e completamento di questa parte della città.

Dal punto di vista territoriale, l'ambito si colloca nella parte occidentale del Comune, a nord del Naviglio Martesana, e rappresenta una sorta di porta di accesso alla frazione di Villa Pompea per chi proviene dalla fermata della linea metropolitana MM2. Questa condizione lo rende un punto di connessione strategico tra il sistema della mobilità metropolitana e il tessuto urbano circostante, configurandosi come un tassello importante per il completamento di un ambito urbano oggi ancora parzialmente irrisolto.

Sotto il profilo ambientale, l'area presenta inoltre un potenziale significativo per il rafforzamento del sistema del verde di quartiere e per una migliore organizzazione degli spazi destinati alla sosta. La trasformazione dell'ambito può infatti rappresentare un'occasione per incrementare la presenza di spazi aperti e di aree verdi, contribuendo a migliorare la qualità ambientale e la vivibilità del contesto urbano circostante.

Bisogna tuttavia considerare che la presenza del torrente Molgora rappresenta una criticità per l'attuazione dell'intero ambito e ne richiede la risoluzione idraulica con la realizzazione della vasca di laminazione per poter essere attuato. In questo quadro, gli obiettivi strategici individuati per l'ambito sono orientati a guidare un processo di trasformazione capace di migliorare la qualità urbana e funzionale dell'area e di rafforzarne il ruolo all'interno del

Relazione Illustrativa di Progetto

sistema urbano.

Gli obiettivi individuati per l'ambito sono i seguenti:

- **Potenziare l'offerta di servizi pubblici.** Un aspetto fondamentale per la riqualificazione dell'ATU1 è rappresentato dal rafforzamento dei servizi pubblici e delle attrezzature di interesse generale. In particolare, si prevede la realizzazione di un giardino di quartiere e di spazi per la sosta alberata, con l'obiettivo di incrementare le dotazioni pubbliche e migliorare la qualità ambientale e paesaggistica dell'area.
- **Aumentare il mix funzionale delle destinazioni d'uso.** Dal punto di vista insediativo, si intende favorire un maggiore mix funzionale delle destinazioni d'uso ammesse, includendo anche funzioni ricettive e commerciali.

L'ambito di Trasformazione Urbana ATU2 [exARU11b] è collocato nella zona centrale del Comune, a sud della strada Alzaia Martesana, e rientra tra le aree libere di completamento presenti all'interno del tessuto urbano consolidato. Per posizione e caratteristiche, l'ATU2 si configura come un'area strategica per il completamento e la riqualificazione di questa parte della città, contribuendo al rafforzamento della qualità urbana e alla migliore organizzazione degli spazi pubblici. In particolare, l'intervento potrà concorrere al miglioramento della dotazione e della distribuzione degli spazi destinati alla sosta, favorendo al contempo una maggiore qualità ambientale e una più equilibrata organizzazione degli spazi aperti.

Dal punto di vista territoriale, l'ambito si colloca in posizione particolarmente rilevante in quanto situato in adiacenza al centro storico e a sud del Naviglio Martesana. Questa condizione lo rende un punto di connessione significativo tra il nucleo storico e il tessuto urbano più recente, la trasformazione dell'area può contribuire a rafforzare la continuità del tessuto urbano consolidato e a migliorare la relazione tra le diverse parti della città.

Nel contesto circostante si rileva una carenza di spazi verdi e di aree adeguatamente organizzate per la sosta, oltre alla necessità di completare e rafforzare il sistema dei percorsi ciclopedonali, così da migliorare la fruibilità e l'accessibilità dell'area. A ciò si aggiungono criticità di carattere idraulico legate alla presenza del Naviglio Martesana e del torrente Trebbia, che il PGRA recentemente adottato rappresenta come un elemento di rischio per l'attuazione dell'ambito e richiedendo una valutazione attenta delle condizioni di sicurezza idraulica e delle possibili misure di mitigazione.

Si individuano i seguenti obiettivi strategici per l'ATU2:

- **Potenziare l'offerta di servizi pubblici.** In questa prospettiva si prevede la realizzazione di un giardino di quartiere e di spazi per la sosta alberata, con l'obiettivo di incrementare le dotazioni pubbliche e migliorare la qualità ambientale e paesaggistica dell'area.
- **Aumentare il mix funzionale delle destinazioni d'uso.** Dal punto di vista insediativo, si intende favorire un maggiore mix funzionale delle destinazioni d'uso ammesse, includendo anche funzioni ricettive e commerciali.

1.5 Principi e meccanismi attuativi del Documento di Piano

Per ciascun Ambito di Rigenerazione Territoriale [ART], Ambito di Rigenerazione Urbana [ARU] e Ambito di Trasformazione Urbana [ATU], la Variante generale al PGT attribuisce un Indice di Edificabilità Territoriale [IT], ossia un parametro che definisce la quantità di superficie edificabile di base rapportata alla superficie territoriale, al quale può essere associato un indice incrementale in funzione della specifica casistica degli ambiti e delle tipologie di obiettivi previsti descritti in maggior dettagli di seguito.

Gli Ambiti di Rigenerazione Territoriale **ATR1 e ATR2** costituiscono il livello di maggiore rilevanza strategica, interessando grandi complessi dismessi di scala sovralocale e caratterizzati da un forte impatto sul sistema insediativo, ambientale e infrastrutturale. L'ATR1, in considerazione della valenza storica del complesso e della presenza di specifici vincoli di tutela, è orientato a una mixité funzionale con prevalenza di funzioni terziarie e ricettive, prevedendo il mantenimento integrale dell'edificato esistente senza possibilità di incremento della capacità edificatoria. L'ATR2, pur mantenendo una configurazione di rigenerazione territoriale, ammette una maggiore flessibilità insediativa, con una vocazione mista a prevalenza residenziale e di nuovi servizi. L'ambito è regolato da un indice di edificabilità territoriale pari a $IT = 0,30 \text{ mq/mq}$ sulla superficie territoriale, con la possibilità di accedere a un incremento massimo di $0,20 \text{ mq/mq ST}$, subordinato al conseguimento degli Obiettivi della Città Pubblica e degli Obiettivi di Qualità Urbana e Ambientale e Servizi Qualitativi, fino a un valore massimo pari a $IT = 0,50 \text{ mq/mq ST}$. In considerazione della rilevanza sovracomunale di entrambi gli ambiti, l'attuazione è subordinata alla valutazione delle ricadute territoriali, ambientali e infrastrutturali secondo il bilancio delle diffusività territoriali previsto dal PTM, con successiva concertazione sovracomunale.

Gli ambiti **ARU1, ARU4.B, ARU5, ARU6 e ARU7** rientrano nella categoria della rigenerazione urbana di aree dismesse o produttive nel tessuto consolidato, con obiettivi prioritari di miglioramento della qualità urbana e ambientale attraverso il riuso e la riorganizzazione funzionale. Gli **ARU1 e ARU4.B** presentano una vocazione prevalentemente industriale-artigianale, direzionale e commerciale, con un indice base di edificabilità territoriale pari a $IT = 0,65 \text{ mq/mq ST}$, incrementabile fino a $IT = 0,80 \text{ mq/mq ST}$ mediante il raggiungimento di specifici obiettivi: per l'ARU1 legati alla qualità urbana e ambientale [OQUA] e ai servizi qualitativi [OSQ], per l'ARU4.B agli obiettivi della città pubblica [OCP] e alla qualità urbana [OQUA]. Ponendo attenzione all'inserimento paesaggistico delle trasformazioni, per l'ARU4B è prevista la possibilità di trasferire parte dell'incremento con riferimento all'incremento OQUA. Gli **ARU5, ARU6 e ARU7** si configurano come ambiti con maggiore capacità insediativa e funzione di accoglienza delle volumetrie trasferite, con un indice base differenziato pari a $IT = 0,65 \text{ mq/mq ST}$ per ARU5 e ARU7 e $IT = 0,35 \text{ mq/mq ST}$ per ARU6. In tutti i casi è ammessa una significativa premialità edificatoria, subordinata al conseguimento degli obiettivi pubblici [OCP, OSQ] ambientali [OQUA], tale da consentire il raggiungimento di un indice massimo di circa $IT = 1,00 \text{ mq/mq ST}$. Si può raggiungere l'incremento attraverso l'attuazione degli OCP, OSQ in alternativa ricevendo la volumetria

Relazione Illustrativa di Progetto

dagli aARU1, ARU4A e ARU4B per gli obiettivi OQUA.

L'Ambito di Rigenerazione Urbana **ARU2** è dedicato in modo specifico alla rigenerazione della città pubblica e assume una vocazione residenziale strettamente connessa e subordinata alla realizzazione di un nuovo complesso scolastico. L'ambito è regolato da un indice di edificabilità territoriale pari a $IT = 0,25 \text{ mq/mq ST}$, con la possibilità di un incremento massimo di $0,05 \text{ mq/mq ST}$ legato esclusivamente alla realizzazione di Servizi Qualitativi, fino a un valore massimo di circa $IT = 0,30 \text{ mq/mq ST}$, confermando il ruolo prioritario dell'interesse pubblico nella definizione dell'assetto insediativo.

Gli ambiti **ARU9 e ARU10** rientrano nella categoria degli ambiti di rigenerazione con percorso istruttorio avanzato, caratterizzati da un quadro progettuale già definito e da una vocazione prevalentemente commerciale, direzionale e terziaria. Per entrambi è previsto un indice di edificabilità territoriale base pari a $IT = 0,80 \text{ mq/mq ST}$, con possibilità di incremento premiale: fino a $IT = 0,90 \text{ mq/mq ST}$ per ARU9, subordinato agli Obiettivi dei Servizi Qualitativi [OSQ], e fino a $IT = 1,00 \text{ mq/mq ST}$ per ARU10, a fronte del conseguimento congiunto degli Obiettivi della Città Pubblica [OCP] e dei Servizi Qualitativi [OSQ].

Gli ambiti **ARU3, ARU4.A e ARU8** si collocano nella famiglia della micro-riorganizzazione diffusa, caratterizzata da interventi puntuali finalizzati al miglioramento della qualità insediativa e dei servizi di prossimità. ARU3 e ARU4.A hanno una vocazione residenziale con un indice base pari a $IT = 0,35 \text{ mq/mq ST}$; per ARU3 è ammesso un incremento fino a $IT = 0,55 \text{ mq/mq ST}$ attraverso la realizzazione di obiettivi di città pubblica [OCP] e servizi qualitativi [OSQ], mentre per l'ARU4.A l'incremento massimo è pari a $IT = 0,45 \text{ mq/mq ST}$ ed è connesso agli obiettivi della città pubblica [OCP] alternativamente può essere trasferito come OQUA. L'ARU8 presenta invece una vocazione residenziale integrata da servizi pubblici e di interesse generale, con un indice base pari a $IT = 0,40 \text{ mq/mq ST}$ e una premialità fino a $IT = 0,55 \text{ mq/mq ST}$ subordinata alla realizzazione di Servizi Qualitativi.

L'**ARU11** rappresenta infine un ambito di rigenerazione urbana intercomunale, individuato in continuità con una previsione di trasformazione localizzata nel Comune di Pessano con Bornago. Pur ricadendo nel territorio comunale di Gorgonzola, la sua attuazione è subordinata alla definizione di un Accordo di Programma e rinvia alle specifiche disposizioni contenute nella scheda d'ambito del Piano delle Regole del Comune contermine, configurandosi come elemento di coordinamento sovracomunale delle politiche di rigenerazione.

L'attuazione degli ambiti descritti poc'anzi può avvenire tramite l'utilizzo di diversi strumenti. Per l'Ambito di Rigenerazione Territoriale n.1 e n.2 è previsto l'Accordo di Programma [ADP] o Programma Integrato di Intervento [PII]. Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana si attuano mediante Piano Attuativo [PA], Programma Integrato d'Intervento [PII] ai sensi dell'art. 87 della LR 12/2005. Gli Ambiti di Trasformazione si attuano mediante Piano Attuativo [PA].

La programmazione negoziata e la disciplina generale delle aree di trasformazione sono regolate dagli Indirizzi normativi del Documento di Piano e dalle schede di Indirizzo in

allegato.

1.5.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente e aspetti climatico ambientali: forme di incentivazione

Il Documento di Piano [DdP] introduce tre principali strumenti urbanistici di incentivazione, pensati per guidare e stimolare interventi che favoriscano il recupero edilizio, la qualificazione urbana e la sostenibilità ambientale. Tali strumenti si applicano agli ambiti di rigenerazione urbana e sono così articolati:

1. Incremento di SL a potenziamento dei Servizi Pubblici disciplinato nelle NTA del PdS.
2. Obiettivi di qualità urbana ed ambientale disciplinati negli Indirizzi del DdP.
3. Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della l.r. 12/2005 modificata dalla LR 18/19, e disciplinati nelle NTA del PdR.
4. Interventi di sostenibilità ambientale e resilienza urbana [disciplinati dell'art. 31 delle NTA del PdR].

Gli incrementi volumetrici definiti dal PGT per gli "Obiettivi della Città Pubblica [OCP] sono alternativi alla forma di incentivazione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

1. Incremento di SL a potenziamento dei Servizi Pubblici

Negli Ambiti di trasformazione [ATU] e Rigenerazione urbana [ARU] e territoriale [ART], individuati dal Documento di Piano, è ammessa la possibilità di conseguire incrementi della Superficie lorda [SL] con finalità di interesse pubblico, strettamente connessi al potenziamento della dotazione dei servizi e al miglioramento complessivo della qualità urbana e ambientale. Tale meccanismo premiale costituisce uno strumento di governo delle trasformazioni finalizzato a orientare l'iniziativa privata verso il perseguimento degli obiettivi strategici del Piano, ed è coerente con un modello di rigenerazione che integra sviluppo insediativo, sostenibilità ecosistemica e rafforzamento della città pubblica.

Gli incrementi di SL sono attribuibili esclusivamente secondo quanto previsto dalle specifiche Schede di ambito del Documento di Piano e risultano subordinati al conseguimento di uno o più Obiettivi della città pubblica [OCP] e/o alla realizzazione di Servizi Qualitativi [OSQ]. In particolare, gli Obiettivi della città pubblica riguardano l'acquisizione e la cessione gratuita al patrimonio comunale di superfici destinate al completamento e all'incremento del verde urbano e territoriale, con particolare attenzione alle aree ricadenti nella Rete Ecologica Comunale [ACA], l'ampliamento dell'offerta di Servizi Abitativi Sociali [HS], nonché la realizzazione di interventi orientati alla sostenibilità ecosistemica e alla forestazione urbana.

Tali obiettivi possono essere perseguiti anche in forma parziale o alternativa, fermo restando il rispetto dei limiti massimi complessivi di incremento stabiliti dal Piano.

Relazione Illustrativa di Progetto

Gli incrementi di SL possono inoltre essere riconosciuti a fronte della realizzazione di Servizi Qualitativi aggiuntivi rispetto alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Tali servizi devono risultare coerenti con le Strategie della città pubblica e con gli indirizzi strutturali del Documento di Piano, e il loro valore è determinato in sede convenzionale in rapporto all'utilità economica derivante dall'incremento edificatorio riconosciuto.

L'entità complessiva dell'incremento di SL attribuibile in ciascun ambito è comunque soggetta a un limite massimo inderogabile, definito dal Piano per ciascuna categoria di ambito, indipendentemente dalla combinazione degli obiettivi utilizzati. L'incremento massimo può essere conseguito sia attraverso il concorso di più Obiettivi della città pubblica e/o Servizi Qualitativi, sia mediante il perseguimento di un singolo obiettivo, qualora questo consenta da solo il raggiungimento del valore massimo ammesso. Le quote di incremento riferibili ai singoli obiettivi non assumono carattere rigido né cumulativo e possono essere rimodulate in sede di pianificazione attuativa, al solo fine di garantire il rispetto del limite complessivo stabilito.

L'attribuzione degli incrementi connessi agli Obiettivi della città pubblica, Servizi Qualitativi è in ogni caso subordinata alla verifica della corretta assoluzione delle dotazioni di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previste dalla normativa vigente. Resta infine ferma la facoltà dell'Amministrazione comunale di definire e integrare, mediante apposita deliberazione del Consiglio comunale, le modalità applicative dei meccanismi premiali, nel rispetto delle disposizioni delle NTA e degli obiettivi strategici del DdP.

2. Obiettivi di qualità urbana ed ambientale

Nel Tessuto Urbano Consolidato il Documento di Piano, con riferimento agli Ambiti di Rigenerazione Urbana ARU 1 e ARU 4B, introduce specifiche misure di incentivazione urbanistica finalizzate a promuovere la qualità urbana e il miglioramento delle condizioni ambientali dei comparti produttivi sottoutilizzati, caratterizzati da elevata impermeabilizzazione dei suoli. In caso di riqualificazione unitaria e coordinata del comparto, attuata mediante pianificazione attuativa e progettazione complessiva, è riconosciuto un incremento della Superficie Lorda pari al 10% della SL esistente alla data di sottoscrizione del Piano Attuativo, da realizzare esclusivamente all'interno degli ambiti ARU 1 e ARU 4B. Qualora gli interventi prevedano una ristrutturazione urbanistica mediante demolizione e ricostruzione su diverso sedime, funzionale alla rigenerazione dell'ambito e finalizzata al miglioramento delle prestazioni edilizie ed energetico-ambientali e alla riorganizzazione degli spazi aperti, l'incremento riconoscibile è pari al 20% della SL esistente, sempre con realizzazione interna agli stessi ambiti. In presenza di interventi più incisivi, quali la rilocalizzazione dell'attività produttiva al di fuori degli ARU 1, 4A e 4B, finalizzata alla bonifica e alla rinaturalizzazione delle aree di origine, è previsto un incremento massimo del 45% della SL esistente, trasferibile e commercializzabile esclusivamente negli ambiti ARU 5, 6 e 7 e nel

comparto produttivo del TUC individuato dal Documento di Piano, a condizione che sia dimostrata la continuità dell'attività produttiva negli ambiti di atterraggio. Le premialità legate agli Obiettivi di Qualità Urbana possono sommarsi agli incrementi connessi agli Obiettivi della Città Pubblica, entro il limite massimo complessivo di incremento dell'Indice Territoriale pari a 0,15 mq/mq di superficie territoriale. Le misure incentivanti connesse alla rilocalizzazione produttiva sono tra loro alternative e non cumulabili. In ogni caso, l'utilizzo delle premialità e degli indici territoriali previsti dal Documento di Piano è subordinato alla garanzia della dotazione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, secondo quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

3. Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

La Variante generale 2025 al PGT, nel dettaglio, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente applica i criteri ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05 modificata dalla LR 18/19 recependo le percentuali di incentivazione stabilite dai criteri regionali della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 e individuando gli ambiti di esclusioni come da delibere approvate dal Consiglio comunale. Nel caso di attuazione di più criteri le percentuali attribuite si possono sommare ma in ogni caso l'incremento massimo consentito non può superare il 20%. Gli incrementi volumetrici definiti dal PGT per gli "obiettivi della città pubblica" dell'articolo 11 della LR 12/05 non sono cumulabili con i medesimi previsti allo stesso comma 5 dell'articolo 11 della LR 12/05. Gli standard prodotti dall'incentivazione volumetrica dovranno essere assolti preferibilmente attraverso un'opera di urbanizzazione qualitativa indicata nella convenzione urbanistica.

CONSUMO DI SUOLO AL 2014

- Superficie urbanizzata
- Superficie urbanizzabile
- Superficie agricola o naturale
- Ambiti di Trasformazione da DdP
- Ambiti di Rigenerazione Urbana da PdR
- Piani Attuativi da PdR
- Ambiti di Rigenerazione Urbana Pubblica da PdS

Destinazione d'uso

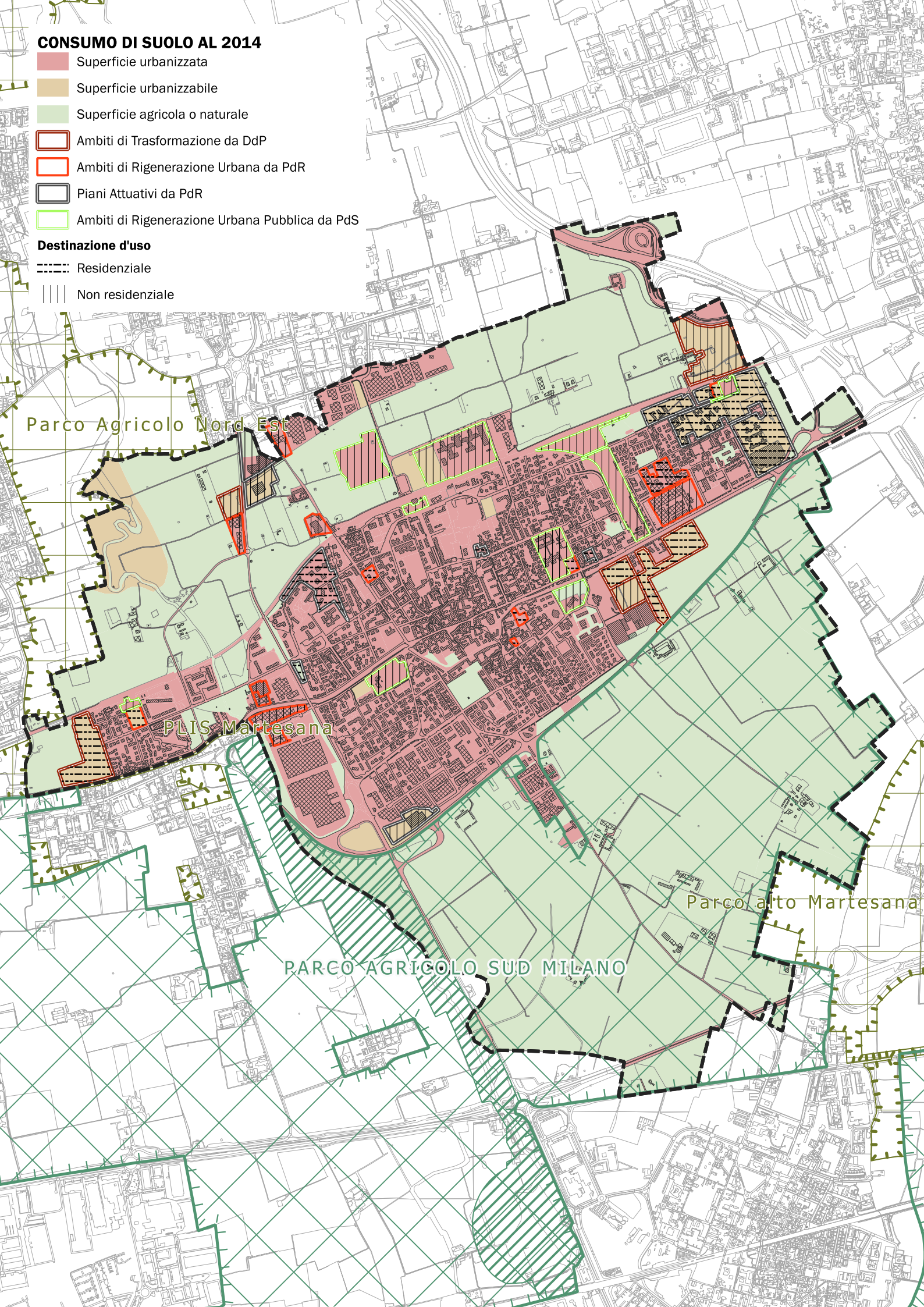
- Residenziale
- Non residenziale

Parco Agricolo Nord Est

PLIS Martesana

Parco alto Martesana

PARCO AGRICOLO SUD MILANO



1.6 Consumo di suolo

In forza del rinnovato impianto della legislazione urbanistica regionale ed in particolare delle disposizioni introdotte dalla LR 31/2014, la verifica del consumo di suolo è un caposaldo della pianificazione comunale. Nella consapevolezza che il suolo libero costituisce una risorsa scarsa e non rinnovabile, oltre che strategica ai fini degli assetti sociali, produttivi ed ambientali del territorio, i nuovi strumenti di pianificazione sono pertanto oggi chiamati a governare lo sviluppo urbanistico minimizzando le previsioni di espansione e massimizzando invece il recupero del patrimonio esistente.


L'impianto definito dalla legge regionale delinea un sistema di competenze coordinate tra loro e organizzate su più livelli, in cui la pianificazione regionale, provinciale/ metropolitana e comunale sono interconnesse. Agli enti di scala vasta spetta, quindi, il compito di individuare, all'interno dei propri strumenti di pianificazione territoriale [PTR, PTCP e PTM], i criteri per gli strumenti di governo del territorio finalizzati all'attuazione della riduzione del consumo di suolo da attuarsi alla scala comunale. Ciascuno strumento individua criteri via via più specifici allo scopo di adattare le misure di riduzione del consumo di suolo alle specificità del territorio.

Sulla base dell'integrazione del Piano Territoriale Regionale [PTR] ai sensi della l.r. 31/14, approvata con Deliberazione del Consiglio Regionale n. XI/411 del 19/12/2018 [Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo] e successivo "aggiornamento 2021", la verifica della soglia di riduzione del consumo di suolo si attua attraverso un confronto tra il suolo urbanizzabile ricompreso all'interno degli ambiti di trasformazione su suolo libero [AT] al 2014 [soglia temporale di riferimento] e il suolo urbanizzabile compreso all'interno degli AT su suolo libero del nuovo scenario di piano. Una volta ottenuti i risultati, è poi possibile valutare la casistica specifica prevista dal PTR per le condizioni individuate nel comune in questione [in questo caso, Gorgonzola], ed assicurare la quota opportuna di riduzione del consumo di suolo, andando a ridurre in forma percentuale la quantità di superfici libere urbanizzabili. Sulla base delle indicazioni dei "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo", il Piano Territoriale della Città Metropolitana [PTM] ha successivamente introdotto ulteriori verifiche, andando a declinare alcuni dei parametri disciplinati dai criteri del PTR, tra cui in particolare il residuo, l'indice di urbanizzazione, l'indice di suolo utile netto, nonché altri specifici parametri individuati dallo stesso PTM.

Ai fini della verifica in oggetto, la Variante generale 2025 al PGT di Gorgonzola ha previsto le seguenti elaborazioni:

- Tavola PR 05: Carta del consumo di suolo
- Carta del consumo di suolo al 2014 [scenario di piano all'entrata in vigore della legge 31];
- Carta del suolo utile netto al 2025;

CONSUMO DI SUOLO AL 2025

 Ambiti di Rigenerazione Territoriale da DdP


 Ambiti di Rigenerazione Urbana da DdP

 Ambito di Trasformazione da DdP

 Piani Attuativi da PdR

Destinazione d'uso

 Residenziale

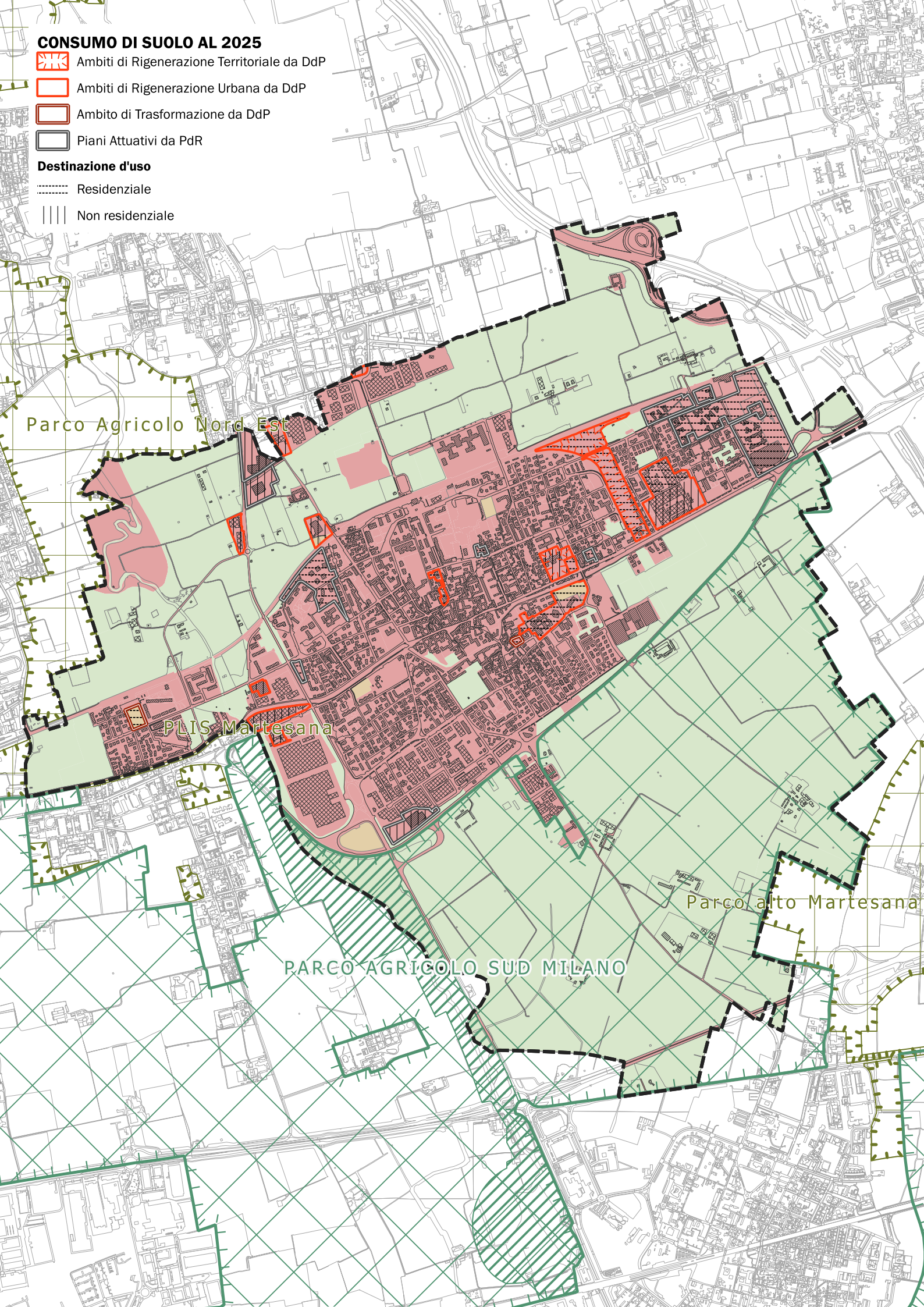
 Non residenziale

Parco Agricolo Nord Est

PLIS Martesana

Parco alto Martesana

PARCO AGRICOLO SUD MILANO



- verifica del consumo di suolo ai sensi del PTR;
- verifica del consumo di suolo ai sensi del PTM.
- Qualità agricola del suolo utile

1.6.1. La carta del consumo di suolo al 2014

La carta del consumo di suolo al 2014 costituisce lo scenario di riferimento per il calcolo delle soglie di riduzione ai sensi del punto 2.1 del già citato allegato “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”. L’elaborato è stato costruito applicando le definizioni di “superficie urbanizzata”, “superficie agricola o naturale”, e “superficie urbanizzabile” così come disciplinate dal medesimo punto 2.1 dell’allegato al PTR, effettuando questa lettura alla soglia di entrata in vigore della legge 31 [2 dicembre 2014], e identificando le previsioni tali da configurare consumo di suolo, a quella data vigenti e non attuate. Il database di riferimento è stato ricavato utilizzando la cartografia presente sul Geoportale di Regione Lombardia, incrociando il livello informativo delle previsioni di piano del PGT del 2014 con le foto aeree dei voli più prossimi all’entrata in vigore dello strumento urbanistico [2011] e all’entrata in vigore della legge.

La carta è stata redatta innanzitutto a partire dalla perimetrazione del suolo già urbanizzato al 2014, considerando a tal fine:

- tutte le aree urbanizzate riconducibili al tessuto urbano consolidato o comunque agli ambiti edificati secondo il Piano delle Regole, ad eccezione delle aree destinate a parchi urbani e territoriali e alle aree verdi pubbliche o di uso pubblico non intercluse e/o di margine [ovvero con le caratteristiche di cui al punto successivo];
- i lotti liberi interclusi e/o di margine, laddove ricorrano contemporaneamente le seguenti condizioni:
 - superficie complessiva inferiore a 5.000 mq;
 - perimetro contiguo per almeno il 75% alla superficie urbanizzata
- le strade interne ed esterne al tessuto urbano consolidato e tutte le infrastrutture viabilistiche di livello sovralocale e locale, compresa, per quanto riguarda le linee ferroviarie, la fascia di rispetto di 30 metri per parte anche in territorio extraurbano;
- le fasce di rispetto cimiteriali quando contigue, anche solo in parte, al tessuto edificato;
- gli eventuali cantieri di edifici e infrastrutture in costruzione;
- le cave in attività [nel caso di Gorgonzola non sono presenti].

Una volta effettuata tale perimetrazione, sono state individuate le previsioni del PGT 2011 e, in particolar modo, quelle insistenti su suolo libero [ovvero tali da interessare la superficie non urbanizzata]. Qualora siano ricorse le condizioni elencate di seguito, queste ultime superfici sono state classificate come “superficie urbanizzabile” [vale a dire suolo

Relazione Illustrativa di Progetto

potenzialmente oggetto di consumo nello scenario di piano al 2014]:

1. previsioni di ambiti di trasformazione per funzioni private, di pubblico interesse e pubbliche su suolo libero;
2. previsioni di piani attuativi non approvati, qualora di superficie superiore a 5.000 mq;
3. previsioni di lotti direttamente edificabili, qualora di superficie superiore a 5.000 mq;
4. previsioni relative a nuovi servizi con perimetro non contiguo all'urbanizzato;
5. previsioni relative a nuovi servizi con perimetro contiguo per almeno il 75% alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e urbanizzazione e di superficie superiore a 5.000 mq;
6. previsioni relative a previsioni infrastrutturali comunali e sovracomunali e impianti tecnologici e per la produzione di energia.

Per quanto riguarda la superficie non urbanizzata ad uso agricolo e naturalistico, questa è stata ricavata per differenza tra la superficie totale, la superficie urbanizzata e la superficie urbanizzabile, sempre considerando le definizioni del glossario PTR, e quindi conteggiando in tale fattispecie i lotti liberi maggiori di 5.000 mq o non contigui all'urbanizzato, nonché gli ambiti a verde pubblico esistenti o in previsione nel Piano dei Servizi.

Nel complesso, la lettura della carta del consumo di suolo al 2014 restituisce il quadro di uno strumento urbanistico costruito con l'obiettivo di recuperare e definire quelle porzioni di territorio perlopiù già urbanizzato caratterizzate da importanti trasformazioni funzionali al momento della stesura del piano; un piano, cioè, privo di grandi comparti di espansione, ed imperniato sul recupero di aree industriali dismesse. Sulla scorta di tali criteri, le superfici sono state quantificate come segue:

STATO DI FATTO AL 2014	SUPERFICIE MQ	SUPERFICIE %
SUPERFICIE COMUNALE	10.702.420 mq	100%
SUPERFICIE URBANIZZATA	3.832.590 mq	35,8%
SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE	6.202.976 mq	58%
SUPERFICIE URBANIZZABILE	666.854 mq	6,23%
di cui AT per funzioni residenziali	51.698 mq	7,8%
di cui AT per altre funzioni	153.801 mq	23,1%

Va precisato che ai fini del calcolo delle soglie disciplinate dal PTR si attua una distinzione tra previsioni per funzioni residenziali e le altre funzioni. Nel caso specifico di gorgonzola si riscontrano peraltro previsioni relative ad altre funzioni, oltre all'individuazione come suolo urbanizzabile dell'area per la realizzazione della vasca volano.

1.6.2. La carta del consumo di suolo al 2025

La carta del consumo di suolo generato dal nuovo scenario di piano è stata costruita

analogamente a quella relativa al 2014, distinguendo quindi tra “superfici urbanizzate”, “superfici urbanizzabili” e “superfici agricole o naturalistiche” in base alle definizioni del glossario PTR. Per il calcolo della soglia di riduzione del consumo di suolo, in questo caso sono state computate le previsioni degli Ambiti di Trasformazione Strategica pari a zero poiché nel nuovo scenario di piano la Città di Gorgonzola non ha previsto Ambiti di Trasformazione né su suolo libero, né su suolo già urbanizzato.

Coerentemente con le indicazioni degli stessi criteri PTR, sulla carta sono state inoltre riportate le perimetrazioni degli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] così come individuati dal Documento di Piano; e la pianificazione attuativa vigente individuati dal Piano delle Regole.

Nell’insieme, la carta restituisce uno scenario di completamento rispetto alle prefigurazioni del precedente PGT, senza nuove prospettive di espansione, con una maggior attenzione alla riqualificazione del costruito e alla rigenerazione urbana. Analogamente a quanto fatto per la valutazione dello stato di fatto, si è provveduto alla stima delle superfici generate dalla Variante generale 2025:

STATO DI FATTO AL 2025	SUPERFICIE MQ	SUPERFICIE %
SUPERFICIE COMUNALE	10.702.420 mq	100%
SUPERFICIE URBANIZZATA	4.197.191 mq	39,2%
SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE	6.451.876 mq	60,3%
SUPERFICIE URBANIZZABILE	53.353 mq	0,5%
di cui AT per funzioni residenziali	7.965 mq	15%
di cui AT per altre funzioni	0 mq	0%

CONFRONTO SUPERFICIE 2014 vs VAR PGT 2025	2014		VARIANTE 2025		VARIAZIONE '14-'25	
SUPERFICIE URBANIZZATA	3.832.590 mq	35,81%	4.197.191 mq	39,2%	+364.601 mq	+9,51%
SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE	6.202.976 mq	58%	6.451.876 mq	60,3%	+248.900 mq	+4,01%
SUPERFICIE URBANIZZABILE	666.854 mq	6,23%	53.353 mq	0,5%	-613.501 mq	-92%
SUPERFICIE URBANIZZABILE IN AMBITI DI TRASFORMAZIONE [sulla quale applicare la riduzione]	205.499 mq	31% della sup. urble.	7.965 mq	15% della sup. urble.	-197.534 mq	-96,12%

1.6.3. La carta del suolo utile netto al 2025

Sempre in coerenza con i criteri PTR ed ai fini delle verifiche previste dal PTM, all’interno della Tavola 05 PdR “Carta del consumo di suolo” è presente la Carta del suolo utile netto al 2025. Lo scopo di questa elaborazione è quello di individuare tra le superfici libere - quindi non urbanizzate - [classificate precedentemente come “superficie agricola o naturalistica” e “superficie urbanizzabile”], quelle porzioni che, a causa di fattori limitanti e/o di vincoli

Relazione Illustrativa di Progetto

di inedificabilità assoluta, non possono diventare urbanizzabili. In particolare, il suolo utile netto è ottenuto sottraendo dal suolo libero:

1. le aree a pendenza molto elevata [acclività >50%];
2. le zone umide e occupate da corpi idrici, fiumi e laghi;
3. le aree appartenenti alla Rete Natura 2000 [SIC, ZPS e ZSC], i monumenti naturali, le riserve naturali, i parchi naturali;
4. le aree non edificabili inserite nel PAI e nel Piano di gestione rischio alluvioni;
5. le aree con fattibilità geologica con gravi limitazioni [classe IV].

Queste porzioni di territorio vengono dunque detratte dalle superfici comprese nel suolo libero al fine di ottenere il suolo utile netto. I valori ottenuti permettono poi il calcolo dell' "Indice di suolo utile netto", ottenuto dal rapporto percentuale tra il suolo utile netto e la superficie del territorio comunale. Tale indice è considerato da Province/CM ai fini della definizione della soglia di riduzione del consumo di suolo per Ato o per gruppi di Comuni o per singoli Comuni. L'indice di Suolo Utile Netto del comune di Gorgonzola è del 57,16%.

1.6.4. Verifica della riduzione del consumo di suolo ai sensi del Piano Territoriale Regionale

La LR 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" integra e modifica la LR 12/2005 riguardo ai temi del consumo di suolo e alla rigenerazione, e riqualificazione, urbana e territoriale. In particolare, essa prevede che alla pianificazione di livello regionale, effettuata tramite il Piano Territoriale Regionale [PTR], spetti il compito di precisare:

- una soglia minima di riduzione del consumo di suolo al 2025 sul complesso del territorio regionale compresa tra il 25% e il 30% per la funzione residenziale e del 20% per le altre funzioni, con riferimento alle previsioni insediative dei PGT alla data di pubblicazione della LR 31/2014 [2 dicembre 2014];
- una soglia minima di riduzione al 2030 del 45% per la funzione residenziale, articolata secondo specifici criteri.
- come indicato dall'allegato Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, "in sede di revisione del PGT ai fini dell'adeguamento alla L.r. 31/2014, i Comuni recepiscono la soglia tendenziale di riduzione del consumo di suolo dettata dagli strumenti sovraordinati."

Applicando i parametri definiti dal Piano Territoriale Regionale [PTR] così come al punto 2.2. dell'allegato relativo ai criteri per la riduzione del consumo di suolo [che per la città metropolitana - ambito territoriale di riferimento - risultano pari al -25/30% per la funzione residenziale ed al -20% per le altre funzioni], si vengono a determinare i seguenti valori di riduzione da applicare alla superficie urbanizzabile al 2014 individuata all'interno degli AT,

da restituire all'uso agricolo o naturalistico nel nuovo scenario di piano.

OBIETTIVO 2025 Riduzione del consumo di suolo Ipotesi tendenziale PTR	APPLICAZIONE SOGLIA RIDUZIONE MQ	MAX SUPERFICIE URBANIZZABILE MQ
A] FUNZIONE RESIDENZIALE 25%	-12.925 mq	38.774 mq
30%	-15.509 mq	36.189 mq
B] ALTRE FUNZIONI 20%	-30.760 mq	123.041 mq

OBIETTIVO 2030 Riduzione del consumo di suolo Ipotesi tendenziale PTR	APPLICAZIONE SOGLIA RIDUZIONE MQ	MAX SUPERFICIE URBANIZZABILE MQ
A] FUNZIONE RESIDENZIALE 45%	-23.264 mq	28.434 mq
B] ALTRE FUNZIONI 20%	-30.760 mq	123.041 mq

In riferimento all'applicazione del calcolo si specificano i seguenti assunti:

- il dato di partenza è costituito dalla sola superficie degli AT 2014 su suolo libero;
- la riduzione indica la quantità di superficie urbanizzabile di cui sopra che viene restituita all'uso agricolo/naturalistico, ovvero che muta destinazione nel passaggio dal PGT vigente 2014 alla Variante generale 2025 di adeguamento;
- sempre in base al glossario PTR [punto 4], la superficie agricola/naturale comprende anche “le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal Piano dei Servizi, connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi”, ragion per cui mentre un AT su suolo libero costituisce superficie urbanizzabile tout court [glossario, punto 3], lett. a), le eventuali relative previsioni a verde già attuate e/o inserite nel Piano dei Servizi, costituiscono superficie agricola/naturale, e pertanto concorrono alla quota di superfici da ricondurre a tale fattispecie ai fini del calcolo della soglia di riduzione.

Come già evidenziato in precedenza, secondo il PTR [criteri, 2.2.1] si sottolinea infine che il calcolo va fatto separatamente:

- per la funzione residenziale [riduzione 25-30%];
- per le altre funzioni [riduzione 20%].

1.6.5. Verifica della riduzione del consumo di suolo ai sensi del PTM

Secondo il mandato della legge 31/2014 e del PTR, il Piano Territoriale Metropolitan della Città Metropolitana di Milano [PTM], approvato dal Consiglio Metropolitan con Deliberazione n. 16 dell'11 maggio 2021, definisce ad una scala di maggiore dettaglio gli obiettivi ed i criteri rispetto alla rigenerazione territoriale ed al consumo di suolo contenuti nell'integrazione del PTR attuativa della stessa LR 31/2014. In particolare, a partire dal criterio per il calcolo della soglia di riduzione previsto dal PTR, il PTM introduce un meccanismo per ricalibrare la soglia base in funzione del grado di urbanizzazione e di altri parametri che caratterizzano il territorio comunale. Partendo da una riduzione base del

Relazione Illustrativa di Progetto

DETERMINAZIONE DELL'OBIETTIVO DI RIDUZIONE - PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO							
GORGONZOLA							
CRITERIO	DEFINIZIONE	PARAMETRO LIMITE	MODULAZIONE DELLA SOGLIA DI RIDUZIONE	VALORE	APPLICAZIONE DEL CRITERIO	ESITO	
				SODDISFACIMENTO CRITERIO			
CRITERI GUIDA Iniziali escludenti art. 18 comma 2 lett. A	1A	Rapporto tra la superficie programmata non attuata [AT del DdP] e superficie urbanizzata	Inferiore del 2% rispetto a valore medio metropolitano [3,6%]	Esonero da riduzione	NO	Sempre	NON APPLICATO
	1B	Indice di urbanizzazione	> 60%	Soglia di riduzione del 60% per tutte le funzioni	NO	Se 1A non soddisfatto	NON APPLICATO
CRITERI GUIDA Iniziali escludenti art. 18 comma 3 lett. a		Indice di suolo utile netto	< 30%	Soglia di riduzione del 60% per tutte le funzioni	NO		
	Se non si verifica la modifica della soglia, la soglia base della riduzione è del 20% da incrementare o diminuire sulla base dei seguenti criteri differenziali, applicando i coefficienti relativi:						
CRITERI DIFFERENZIALI - art. 18 comma 3b	2A	Parochi regionali e PLIS	Territorio comunale incluso in parchi regionali o PLIS	> 60%	-30%	Se 1A e 1B non soddisfatto	NON APPLICATO
	2B	Polarità urbana per servizi e trasporti	Comuni che hanno funzione di polarità urbana [art. 25 NcIA PTM] o che ospitano fermata di interscambio del TPL [Tavola 2 PTM]	Essere polarità urbana o avere fermata di interscambio	-30%	Se 1A e 1B non soddisfatto	+6%
	2C	Imprese attive	Tasso di incremento annuo delle imprese attive	> 1%	-30%	Se 1A e 1B non soddisfatto	NON APPLICATO
	2D	Indice di urbanizzazione	Rapporto tra superficie urbanizzata e superficie comunale	> 10% rispetto al valore metropolitano [38%]	+30%	Se 1A e 1B non soddisfatto	NON APPLICATO
	2E	Residuo	Rapporto tra la superficie programmata non attuata [AT del DdP] e superficie urbanizzata	Superiore del 4% rispetto al valore metropolitano [3,6%]	+30%	Se 1A e 1B non soddisfatto	NON APPLICATO
CRITERIO GUIDA finale di controllo	3			Rapporto tra la superficie programmata non attuata [AT del DdP] e superficie urbanizzata	> 10%	Se maggiore del 10% il residuo va tagliato al 10%	NON APPLICATO
					SOGLIA DI RIDUZIONE BASE:		-20%
				SOGLIA DI RIDUZIONE COMUNALE			-14%
				5,36%	NO	Sempre	NON APPLICATO

20% per tutte le funzioni [senza distinzione quindi tra residenziale e non residenziale], il PTM assegna una soglia di riduzione specifica ai diversi comuni sulla base dei nove criteri di seguito esposti. I primi tre criteri [guida] determinano eventuali variazioni rispetto alla soglia base; i successivi cinque [differenziali] modulano la percentuale in decremento o incremento; l'ultimo [di controllo] effettua un check conclusivo attivando ulteriori riduzioni qualora non positivamente verificato.

- Criterio guida [escludente]: se il residuo [rapporto tra superficie programmata non attuata [degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano] e superficie urbanizzata] è inferiore del 2% rispetto al valore metropolitano [pari al 3,6 al momento dell'approvazione del PTM], il PGT è esonerato dalla riduzione.
- Criterio guida [conformante]: se l'indice di urbanizzazione [rapporto tra superficie urbanizzata e superficie comunale] è superiore al 60%, la soglia di riduzione raddoppia.
- Criterio guida [conformante]: se l'indice di suolo utile netto [rapporto tra suolo utile netto e superficie comunale] è inferiore al 30%, la soglia di riduzione raddoppia.
- Criterio differenziale: se il territorio incluso in parchi regionali o PLIS è superiore al 60%, la soglia di riduzione si decrementa del 30%.
- Criterio differenziale: se il comune ha funzione di polarità urbana o interscambio per la mobilità secondo il PTM, la soglia di riduzione si decrementa del 30%.
- Criterio differenziale: se il comune presenta un tasso di incremento annuo delle imprese attive superiore all'1%, la soglia di riduzione si decrementa del 30%.
- Criterio differenziale: se l'indice di urbanizzazione è maggiore del 10% rispetto al valore metropolitano, la soglia di riduzione si incrementa del 30%.
- Criterio differenziale: se il residuo è maggiore del 4% rispetto al valore metropolitano, la soglia di riduzione si incrementa del 30%.
- Criterio controllo finale: se il residuo è superiore al 10%, il PGT deve effettuare ulteriori riduzioni sino al raggiungimento di questa percentuale.

A valle di tutte le verifiche sopra descritte, a Gorgonzola risulta che il residuo [rapporto tra superficie degli ambiti di trasformazione non attuati e superficie urbanizzata] sia lo 5,36%, superiore del 2,92% rispetto al valore medio metropolitano [3,6%]: questa condizione non garantisce a Gorgonzola l'accesso al primo criterio escludente. Gorgonzola risulta esonerato, secondo il PTM, dalla riduzione del consumo di suolo per avere un residuo molto contenuto in quanto polarità urbana per servizi e trasporti in quanto LUM.

La tabella a lato riporta il dettaglio dei calcoli relativi ai criteri, riportato anche nella tavola PR 05 - Carta del consumo di suolo.

Relazione Illustrativa di Progetto

1.6.6. Bilancio Ecologico del Suolo [BES]

Il Bilancio Ecologico del Suolo rappresenta la differenza tra la superficie agricola trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie già urbanizzata o urbanizzabile che, contestualmente, viene restituita a destinazione agricola all'interno dello stesso strumento urbanistico. Quando il bilancio ecologico risulta pari a zero, significa che il consumo netto di suolo è nullo.

Nel caso della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Gorgonzola, se da un lato viene ampliato il perimetro dell'Ambito di Rigenerazione Urbana ARU7 su suolo libero [+2.808 mq]; dall'altra lo stralcio degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero e l'Ambito di Rigenerazione Urbana Pubblica RP-7 permette di ottenere un saldo negativo nel calcolo del Bilancio Ecologico del Suolo [-236.842].

Grazie a questo equilibrio tra nuove trasformazioni e interventi di compensazione ambientale, il Bilancio Ecologico del Suolo evidenzia un recupero di superficie a verde, anche a fronte delle nuove urbanizzazioni previste. Tali dati sono riassunti nella tabella riportata di seguito, che documenta il saldo ecologico generato dalle scelte pianificatorie adottate.

Comune di:	Gorgonzola	Data di compilazione:	Gorgonzola 2025			
Aree o ambiti di PGT cui applicare la verifica del Bilancio Ecologico del Suolo [BES]				Strumento urbanistico adottato: Superficie territoriale [ST]		Verifica del Bilancio Ecologico del Suolo [BES]
PGT Vigente [*]		Nuovo PGT o Variante Generale		a) Aree edificabili riclassificate in agricole o naturali	b) Aree agricole o naturali riclassificate in urbanizzate o urbanizzabili per la prima volta	a) + b)
Classificazione di PGT	Funzioni prevalenti	Classificazione di PGT	Funzioni prevalenti	[-] mq	[+] mq	mq
Ambito di Trasformazione ATP-1	Produttivo	Area agricola	Verde	-13.093		-13.093
Ambito di Trasformazione ATP-2	Produttivo	Area agricola	Verde	-71.119		-71.119
Ambito di Trasformazione ATR-1	Residenziale	Area agricola	Verde	-50.007		-50.007
Ambito di Trasformazione ATR-1	Residenziale	Area agricola	Verde	-18.864		-18.864
Ambito di Trasformazione ATR-2	Residenziale	Area agricola	Verde	-52.318		-52.318

Ambito di Trasformazione ATR-2	Residenziale	Area agricola	Verde	-15.663		-15.663
Ambito di Rigenerazione Urbana ARU6	Terziario direzionale	Ambito di Rigenerazione Urbana ARU7	Terziario direzionale		2.808	+2.808
Ambito di Rigenerazione Urbana Pubblica RP-7	Servizio	Ambito di Compensazione Ambientale ACA / Area agricola	Verde	-18.586		-18.586
Verifica BES [non superiore a 0]						-236.842

Relazione Illustrativa di Progetto

1.6.7. Qualità agricola del suolo utile

Nell'integrazione al PTR il quadro del valore agricolo è uno degli elementi di qualità oggetto di analisi e valutazione ai fini della definizione del quadro progettuale di riferimento per orientare la politica di riduzione del consumo di suolo.

Il Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14 chiarisce che "La tutela del sistema rurale e del suolo agricolo costituisce il principale obiettivo delineato dalla LR 31/2014 per la riduzione del consumo di suolo. Tale tutela è riferita sia alla capacità produttiva del suolo che alla più ampia pluralità di funzioni assunte dal sistema rurale [ambientali, paesistiche, socioeconomiche e culturali]. Inoltre, la tutela del sistema rurale e del suolo agricolo non può prescindere dal concetto di tutela del suolo libero, la cui piena funzionalità ecosistemica contribuisce alla salvaguardia delle funzioni del sistema rurale ed agricolo..." [cfr. Criteri, pag. 32]. I temi relativi alla qualità dei suoli liberi, affrontati nella Carta del consumo di suolo, mirano a descrivere il grado di utilizzo agricolo, la qualità ambientale e il valore paesaggistico di tali superfici. Si tratta di terreni liberi nello stato attuale, indipendentemente dalle previsioni dei Piani di Governo del Territorio [PGT], tenendo conto delle loro caratteristiche agronomiche, pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche.

Lo scopo della rappresentazione della qualità dei suoli liberi è quello di offrire un quadro d'insieme sul rapporto tra queste aree e le zone urbanizzate, fornendo strumenti di supporto per misurare e limitare l'impatto delle trasformazioni sul territorio e sull'agricoltura. Gli elementi legati all'intensità dell'uso agricolo e alle proprietà pedologiche dei terreni possono essere sintetizzati nella Carta della qualità dei suoli agricoli. La qualità agronomica viene individuata a livello sovracomunale grazie alla mappatura fornita dal Piano Territoriale Regionale [PTR], che mette in evidenza le potenzialità produttive del suolo in relazione al suo grado di criticità.

Tale impostazione consente di valutare i conflitti tra l'espansione urbana, il sistema agricolo e le potenzialità agronomiche dei terreni. Il territorio viene quindi suddiviso in zone a elevato, medio o scarso valore agricolo, oltre alle superfici urbanizzate e alle aree occupate da corsi d'acqua.

Nel caso del Comune di Gorgonzola, è stata condotta una valutazione specifica per stimare il potenziale agricolo delle aree presenti. In base ai dati provenienti dal database topografico comunale [DBT 2021], le aree agricole coprono una superficie totale di circa 619 ettari, pari a 6.192.306 m², che corrispondono al 58% dell'intero territorio comunale. Di questi, circa il 61% è incluso all'interno del Parco Agricolo Sud Milano [PASM].

Per una lettura più articolata, il suolo agricolo è stato suddiviso in comparti, determinati tenendo conto della vicinanza tra le particelle, della loro relazione con l'area urbanizzata e della presenza di infrastrutture. Ne sono stati identificati 11, di cui 3 ricadono nel perimetro del PASM, mentre gli altri si collocano nella zona settentrionale del comune.

Per ogni comparto è stato analizzato il peso dell'attività agricola, considerando la superficie

totale coltivabile [sia in metri quadrati che in percentuale], la presenza di tessuti urbani, corsi d'acqua e aree verdi. È emerso che tutti i comparti presentano una prevalenza agricola superiore al 75%. Il comparto 9 si distingue per la maggiore estensione assoluta, mentre i comparti 2, 6, 8 e 11 mostrano i valori percentuali più alti. È importante sottolineare che, a parità di percentuale, un comparto più esteso in termini assoluti garantisce una capacità produttiva superiore.

Successivamente, si è esaminato l'Indice di Frammentazione [Mean Patch Size Index], che rappresenta il rapporto tra la media delle dimensioni degli appezzamenti agricoli e la superficie totale del comparto. Per ogni comparto, gli appezzamenti sono stati suddivisi e analizzati per dimensione media. I valori rilevati variano da 0,01 [comparto 9] a 0,5 [comparto 11]. Una configurazione più compatta e regolare degli appezzamenti indica una maggiore efficacia agricola, mentre valori elevati dell'indice segnalano una frammentazione che ne compromette la produttività.

In seguito, è stata elaborata una mappa relativa all'Indice di Forma [Shape Index], calcolato come rapporto tra il perimetro dell'appezzamento e la radice quadrata del prodotto tra la sua area e il valore di Pi Greco. Ogni appezzamento ha ricevuto un valore individuale dell'indice, poi mediato per comparto. I risultati vanno da un minimo di 2,41 [comparto 11] a un massimo di 3,06 [comparto 5]. Indici elevati corrispondono a forme più complesse, che rendono più difficoltosa la gestione agricola.

Il quarto ambito di analisi ha riguardato i valori agricoli riportati nella cartografia regionale, con classificazioni che variano da 2 [valore medio] a 3 [valore alto]. La media per comparto mostra che gran parte del suolo agricolo di Gorgonzola possiede un'elevata qualità, con elevate potenzialità produttive.

Combinando tutte queste valutazioni, è stato attribuito a ciascun comparto un punteggio complessivo [score], ottenuto indicizzando i valori di ciascun indicatore su una scala da 1 a 5. Il punteggio finale è stato calcolato sommando: estensione agricola assoluta + percentuale agricola + qualità del suolo - indice di frammentazione - indice di forma. Questo perché frammentazione e irregolarità della forma sono penalizzanti; quindi, uno score alto indica un territorio più idoneo all'attività agricola.

Dall'analisi generale emerge che i comparti 9 e 10 presentano la massima vocazione agricola, con punteggi rispettivamente pari a 5 e 4,35. Al contrario, i comparti 1 e 5 mostrano il valore più basso, con score pari a 1,42 e 1.

Relazione Illustrativa di Progetto

1.7 Polo produttivo sovracomunale

Il DdP individua un Polo produttivo sovracomunale con l'obiettivo di risolvere questioni legate ai flussi traffico e della sosta del contesto urbano all'interno del quale tale insediamento è insediato.

in questo comparto produttivo esistente, in parte già destinato a funzioni logistiche, è ammesso l'insediamento di logistica fino a un massimo di 25.000 mq di Superficie Lorda e 30.000 mq di Superficie Operativa, all'interno di ambiti perimetrati. La logistica è ammessa come funzione entro determinati limiti dimensionali. e prescrizioni prestazionali volte a ridurre gli impatti sul traffico e sull'ambiente.

Questi insediamenti devono prevedere almeno il 50% di aree a parcheggio [anche in struttura] e sono subordinati alla redazione di uno Studio di impatto viabilistico. Devono inoltre essere coerenti con le prescrizioni del Piano Territoriale Metropolitan, in particolare per quanto riguarda l'integrazione con il sistema infrastrutturale e il contenimento degli impatti sul traffico.

1.8 Proposta di ampliamento dei Parchi di Livello Sovracomunale [PLIS]

In una prospettiva strategica orientata alla tutela e alla valorizzazione degli aspetti paesistico-ambientali, il Documento di Piano propone l'ampliamento dei PLIS del Parco Agricolo Nord Est [PANE]e del PLIS Alto Martesana.

Il primo ambito è stato individuato nelle aree agricole situate lungo il torrente Molgora, a nord del Naviglio Martesana, con l'obiettivo di garantire la continuità del corridoio ecologico fluviale e il collegamento con i territori posti a sud, ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano [PASM]. Il secondo ambito interessa le aree libere a sud del Naviglio Martesana, esterne al PASM e delimitate dalla strada provinciale [ex SS11].

La Variante al PGT 2026 è finalizzata al rafforzamento della tutela degli spazi aperti ancora a destinazione agricola, attraverso un insieme articolato di azioni e misure. In particolare, oltre alla proposta di estensione dei confini dei parchi di livello sovracomunale, viene confermata l'individuazione delle "aree agricole di rilevanza territoriale" a nord della linea metropolitana MM2, nella porzione nord-orientale del territorio comunale, al fine di assicurare la continuità degli spazi agricoli anche al di fuori dei parchi sovracomunali, in direzione est-ovest.

Nel complesso, la Variante al PGT 2026 definisce un quadro organico e unitario di tutela degli spazi aperti agricoli ancora presenti nel territorio comunale di Gorgonzola, integrandoli con il sistema delle cascate.

1.9 Strategie Tematico Territoriali STTM

La Città Metropolitana di Milano, per rispondere ai bisogni inediti e le nuove sfide che caratterizzano una società dinamica e in mutamento che ha dovuto riadattarsi soprattutto a seguito alle sfide sorte a seguito della Pandemia da Covid-19, ha deciso di affrontare tali trasformazioni, non solo tramite indirizzi, ma con l'inserimento di azioni più concrete mirate a soddisfare le necessità odierne.

Con l'obiettivo di costruire linee di gestione del territorio più efficaci e dirette su temi di rilevanza sovracomunale e metropolitana, Città Metropolitana ha introdotto le Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane [STTM].

Queste Strategie nascono per dare concretezza al Piano Territoriale Metropolitano [PTM], non limitandosi a regole astratte, ma proponendo azioni specifiche e mirate su temi fondamentali come la rigenerazione urbana, la sostenibilità ambientale, la mobilità sostenibile, la coesione sociale e lo sviluppo economico locale.

Nel concreto le STTM permettono di calare gli interventi in maniera più precisa, più puntuale, per rispondere ad un bisogno ed un servizio effettivamente necessario tenendo conto delle peculiarità territoriali e sociali. Le strategie sono strumenti flessibili e aperti, pensati per adattarsi ai cambiamenti in atto da punto di vista socio-economico e ambientale: dalla diffusione dello smart working, alla crescita della logistica, agli effetti della pandemia e della crisi climatica, isole di calore, etc.

Un elemento centrale di questo approccio è la partecipazione attiva dei Comuni e degli attori locali. Le STTM non hanno un approccio top down, ma bensì bottom up, poiché sono uno strumento di comunicazioni dei Comuni del territorio. Esse nascono da un lavoro condiviso, con l'obiettivo di costruire politiche territoriali efficaci e condivise. Per garantire l'attuazione dei programmi sono state attivate delle risorse del Fondo di Coesione e del PNRR che rappresentano un'opportunità unica per finanziare progetti di scala sovracomunale.

Oltre a essere strumenti operativi, le STTM sono anche il punto di incontro tra le politiche territoriali e il Piano Strategico della Città metropolitana 2022-2024. Questo piano fissa gli obiettivi strategici per lo sviluppo del territorio nei prossimi anni, puntando su parole chiave come sostenibilità, prossimità, mobilità e inclusione. Il PSTTM ha individuato dieci driver che rispondono alle missioni individuate dal PNRR. Le Strategie a loro volta sono a sostegni dei driver strategici individuati.

Nel dettaglio seguono le strategie:

1. STTM 1: Strategia Tematico Territoriale Metropolitana per la sostenibilità, le emergenze ambientali e la rigenerazione territoriale [risponde al driver 2 "Politiche verdi e blu"]
2. STTM 2: Strategia Tematico Territoriale Metropolitana per la coesione sociale, i servizi sovracomunali e metropolitani [risponde al driver 5 "Il diritto alla mobilità"]
3. STTM 3: Strategia Tematico Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi

Relazione Illustrativa di Progetto

della produzione, dei servizi e della distribuzione [risponde al driver 6 “Tra produzione e logistica”].

Ogni Strategia è costituita da tre parti:

1. Quadro analitico-conoscitivo, per capire dove e come intervenire;
2. Quadro propositivo-programmatico, con indirizzi, criteri e obiettivi;
3. Quadro normativo, che regola gli interventi e ne definisce le condizioni.

Questi strumenti non sono isolati: dialogano con i Piani urbanistici comunali [PGT], con le politiche regionali, con altri strumenti come il PUMS [Piano per la Mobilità Sostenibile] e con le risorse messe a disposizione dai fondi pubblici.

In sostanza, le STTM rappresentano una nuova visione di pianificazione, che guarda al futuro con uno sguardo pratico e condiviso, capace di attivare energie, risorse e idee. La Città metropolitana si propone così non solo come ente regolatore, ma come motore di sviluppo, innovazione e collaborazione sul territorio.

1.9.1. STTM 1 – Sostenibilità ambientale, emergenze climatiche e rigenerazione del territorio

La prima strategia si inserisce nella “Missione 2” del PNRR dedicata alla transizione ecologica e si presenta come uno degli strumenti centrali per la gestione sostenibile del territorio. Il suo obiettivo è duplice: contenere l’impatto ambientale e rigenerare paesaggi urbani e rurali degradati, promuovendo un equilibrio tra sviluppo e tutela del capitale naturale.

Il progetto cardine è la Rete Verde Metropolitana [RVM], un sistema integrato di spazi verdi e corridoi ecologici che mira a:

- connettere parchi e aree naturali [come i PLIS];
- valorizzare corsi d’acqua e infrastrutture blu;
- rigenerare i cosiddetti “suoli grigi” [aree dismesse o impermeabilizzate];
- aumentare la permeabilità e la forestazione urbana.

Tra gli obiettivi principali:

- adattamento ai cambiamenti climatici [gestione delle acque, riduzione delle isole di calore];
- promozione dell’agricoltura multifunzionale;
- sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili;
- tutela della risorsa idrica e della falda acquifera;
- rafforzamento del ruolo dei servizi ecosistemici come valore anche economico del

paesaggio.

Un aspetto innovativo è l'uso delle Nature Based Solutions [NBS] e la definizione di schede norma che guidano la progettazione degli interventi in modo oggettivo, valutandone l'efficacia con indicatori di sostenibilità. Centrale è la governance: si sottolinea la necessità di un patto territoriale tra pubblico e privato, soprattutto considerando che molte aree da rigenerare sono di proprietà privata.

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 69 delle Norme di Attuazione del PTM, la redazione della Rete Verde Metropolitana risulta obbligatoria e determina l'automatica adesione alla Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana 1 [STTM1] per la città di Gorgonzola. Il disegno della rete verde metropolitana trova specifica declinazione a scala comunale nella Tavola 2 del Piano dei Servizi [PS.02 Rete Ecologica Comunale e Rete Verde]. Per ulteriori approfondimenti si rimanda al Capitolo 4 [Compatibilità con il PTM] della presente relazione.

1.9.2. STTM 2 – Coesione sociale, servizi sovracomunali e metropolitani

La seconda strategia si concentra sul rafforzamento del sistema dei servizi alla persona e collettivi, puntando a colmare le disuguaglianze territoriali e mira a rafforzare la capacità delle amministrazioni comunali e degli attori locali, promuovendo metodi innovativi per la gestione e lo sviluppo del territorio.

Al centro della strategia vi sono la rigenerazione urbana e territoriale, intese come leve per attivare trasformazioni diffuse: miglioramento di spazi pubblici e privati, mobilità sostenibile, reti ecologiche, servizi alla persona e valorizzazione dell'economia locale.

L'idea guida è quella di una "metropoli policentrica", dove ogni territorio possa offrire servizi accessibili e di qualità, secondo il principio della "città dei 15 minuti". La strategia fornisce indicazioni ai Comuni per pianificare i servizi in aree strategiche come i Luoghi Urbani per la Mobilità [LUM], promuovendo l'intermodalità, la sicurezza e una maggiore accessibilità tramite trasporto pubblico, percorsi pedonali e ciclabili. I LUM sono nodi strategici da valorizzare come spazi multifunzionali dove collocare servizi sanitari, scolastici, culturali, per la mobilità sostenibile, e spazi associativi.

Gli obiettivi sono:

- evitare che la transizione verde e digitale aumenti la marginalità delle periferie;
- facilitare l'accesso a servizi per le fasce fragili [anziani, migranti, studenti];
- promuovere la rigenerazione urbana attraverso la localizzazione strategica dei servizi;
- rafforzare l'equità territoriale attraverso una distribuzione coerente e pianificata dell'offerta.

Alla Strategia sono allegati anche due Atlanti [dei servizi metropolitani e dei LUM], corredati da schede descrittive per ogni comune o nodo, utili come base per la futura progettazione

Relazione Illustrativa di Progetto

partecipata.

La Città di Gorgonzola, come definito dall'art. 35 delle NdA del PTM, è individuato come Luogo Urbano della Mobilità sovracomunale, ciò comporta l'adesione alla seconda strategia. Per ulteriori approfondimenti si rimanda al sottoparagrafo relativo nel Capitolo 2 [pag. 51] e al Capitolo 4 dedicato alla compatibilità con lo strumento sovraordinato del Piano Territoriale Metropolitano.

1.9.3. STTM 3 – Innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione

La terza strategia guarda all'economia produttiva e logistica, con l'intento di affrontare in modo pianificato e sostenibile le trasformazioni accelerate dall'e-commerce e dalla crisi pandemica. Si pone l'obiettivo di riqualificare e innovare gli spazi della produzione e della distribuzione delle merci, spesso fonte di criticità ambientali, traffico e consumo di suolo.

La STTM 3 propone un nuovo modello di sviluppo basato su:

- insediamenti produttivi compatti, tecnologici e a basso impatto ambientale;
- uso prioritario delle aree da rigenerare, evitando nuove espansioni su suolo agricolo;
- promozione di hub logistici di prossimità, meglio distribuiti e collegati ai nodi infrastrutturali principali;
- adozione di strumenti come le APEA [Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate], che prevedono la gestione integrata dei servizi comuni tra imprese vicine.

Si approfondisce anche il tema della governance pubblica-privata, sottolineando l'importanza di accompagnare i comuni nelle scelte localizzative, nella concertazione con le imprese e nell'uso degli incentivi. Si auspica la nascita di Distretti Urbani della Produzione, ispirati ai modelli dei Distretti del Commercio, per favorire aggregazioni innovative di imprese.

Infine, viene affrontato in modo dettagliato il tema della logistica urbana:

- pianificazione coordinata della distribuzione merci tra Milano e comuni limitrofi;
- sviluppo dell'intermodalità [ferro/gomma];
- sostegno all'elettrificazione dei trasporti e all'infrastrutturazione urbana per l'e-commerce;
- criteri per la localizzazione ottimale dei poli logistici, in base alle categorie di merci trattate.

A seguito della consultazione della "Carta dei rossi" e della "Mappa dei poli produttivi", il Comune di Gorgonzola è stato individuato come polo produttivo di interesse sovracomunale, in conformità ai criteri definiti dall'art. 27 delle NdA del PTM. All'interno della zona produttiva vi è la possibilità di insediare attività logistiche con una superficie lorda inferiore a 25.000 mq, anch'esse assoggettate alle prescrizioni e alle direttive di cui all'art. 29 delle NdA del PTM.

Alla luce di tali presupposti, è prevista l'adesione alla STTM3; tuttavia, si è proceduto alla compilazione dell'Allegato n. 7 del PTM – “Contenuti minimi STTM3” limitatamente alla sezione introduttiva, relativa all'analisi del contesto degli insediamenti destinati alla produzione, ai servizi e alla distribuzione. La seconda parte della tabella non è stata compilata in quanto riferita all'insediamento di nuove attività logistiche, fattispecie non pertinente al contesto territoriale del Comune di Gorgonzola.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda al Capitolo 4 [Compatibilità con il PTM] della presente relazione.

1.9.4. Strumenti di attuazione del PTM e delle Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane

Per rendere davvero operative le Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane [STTM] della Città Metropolitana di Milano, non basta definirne gli obiettivi. Serve un sistema chiaro e ben strutturato di norme, strumenti finanziari e procedure condivise.

La struttura delle STTM consente di entrare nel vivo delle politiche urbane e territoriali, influenzando scelte, pianificazioni e progetti dei Comuni. Le indicazioni più importanti contenute nelle STTM hanno valore obbligatorio, mentre altri contenuti possono essere accolti volontariamente dai Comuni e incentivati attraverso forme di supporto.

Un elemento chiave per garantire equità tra Comuni diversi è il principio della perequazione territoriale. Si tratta di un meccanismo che consente di compensare i territori che rinunciano a nuove costruzioni o che si fanno carico di funzioni ambientali importanti, come la tutela del verde o delle acque.

Immagina un Comune che decide di non costruire su una certa area per proteggere il paesaggio o una risorsa naturale. Grazie alla perequazione, può ricevere forme di compensazione, anche non economiche, da parte di altri Comuni o dallo stesso ente metropolitano. Questo meccanismo, oltre a riequilibrare i vantaggi, favorisce una visione più solidale e coordinata del territorio.

Non tutti i progetti urbanistici si esauriscono entro i confini comunali. Alcuni, per la loro portata, generano effetti anche su territori limitrofi. In questi casi si parla di rilevanza sovracomunale o metropolitana.

Quando si presenta questa situazione, il Comune promotore è tenuto a elaborare un documento specifico chiamato Bilancio delle diffusività territoriali. Questo strumento serve a valutare le ricadute ambientali, sociali e infrastrutturali del progetto anche sugli altri Comuni. L'obiettivo è assicurarsi che i vantaggi e gli svantaggi siano distribuiti in modo equilibrato, coinvolgendo tutti i soggetti interessati in un confronto aperto e costruttivo.

Per gestire al meglio questi effetti condivisi, la Città Metropolitana può convocare una Conferenza di concertazione: un tavolo di dialogo dove Comuni e attori coinvolti costruiscono

Relazione Illustrativa di Progetto

un Accordo territoriale. Questo accordo definisce i criteri di compensazione, gli interventi da realizzare e come distribuire risorse e responsabilità. È uno strumento prezioso per evitare conflitti e promuovere scelte condivise, in particolare su temi complessi come infrastrutture, grandi trasformazioni o tutela ambientale. Per sostenere economicamente queste politiche, la Città metropolitana ha istituito un Fondo perequativo metropolitano. Questo fondo raccoglie:

- contributi urbanistici generati da interventi edilizi;
- fondi europei, nazionali e regionali;
- beni immobili, diritti edificatori e risorse varie.

Le risorse raccolte sono gestite dalla Città metropolitana e possono essere utilizzate per finanziare progetti pubblici, servizi, interventi ambientali e iniziative di rigenerazione urbana. In questo modo, si assicura che le trasformazioni territoriali portino benefici non solo localmente, ma a tutta la comunità metropolitana.

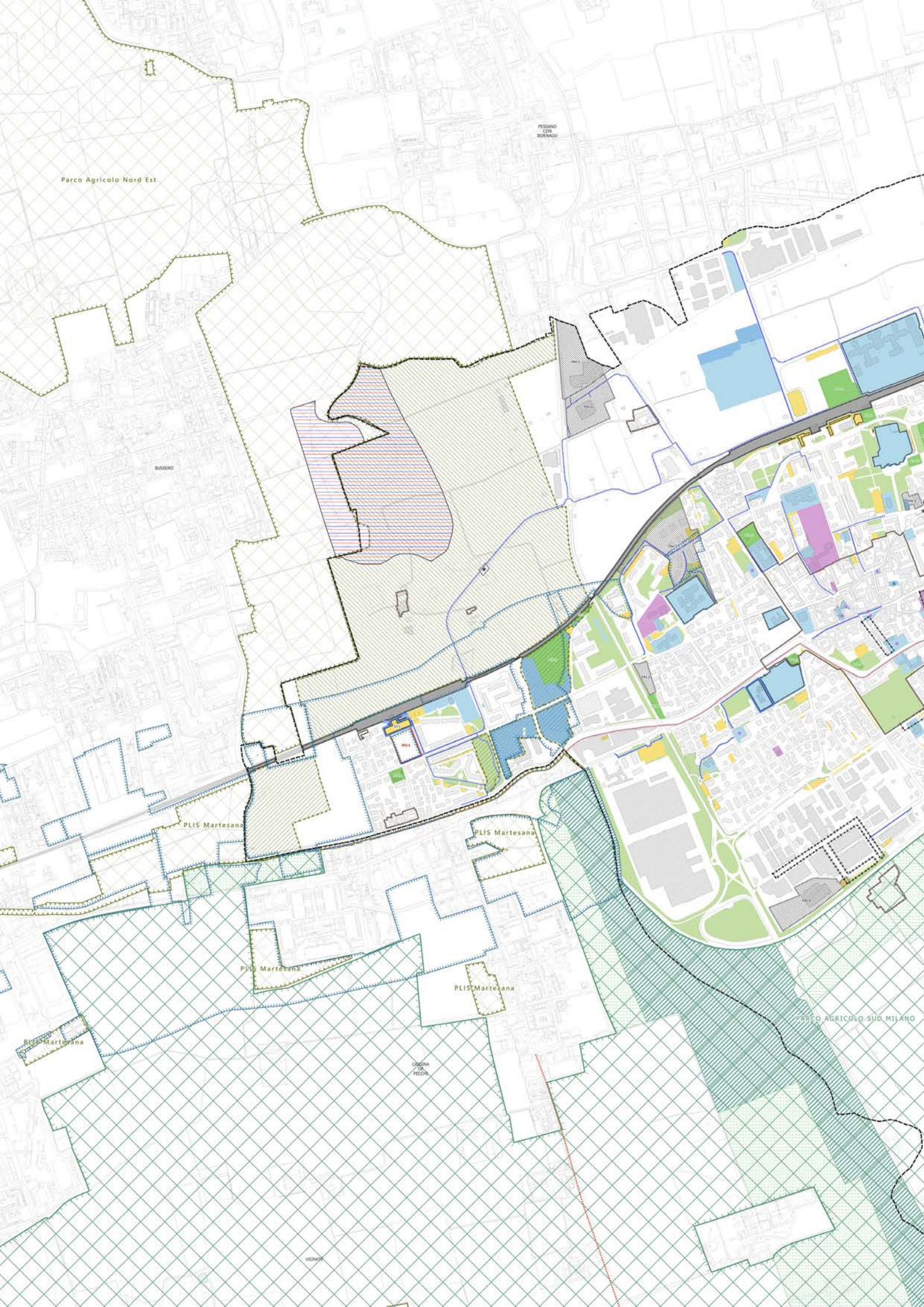
I Comuni possono aderire liberamente a una o più Strategie Tematico-Territoriali, e al Fondo perequativo, in diversi momenti:

- quando approvano o modificano un piano urbanistico;
- quando partecipano a un bando per la rigenerazione di aree o immobili;
- anche in assenza di specifici strumenti urbanistici, se vogliono candidarsi a future opportunità.

L'adesione richiede un Atto deliberativo del Comune, che si impegna anche a destinare parte dei contributi urbanistici al Fondo perequativo. In cambio, il Comune ottiene accesso a finanziamenti, bandi, partnership e strumenti di pianificazione avanzata.

Il Bilancio delle Diffusività Territoriali rappresenta un elaborato autonomo rispetto all'adesione alle Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane [STTM]. Come indicato in precedenza, la Città di Gorgonzola aderisce alla STTM1 e alla STTM2, in qualità di Luogo Urbano della Mobilità. In merito alla compilazione delle schede previste, per la STTM2, è stata redatta esclusivamente la sezione relativa alle 'Soluzioni per i LUM' [6.1 – Scheda dei criteri qualitativi degli interventi], in quanto la Variante Generale 2025 non prevede l'insediamento di nuovi servizi di interesse sovracomunale o metropolitano.

Inoltre, il Comune riconosce nell'Ambito di Rigenerazione Territoriale "Deposito ATM" [ART1] e nell'ex Ospedale Serbelloni delle aree di rilevanza sovracomunale e pertanto con effetti significativi anche sul contesto territoriale circostante. La compilazione del bilancio delle diffusività è rimandata alla fase attuativa.



Parco Agricolo Nord Est

PESANO
CON
BORRIGO

RUGGERO

PLIS Martesana

PLIS Martesana

PLIS Martesana

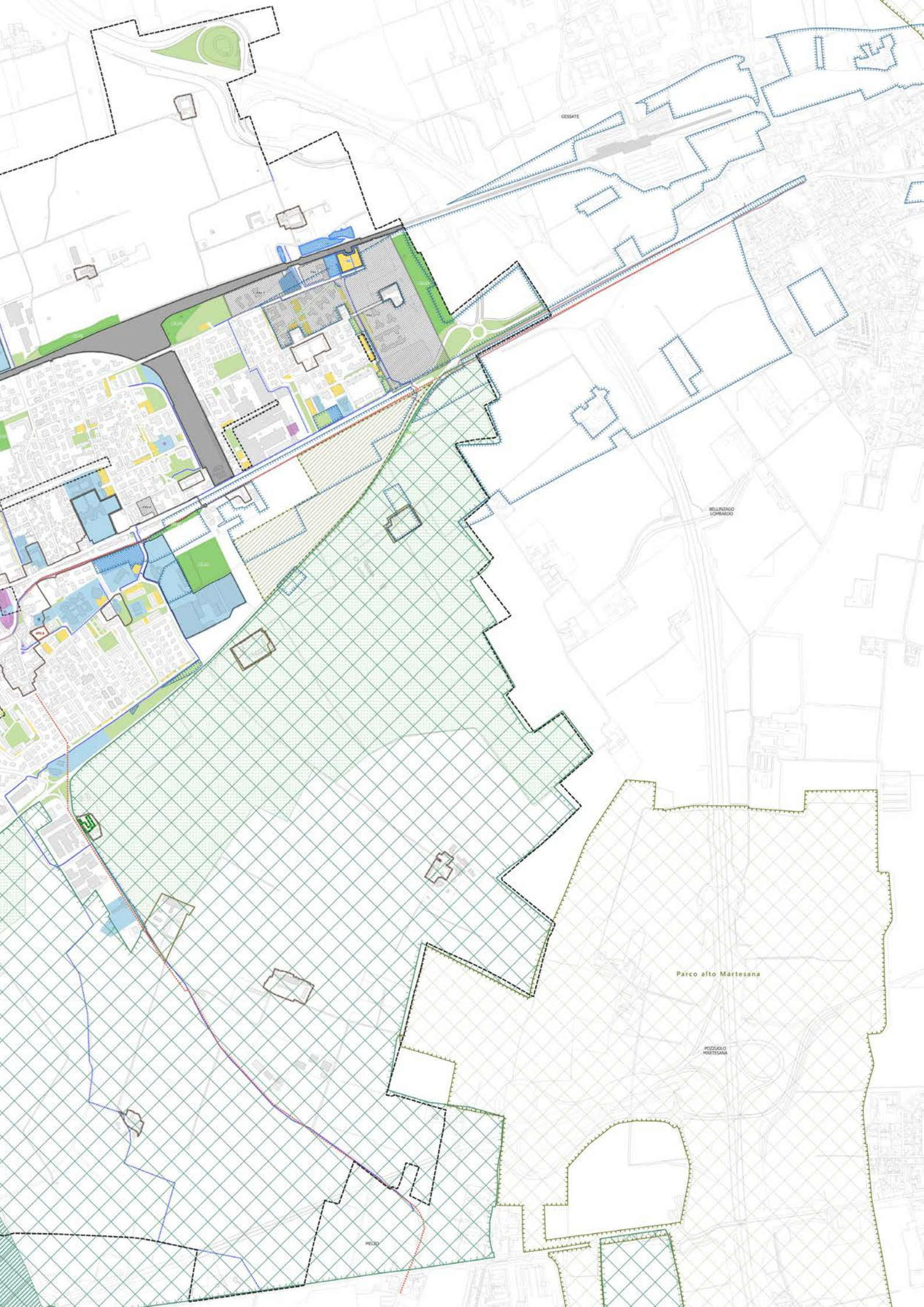
PLIS Martesana

PLIS Martesana

CASA
DI
RECCA

VIGNA

PARCO AGRICOLO SUD MILANO



2

PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi [PdS], come definito dalla legge regionale n.12/2005, art.9, ha l'obiettivo di assicurare al territorio comunale un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, incluse le eventuali aree per edilizia residenziale pubblica, aree a verde, corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato. Inoltre, persegue una distribuzione razionale dei servizi all'interno del territorio, a supporto delle funzioni insediate o previste.

La legge non indica quali servizi prevedere nel Piano, demandando alle amministrazioni comunali la definizione della propria programmazione in funzione delle caratteristiche locali e, in particolare, sulla base:

- della popolazione residente e gravitante sulle tipologie di servizi, in relazione alla loro distribuzione;
- della popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano;
- della popolazione gravitante nel territorio [occupati, studenti, utenti dei servizi sovracomunali, ecc.].

Spetta all'Amministrazione comunale definire la programmazione e i contenuti del Piano, valutando lo stato dell'offerta esistente, sia in termini quantitativi [dimensioni, aree di pertinenza, ecc.] sia qualitativi [utenze, stato di conservazione, ambito di riferimento], nonché la fruibilità e accessibilità dei servizi. Un ulteriore aspetto riguarda l'analisi dei fabbisogni espressi dai cittadini e dai cosiddetti city users e la sostenibilità economica degli interventi, in relazione alle risorse disponibili e alle opportunità di partecipazione privata.

Il PdS è per sua natura intersettoriale, poiché coinvolge ambiti differenti dell'amministrazione pubblica [assistenza sociale, istruzione, cultura, ecc.], oltre a soggetti esterni, e affronta anche aspetti qualitativi come accessibilità, utilizzo e manutenzione delle attrezzature. È inoltre coordinato con altri strumenti di pianificazione, in particolare con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, come richiesto dalla normativa.

Infine, le previsioni e i temi progettuali individuati nel Piano dei Servizi possono costituire, nel breve termine, indirizzi utili allo sviluppo di proposte coerenti con gli obiettivi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza [PNRR], all'interno di una visione integrata della città pubblica.

2.1 Strategie per la città pubblica

Le strategie del Documento di Piano riconoscono la centralità di tale ruolo, ponendolo come riferimento per l'organizzazione del sistema dei servizi, della mobilità sostenibile e dello sviluppo urbano. Gli interventi previsti si sviluppano quindi a partire da questa configurazione strategica, promuovendo l'integrazione tra funzioni urbane e sistema della mobilità, in coerenza con gli obiettivi sovracomunali definiti dal PTM.

**VISIONE POLICENTRICA
DEI SERVIZI, IL SISTEMA
DEI SERVIZI ESISTENTI**

Il concetto di Luogo Urbano della Mobilità come individuato dal PTM opera secondo il principio della "città dei 15 minuti", ossia il modello urbano per il quale ogni abitante debba poter accedere in un raggio temporale di circa 15 minuti a piedi a una serie di servizi ritenuti essenziali alla quotidianità come il lavoro, l'istruzione, la salute, la cultura, il tempo libero, etc. Tramite la prossimità e il riequilibrio nella distribuzione delle funzioni urbane e dei servizi è possibile promuovere un'idea di città multipolare.

Le strategie assumono quindi un orientamento verso una città pubblica policentrica, attraverso il rafforzamento delle dotazioni esistenti e la programmazione di nuovi servizi. L'approccio strategico si articola su due assi portanti: la definizione di polarità funzionali e l'implementazione della rete scolastica. La configurazione attuale dei servizi nel territorio consente di identificare delle zone centrali della città pubblica, come indicato nella tavola 01 DP "Strategie di Piano".

Le centralità funzionali individuate dalla Variante generale al PGT 2025 rappresentano nuclei urbani strutturati e riconoscibili, caratterizzati dalla presenza integrata di servizi eterogenei in grado di generare prossimità e relazioni tra le diverse funzioni urbane. Dall'analisi congiunta delle tavole strategiche e delle previsioni relative ai servizi pubblici, emergono quattro ambiti che assumono un ruolo strategico nell'assetto della rete urbana:

- l'area comprendente l'Oratorio San Carlo, l'Istituto Comprensivo "Rita Levi Montalcini" e l'Accademia Formativa Martesana si configura come un sistema articolato di servizi educativi e sociali, ben inserito nel tessuto urbano e facilmente accessibile da più ambiti residenziali;
- il comparto dello Stadio Comunale si conferma come il principale polo sportivo cittadino, con una potenziale attrattività anche sovralocale;
- il nucleo costituito dall'Oratorio San Luigi, dalla Sala Argentia - Cinema Teatro e dalla Scuola dell'Infanzia "Collodi" rappresenta un presidio culturale e aggregativo nel cuore della città, capace di favorire la coesione sociale e l'interazione tra generazioni;
- l'area di via Molino Vecchio, che accoglie scuole primarie e secondarie, il Palazzetto dello Sport e il Mulino Vecchio, si configura come un importante polo educativo e sportivo, coincidente con l'Ambito di Rigenerazione Urbana ARU2, destinato a ospitare un nuovo plesso scolastico.

Relazione Illustrativa di Progetto

DOTAZIONE DEI SERVIZI ESISTENTI

La Variante generale al PGT 2026 al Piano di Governo del Territorio, come già illustrato nel capitolo dedicato al Documento di Piano, si fonda su strategie integrate che coinvolgono la Città di Gorgonzola nei suoi aspetti urbani, ambientali e sociali. In questo contesto, il Piano dei Servizi definisce le priorità di intervento per lo sviluppo della città pubblica.

La Variante generale 2026 al PGT conferma la dotazione dei servizi esistenti, la cui valutazione, sotto il profilo quantitativo e qualitativo, è stata condotta all'interno della Relazione del Quadro Conoscitivo. Attualmente, la dotazione complessiva ammonta a 27 mq/abitante. Relativamente ai servizi residenziali locali, si registra una dotazione complessiva di 18 mq/ab, distribuita in modo eterogeneo tra servizi di interesse comune, servizi per l'istruzione, aree per la sosta e verde pubblico. I servizi di interesse comune e le aree destinate alla sosta risultano adeguati, con valori superiori agli standard minimi richiesti, mentre le aree verdi rispettano i requisiti normativi anche al netto del contributo del Parco Agricolo Sud Milano, che rappresenta comunque una risorsa significativa sotto il profilo ambientale ed ecosistemico.

Al contrario, il comparto dei servizi per l'istruzione, con un valore pari a 2,33 mq/ab, risulta al di sotto dello standard di 4,5 mq/ab stabilito dal D.M. 1444/1968, evidenziando la necessità di un ripensamento e di un potenziamento mirato. Per tale ragione, le strategie delineate nella Variante generale al PGT 2026, e in particolare quelle afferenti al Piano dei Servizi, individuano nel rafforzamento del sistema scolastico una priorità d'intervento. In questa direzione, è stato redatto uno studio specifico volto all'analisi del fabbisogno scolastico, che ha permesso di valutare l'offerta attuale, stimare la domanda futura e definire proposte operative concrete.

Nella dotazione dei servizi di interesse sovracomunali si individuano 9 mq/ab circa individuati in aree per lo sport, aree per la sosta, servizi sanitari e istruzione superiore.

A partire dalla situazione esistente, la Variante generale al PGT 2026, conferma la richiesta delle dotazioni per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previsto dal PGT in coerenza con gli obiettivi delle Linee guida approvate dall'Amministrazione Comunale.

Inoltre, si ritiene necessaria tale scelta per poter rispondere all'esigenze del mutato quadro sociodemografico della Città di Gorgonzola e al potenzialmente necessario dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale per rispondere al fabbisogno emergente, con particolare riferimento all'istruzione.

Il quadro strategico della Città di Gorgonzola si inserisce all'interno di una visione territoriale più ampia, delineata dal Piano Territoriale Metropolitano [PTM], che lo individua come Luogo Urbano della Mobilità [LUM]. Tale individuazione deriva dalla posizione baricentrica del territorio rispetto al sistema insediativo metropolitano e dalla presenza di infrastrutture strategiche di trasporto pubblico, in particolare della linea metropolitana MM2. L'individuazione dei LUM da parte del PTM ha l'obiettivo di orientare la localizzazione di servizi pubblici e attrezzature collettive ad alta accessibilità, in grado di rispondere a

bisogni diffusi e con una portata che va oltre il contesto comunale.

La Città di Gorgonzola, con i suoi 21.146 abitanti, si caratterizza per una crescita costante e un saldo migratorio positivo nell'ultimo decennio. La popolazione presenta un progressivo invecchiamento: gli over 65 sono il 21,8% e l'indice di vecchiaia è pari a 157, sebbene inferiore alla media metropolitana. A contrastare tale fenomeno vi è l'andamento positivo della popolazione straniera sempre più in crescita [11% circa al 2023] con un'età media più bassa [fascia di età 35-39]. La struttura familiare è in trasformazione, con un aumento delle famiglie unipersonali e una media di 2,27 componenti per nucleo. Il mutare della società comporta l'adattamento del sistema dei servizi offerto per poter incontrare le necessità e i bisogni di una popolazione sempre più eterogenea.

Per quanto riguarda il fabbisogno residenziale [come approfondito successivamente], risulta per uno scenario di minima, un surplus di alloggi pari a 48 unità, mentre nello scenario di massimo sviluppo un deficit di 130 unità. Lo scenario risultante per il fabbisogno per gli addetti e altre funzioni restituisce uno scenario in cui, al 2035, le aree esistenti non basteranno a soddisfare la richiesta, con la necessità di realizzare una superficie pari a 22.782 mq.

Per garantire una dotazione adeguata di servizi sul territorio, è essenziale affrontare i processi di trasformazione in corso non solo come cambiamenti fisici del tessuto urbano, ma come opportunità strategiche per attivare nuovi interventi e consolidare quelli già esistenti. Le trasformazioni devono essere interpretate come strumenti per elevare la qualità della vita urbana, attraverso il potenziamento e l'ampliamento dell'offerta di servizi destinati alla collettività.

**COSA
TRASFORMIAMO?**

All'interno del contesto delineato dalla Variante generale 2026, strumenti operativi come la Pianificazione Attuativa vigente, gli Ambiti di Rigenerazione Territoriale e Urbana nonché gli Ambiti di Trasformazione Urbana assumono un ruolo strategico per orientare e accompagnare i processi di trasformazione urbana. Attraverso interventi mirati e le relative cessioni, questi ambiti offrono un contributo determinante alla realizzazione di nuove attrezzature pubbliche, al potenziamento delle infrastrutture e al miglioramento complessivo della qualità dello spazio pubblico.

A partire dall'analisi sulla dotazione dei servizi, come evidenziato nel Quadro Conoscitivo, il Piano dei Servizi interviene per affrontare le principali fragilità del sistema esistente. Sebbene la dotazione di verde pubblico risulti formalmente sufficiente in termini di dotazione per abitante, essa si colloca vicino alla soglia minima. Per questa ragione, la Variante generale al PGT 2026 prevede, attraverso gli Ambiti di Rigenerazione Territoriale e Urbana, gli Ambiti di Trasformazione Urbana un incremento significativo delle aree a verde, sia in forma di aree a verde pubblico sia mediante fasce di mitigazione ambientale, rafforzando la componente ecologica della città. La dotazione di servizi richiesta per gli Ambiti di Rigenerazione Territoriale ed Urbana è di 100% per la funzione residenziale, direzionale e commerciale, e 20% per il produttivo.

Relazione Illustrativa di Progetto

Un esempio rilevante di questa strategia si concretizza lungo l'asse del Naviglio Martesana, dove gli interventi di rigenerazione urbana si distinguono per l'ampia presenza di aree da destinare a cessione [Si rimanda Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana in allegato].

A queste azioni si affianca l'individuazione di 17 Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA], per un totale di circa 101.805 mq, da destinare a verde pubblico o al completamento dell'offerta di servizi pubblici e di interesse generale.

Un ulteriore tematica emersa in modo significativo durante le fasi partecipative riguarda la mobilità sostenibile. La rete esistente, pur presente, risulta discontinua, frammentata e in alcuni tratti insicura. La Variante generale 20265 prevede l'incremento di circa 10 km di piste ciclabili, distribuite sia nel centro urbano, a partire dalla fermata della metropolitana MM2, sia lungo le direttrici periferiche, con l'obiettivo di collegare il centro con i quartieri residenziali e i comuni limitrofi, promuovendo connessioni intercomunali.

A partire da queste analisi, la Variante generale 2026 individua alcune centralità progettuali su cui concentrare in modo strategico le azioni future. Tra queste, assume particolare rilevanza il potenziamento del sistema scolastico [vedi sopra], e il progetto di rigenerazione dell'ex Ospedale Serbelloni, che si configura come nuovo polo urbano multifunzionale a vocazione culturale e sociale.

Questi interventi concorrono alla costruzione di una rete di servizi integrata, resiliente e proiettata verso il futuro, capace di rispondere efficacemente alle criticità emerse e di anticipare i bisogni di una città sempre più attenta alla persona, all'inclusione e alla sostenibilità ambientale.

AREE SPECIALI La Variante generale al PGT 2026 conferma e aggiorna l'individuazione delle Aree Speciali [AS], già classificate come Ambiti di Rigenerazione Urbana Pubblica [RP] nel PGT 2018. A seguito di una revisione del Piano dei Servizi, queste aree sono state ricalibrate, mantenendo però un ruolo strategico nella rigenerazione del tessuto urbano. Le aree individuate sono: lo Stadio comunale "Città di Gorgonzola", con funzioni sportive e ricreative di interesse sovra comunale; le aree circostanti le fermate della MM2 Gorgonzola, [quali Villa Pompea e Cascina Antonietta] nodi di interscambio e porte di accesso alla città. La Variante orienta gli interventi verso la riqualificazione funzionale, ambientale e infrastrutturale, con particolare attenzione alla mobilità sostenibile e alla connessione dei servizi.

OBIETTIVI DELLA CITTÀ PUBBLICA Nel quadro strategico delineato dalla Variante generale al PGT 2026, gli Ambiti di Rigenerazione Territoriale e Urbana, gli Ambiti di Trasformazione Urbana costituiscono uno strumento operativo fondamentale per il perseguimento degli Obiettivi per la città pubblica. Il principio è quello di correlare le trasformazioni urbane a un ritorno collettivo, espresso attraverso l'incremento di superfici verdi, l'integrazione di housing sociale e la realizzazione di opere pubbliche aggiuntive. Questi obiettivi rappresentano l'indirizzo per rafforzare la qualità urbana, l'equità territoriale e il benessere collettivo. La Variante generale al PGT 2026

prevede che gli incrementi edificatori nei diversi ambiti siano subordinati alla concreta attuazione di tali obiettivi, articolati in tre categorie: compensazione ambientale, servizi abitativi sociali, interventi di forestazione e servizi qualitativi.

In ottica di sostenibilità ambientale e connessione territoriale, l'elemento strategico per il loro rafforzamento, è rappresentato dalla rete della mobilità dolce e dai percorsi ciclopeditoni. Tali infrastrutture sono oggetto di una puntuale previsione nella tavola PS.01 "Aree e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: previsioni", che evidenzia l'intento di sviluppare una rete più estesa, continua e funzionale di connessione anche verso gli spazi aperti.

**MOBILITÀ
E VERDE**

Dall'analisi della pianificazione pregressa, in particolare del PGT 2011 e della Variante generale 2018, emerge l'assenza di una rappresentazione sistematica della rete ciclabile esistente, fatta eccezione per la Tavola 03 del Piano dei Servizi della Variante generale 2018, che individua unicamente il tracciato della pista ciclabile Gorgonzola-Melzo lungo via Giuseppe Parini. L'attuale ricognizione dello stato di fatto, tuttavia, evidenzia la presenza di circa 16 km di percorsi ciclabili distribuiti sul territorio comunale. Tra questi, il tratto di maggiore estensione è rappresentato dal percorso lungo il Naviglio Martesana, classificato inoltre come Percorso Ciclabile di Interesse Regionale [PCIR n. 9], e dal tracciato in direzione Melzo [Via Parini].

Nel tessuto consolidato sono inoltre presenti tratti più frammentati e discontinui, spesso di dimensioni ridotte, che necessitano di essere integrati in una rete coerente e connessa. In quest'ottica, la Variante generale al PGT 2026 prevede un potenziamento della rete ciclopeditona con l'inserimento di oltre 10 km di nuovi tracciati, finalizzati a raccordare i percorsi esistenti e a migliorare la fruibilità complessiva della mobilità dolce.

Le scelte localizzative dei nuovi percorsi derivano non solo da valutazioni tecnico-funzionali, ma anche dagli esiti della fase partecipativa. In particolare, è emersa con forza l'esigenza di realizzare e mettere in sicurezza un collegamento diretto tra la frazione di Villa Pompea e l'area settentrionale del territorio comunale, dove si concentrano diverse attività commerciali e di ristorazione. In risposta a tale istanza, viene individuato un nuovo tracciato ciclopeditonale su via Buoizzi, con connessione alla SP13 e a via Restelli, in grado di offrire un'alternativa sostenibile e sicura alla mobilità veicolare.

In linea con gli indirizzi delineati a scala sovracomunale, la Variante generale al PGT 2026 assume la sostenibilità ambientale come fondamento essenziale delle dinamiche di trasformazione urbana. La visione strategica adottata attribuisce un ruolo centrale alla valorizzazione del paesaggio, alla tutela degli ecosistemi e alla riduzione degli impatti legati al cambiamento climatico.

A partire dalle proprie risorse [Parco Agricolo Sud Milano, corridoi ecologici quali Torrente Molgora e Naviglio Martesana], la Variante generale al PGT 2026 propone la definizione di una rete ecologica capace di connettere ambiti naturali, superfici agricole e contesti urbanizzati, promuovendo la continuità ambientale e incentivando modalità di fruizione

Relazione Illustrativa di Progetto

sostenibile del territorio. L'obiettivo è quello di confermare e incrementare la dotazione di verde presente sul territorio comunale.

Lungo i principali corridoi ecologici del Torrente Molgora e del Naviglio Martesana, vengono confermate le aree verdi esistenti che hanno la funzione di mitigazione ambientale naturale e di servizio ecosistemico. Inoltre, lungo l'asse del Naviglio Martesana si prevede l'inserimento di numerosi interventi per la realizzazione di nuove aree verdi e fasce di mitigazione, integrati all'interno degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale.

PROGETTI SPECIFICI La rete scolastica rappresenta uno dei fulcri fondamentali della strategia urbana delineata dalla Variante generale 2026, assumendo un ruolo centrale come progetto specifico di rigenerazione territoriale. Il sistema scolastico viene potenziato sia attraverso la valorizzazione e l'adeguamento degli istituti esistenti, sia mediante l'introduzione di nuove attrezzature in ambiti strategici del territorio comunale.

Un intervento chiave è rappresentato dalla previsione di un nuovo plesso scolastico all'interno dell'ARU2, un'area di rigenerazione urbana situata in prossimità della polarità di via Molino Vecchio. L'inserimento di una nuova struttura scolastica in questo contesto testimonia la volontà di attribuire alla scuola un ruolo attivo nella trasformazione urbana, non solo come presidio educativo ma anche come elemento rigenerativo e generatore di nuove relazioni spaziali e sociali. A questo intervento si affianca la programmazione di una seconda scuola in via Sondrio, nel settore nord del territorio comunale, che consente di ampliare e riequilibrare l'accessibilità all'offerta scolastica, in particolare in un'area in fase di trasformazione urbana. In parallelo, è prevista la realizzazione di un nuovo asilo nido in via Trieste, destinato a rafforzare i servizi per l'infanzia nella frazione di Cascina Antonietta, attualmente caratterizzata da una minore dotazione rispetto al resto della città. In relazione a questi interventi, l'area di via Sondrio viene riconosciuta come nuova centralità di progetto, in virtù della sua posizione strategica, a ridosso della fermata della metropolitana di Cascina Antonietta. Questo ambito, collocato in una porzione periferica ma in trasformazione, si distingue per la compresenza di elementi storici, come la Cascina Antonietta [NAF], e di nuovi insediamenti residenziali, come il comparto ex C6. La combinazione di un tessuto urbano eterogeneo, la previsione di nuovi servizi scolastici e commerciali, insieme alla connessione diretta con il sistema di trasporto pubblico metropolitano, conferiscono all'area un forte potenziale strategico. Si tratta di un'opportunità concreta per attivare nuove relazioni urbane e consolidare il ruolo di Cascina Antonietta all'interno di una rete cittadina policentrica e integrata.

Oltre all'individuazione del sistema scolastico come ambito prioritario di intervento, anche alla luce dell'analisi condotta sulla dotazione dei servizi, un ulteriore progetto strategico è rappresentato dall'ex Ospedale Serbelloni. In coerenza con gli obiettivi delineati nelle Linee guida per la "Valorizzazione del patrimonio storico e culturale", l'intervento si concentra sull'identità storica e simbolica che questo luogo incarna per la comunità.

Il complesso dell'Ospedale Serbelloni [Ambito di Rigenerazione Territoriale n.1] rappresenta

un fulcro strategico per la rigenerazione urbana e culturale della città di Gorgonzola. Luogo storicamente identitario e profondamente radicato nella memoria collettiva, l'ex ospedale si configura oggi come un nodo di trasformazione a vocazione pubblica, con l'obiettivo di restituire alla cittadinanza un patrimonio architettonico e simbolico di grande valore. Il progetto speciale intende valorizzare questo spazio come nuovo polo culturale, punto di riferimento per attività artistiche, educative, sociali e civiche. La sua collocazione centrale e la connessione con le principali polarità urbane lo rendono un asset strategico per rafforzare la coesione sociale e promuovere la cultura come motore di sviluppo. In un contesto demografico in trasformazione e segnato da un progressivo invecchiamento, l'intervento punta a generare spazi intergenerazionali e inclusivi, sostenendo il senso di appartenenza e la qualità della vita urbana. L'Ospedale Serbelloni si propone quindi come simbolo di una città che rigenera il proprio passato per costruire futuro. Emerge una visione di Gorgonzola come città che sta costruendo consapevolmente il proprio futuro a partire da una riflessione profonda sul proprio territorio, sulla qualità urbana e sull'equilibrio tra ambiente, mobilità, servizi e comunità. Gorgonzola si presenta come un sistema urbano radicato in un contesto territoriale ricco di risorse ambientali, culturali e agricole, che la città non solo riconosce, ma intende valorizzare come elementi fondativi della propria identità e traiettoria di sviluppo. Non emerge unicamente una visione della Città di Gorgonzola, ma tante città diverse inserite in un quadro sistemico.

Gorgonzola si presenta come una città dalle molteplici identità, capace di armonizzare la vitalità urbana con la presenza di un solido patrimonio ambientale e agricolo. Questa natura poliedrica si traduce in un approccio sostenibile allo sviluppo, dove le trasformazioni non avvengono per espansione, ma attraverso la valorizzazione e la rigenerazione dell'esistente. La sostenibilità, quindi, non è solo ambientale, ma anche sociale e culturale, e si radica nella capacità di accogliere la complessità del territorio e governarla in modo responsabile.

**POLIEDRICA E
SOSTENIBILE**

Il modello urbano adottato dalla Variante generale 2026 valorizza una struttura policentrica, in cui ogni ambito cittadino è dotato di servizi, spazi pubblici e connessioni efficienti. Questa visione si integra pienamente con il concetto di città dei 15 minuti: un'organizzazione spaziale in cui i cittadini possono accedere, in tempi brevi e a piedi o in bicicletta, ai principali servizi e opportunità della vita quotidiana. Gorgonzola si trasforma così in una città più vicina, connessa e vivibile, capace di offrire benessere diffuso senza la necessità di lunghi spostamenti.

**POLICENTRICA
E CITTÀ DEI 15
MINUTI**

Le scelte strategiche di Gorgonzola rivelano una città inclusiva, che riconosce le diverse esigenze della popolazione e si impegna a garantire equità nell'accesso ai servizi e agli spazi pubblici. Questa vocazione si accompagna a una progettualità attenta, basata sull'ascolto del territorio e sull'analisi puntuale delle sue caratteristiche e criticità. Gorgonzola dimostra così di essere una città che osserva, interpreta e agisce, costruendo soluzioni mirate per migliorare la qualità della vita in modo concreto e duraturo.

**INCLUSIVA
E ATTENTA**

2.2 Verso il progetto di città pubblica: dotazione e servizi per l'interesse generale

2.2.1. Dotazione richiesta nelle trasformazioni

I servizi esistenti locali residenziali, locali extraresidenziali e di rilievo sovracomunale a Gorgonzola hanno un'estensione di circa 585.216 mq, che corrisponde a una dotazione complessiva pari a circa 27,68 mq/ab [17,88 mq/ab se considerati unicamente i servizi di livello locale residenziale e 18,57 se considerati anche i servizi extraresidenziali]. Tuttavia, le trasformazioni del Piano non hanno solo funzione residenziale, ma anche produttiva, terziaria, commerciale, etc rendendo così necessaria alla quantificazione delle aree a standard anche per gli addetti. Il punto di partenza quindi, da tenere in considerazione è 25,71 mq/abitanti+addetti [21.146+1.619].

La Variante generale 2025 al PGT conferma la dotazione di aree per servizi pubblico e di interesse pubblico o generale prevista nel PGT e, per le nuove trasformazioni, prevede le seguenti soglie di aree da cedere per contribuire al fabbisogno di standard:

1. Per gli ARU:
 - 100% della SL per le funzioni residenziali
 - 150% della SL per le funzioni direzionali o ricettive
 - 150% della SL per le funzioni commerciali [MSV e edv>150 mq]
 - 20% della SL per le funzioni produttive
2. Per AC [Piano delle Regole]
 - 100% della SL per le funzioni residenziali
3. 3] Per tutti gli altri ambiti:
 - 100% della SL [ex 54mq/ab] per le funzioni residenziali;
 - 100% della SL per le funzioni direzionali o ricettive;
 - 20% della SL per le funzioni produttive [40% della SL se logistica];
 - Una variazione tra il 50% e il 200% della SL per le funzioni commerciali [Si rimanda all'art. 18 delle NtA del Piano dei Servizi per maggiori specifiche].

Si sottolinea che, rispetto al PGT vigente, la dotazione richiesta per le funzioni produttive e residenziali è stata mantenuta invariata; al contrario la dotazione di servizi richiesta per le funzioni direzionali-ricettiva è stata ridotta [150% nella Variante generale al PGT 2018].

A queste quantità vanno aggiunte le aree a servizio derivate dai meccanismi compensativi, laddove applicati, e cioè la cessione delle aree a cui corrispondono i diritti edificatori eventualmente utilizzati.

La Variante generale 2025 al PGT definisce poi che le dotazioni di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale possono essere cedute al comune, assoggettate a servitù di uso pubblico, mantenute in capo ad un soggetto terzo previa stipula di apposito regolamento d'uso, monetizzate o trasformate in opere sulla base del valore di monetizzazione. Spetterà ai singoli piani attuativi o permessi di costruire convenzionati definire di volta in volta in base alle esigenze della città e le indicazioni dell'Amministrazione "cosa" e "come" acquisire le dotazioni per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

Nel suo insieme il PGT prevede una dotazione di servizi di interesse generale compresa tra gli 555.937 mq e i 717.504 mq [sempre a seconda dell'accesso volontario da parte dei proprietari e degli operatori alle forme di incentivazione per gli obiettivi della città pubblica], senza comprendere i servizi di interesse sovralocale. Considerando quest'ultimi la dotazione di servizi di interesse generale è compresa tra i 748.443 mq minimi e i 910.010 mq di massima quantità che complessivamente assesta la dotazione di servizi tra i 27,4 e i 32,0 mq/ab.

La dotazione, nello scenario di minima, vede un incremento significativo rispetto alla dotazione dei servizi offerta di 27,68 mq/ab nella Variante generale al PGT 2018, in quanto calcolata sulla proiezione futura della popolazione unitamente agli addetti.

Relazione Illustrativa di Progetto

	Residenti alla Variante generale al PGT				Gravitanti alla Variante generale al PGT				Residenti + Gravitanti						
	ab. min	mq/ab	mq	ab. max	mq/ab	mq	mq/add	add. min	mq	mq/add	add. max	min	mq	mq/ab+add	max
	23.010			23.586				4.314			4.828	27.324		28.414	
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/add	mq	mq/add	mq	mq/add	mq	mq	mq/ab+add	mq/ab+add	
SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE ESISTENTI VARIANTE GENERALE 2018															
Servizi residenziali locali	378.032	16,4	378.032	16,0								378.032	13,8	378.032	13,3
Servizi extraresidenziali locali					14.678	3,4	14.678	3,0				14.678	0,5	14.678	0,5
Dotazione complessiva di standard locale												392.710	14,4	392.710	13,8
Servizi di rilievo sovracomunale												192.506	7,0	192.506	6,8
Dotazione dei servizi di interesse pubblico o generale locale e sovralocale [Variante 2018]												585.216	21,4	585.216	21
SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE DI PROGETTO VARIANTE GENERALE 2025															
Documento di Piano: ARU	47.382	56,0	78.293	56,0	90.416	55,7	117.878	55,1	137.797	55,8	196.172	55,5	196.172	55,5	
Documento di Piano: ATU	5.765	56,0	7.152	56,0	-	-	-	-	5.765	56,0	7.152	56,0	7.152	56,0	
Piano dei Servizi: ACA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	101.805	28	
Piano dei servizi: servizi in progetto	19.665	0,9	19.665	0,8	-	-	-	-	19.665	0,7	19.665	0,7	19.665	0,7	
Dotazione dei servizi di interesse pubblico o generale locale e sovralocale [Variante 2025]	72.811	77	105.111	69	90.416	56	117.878	55	163.227	63	324.794	89	324.794	89	
Dotazione complessiva di servizi di interesse pubblico o generale locale									555.937	20,3	717.504	25,3	717.504	25,3	
Dotazione complessiva di servizi di interesse pubblico o generale locale e di rilievo sovralocale									748.443	27,4	910.010	32,0	910.010	32,0	

Dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La legge regionale urbanistica n.12/2005 specifica che cosa si debba intendere per spazi pubblici, attività collettive e servizi, e precisa che questi possono essere anche di natura “privati”, se accompagnati da una apposita convenzione [o regolamento d’uso o accreditamento] che ne stabilisca l’interesse pubblico, e demanda ai PGT la definizione delle “quantità”.

La lettura dell’offerta esistente di servizi pubblici o privati ad uso pubblico a scala locale certifica la presenza di un patrimonio di aree a servizi di interesse generale locale pubblici e privati ad uso pari a circa 378.032 mq, che in rapporto alla popolazione totale registrata al 2023 di 21.146 abitanti determinano una dotazione di standard di 17,9 mq/ab, valore lievemente al di sotto al minimo di legge [18 mq/ab].

La legge regionale urbanistica disciplina che le dotazioni di standard debbano essere verificate anche in riferimento alla popolazione non residente ma gravitante sul Comune, siano questi studenti, addetti, visitatori o consumatori.

Dalla sintetica disaggregazione dei dati dimensionali emerge dunque come il sistema dei servizi possa essere suddiviso in tre grandi famiglie di servizi:

- servizi residenziali locali, ovvero quei servizi che concorrono a standard “tradizionali”;
- servizi di rilievo sovracomunale, vale a dire quei servizi che rivestono un ruolo di natura sovralocale.

Data questa suddivisione, in virtù dei ragionamenti sopra descritti e in applicazione della normativa, è possibile e opportuno determinare la dotazione di standard per le diverse categorie di utenti:

- residenti [21.146 al 2023];
- gravitanti [1.619 al 2022];
- il complesso di abitanti e addetti gravitanti [22.765].

Circa i servizi offerti dalla città di livello sovracomunale, con un’utenza, cioè non specificatamente limitata ai residenti, stimiamo una superficie pari a 192.506 mq, ripartiti in 76.008 mq di aree per attrezzature di interesse comune [sportive], 14.559 aree per la sosta pubblica o privata ad uso pubblico, 71.706 mq adibite ad aree per l’istruzione di scuola superiore e oltre 30.233 mq per aree e attrezzature per servizi sociali.

In ogni caso, stante alla metodica di calcolo dettata dal DM 1444/1968, poi ripresa dalla LR n.51/1975, a fronte di una dotazione di standard esistente di circa 585.216 mq [servizi di interesse locale e sovracomunale], la dotazione pro-capite di aree a standard somma a 27,68 mq/abitante [25,7 considerati anche gli addetti].

Una superficie superiore alla somma dei 18 mq/abitante di cui al comma 3 del DM 1444/1968 e dei 17,5 mq/abitante richiesti quali standard per il “territorio servito” di cui

Relazione Illustrativa di Progetto

APPROFONDIMENTO

al comma 5 del medesimo Decreto Ministeriale.

	Residenti [2023]		Gravitanti [2022]		Residenti + Gravitanti	
	21.146		1.619		22.765	
	mq	mq/ab	mq	mq/add	mq	mq/ ab+add
Servizi di interesse pubblico o generale locali residenziali						
Attrezzatura di interesse comune	104.186	4,9			104.186	4,6
Servizi e attrezzature scolastiche	49.369	2,3			49.369	2,2
Mobilità e spazi per la sosta	55.266	2,6			55.266	2,4
Aree a verde urbano	169.211	8,0			169.211	7,4
Parcheggi in zone produttive o commerciali [extraresidenziale]			11.493	7,1	11.493	0,5
Parchi urbani e verde di quartiere in zone produttive o commerciali [extraresidenziale]			3.185	2,0	3.185	0,1
Dotazione complessiva di servizi di interesse pubblico o generali locali	378.032	17,9	14.678	9	392.710	17,3
Servizi di interesse pubblico o generale sovralocali						
Attrezzature di interesse comune [sportive]					76.008	3,3
Mobilità e spazi per la sosta					14.559	0,6
Istruzione di scuola superiore					71.706	3,1
Aree e attrezzature sanitarie e per servizi sociali					30.233	1,3
Dotazione complessiva di servizi di interesse pubblico o generale di livello sovracomunale	0	0,0	0	0,0	192.506	8,5
Dotazione complessiva di servizi di interesse pubblico o generale di livello locale e sovracomunale	378.032	17,9	14.678	9,1	585.216	25,7

2.2.2. Dimensionamento del carico insediativo

Per la stima del dimensionamento del carico insediativo all'interno della Variante generale 2025, vengono presi in considerazione diversi elementi. Primo per importanza e valore di partenza, il numero di abitanti residenti a Gorgonzola al 2023, che da fonte ISTAT ammontano a 21.146 unità. Secondariamente, vengono aggiunti al calcolo gli abitanti teorici derivanti da Piani Attuativi Vigenti in fase di realizzazione o da realizzare, che complessivamente assommano a circa 915 unità. In terza battuta, vengono sommati gli abitanti teorici stimati a partire dalle trasformazioni previste dal piano:

- Ambiti di Rigenerazione Urbana da Documento di Piano [ARU];
- Ambiti di Trasformazione Urbana da Documento di Piano [ATU].

A seconda dell'accesso o meno alle forme di incremento della SL previste dagli strumenti della Variante generale da parte degli interessati, gli abitanti teorici previsti dalla Variante generale 2025 potranno variare tra le 949 e le 1.526 unità, per un carico insediativo teorico complessivo che oscilla tra i 23.010 e i 23.586 abitanti.

Analogamente, viene valutata l'incidenza della Variante generale 2025 dal punto di vista del carico gravitante. Partendo dai 1.619 gravitanti [fonte ISTAT al 2022] vengono sommati gli addetti teorici derivanti da Piani Attuativi Vigenti in fase di realizzazione o da realizzare [1.070 unità], e gli addetti teorici stimati a partire dalle trasformazioni previste dal piano [ARU], variabili tra le 1.625 e le 2.138 unità a seconda dell'accesso o meno alle forme di incremento della SL previste dagli strumenti della Variante generale. Il carico gravitante teorico complessivo oscilla tra le 4.314 e le 4.828 unità.

CARICO INSEDIATIVO TEORICO			
Abitanti residenti a Gorgonzola al 2023		21.146	
PGT Vigente - residuo PdR			
Abitanti teorici da Piano Attuativi Vigenti in fase di realizzazione/da realizzare		915	
Totale [A]		22.061	
VARIANTE GENERALE PGT GORGONZOLA 2025			
		ab. min	ab. max
DdP - ARU	Abitanti teorici in Ambiti di Rigenerazione Urbana	846	1398
DdP ATU	Abitanti teorici in Ambiti di Trasformazione Urbana	103	128
	totale DdP	949	1526
TOTALE VARIANTE GENERALE PGT Gorgonzola 2025 [abitanti teorici] [B]		949	1526
	<i>n. alloggi/famiglie¹</i>	439	706
TOTALE CARICO INSEDIATIVO [abitanti teorici] [A+B]		23.010	23.586

¹ Il calcolo è stato effettuato dividendo il numero totale degli abitanti per la media dei componenti della famiglia [2,16 al 2023]. Si arriva così a determinare il numero di famiglie e, di conseguenza, il numero di alloggi, considerando una famiglia per alloggi.

Relazione Illustrativa di Progetto

CARICO INSEDIATIVO TEORICO			
Addetti a Gorgonzola al 2022		1.619²	
PGT Vigente - residuo PdR			
Abitanti teorici da Piano Attuativi Vigenti in fase di realizzazione/da realizzare		1070	
totale [A]		2.689	
VARIANTE GENERALE PGT GORGONZOLA 2025			
		add. min	add. max
DdP - ARU	Addetti teorici in Ambiti di Rigenerazione Urbana	1.625	2.138
	totale DdP	1.625	2.138
TOTALE VARIANTE GENERALE PGT Gorgonzola 2025 [addetti teorici] [B]		1.625	2.138
TOTALE CARICO INSEDIATIVO [addetti teorici] [A+B]		4.314	4.828

Dall'analisi del fabbisogno residenziale, condotta sulla base delle proiezioni demografiche, emergono due scenari di riferimento. Nello scenario minimo [A], si evidenzia un surplus di 48 alloggi rispetto al fabbisogno stimato, mentre nello scenario massimo [B] si rileva una carenza di 130 alloggi. A fronte di questi valori, il dimensionamento proposto dalla Variante generale al PGT 2025 prevede un incremento potenziale di alloggi significativamente superiore: 439 unità nello scenario minimo [A] e 706 nello scenario massimo [B], distribuite tra Piani Attuativi vigenti, Ambiti di Rigenerazione Urbana e Ambiti di Trasformazione Urbana [si rimanda alla Relazione del Quadro Conoscitivo per il calcolo del fabbisogno].

Appare evidente, dunque, che la previsione complessiva supera quantitativamente i valori indicati dal calcolo teorico del fabbisogno. Tuttavia, tale differenza trova una motivazione strutturale nelle scelte di piano, che non introducono nuove aree di espansione incontrollata, ma valorizzano ambiti già esistenti all'interno del tessuto urbano consolidato. Tutte le aree considerate per l'incremento residenziale risultano infatti già urbanizzate o parzialmente edificate [ad eccezione dell'ATU.1 già individuato come ARU nel PGT 2018 che è urbanizzabile], con una presenza attuale di popolazione residente o con un cambio di destinazione da possibili addetti a possibili abitanti. Di conseguenza, i valori teorici di nuovi abitanti associati agli interventi non corrispondono interamente a nuovi ingressi demografici, ma includono quote di popolazione già insediata. Questo significa che l'effettivo carico urbanistico prodotto dagli interventi sarà inferiore rispetto al valore teorico, poiché non si parte da zero, ma si interviene su aree già attive e vissute.

Anche per quanto riguarda il fabbisogno relativo alle altre funzioni – in particolare le attività produttive – la Variante evidenzia uno scostamento positivo tra il valore stimato e il dimensionamento proposto. Secondo le proiezioni al 2035, sulla base dei dati Istat, emerge la necessità di circa 61.430 mq di superficie territoriale per accogliere i nuovi addetti. Tuttavia, la Variante prevede un dimensionamento complessivo pari a 86.207 mq. Anche in questo caso, il superamento del fabbisogno teorico non implica una crescita non sostenibile, in quanto le superfici individuate si trovano in aree già produttive dove

² Il dato è calcolato sulla base degli addetti presenti al 2022 nelle imprese con sede a Gorgonzola [Istat].

l'intervento si configura come un'azione di rigenerazione piuttosto che di nuova espansione.

La Variante generale al PGT 2025 adotta un approccio progettuale pienamente coerente con gli obiettivi regionali di contenimento del consumo di suolo e con le strategie del piano, orientandosi verso una trasformazione sostenibile e consapevole del territorio. Al centro della visione pianificatoria si pone il principio di rigenerazione urbana, non come semplice alternativa all'espansione, ma come strumento strutturale per promuovere una città più efficiente, inclusiva e resiliente. In quest'ottica, la trasformazione non è intesa come incremento indiscriminato del costruito, bensì come occasione per riorganizzare e qualificare ciò che è già presente. Nella prospettiva di riqualificazione urbana, e nel dover rispondere al fabbisogno richiesto, ricade la scelta strategica della Variante generale 2025 di voler stralciare gli Ambiti di Trasformazione presenti nella pianificazione precedente.

Le azioni previste si concentrano, infatti, sul tessuto urbano consolidato, mirando alla rifunzionalizzazione e alla riqualificazione di ambiti esistenti, spesso caratterizzati da condizioni di degrado o sottoutilizzo. La scelta di operare prevalentemente su aree già antropizzate riflette una strategia orientata all'ottimizzazione delle risorse, alla tutela del paesaggio e alla costruzione di una nuova qualità urbana. In tal senso, la Variante non introduce nuove espansioni insediative, ma promuove un modello di sviluppo compatto e orientato al recupero, rafforzando l'identità della città e rispondendo in modo più flessibile e sostenibile ai bisogni del territorio.

Relazione Illustrativa di Progetto

APPROFONDIMENTO

Stima fabbisogno

La stima del fabbisogno insediativo residenziale del Comune di Gorgonzola, con orizzonte al 2033, si articola in due componenti: il fabbisogno primario e quello secondario. Il primo deriva dalla differenza tra la domanda e l'offerta abitativa, misurata attraverso il numero di famiglie e lo stock di alloggi esistenti, mentre il secondo riguarda usi compatibili con la residenza [come studi professionali, uffici, piccole attività] e la componente frizionale necessaria al buon funzionamento del mercato immobiliare.

Sulla base delle proiezioni demografiche elaborate nel quadro conoscitivo della Variante Generale, sono stati definiti due scenari: uno di minima e uno di massima crescita. In entrambi i casi, lo stock abitativo attuale risulta sufficiente a coprire il fabbisogno futuro. Nello scenario di minima si prevede un surplus di [n. 724] alloggi, mentre nello scenario di massima l'eccedenza è di [n. 546] unità. Tuttavia, sommando il fabbisogno secondario, pari complessivamente a [n. 676] alloggi [di cui 474 seconde abitazioni e 202 per fabbisogno frizionale], il bilancio complessivo cambia: nel caso minimo si registra un avanzo contenuto di [n. 48] alloggi, mentre nello scenario massimo si evidenzia un disavanzo di [n. 130] unità.

Per quanto riguarda le altre funzioni urbane, la stima del fabbisogno si basa sulla somma tra la superficie produttiva esistente e le aree di espansione già previste [AT1-P e AT2-P], rapportata al numero di addetti presenti sul territorio secondo i dati ISTAT [n. 1619 nel 2022]. Attraverso modelli previsionali, si stima per il 2035 una presenza di [n. 1672] addetti, con un fabbisogno necessario di 61.430 mq di superficie per attività non residenziali.

Questi dati confermano l'impostazione del Piano, che non introduce nuovi ambiti di trasformazione residenziale o produttiva, ma si concentra sulla rigenerazione urbana e sull'ottimizzazione delle risorse esistenti.

Si rimanda per ulteriori specifiche alla Relazione del Quadro Conoscitivo.

2.2.3. Aree speciali

All'interno delle strategie definite dalla Variante generale 2026, viene confermata l'individuazione delle "Aree Speciali" già presenti nel PGT vigente [2018], classificate come Ambiti di Rigenerazione Urbana Pubblica [RP]. A seguito di una revisione del Piano dei Servizi, queste aree sono state ridimensionate rispetto alle nove precedentemente individuate nel PGT vigente 2018.

Nel Piano dei Servizi aggiornato con la Variante generale 2026, vengono quindi individuate come Aree Speciali [AS]:

- **[AS1,3,4,5,6,7] Piazzale della metropolitana MM2 "Gorgonzola"**: Le Aree Speciali ricomprese nel Sistema di Interscambio della Metropolitana sono localizzate in prossimità delle fermate MM2 'Villa Pompea' e 'Cascina Antonietta' e comprendono piazzali, superfici di sosta e spazi pertinenziali funzionali all'accesso al sistema del trasporto pubblico su ferro. Tali ambiti, pur collocati in posizione periferica rispetto al centro urbano, assumono un ruolo strategico quali porte di accesso alla città e nodi di connessione intermodale. Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione degli spazi aperti e delle superfici di parcheggio, alla loro trasformazione in luoghi multifunzionali e riconoscibili, al potenziamento dell'interscambio tra mobilità pubblica, privata e dolce, nonché alla creazione di spazi urbani fruibili, sicuri e attrattivi per l'utenza quotidiana e occasionale.
- **[AS2] Stadio comunale "Città di Gorgonzola"**: lo stadio rappresenta un punto di riferimento storico per la città, con attività sportiva documentata fin dal 1909. L'attuale configurazione risale al 2014, anno in cui il Comune ha concesso alla società Giana l'uso e la gestione dell'impianto per dodici anni, dietro corresponsione di un canone. La Variante conferma la destinazione a "servizi pubblici e di interesse pubblico" e riclassifica l'ambito, già individuato come ARRU1 nel PGT 2011, come "struttura di interesse sovracomunale" nel Piano dei Servizi. Eventuali interventi dovranno orientarsi alla riqualificazione delle aree esterne, privilegiando percorsi ciclo-pedonali connessi alla rete esistente, attraversamenti sicuri, spazi per la sosta e la mobilità dolce, oltre a misure di moderazione del traffico.

Relazione Illustrativa di Progetto

2.2.4. Incremento di SL a potenziamento dei servizi pubblici

L'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione Territoriale e Urbana, degli Ambiti di Trasformazione Urbana si propone di perseguire un incremento di SL a potenziamento dei servizi pubblici. L'impostazione prevista dalla Variante generale è che ad ogni trasformazione sia possibile far corrispondere un proporzionato ed adeguato ritorno collettivo, che si esprime in termini di superfici verdi, housing sociale, forestazione urbana nonché opere pubbliche aggiuntive.

Nel Piano dei Servizi vengono dunque individuati gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale definisce come prioritari per la realizzazione, il potenziamento e la riqualificazione della città pubblica.

Questi obiettivi sono alimentati, oltre che dalla programmazione ordinaria, dalle trasformazioni più rilevanti sia del Documento di Piano che del Piano delle Regole.

In primo luogo, il meccanismo si lega all'incremento volumetrico previsto per gli Ambiti di Rigenerazione Territoriale e Urbana, gli Ambiti di Trasformazione Urbana dove viene data facoltà all'operatore, al fine di conseguire tale incremento, di perseguire uno o più obiettivi della città pubblica. In questo caso l'operatore dovrà obbligatoriamente concorrere al perseguimento di tali obiettivi, secondo i criteri definiti dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.

In secondo luogo, in fase di definizione dei contenuti e successiva attuazione degli interventi, si prevede la possibilità di individuare, in sede di concertazione, opere ed interventi da realizzarsi attraverso l'impiego delle risorse derivanti dalla dotazione di servizi dovuta e/o da dotazioni ulteriori, ritenute necessarie in relazione al carico previsto dall'intervento. In questo caso sarà facoltà dell'Amministrazione comunale, a partire dalle necessità evidenziate dal Piano dei Servizi, valutare entro ciascun ambito la possibilità di prevedere la realizzazione di opere, anche extra comparto o monetizzare, vincolando però tali fondi alle finalità della città pubblica [vedi successivo punto su fondo monetizzazioni]. La possibilità di monetizzazione della quota di dotazione prevista dall'incremento volumetrico è ammessa esclusivamente nel caso in cui sia rilevata l'impossibilità di perseguire l'obiettivo della città pubblica relativo ai servizi qualitativi, o su motivata scelta da parte dell'Amministrazione comunale. Anche in questo caso la quota dovuta non potrà essere liberamente utilizzata, ma dovrà anch'essa confluire nell'apposito fondo di scopo, vincolato alla realizzazione di uno degli obiettivi per la città pubblica.

Sono previste forme di incremento di SL per l'attuazione degli Obiettivi per la città pubblica [OCP] e per Servizi qualitativi. Gli obiettivi della città pubblica [OCP] si suddividono in tre tipologie:

- 1. Compensazione Ambientale [OCP1].** Il Documento di Piano, in coordinamento con il Piano dei Servizi, individua specifici Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA], per i quali si applicano i criteri di compensazione stabiliti all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del PdS. Tali ambiti sono considerati fondamentali per l'implementazione,

il rafforzamento e la connessione della rete ecologica comunale, contribuendo inoltre all'estensione e alla qualificazione complessiva del sistema del verde urbano. Le aree soggette a questi criteri di compensazione ammontano complessivamente a 17 e possono assumere un ruolo strategico sia nel completamento delle connessioni ecologiche previste dal Piano di Governo del Territorio vigente, sia come spazi destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi a finalità pubblica o di interesse collettivo. Il meccanismo di attuazione prevede che, ai sensi dell'art. 11, comma 3 della LR 12/2005, tali aree possano essere acquisite per mezzo del principio di cessione compensativa, che non prevede l'attribuzione di alcuna edificabilità propria all'area che sarà oggetto di cessione, ma unicamente la corresponsione di un corrispettivo, in forma di diritti edificatori. In fase di attuazione l'Amministrazione Comunale verificherà la congruità per estensione e conformazione delle aree da cedere, in coerenza con i programmi comunali e le previsioni del PdS stesso. Sempre l'Amministrazione comunale, in sede di definizione dell'intervento, valuterà inoltre forme e modalità di gestione pubblica e/o privata delle aree stesse.

2. Housing sociale [SAS] [OCP2]. Negli ambiti di Rigenerazione Urbana nonché negli Ambiti di Completamento del Piano delle Regole che prevedono la funzione residenziale, è prevista la possibilità di attuare una quota di Servizi Abitativi Sociali [housing sociale] per rispondere alla nuova e variabile domanda abitativa, adoperandosi anche per realizzare una Città più socialmente attrattiva. Vengono previsti interventi edilizi che assolvono a esigenze abitative, di durata indeterminata e/o a carattere temporaneo, di interesse generale per aumentare l'offerta di servizi abitativi a prezzi e/o a canoni inferiori al mercato. La Variante generale al PGT 2025 individua tre tipologie:

- edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato, edilizia convenzionata con patto di futura vendita;
- edilizia in locazione a canone convenzionato, a canone concordato, a canone moderato;
- residenze convenzionate per studenti universitari, residenze collettive, coabitazioni con servizi condivisi, residenzialità temporanee.

3. Ambiti di Sostenibilità Ecosistemica e Forestazione Urbana [OCP3]. Queste azioni perseguono l'obiettivo di potenziare la qualità ambientale, ecologica e climatica del territorio comunale attraverso la creazione di superfici destinate alla forestazione urbana, all'aumento della biodiversità, alla gestione sostenibile delle acque meteoriche e ai sistemi di servizi ecosistemici.

Il Piano dei Servizi definisce, come **Servizi qualitativi [OSQ]**, le opere e le infrastrutture necessarie a garantire servizi aggiuntivi oltre alle opere di urbanizzazione strettamente funzionali all'ambito di intervento della pianificazione attuativa in generale [PA, PII e PdC convenzionati] e in particolare negli Ambiti di rigenerazione urbana del DdP, Ambiti di

Relazione Illustrativa di Progetto

Completamento del PdR costituiscono uno degli Obiettivi della città pubblica. In sede di attuazione della pianificazione attuativa, l'Amministrazione comunale individua le priorità di intervento con riferimento ai Piani di Settore al Piano Generale del Traffico Urbano [PGTU] e allo Studio di gestione del rischio idraulico. Alternativamente, il PdS conferma la possibilità di fare riferimento al Programma Triennale delle Opere Pubbliche per la valutazione di opere realizzabili a titolo di servizio qualitativo. Gli ambiti di Rigenerazione Urbana, gli Ambiti di Completamento concorrono alla realizzazione, o riqualificazione in caso siano esistenti, anche in quota parte, di tali servizi, attrezzature collettive e infrastrutture.

La quota massima ottenibile dell'incremento per l'attuazione degli obiettivi della città pubblica non è uniforme in quanto è stata articolata per singolo Ambito in base alle caratteristiche morfologiche, obiettivi pubblici da assolvere, come segue:

- ARU1, ARU2, ARU4B: IT = 0,05 mq/mq sulla ST
- ARU9: IT = 0,10 mq/mq sulla ST
- ARU8, ARU11, ATU1, ATU2: IT = 0,15 mq/mq sulla ST
- ARU3, ARU10, ART2: IT = 0,20 mq/mq sulla ST
- ARU5, ARU7: IT = 0,35 mq/mq sulla ST
- ARU3, ARU10, ART2: IT = 0,20 mq/mq sulla ST
- ARU4: = 0,45 mq/mq sulla ST
- ARU6: IT = 0,65 mq/mq sulla ST.

2.2.5. Mobilità

Nel quadro della Variante generale al PGT 2026, in coerenza con gli indirizzi del Piano Generale del Traffico Urbano [PGTU], sono state introdotte nuove previsioni infrastrutturali sia a scala comunale che sovracomunale, con l'obiettivo di migliorare la mobilità, la sicurezza stradale e l'accessibilità territoriale.

Come già evidenziato, la mobilità sostenibile rappresenta un tema particolarmente sentito dalla cittadinanza, ma al tempo stesso emergono numerose criticità legate alla sua attuale precarietà. Diverse aree del territorio comunale, infatti, risultano ancora sprovviste di percorsi ciclopedonali sicuri, continui e adeguatamente mantenuti.

Per rispondere a queste esigenze, la Variante generale 2026 prevede la realizzazione di circa 10 km di nuove piste ciclabili, distribuite lungo tratti strategici del tessuto urbano. I nuovi percorsi interesseranno, tra le altre, le seguenti vie: Berlinguer, Buozzi, SP13, Restelli, Adda, G. Verdi, Matteotti, Don Carlo Gnocchi, Lodi e Brescia. Ulteriori collegamenti ciclopedonali sono inoltre previsti all'interno degli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale, a dimostrazione della volontà di integrare la mobilità dolce nei più ampi processi di trasformazione urbana.

Il disegno complessivo configura una rete ciclopedonale multidirezionale, capace di connettere in modo efficace le aree a nord e a sud del territorio comunale, attraversando il centro storico, e rafforzando anche l'asse est-ovest grazie alla valorizzazione del tracciato esistente lungo il Naviglio Martesana.

Tra gli interventi di interesse sovracomunale, sebbene non direttamente ricadenti all'interno del territorio comunale di Gorgonzola, si segnala la riqualificazione dell'intersezione e la pedonalizzazione del ponte tra Via Frazione Riva e Via Lazzaretto. Tale intervento è conseguenza della futura realizzazione di un nuovo ponte sull'Alzaia del Naviglio Martesana, in corrispondenza di Via Buozzi, da realizzarsi in collaborazione con il Comune di Cassina de' Pecchi. Questa infrastruttura avrà la funzione strategica di collegare Via Buozzi con la Strada Padana Superiore, contribuendo a una più efficiente distribuzione dei flussi veicolari.

A scala locale, assumono particolare rilievo le opere previste lungo l'asse viabilistico della SP13, in prossimità di Via Buonarroti e dell'intersezione con la SP ex SS11 Est. In questi punti, si prevede la realizzazione di tre rotatorie, finalizzate alla razionalizzazione della circolazione e al miglioramento della fluidità del traffico veicolare.

Ulteriori interventi infrastrutturali sono correlati agli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU2, ARU3, ARU8], nei quali si propone la riqualificazione delle sezioni stradali esistenti e l'inserimento di aree esclusivamente pedonali lungo l'Alzaia del Naviglio Martesana. È inoltre prevista la riorganizzazione dell'innesto di Via Restelli, in prossimità dell'ARU5, attraverso la realizzazione di una nuova rotatoria per migliorare l'accessibilità e la sicurezza dell'intersezione.

Relazione Illustrativa di Progetto

Coerentemente con le strategie delineate dalla Variante generale 2026, e in virtù del riconoscimento di Gorgonzola come LUM, la città si dota di una nuova rete ciclabile. Questa rete integra i percorsi esistenti e ne prevede l'ampliamento con nuovi tracciati, rafforzando il sistema della mobilità dolce e sostenibile e migliorando la connessione tra le diverse parti del territorio comunale e i comuni limitrofi. Come evidenziato dalla tavola 01 del Piano dei Servizi questi percorsi sono pensati per collegare le diverse aree del territorio e renderlo più facilmente accessibile. La proposta e l'ampliamento del telaio della ciclabilità è in continuità con gli strumenti sovraordinati. La fortificazione della rete ciclopedonale valorizza e migliora il sistema di connessioni rurali che si sviluppano lungo il territorio compreso nel Parco Agricolo Sud Milano.

Per ulteriori specifiche si rimanda al nuovo Piano generale del Traffico Urbano [PGTU].

LUM: Luoghi Urbani della Mobilità

All'interno del quadro strategico delineato dal Piano Territoriale Metropolitano [PTM], la Città di Gorgonzola è riconosciuta come Luogo Urbano della Mobilità [LUM], in virtù della presenza della linea metropolitana MM2 e del ruolo che essa svolge come nodo di interscambio modale a scala sovracomunale. Il territorio comunale è servito da tre fermate della metropolitana [Villa Pompea, Gorgonzola e Cascina Antonietta; ma è la fermata centrale "Gorgonzola" a essere individuata come LUM.

I LUM costituiscono un'evoluzione concettuale rispetto ai tradizionali nodi di interscambio previsti dai precedenti strumenti di pianificazione sovraordinati. Non si limitano a integrare la funzione di connessione tra modalità diverse di trasporto, ma assumono anche un ruolo strategico nell'organizzazione della rete dei servizi urbani e metropolitani. Il PTM promuove infatti un modello di sviluppo fondato sul decentramento funzionale e sulla localizzazione dei servizi di area vasta al di fuori della Città centrale, privilegiando proprio i comuni identificati come poli urbani attrattori e Luoghi Urbani della Mobilità.

In quest'ottica, il LUM di Gorgonzola rappresenta un elemento cardine per l'attuazione delle strategie metropolitane di riequilibrio territoriale e di potenziamento dei servizi, favorendo la riduzione della pressione funzionale e infrastrutturale sul capoluogo. Il Documento di Piano assume e rafforza tale ruolo strategico, orientando le previsioni verso la valorizzazione del nodo di mobilità e l'integrazione con le reti di mobilità dolce, nonché con il sistema dei servizi pubblici e scolastici. Le politiche per l'accessibilità, la connessione tra le centralità urbane e le fermate della metropolitana, così come la previsione di nuove polarità urbane in prossimità dei nodi infrastrutturali, si sviluppano in coerenza con gli obiettivi del PTM, traducendone a livello locale la visione policentrica e sostenibile.

Come riportato nel capitolo precedente [paragrafo 1.7], CMM ha introdotto a seguito e in connessione al Piano Strategico Triennale [PSTMM 2022-2024] le Strategie Tematico Territoriali Metropolitane [STTM] come strumenti di approfondimento e attuazione del PTM, con l'obiettivo di costruire linee di gestione del territorio in ambiti specifici fortemente

integrati, su temi di rilevanza sovracomunale. In particolare, per la città di Gorgonzola e per la STTM 2, è fondamentale che la Variante generale del PGT 2026 orienti le proprie scelte pianificatorie verso la programmazione dei servizi di rilevanza sovracomunale e metropolitana, assicurando l'accessibilità alle piattaforme che erogano tali servizi, sia dal punto di vista comunale che metropolitano, in quanto LUM.

In compimento degli obiettivi di CMM, la STTM 2 individua dei "Criteri localizzativi e progettuali" che il PGT è chiamato a individuare all'interno della redazione dei documenti della Variante generale al PGT 2026.

All'interno del LUM, in linea generale, il comune provvede a localizzare, sulla base degli elementi strategici che lo caratterizza, i seguenti elementi:

- servizi e infrastrutture per potenziare le funzioni di interscambio, quali parcheggi per auto, bici, viabilità d'accesso etc;
- funzioni urbane e servizi alla persona finalizzati a migliorare la sicurezza e la vivibilità dell'area come e servizi commerciali, strutture commerciali, uffici pubblici, strutture per l'istruzione, culturali, etc;
- la funzione residenziale, nei LUM interni al tessuto urbano consolidato, garantendo la superficie necessaria per la realizzazione delle funzioni di interscambio modale e di servizio urbane;
- la funzione residenziale nei LUM esterni, o parzialmente esterni, al tessuto urbano consolidato, nella misura massima del 30% della superficie territoriale interna al perimetro dello stesso.

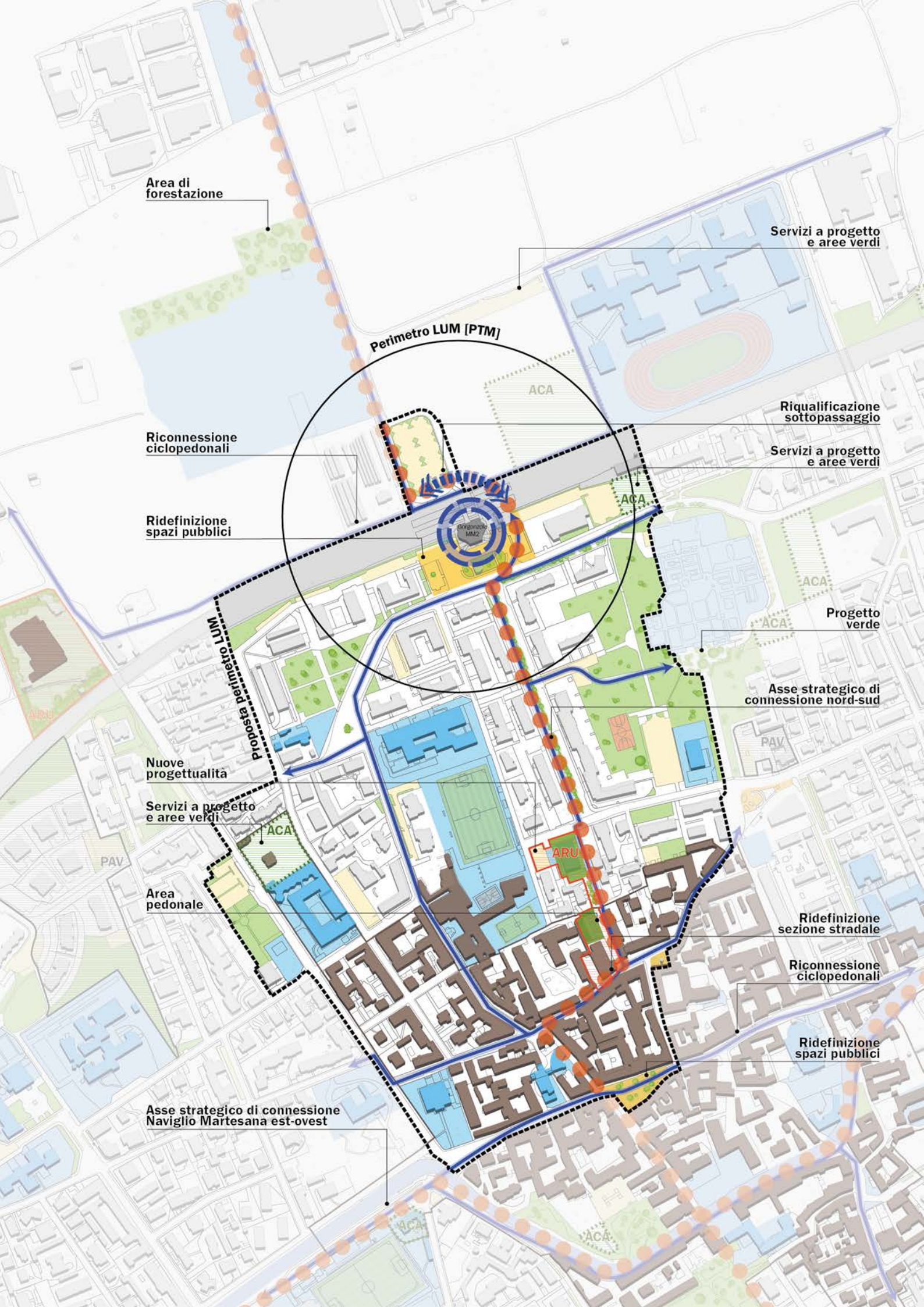
Nel caso di LUM esterni, o parzialmente esterni, al Tessuto urbano Consolidato, la funzione residenziale può occupare una percentuale massima del 30% della superficie territoriale. Il LUM in Gorgonzola è parzialmente esterno al TUC ed è classificato come LUM di Rilevanza Sovracomunale in ambito periurbano con un buffer di 200 metri di interesse.

Di seguito viene riportata la proposta di ripermimetrazione del LUM, che come richiesto, deve essere definito a scala di maggiore dettagli con una superficie interna al LUM compresa tra il cerchio dei 200 m e il doppio di tale area.

LUM: Scheda di proposta nuovo perimetro [STTM2]

Il Piano Territoriale Metropolitano [PTM] vigente della Città Metropolitana di Milano riconosce la fermata della linea metropolitana MM2 "Gorgonzola" come Luogo Urbano della Mobilità di rilevanza sovracomunale, collocato in ambito periurbano.

In conformità con l'art. 35 delle Norme di Attuazione del PTM Vigente e in attuazione degli indirizzi contenuti nelle Strategie Tematico Territoriali Metropolitane [STTM2], la presente Variante generale al PGT 2026 ha riconsiderato e ridefinito, a una scala di maggior dettaglio, il perimetro del LUM metropolitano, sulla base delle caratteristiche morfologiche, dell'assetto urbano esistente e della presenza di servizi attuali e previsti.



Area di forestazione

Servizi a progetto e aree verdi

Perimetro LUM [PTM]

Riqualificazione sottopassaggio

Riconnessione ciclopedonali

Servizi a progetto e aree verdi

Ridefinizione spazi pubblici

Progetto verde

Proposta perimetro LUM

Asse strategico di connessione nord-sud

Nuove progettualità

Servizi a progetto e aree verdi

PAV

Area pedonale

ARU

Ridefinizione sezione stradale

Riconnessione ciclopedonali

Ridefinizione spazi pubblici

Asse strategico di connessione Naviglio Martesana est-ovest

ACA

ACA

ACA

ACA

L'attuale perimetrazione del LUM, definita con un raggio di 200 metri, è oggetto di revisione alla luce degli indirizzi forniti dalla Strategia Tematico Territoriale Metropolitana 2 [STTM2]. In tal senso, si propone un nuovo perimetro, esteso a una superficie complessiva di 342.693 mq, che comporta un raddoppio dell'area rispetto alla delimitazione vigente. La nuova perimetrazione si orienta prioritariamente verso il nucleo centrale del tessuto urbano consolidato, con l'obiettivo di rafforzare l'integrazione tra la fermata metropolitana e la struttura urbana esistente.

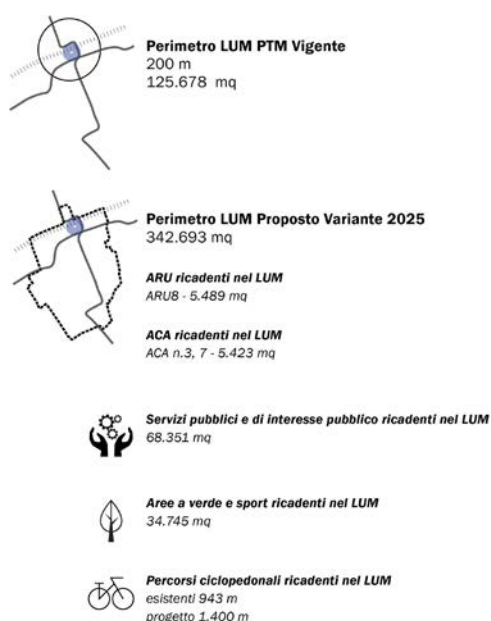
In ottica di potenziamento della connessione territoriale, vengono individuati due assi strategici di intervento:

- un'asse nord-sud lungo via J.F. Kennedy, finalizzato a connettere direttamente la fermata della metropolitana con il centro cittadino e il territorio a nord del comune;
- un'asse est-ovest rappresentato dal tracciato del Naviglio Martesana, che costituisce l'elemento portante del sistema strategico delineato nella proposta di Variante generale al PGT 2026.

Il progetto prevede la realizzazione di interventi mirati alla promozione della mobilità sostenibile, mediante l'ampliamento della rete ciclopedonale con l'incremento di 1.400 m, per una estensione complessiva di 2.343 metri. I nuovi tracciati hanno l'obiettivo di garantire una maggiore connessione efficiente e continua tra la fermata MM2 "Gorgonzola", il centro storico, il Naviglio Martesana, il sistema dei servizi pubblici e le principali aree verdi urbane, rafforzando l'accessibilità e la fruibilità del territorio.

All'interno della proposta di ripermetrazione del LUM è ricompreso anche l'Ambito di Rigenerazione Urbana [ARU8], concepito come elemento di soglia e "porta di accesso" al centro storico e al cuore della città. L'ambito viene oggetto di un intervento complessivo di riqualificazione urbana, che prevede la riorganizzazione dei servizi esistenti, il miglioramento della permeabilità urbana e la valorizzazione dello spazio pubblico. In particolare, si prevede la riqualificazione delle aree verdi, la pedonalizzazione di un tratto di via Cantoni e la ridefinizione della sezione stradale lungo via Piave, al fine di favorire una maggiore sicurezza e qualità dello spazio urbano.

Nel sistema della mobilità sostenibile, assumono un ruolo strategico alcuni spazi pubblici di riferimento, individuati in Piazza Italia e Piazza Europa, quali nodi di interscambio, aggregazione e centralità urbana.



Relazione Illustrativa di Progetto

2.2.6. Verde

Rete Verde Comunale

Il Piano Territoriale Metropolitan [PTM] della Città metropolitana di Milano riprende il progetto di Rete Verde Metropolitana [RVM] del precedente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, definito quale sistema integrato di boschi, spazi verdi e alberati finalizzato alla riqualificazione paesaggistica dei contesti urbani e rurali, alla tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, al contenimento del consumo di suolo e alla promozione di una migliore fruizione del paesaggio. All'interno del PTM, la RVM diventa elemento portante per la qualificazione del territorio prevalentemente libero, oltre che strumento per la ricomposizione paesaggistica, perseguendo finalità di rinaturalizzazione e di fruizione paesaggistica e storico culturale del territorio rurale.

Gli elementi costitutivi della RVM sono:

- struttura naturalistica primaria, costituita da: Siti Natura 2000, altre riserve naturali, parchi naturali, PLIS, gangli primari, corridoi ecologici fluviali, corridoi ecologici della Rete Ecologica Regionale;
- ambiti di supporto della struttura naturalistica primaria, costituiti da: gangli secondari, parchi regionali, aree boscate dai Piani di Indirizzo Forestale, aree a vincolo/rischio archeologico, ambiti agricoli strategici;
- nodi, costituiti da: fontanili, beni storici e culturali, giardini e parchi storici, insediamenti rurali di interesse storico e di rilevanza paesistica, geositi, alberi di interesse storico paesistico, monumenti naturali, luoghi della memoria storica, aree di cava e altre aree di degrado utilizzabili per servizi ecosistemici;
- corridoi verdi, costituiti da: corridoi ecologici primari e secondari, corsi d'acqua minori, reticolo idrico principale e minore, linee di connessione del verde, fascia di 500 di distanza dai Navigli;
- varchi, perimetrati e non perimetrati.

Il PTM suddivide il territorio metropolitano in Unità Paesistico Ambientali [UPA], ovvero aree che presentano caratteri fisici, geomorfologici e idrogeologici simili, per le quali specifica le diverse priorità di intervento [tavole 5.2 e 5.3 del PTM].

Gorgonzola appartiene all'UPA 2d - Paesaggi agroambientale. I principali indirizzi della RVM riguardanti l'UPA di appartenenza di Gorgonzola e il suo territorio sono: mobilità sostenibile e integrata con percorsi ciclopedonali; costruzione dell'infrastruttura verde e blu urbana tramite la valorizzazione dei percorsi fluviali principali [nel caso di Gorgonzola il Torrente Molgora]; riduzione e contenimento di nuovi insediamenti oltre il tessuto consolidato; miglioramento dell'agroambiente tramite una rete costituita di siepi, filari, macchie boscate e reticolo idrico; rinaturalizzazione dei corsi d'acqua ampliando le fasce fluviali.

La Variante generale al PGT 2026 recepisce gli indirizzi provenienti dalla pianificazione metropolitana e li articola all'interno della proposta di Piano, integrandoli in modo coerente e complementare con la componente paesaggistica comunale, oltre che con quella ecologico-ambientale.

In particolare, il territorio di Gorgonzola è interessato dalla presenza del Parco Agricolo Sud Milano, che con una superficie di circa 4.000.000 mq occupa circa il 40% dell'intero territorio comunale. La zona edificata si concentra nella parte centrale del Comune, sviluppatasi attorno a un'ansa del Naviglio Martesana, con una densità mediamente elevata [1.976 mq/abitante], intervallata da alcune aree verdi pubbliche di ampio respiro frequentate dalla cittadinanza. A nord dell'abitato, verso Pessano con Bornago, si estende una porzione significativa di territorio agricolo, una parte del quale è stata individuata come Ambito Agricolo Strategico.

L'analisi dello stato di fatto, riportata nel quadro conoscitivo, evidenzia la presenza di 169.211 mq di aree verdi pubbliche [parchi urbani e verde di quartiere], escludendo le superfici destinate all'arredo stradale. Queste ultime, infatti, pur avendo una valenza ambientale, non offrono reali opportunità di fruizione come servizio di verde pubblico. Il dato risultante è pari a 8 mq/abitante.

La geografia delle aree evidenzia la presenza di una distribuzione relativamente omogenea. Nella porzione centrale del comune sono presenti le aree verdi principali [Parco Sola-Cabiati] e di più ampia grandezza; nelle aree più periferiche sono comunemente presenti aree a parco urbano o verde di quartiere verso Villa Pompea e Cascina Antonietta. La porzione territoriale che risulta meno servita da questo punto di vista è la zona sud coincidente con la funzione produttiva.

La rete verde metropolitana, pertanto, partendo dalle previsioni di livello metropolitano articolate nel PTM, parti integranti della rete ecologica comunale, individua spazi urbani, connessioni lente e infrastrutture verdi e blu in grado di fornire servizi ecosistemici verso un sistema telaio del verde che vede negli ambiti di rigenerazione urbana le principali aree di intervento.

In particolare:

- All'interno degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale nonché gli ambiti di trasformazione urbana sono state individuate aree verdi, sia pubbliche che private, di varia estensione, oltre a fasce di mitigazione pensate per tutelare le aree confinanti. In particolare, negli ambiti ARU situati lungo il Naviglio Martesana, tali fasce assumono un ruolo protettivo nei confronti del corso d'acqua stesso. La messa a sistema delle aree verdi esistenti con quelle di nuova formazione previste nell'attuazione degli ambiti consentirebbe di colmare le carenze di verde in alcune porzioni della città, per una superficie complessiva di circa 61.620 mq, distribuita tra gli ART e gli ARU. Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale rappresentano i principali contesti in cui si attua il ridisegno urbano; per questo motivo, risultano prioritari gli interventi

CAPONAGO

CAMBIAGO

RETE VERDE E RETE ECOLOGICA COMUNALE

GESSATE

PESSANO
CON
BORNAGO

Parco Agricolo Nord Est

BUSSERO

BELLINZAGO
LOMBARDO

PLIS Martesana

PLIS Martesana

PLIS Martesana

CASSINA
DE
PECCHI

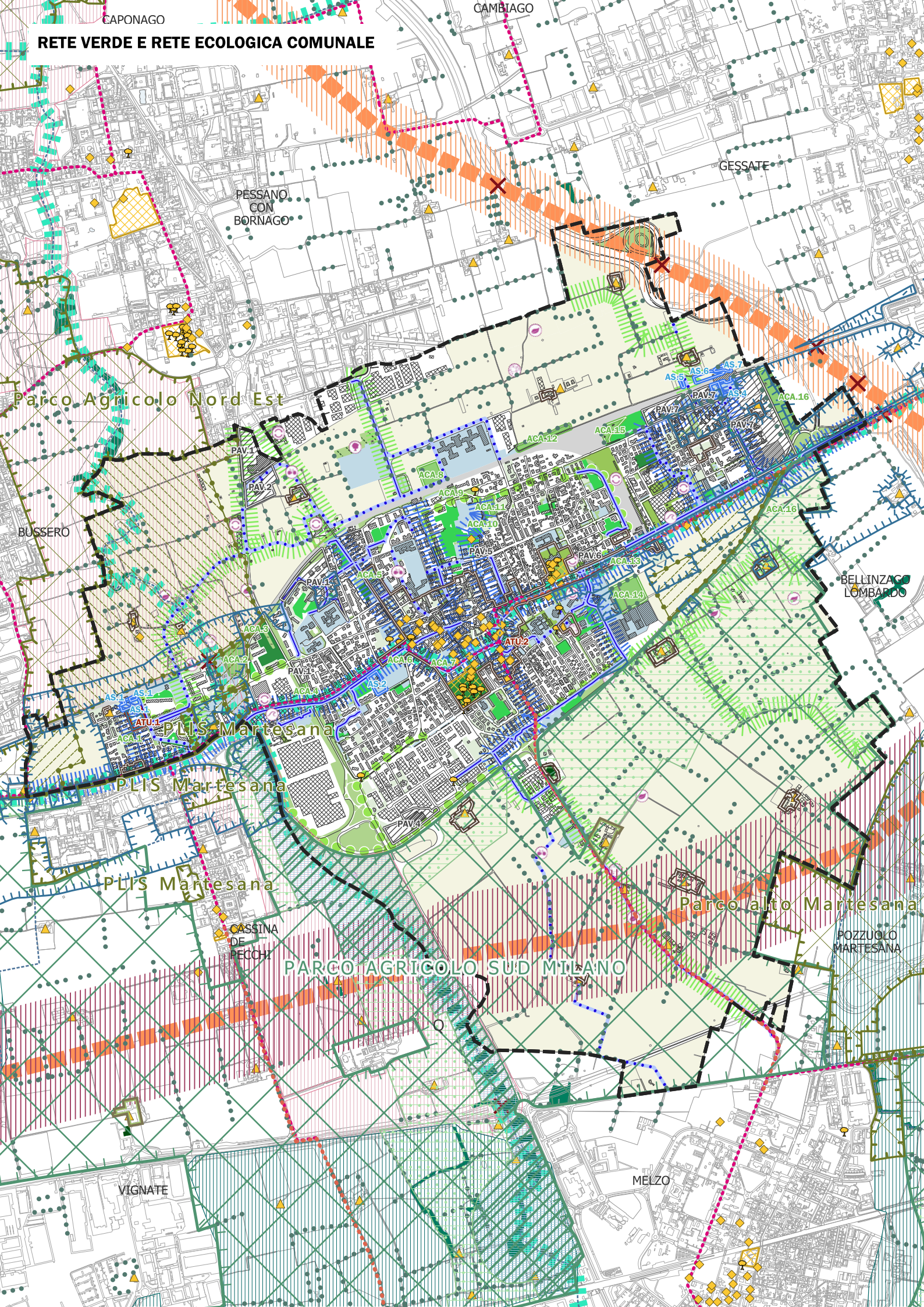
PARCO AGRICOLO SUD MILANO

Parco alto Martesana

POZZUOLO
MARTESANA

VIGNATE

MELZO



volti all'aumento delle superfici drenanti e permeabili, al miglioramento della viabilità interna e alla connessione con il quartiere circostante.

- A partire dalla rete ciclopedonale esistente è stato elaborato un tracciato a “pettine”, pensato per collegare i nodi centrali del territorio comunale con le aree verdi e le zone più periferiche. L'asse del Naviglio Martesana costituisce la dorsale principale della rete ecologica e paesaggistica, lungo la quale è stato riconosciuto anche un percorso di interesse storico. Da questo asse si diramano verso nord e sud direttrici ciclopedonali e fruibili, che attraversano l'intero territorio. A nord, una delle principali direttrici si sviluppa lungo via Buozzi, via Ticino e via Cascina Pagnana, attraversando le stazioni della metropolitana; a sud, il tracciato prosegue lungo via Giuseppe Parini, fino ad arrivare all'area agricola del Parco Agricolo Sud Milano, situata oltre la SP ex SS11.
- Sul territorio comunale sono state individuate 17 aree come Ambiti di Compensazione Ambientale, un numero sensibilmente maggiore rispetto a quanto previsto dal PGT del 2011. Gli ACA si collocano prevalentemente lungo il margine del tessuto urbano consolidato, in prossimità del confine con le aree agricole, ad eccezione di poche aree più centrali. Alcuni di questi ambiti ricadono [ACA5, ACA6, ACA7] all'interno del Nucleo di Antica Formazione e presentano dimensioni ridotte.

In linea con le strategie di azione individuate dalla Rete Verde Metropolitana e con l'Unità di Paesaggio Agricolo [UPA] definita per Gorgonzola, sono state individuate alcune Natural Based Solutions, già elencate nel catalogo del PTM, da attuare per il completamento della rete verde comunale. In particolare, l'UPA 2.d – Paesaggio Agroambiente – individua come prioritarie le seguenti azioni:

- Completare la rete ciclopedonale, integrandola con i percorsi interpodali esistenti e evitando tracciati troppo prossimi alle sponde fluviali, per preservare le relazioni tra suolo e acqua [5].
- Prevenire nuovi insediamenti al di fuori del tessuto urbano consolidato, integrando nei documenti urbanistici strumenti di pianificazione delle infrastrutture verdi e blu, sia urbane che extraurbane, in maniera strategica [9].
- Ricollegare il reticolo idrico superficiale, ricostruendo una rete ecologica composta da siepi, filari e formazioni boscate [17].
- Ampliare le fasce fluviali e le golene delle Trobbie [assenti nel territorio di Gorgonzola] dotandole della necessaria vegetazione per rafforzare gli ecosistemi ripariali [18].

Oltre alle priorità individuate per l'UPA 2.d, Gorgonzola recepisce anche le azioni 2 e 10:

- Delocalizzare i volumi edificatori più prossimi al terrazzo fluviale.
- Incrementare le superfici boscate e, più in generale, la presenza di vegetazione arborea e arbustiva.

Relazione Illustrativa di Progetto

Per rispondere in modo coerente alle priorità pianificatorie dell'Unità di Paesaggio, il progetto prevede la realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali che permettano di riconnettere il tessuto urbano, sia dal punto di vista della mobilità sostenibile che da quello ecologico, attraversando le aree agricole senza interferire con gli ecosistemi fluviali, fatta eccezione per il Naviglio Martesana, lungo cui esistono già percorsi ciclabili e un tracciato storico-paesaggistico di interesse [art. 59 NdA PTM].

Non è prevista nuova edificazione residenziale né di altre funzioni nelle aree esterne al tessuto urbano consolidato, poiché l'obiettivo è rafforzare il processo di rigenerazione urbana concentrando gli interventi sugli ambiti già costruiti. In quest'ottica, il Comune ha deciso di eliminare tutti gli ambiti di trasformazione previsti dal PGT vigente, scegliendo di valorizzare la naturalità dei propri spazi aperti confermando l'individuazione delle "aree agricole di rilevanza territoriale" e proponendo ampliamenti dei PLIS. Inoltre, per alleggerire la pressione edificatoria nelle zone urbanizzate, si applica il meccanismo del decollo/atterraggio della volumetria, trasferendo il carico urbanistico da aree interne a zone più esterne, con maggiore capacità di accoglienza.

Infine, è in corso un intervento di forestazione in un'area situata a nord del nuovo cimitero, lungo via Ticino, grazie all'adesione della Città di Gorgonzola al progetto Forestami promosso dalla Città Metropolitana di Milano.

Rete Ecologica Comunale

Il Piano Territoriale Metropolitan definisce la Rete Ecologica Metropolitana [REM] con l'obiettivo di ripristinare le funzioni ecosistemiche, compromesse dalla profonda urbanizzazione del territorio milanese. La REM è costituita da un sistema di ambiti territoriali che presentano ricchezza di elementi naturali, connessi tra loro mediante fasce territoriali dotate di un buon equipaggiamento vegetazionale [corridoi ecologici]. Il PTM definisce i criteri per il dimensionamento, la realizzazione e l'inserimento ambientale e paesaggistico delle infrastrutture. Tali criteri, derivano dalla necessità di riequilibrio ecologico e paesistico del territorio metropolitano e basano le loro indicazioni sulle interferenze delle infrastrutture con gli ambiti della rete ecologica. Il PTM individua le direttrici di permeabilità e i varchi funzionali ai corridoi ecologici al fine di garantire la connessione ecologica tra le varie parti del territorio metropolitano.

Il territorio di Gorgonzola è caratterizzato dalla presenza del Parco Agricolo Sud Milano e dal sistema idrico del Naviglio Martesana e del Torrente Molgora che costituiscono, di fatto, gli elementi portanti della Rete Ecologica Comunale [REC] riconosciuti dal PTR e PTM. L'esistenza di spazi aperti attrezzati, ancora in parte agricoli, e di un ambito di tutela come il parco naturale nel Parco Agricolo Sud Milano; unitamente alla rete delle alberature-filari, dei percorsi ciclopedonali nei parchi periurbani e di un reticolo idrografico capillare consentono l'individuazione di corridoi ecologici in grado di connettere il verde urbano con quello territoriale.

L'articolazione e le specifiche misure proposte derivano da una lettura dello stato di fatto e della pianificazione vigente, elaborata nel Piano, e dalle analisi svolte negli studi di approfondimento condotte contestualmente ad essa.

La Rete Ecologica Comunale [REC] proposta parte dal riconoscimento di 3 livelli di "attenzione" diversi:

- il primo livello riguarda il riconoscimento del disegno della rete ecologica sovralocale che ha nei corridoi primari regionali e provinciali gli elementi principali [fiume e aree agricole];
- il secondo livello, a scala comunale, si identifica principalmente nelle aree naturali esistenti interne al Parco Agricolo Sud Milano, nelle proposte di ampliamento dei PLIS, nei varchi per la continuità ecologica e la connessione ambientale, nelle aree agricole, nella rete dei percorsi ciclopeditoni nonché nel sistema delle aree verdi e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistente e in previsione;
- il terzo livello è alla scala del tessuto urbanizzato il verde diffuso e capillare di proprietà pubblica e il sistema delle aree a verde privato di valenza paesaggistica.

I tre livelli di "attenzione", così definiti per facilitare l'illustrazione della logica costitutiva della proposta, devono essere considerati in maniera integrata come proposta unica di Rete Ecologica Comunale che si attua attraverso alcuni elementi costitutivi comuni.

Primo livello, scala locale

La Variante generale 2026 recepisce i corridoi primari e secondari della Rete Ecologica Regionale [RER] e della Rete Ecologica Provinciale [REP].

Nello specifico, per quanto riguarda la RER, il territorio di Gorgonzola è parzialmente interessato dall'individuazione di elementi di primo livello e secondo livello. Nel caso degli elementi individuati come di primo livello, essi non interessano direttamente il territorio di Gorgonzola, ma sono a confine verso sud; mentre gli elementi di secondo livello sono individuate le aree attorno al Torrente Molgora. Per quanto riguarda invece la REP è interessato dal passaggio di un corridoio primario a sud all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, e un corridoio secondario a confine sul lato est con Gessate lungo il tratto della TEEM. Entrambi i corridoi sono individuati come "Direttrici di permeabilità" secondo la REP.

Inoltre, il Torrente Molgora e il Naviglio Martesana sono identificati come Principali corridoi ecologici fluviali con un ruolo primario ecosistemico. Ragion per cui questi due corridoi idrici principali costituiscono, unitamente al PASM, la struttura portante della rete ecologica e verde.

Secondo livello, scala locale

La Variante generale al PGT individua i corridoi che concorrono alla creazione di connessioni verdi e che mettono in relazione i territori del Parco Agricolo Sud Milano al tessuto urbano consolidati e ai tessuti agricolo a nord.

Relazione Illustrativa di Progetto

Inoltre, è presente, come elemento della RER, un varco collocato nella porzione sud tra Cassina de Pecchi e Melzo lungo il passaggio del Torrente Molgora. Riguardo a ciò l'implementazione dei varchi per la continuazione della naturalità, la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto e le aree agricole concorrono all'aumento della naturalità e alla creazione di una rete ecologica di livello comunale.

Il territorio agricolo appartenente al PASM, le proposte di ampliamento ai PLIS e le aree agricole a nord, contribuisce con la fitta rete di filari ad incrementare la rete ecologica, con un totale di 30.000 metri di filare presenti sul territorio [DBT 2021]. Questo deve essere un punto di partenza da incrementare e connettere maggiormente con filari, siepe e viali alberati verso il tessuto consolidato urbano.

L'attuazione e l'incremento dei corridoi potrà avvenire attraverso la realizzazione di interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità definiti nelle norme del Piano dei Servizi, oltre gli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale nonché gli Ambiti di Trasformazione Urbana del DdP e le progettualità in corso di definizione da parte dell'Amministrazione Comunale per la città pubblica nonché la realizzazione di servizi qualitativi.

Terzo livello, scala urbana

La qualità dell'ambiente urbano è decisiva in relazione alla sua funzionalità e vivibilità più complessiva ed alla sua capacità di favorire le relazioni sociali, alle quali concorrono prevalentemente la quantità e qualità degli spazi pubblici a verde, sport, gioco, che assolvono anche alla formazione della Rete Ecologica Comunale. Pertanto, il verde diffuso e capillare a scala urbana è considerato un elemento sostanziale della Variante generale, il quale conferma la rete del verde pubblico o di uso pubblico e disciplina anche gli spazi a verde privato interni al costruito, in quanto riconosciuti in continuità con la rete ecologica. Ricordiamo, a tal proposito, che la rete delle infrastrutture verde connette e mette in relazione i diversi elementi di naturalità presenti o realizzabili all'interno del territorio agricolo con quelli della città costruite e ha parallelamente definito una strategia ed individuato delle risorse per la loro realizzazione.

Questione climatico ambientale

La Variante generale al PGT 2026 promuove interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica attraverso la predisposizione di appositi progetti e studi di riqualificazione e rinaturalizzazione, nonché attraverso disposizioni per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e della città mediante l'introduzione di nuovi standard. Con riferimento agli obiettivi definiti dalla Variante generale al PGT 2026, gli interventi dovranno agire in termini di riduzione al minimo delle emissioni, efficienza energetica e fornitura di energia pulita, utilizzo di materiali sostenibili, drenaggio urbano sostenibile, resilienza e adattamento al cambiamento climatico, rivegetazione urbana e produzione di servizi ecosistemici.

La Variante generale al PGT 2026 estende l'applicazione degli stessi obiettivi alla progettazione di spazi e edifici pubblici, parchi e infrastrutture stradali, con riferimento ai temi della qualità del paesaggio urbano e, al contempo, dell'impatto dei cambiamenti climatici. Tali interventi contribuiscono alla realizzazione di un sistema del verde e degli spazi pubblici inteso come infrastruttura, che connetta le parti di territorio attraverso elementi verdi.

Per gli interventi edilizi di cambio d'uso con opere che interessino l'intero edificio o ampliamenti esterni alla sagoma dell'edificio, rifacimento integrale delle coperture, nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica nel Tessuto Urbano Consolidato è obbligatorio raggiungere/perseguire almeno una delle prestazioni utilizzare di intervento definite dall'art. 33 del Piano delle Regole.

Complessivamente la Variante generale al PGT 2026 propone:

- individuazione degli Ambiti di compensazione ambientale, interventi di forestazione nonché le dorsali verdi per incrementare aree verdi;
- l'articolazione dei criteri di incentivazioni da articolo 11 della LR 12/05 di cui alla DGR 3508;
- l'articolazione dei criteri della riduzione del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43 ter della LR 12/05 di cui alla DGR 3509.

Misure e strategie che verranno ulteriormente definite nell'aggiornamento successivo del Regolamento Edilizio comunale.

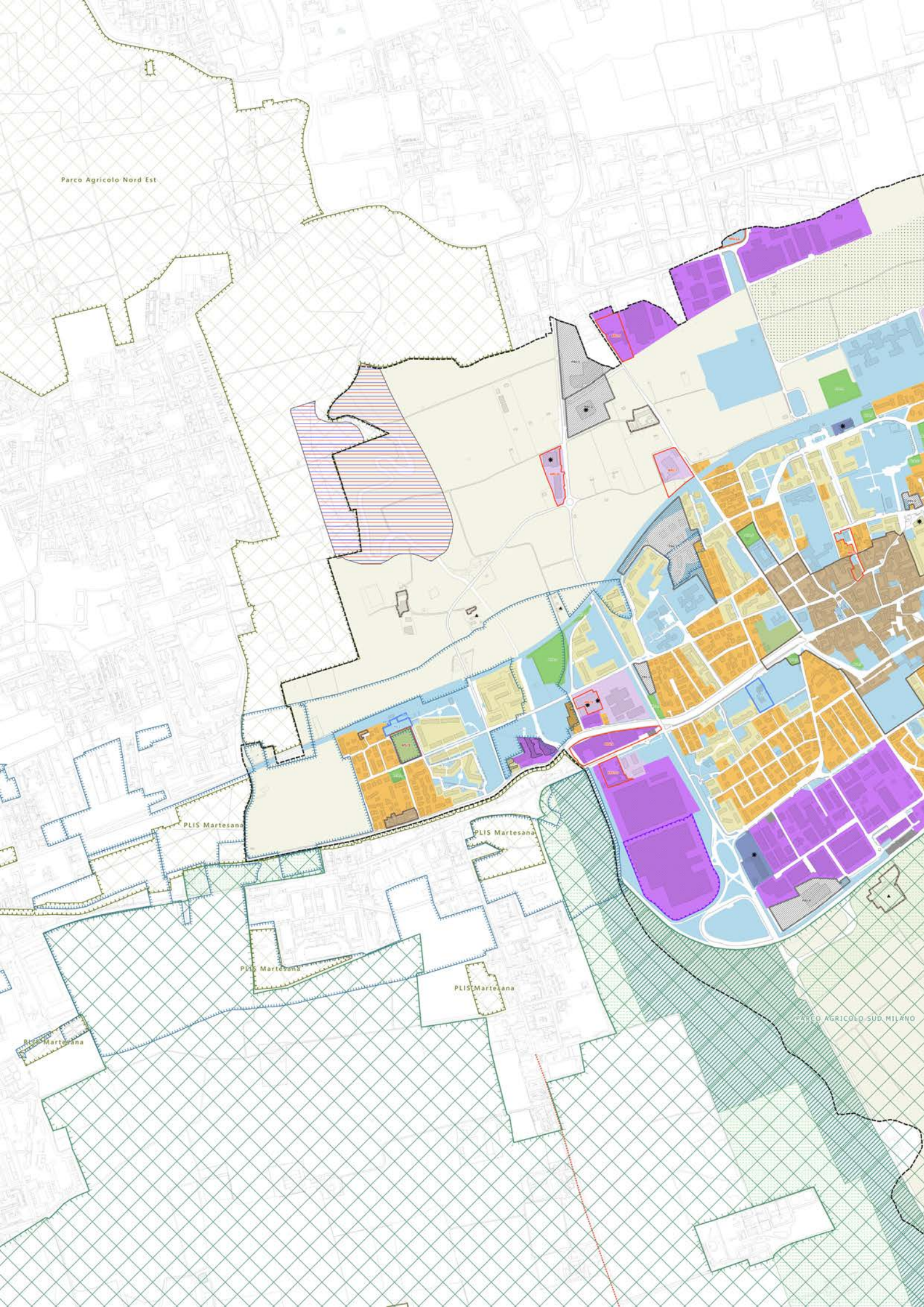
2.2.7. Piano delle Attrezzature Religiose [PAR]

Il Piano dei Servizi è stato integrato con la redazione del Piano delle Attrezzature Religiose [PAR]. Il Piano delle Attrezzature Religiose è finalizzato alla ricognizione dei luoghi di culto e delle attrezzature religiose presenti sul territorio comunale e alla definizione delle condizioni per garantire l'effettivo esercizio della libertà religiosa e delle libertà ad essa correlate.

Il Piano assicura ai cittadini, appartenenti a qualsiasi confessione, la possibilità di praticare il culto in spazi idonei, verificando al contempo la conformità delle attrezzature alla disciplina urbanistica vigente, con particolare attenzione agli aspetti di sicurezza e ordine pubblico. Esso valuta inoltre l'eventuale fabbisogno di nuovi spazi o la possibilità di riutilizzo di immobili esistenti.

A tal fine, l'Amministrazione comunale ha provveduto a un'individuazione puntuale degli immobili e delle aree di pertinenza destinate ad accogliere attrezzature religiose, restituendo esiti e stato di fatto nell'elaborato cartografico PAR_TAV01_Attrezzature Religiose.

Parco Agricolo Nord Est



PLIS Martesana

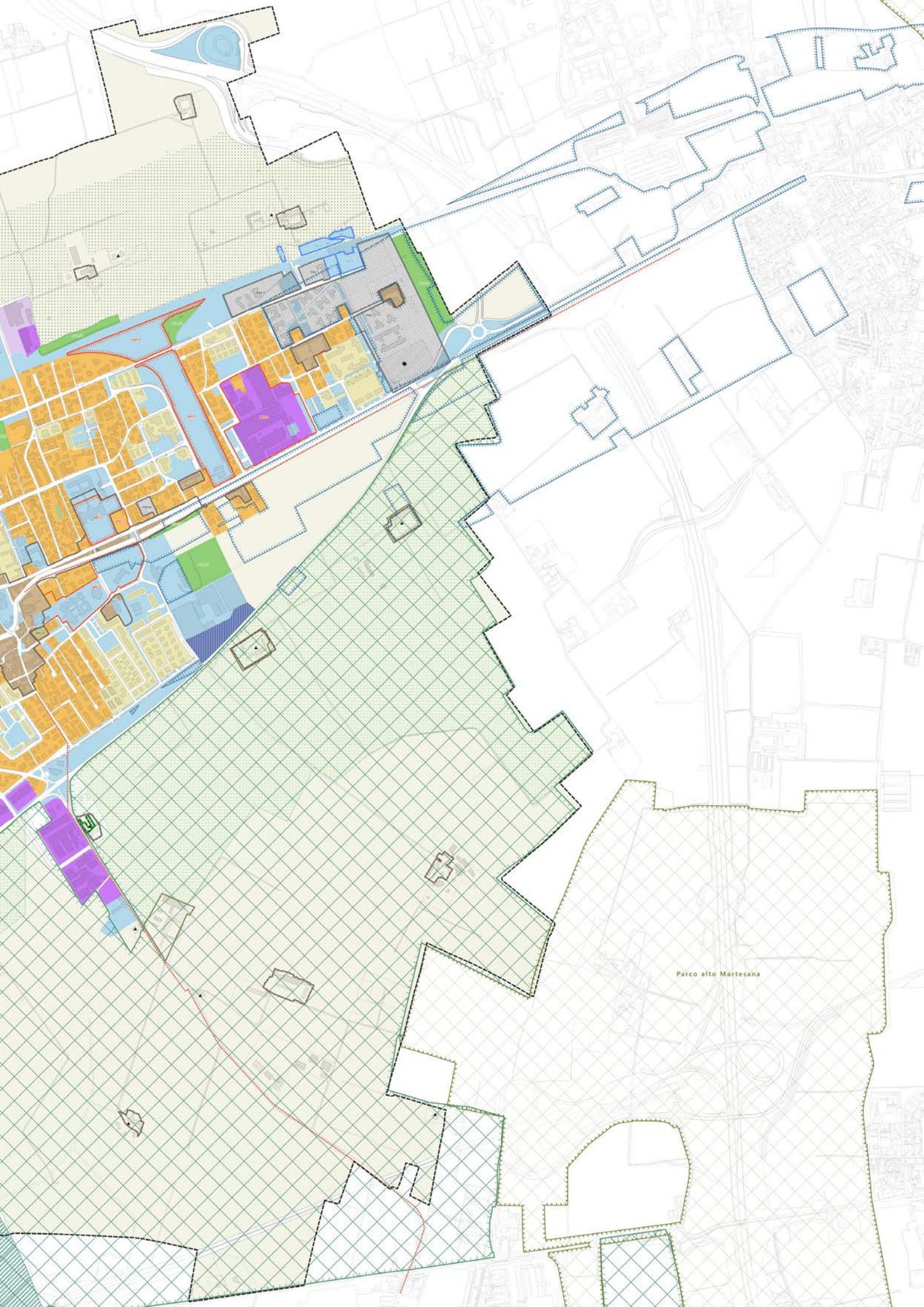
PLIS Martesana

PLIS Martesana

PLIS Martesana

PLIS Martesana

PARCO AGRICOLO SUD MILANO



Parco alto Martesana

3

PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole [PdR] è stato predisposto, in osservanza degli indirizzi regionali, in coerenza e relazione con le scelte pianificatorie e programmatiche contenute nel Documento di Piano, delineate a seguito della definizione del quadro conoscitivo locale e sovralocale, nonché in stretta relazione con i contenuti pianificatori e programmatori del Piano dei Servizi. In relazione agli orientamenti di tutela ambientale e paesaggistica, il PdR ha tenuto conto delle analisi territoriali, delle indicazioni e prescrizioni dello studio geologico e dello studio comunale di gestione idraulica. Il Piano delle Regole tiene conto degli indirizzi e delle prescrizioni contenute nel PTR e nel PTM di Città Metropolitana vigente. Mentre per quanto attiene la coerenza delle scelte insediative con la programmazione delle infrastrutture della mobilità, il PdR recepisce le previsioni del Piano Urbano della Mobilità sostenibile.

Il Piano delle Regole, unitamente agli altri due atti che compongono il PGT, è anche l'occasione per definire la disciplina urbanistica per il settore del commercio, coerentemente a quanto stabilito alla LR 6/2010. Non ultimo, ha recepito i diversi vincoli e tutele derivanti dai diversi studi di settore.

Le indicazioni per la tutela e la valorizzazione ambientale e paesaggistica sono in particolare contenute nel corpo normativo con un approccio verso la semplificazione. Semplificazione operata sia nell'individuazione dei tessuti urbani, nella riduzione dei parametri edilizi, urbanistici e delle definizioni edilizie [in adeguamento alla DGR n. XI/695: Definizioni Tecniche Uniformi "DTU" – Allegato B].

3.1 Città consolidata

Di seguito, si illustra sinteticamente la disciplina e le previsioni degli strumenti urbanistici [2011-2018] per il Tessuto consolidato urbano come punto di partenza e di comparazione con la redigenda Variante generale al PGT 2026.

3.1.1. Il Piano delle Regole 2011 e Varianti

Il progetto del Piano delle Regole proposto nella Variante generale al PGT 2018 conferma la morfologia insediativa della città ormai consolidatasi nel tempo, a partire dal Piano delle Regole del PGT2011.

Il Piano delle Regole 2018, pertanto, riconosce che il tessuto urbano consolidato in gran parte è costruito con tipologie edilizie e densità diverse per parti di città e fatta eccezione per i parchi urbani, alcuni giardini di quartiere nonché le aree libere ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano [PASM].

Scendendo nel dettaglio, il PdR 2018 ha definito la disciplina per il tessuto urbano consolidato [TUC], le aree agricole nonché ha individuato gli Ambiti non sono soggetti a trasformazione.

All'interno del TUC ha individuato:

- **Tessuto della città storica [art.25 NTA PdR].** Il Nucleo di Antica Formazione [A1] è identificato nella parte del centro urbano caratterizzato dalla presenza di un tessuto esistente di impianto storico con valori urbanistici, architettonici ed ambientali complessi e da salvaguardare. Il Nucleo Rurale di Antica Formazione [A2] è identificato negli insediamenti rurali di particolare interesse storico e architettonico da salvaguardare, compresi quelli all'interno del PTC Parco Agricolo Sud Milano individuati come "Insediamenti Rurali isolati di interesse paesistico" [Cascina San Giorgio, Cascina Mirabello, Cascina Vecchia]. Il tessuto di antica formazione rappresenta la testimonianza storica e di identità del territorio comunale per le quali prescrivere la conservazione e la tutela andando a definire gli indirizzi per l'osservanza delle caratteristiche fisico-morfologiche [Tav.03b, Tav.04a e Tav.04b del PdR2018].
- **Tessuto urbano di recente formazione [art.26 NTA PdR].** Il comparto principale di Gorgonzola è caratterizzato da un assetto riconoscibile, morfologicamente coerente e/o di matrice unitaria a bassa densità [B1] e a media densità [B2]. Gli usi residenziali sono i prevalenti riconoscendo in queste parti di città una vocazione monofunzionale, privilegiando una tipologia abitativa uni e bifamiliare. In queste zone l'indice fondiario [IF] è fisato a 1,5 mc/mq per il Tessuto di recente formazione a bassa densità [B1], e a 1 mc/mq per il Tessuto di recente formazione e media densità per l'attuazione mediante intervento edilizio diretto per gli interventi di saturazione della volumetria realizzabile e di nuova costruzione dei lotti liberi interclusi.

Relazione Illustrativa di Progetto

- **Tessuto urbano della città contemporanea di impianto unitario [art. 27 NTA PdR].**
Il tessuto è caratterizzato da edificazione recente [Consolidata satura - C], per lo più realizzata in attuazione di Piani Attuativi che costituisce per quantità volumetrica e distribuzione morfologica, l'assetto edilizio completo e definitivo della corrispondente parte urbana. L'edificazione è consentita tramite intervento edilizio diretto ed è esclusivamente limitata a interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia che riguardino unicamente opere non comportanti aumenti della volumetria esistente.
- **Tessuto urbano per la produzione e il commercio [art. 28 NTA PdR].** Sono individuati tre tipologie di tessuto differente a seconda della destinazione d'uso prevalente e caratteristiche specifiche.
 - Il tessuto urbano per attività industriali/artigianali [D1] è destinato al completamento degli impianti produttivi esistenti e all'insediamento di nuovi impianti su lotti liberi o in sostituzione degli esistenti.
 - Il Tessuto urbano per attività terziarie [D2] è destinato al mantenimento delle attività terziarie esistenti e all'insediamento di nuove attività su lotti liberi o in sostituzione delle esistenti.
 - Il Tessuto urbano per attività commerciali [D3] è destinato all'insediamento di nuove attività commerciali.

Nelle zone D1 e D2 l'indice di utilizzazione fondiaria [UF] è fissato a un 1 mq/mq tramite intervento edilizio diretto per nuova edificazione; mentre per le zone D3 l'indice di utilizzazione territoriale di base [UTB] è fissato a 0,348 mq/mq tramite pianificazione attuativa. Nel caso delle zone classificazione come D3, inoltre, il PdR prevede prescrizioni particolari relative alla realizzazione della viabilità.

Il Piano delle Regole 2018 fissa diversi limiti di altezza in base alle caratteristiche di contesto e delle tipologie insediate. Ad esclusione del tessuto di antica formazione che prevede l'adeguamento alla legislazione vigente; il valore limite minimo è di 10,00 m [n. 3 piani fuori terra] e 13,5 m [n. 4 piani fuori terra] per la residenza mentre fissa per il produttivo e direzionale un'altezza pari a 10,5 m con esclusione degli impianti tecnologici.

Con riferimento, poi, alle destinazioni d'uso, la Variante generale 2018, facendo salvo la SL esistente nei casi di sostituzione edilizia, definisce con limitazioni percentuali per le funzioni:

- **Zona A, B e C.** Residenziale come destinazione d'uso principale e attività commerciali, terziarie, ricettive, artigianali, per pubblici servizi ad esse complementari. Destinazioni non ammesse: Attività legate all'uso dei complessi di edifici rurali [R1], terziario direzionale [TD], terziario commerciale [TC], terziario commerciale di carattere sovracomunale [TCS], industriale artigianale [IND], produttiva agricola [AGR], pubblici servizi [PS].

- **Zona D.** Industriale artigianale [D1]. Attività relative alla produzione industriale e artigianale, attività artigianali di servizio, para-commerciali e impianti tecnologici, unitamente alle destinazioni ad esso complementare. Destinazioni non ammesse: residenziale [R], attività legate all'uso dei complessi di edifici rurali [R1], terziario direzionale [D1], terziario commerciale [TC], produttiva agricola [AGR], pubblici servizi [PS]. Terziario direzionale e terziario commerciale [D2-D3]. Sedi di attività amministrative, bancarie, finanziari, terziarie, recettive e commerciali ad esse complementari. Destinazioni non ammesse: residenziale [R], attività legate all'uso dei complessi di edifici rurali [R1], industriale artigianale [IND], produttiva agricola [AGR], pubblici servizi [PS].

Dalla pianificazione sovraordinata recepisce le aree agricole classificate come Ambiti Agricolo Strategici e le aree agricole di rilevanza territoriale individuate dal PTC del Parco Agricolo Sud Milano [36% del territorio comunale].

Con una superficie agricola che occupa oltre la metà del territorio comunale, il Piano delle Regole della Variante generale 2018 propone una classificazione diversificata secondo il valore paesaggistico-ambientale che posseggono. Il PdR 2018 individua le aree agricole come gli ambiti territoriali che compongono la struttura del paesaggio rurale, all'interno di esse comprende aree destinate alle attività agricole e ne promuove la tutela e la valorizzazione a fini ecologici, agroalimentari e fruttive. All'interno del tessuto agricolo sono stati individuati alcune cascine e/o aziende agricole [Cascina Vergani, Cascina Nuova, Cascina S. Antonio, etc] come Nuclei rurali di recente formazione [F2]. Per questo tessuto è previsto il recupero dei complessi di edifici rurali costruiti originariamente in funzione agricola e non più utilizzati a tal fine.

Non ultimo, il PdR 2018 individua le aree non soggetta a trasformazione urbanistica.

Nella Variante generale al PGT 2018, il Piano delle Regole prevede tramite gli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] e gli Ambiti di Rigenerazione Urbana Pubblica [RP] il completamento del tessuto urbano consolidato e del sistema della città pubblica.

La Variante generale 2018, recependo la pianificazione previgente del PGT2011, risulta avere un ampio residuo rispetto agli interventi previsti. Le previsioni derivanti dalla pianificazione precedente che risultano essere concluse o in itinere coincidono i vecchi piani attuativi derivanti dal PGT2011 [PL ex C4, PL Il Brolo, etc], mentre le previsioni riguardanti gli ambiti di trasformazioni risultano inconclusi.

Per gli ambiti sono stati individuati indici territoriali differenti a seconda dell'area.

Gli Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalente residenziale [AT1_R, AT2_R] hanno un IT max di 0,24 mc/mq e 0,12 mc/mq; per gli Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalente produttiva hanno un IT max di 0,25 mq/mq.

Anche per gli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] sono stati individuati indici territoriali differenti di seguito indicati:

Relazione Illustrativa di Progetto

- ARU1: 0,25 mq/mq IT max;
- ARU2, ARU4, ARU6, ARU14: 1 mq/mq IT max;
- ARU3a, ARU3b: 0,9 mq/mq IT max;
- ARU5: 0,9 mc/mq IT max;
- ARU7: 0,8 mq/mq IT max;
- ARU8: 0,55 mq/mq IT max;
- ARU9, ARU10, ARU11a-b: 0,55 mc/mq IT max;
- ARU12, ARU13: esistente.

3.1.2. Variante generale al Piano delle Regole 2025

A partire da questo assetto regolativo previsto dal Piano delle Regole 2018, la proposta della Variante generale 2025 al PGT riprende avanzando modifiche, volte alla riqualificazione della città esistente, ormai consolidata, tramite la rigenerazione urbana e con particolare riferimento al centro storico e alle cascine in quanto elemento caratterizzante e che vede ancora parti significative rispetto alle quali favorire lo sviluppo e riqualificazione di strumenti utili a rendere più attrattiva la città e ad incentivare la dimensione qualitativa dei progetti.

Logica e principali elementi della classificazione del TUC

La Variante generale al PGT 2026 è stata sviluppata principalmente per rispondere agli obiettivi di adeguamento alle sopraggiunte modifiche normative, alle possibilità di recupero dei centri storici e delle cascine con riferimento all'attenzione verso il sistema dei servizi richiesti e la qualità urbana. La Variante generale al PGT 2026 conferma e integra l'individuazione di edifici residenziali di particolare pregio non solo storico architettonico ma anche paesaggistico ricadenti nel centro storico e nel TUC- R1 e TUC-R2.

La **prima azione**, infatti, definita dalla Variante generale al PGT 2026 è stata quella di estendere l'individuazione dei tessuti urbani consolidati storici, a seguito del rilievo urbanistico e delle analisi delle soglie storiche, inserendoli nei Nuclei di Antica Formazione [NAF] urbana e rurale di origine storica, disciplinando puntualmente le modalità di intervento edilizio per ogni singolo edificio o unità edilizia nelle NTA del PdR redigendo, contestualmente, un unico elaborato "Quaderno Urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione" inclusivo del Manuale edilizio urbanistico [sezione D] e della Carta degli spazi aperti [sezione E] con gli indirizzi relativi agli spazi aperti urbani sia pubblici che privati. La finalità di questo elaborato è quella di individuare le invarianti e gli indirizzi progettuali che possano facilitare gli interventi di recupero edilizio.

La **seconda azione** della Variante generale al PGT 2026 riguarda la semplificazione delle definizioni dei parametri edilizi e urbanistici in adeguamento alla normativa sovraordinata e sempre nella direzione di precisare lo strumento urbanistico anche in una prospettiva di

evitare ridondanze. Nel dettaglio, la Variante generale al PGT 2026 recepisce le Definizioni Tecniche Uniformi “DTU” [Allegato B]³, approvate da Regione Lombardia, e semplifica le modalità di calcolo delle distanze tra i fabbricati, confini e strade, ovviamente, facendo salvo i minimi di legge nazionali e regionali vigenti. In linea generale, per i parametri edilizi sono state definite le percentuali in coerenza con quelle degli strumenti sovraordinati o di settore come, ad esempio, il Regolamento d’igiene per l’indice di permeabilità con l’obiettivo di evitare ridondanze e fraintendimenti nella fase applicativa.

In coerenza con l’obiettivo strategico “Rigenerazione e nuovo assetto urbano”, nei diversi tessuti urbani è stato confermato l’indice di permeabilità fondiario [IPF] di massimo 30% o esistente se superiore per i tessuti residenziali [TUC-R1 e TUC-R2]; massimo del 20% per i tessuti consolidati per attività industriale-artigianali, per attività terziarie [TUC-D1 e TUC-D2]; massimo 30% per il tessuto consolidato per attività commerciali [TUC-D3, TUC-D4].

Per una maggiore attenzione ai temi ambientali, è stata introdotta la possibilità di incrementare la percentuale di IPF ammettendo di computare la quota di superficie permeabile incrementata in maniera diversificata rispetto alle tecniche di realizzazione del verde. A titolo esemplificativo, le superfici permeabili a terra pavimentate, si possono calcolare al 30% della loro estensione.

Per completare l’adeguamento alla normativa sovraordinata è stata avviata anche la revisione del Regolamento Edilizio Comunale da adeguare e mettere a coerenza con gli altri strumenti di pianificazione modificati relativi non solo al verde ma agli spazi pubblici più in generale oppure alla questione climatico ambientale.

La **terza azione** proposta dalla Variante generale del 2026 va nella direzione di razionalizzare la normativa relativa alla classificazione dei tessuti urbani del PdR e di semplificare l’apparato normativo, laddove possibile, incrementandone la flessibilità.

L’articolazione dei tessuti urbani ha comportato l’individuazione di sei tessuti consolidati:

- **Nucleo di Antica Formazione** caratterizzato da assetto riconoscibile, con caratteristiche costruttive, morfologiche e tipologiche tali da rappresentare testimonianza storica e di identità del territorio comunale. Pertanto, la disciplina dei Nuclei di Antica Formazione [NAF] si applica non solo i tessuti urbani consolidati di origine storica [A1] ma anche i complessi cascinali storici in aree agricole.
- **Tessuto urbano Consolidato prevalentemente Residenziale di impianto unitario [TUC – R1] e residenziale [TUC-R2]** in cui sono presenti una molteplicità di tipologie edilizie dai complessi unitari. Il TUC-R1 è caratterizzato da impianto coerente ad alta densità; il TUC-R2 è caratterizzato da insediamenti eterogenei per struttura edilizia e funzionalità a bassa densità edilizia.
- **Tessuto Urbano Consolidato per attività industriali/artigianali [TUC-D1]** include

³ Approvate con Dgr del 24 ottobre 2018 – n. XI/695 “Recepimento dell’intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l’adozione del regolamento edilizio-tipo di cui l’art. 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

Relazione Illustrativa di Progetto

attività di produzione di beni materiali e servizi, buona parte di recente costruzione.

- **Tessuto urbano Consolidato per attività terziarie [TUC-D2]** all'interno del quale si trovano attività artigianali, industriale perlopiù costruite a partire dal secondo dopoguerra.
- **Tessuto urbano Consolidato di completamento per attività commerciali [TUC-D4]** comprende un ambito di completamento collocato fra il margine del tessuto urbano consolidato e la strada provinciale ex SS11.

Una delle strategie della Variante generale al PGT 2026 riguarda la “Rigenerazione urbana come riqualificazione funzionale” a partire dal riconoscimento della presenza, in Gorgonzola, di abitazioni di qualità, dotate di spazi verdi privati anche di pregio, all'interno di un territorio con valenza ambientale e storica [Parco Agricolo Sud Milano, Villa Mauri, Ca' Busca, etc]. L'obiettivo è stato quello di superare le incompatibilità funzionali e il sottoutilizzo di specifiche porzioni urbane, promuovendo al contempo lo svuotamento di altre, al fine di garantire una maggiore coerenza nell'organizzazione delle funzioni, attraverso la regolamentazione, all'interno del Documento di Piano, degli Ambiti di Rigenerazione Territoriale e Urbana [ART e ARU] e degli Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU].

Cambi d'uso

L'articolo 23 ter della L. 380/2001, definisce che “salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate: a] residenziale; a-bis] turistico-ricettiva; b] produttiva e direzionale; c] commerciale; d] rurale.

La normativa regionale, all'articolo 51 della LR 12/05, come modificato dalla legge regionale n. 18/2019, considera sempre tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni d'uso residenziali, commerciali di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni d'uso direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di Superficie Lorda [SL].

Nella superficie urbanizzata, come definita dal PTR [all'interno delle categorie funzionali descritte precedentemente nell'articolo 23 ter del 380/01], è comunque sempre ammessa la modifica delle destinazioni d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi di interesse generale. In sintesi, questi cambi d'uso non sono tenuti all'adeguamento delle dotazioni di aree per servizi.

La normativa regionale specifica che le disposizioni, di cui al precedente periodo, non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio,

incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 [Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59] e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 [Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie], le cui destinazioni d'uso devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT.

La Variante generale al PGT 2026 esclude, ad esempio, il nuovo insediamento, nonché il mutamento di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento, di industrie insalubri di prima classe su tutto il territorio comunale. L'insediamento di industrie insalubri di seconda classe si ammette esclusivamente negli ambiti a destinazione produttiva, nel rispetto della normativa vigente in materia igienico-sanitaria e ambientale. La normativa della Variante generale al PGT 2026 comunque ammette, nel rispetto delle NTA del Piano delle Regole e della normativa di settore, attività quali lavanderie a secco, tipografie senza rotative e vetrerie artistiche.

Inoltre, la normativa regionale, sempre nell'articolo 51 comma 2 della LR 12/05, precisa che i comuni nei PGT indicano in quali casi i mutamenti d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Riepilogando, si deve assicurare una dotazione maggiore solo nel caso si preveda un cambio di destinazione d'uso riguardante immobili originariamente utilizzati per funzioni residenziali, produttive, agricole, residenza sociale o collettiva o classificati come attrezzature pubbliche e di interesse generale e destinati ad accogliere uno degli usi non prima menzionati.

Lo scopo principale di questa strategia, recepita e declinata nella Variante generale 2026 al PGT, va nella direzione di rispondere ad una maggiore dinamicità della realtà gorgonzolese promuovendo la capacità di trasformazione e adattamento.

Modalità di attuazione

All'interno della Proposta di Variante Generale al PGT 2026 l'attuazione del Piano delle Regole avviene attraverso l'intervento edilizio diretto, convenzionato o mediante piani attuativi di iniziativa privata. In particolare, l'utilizzo del titolo abilitativo convenzionato [Permesso di Costruire Convenzionato] PdCC], alternativo al piano attuativo, risponde a esigenze di semplificazione e snellimento delle procedure amministrative.

Il Piano delle Regole individua la soglia dimensionale riferita alla superficie lorda per la quale, se superata, è indicato l'utilizzo del Permesso di Costruire Convenzionato.

Gli elaborati cartografici del PdR individuano, con apposita perimetrazione, le aree in cui gli interventi edilizi si attuano con titolo abilitativo a pianificazione attuativa [Ambiti di Completamento AC].

La soglia dimensionale è stata introdotta dalla Proposta di Variante Generale al PGT 2026

Relazione Illustrativa di Progetto

rispetto al PGT vigente al fine di semplificare ed evitare fraintendimenti nelle procedure attuative e garantire, contestualmente, attraverso la fase di convenzionamento la dotazione di aree per servizi mirate e rispondenti rispetto alle trasformazioni, al contesto e alla qualità urbana.

Le modalità attuative supportate da convenzione, si applicano altresì agli interventi edilizi comportanti mutamenti della destinazione d'uso che incidano sulla dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. Gli interventi sui beni vincolati ai sensi del DLgs. 42/2004 sono assentibili previo ottenimento della prevista autorizzazione. I progetti, in tal caso, tengono conto delle prescrizioni eventualmente contenute nel relativo Decreto di Vincolo.

Densità edilizia e saturazione

Le analisi svolte confermano una situazione, fatta eccezione per i centri storici, caratterizzata da un tessuto urbano residenziale da tipologie edilizie di edifici isolati sul lotto con un'altezza compresa tra i tre o quattro piani o da ville mono o bifamiliari con una buona componente di verde privato. La quasi totalità del tessuto residenziale presenta caratteristiche simili a quanto descritto e si attesta su valori medio/bassi.

La maggior parte del territorio, invece, mostra valori medio-bassi di densità, inclusi gli ambiti industriali. Le zone residenziali, spesso di costruzione più recente, risultano essere meno dense.

Dall'analisi del rapporto di copertura per isolato emergono tendenze analoghe a quanto precedentemente descritto. Fatta eccezione per alcuni edifici centrali, il rapporto di copertura oscilla generalmente tra il 20% e il 40%, con alcune aree che presentano valori inferiori al 20%. Il tessuto produttivo, che comprende capannoni artigianali, fabbriche e altri edifici simili, spesso è associato a percentuali di copertura più elevate. Tuttavia, come evidenziato dai dati estratti, questi settori mostrano valori relativamente contenuti rispetto alle aspettative.

Si precisa, inoltre, che le strategie della Variante generale 2025 al PGT sono incentrate ad una particolare attenzione alle questioni climatico ambientali, di riduzione del consumo di suolo nonché alla qualità dell'abitare. Pertanto, la Variante generale 2025 al PGT, a partire dal riconoscimento del volume esistente, propone una limitata riduzione degli indici di edificabilità fondiaria pari a un massimo di IF dell'esistente per il tessuto residenziale ad alta densità [TUC-R1] e un massimo di 0,5 mq/mq o esistente per tessuto residenziale a bassa densità [TUC-R2].

La Variante generale al PGT 2026, per il Tessuti produttivi conferma indici di edificabilità massimo pari a IF= 1 mq/mq [TUC-D1, TUC-D2] e 0,35 mq/mq [TUC-D4] nonché la SL esistente [TUC-D3].

In coerenza con uno degli indirizzi strategici di Piano di recuperare e riqualificare l'esistente, la Variante generale al PGT 2026 propone incrementi volumetrici definiti dal

Piano delle Regole per gli “Obiettivi della Città Pubblica [OCP]” che sono alternativi alla forma di incentivazione relativa agli interventi del patrimonio edilizio esistente. Tra le forme di incentivazioni e di incremento il valore massimo dovrà essere pari a 0,1/0,20 mq/mq della Superficie Territoriale [ST].

3.2 Tessuti urbani consolidati: disciplina

3.2.1. Nucleo di Antica Formazione

La Variante generale al PGT 2026, in coerenza con le Linee Guida e la visione strategica de “Il centro storico di Gorgonzola: tutela e valorizzazione del cuore identitario in connessione con la rete delle cascine”, riconosce come elementi dell’identità locale le permanenze storico-architettoniche ancora leggibili nei nuclei storici della città, nella frazione Riva, in quella di Cascina Antonietta e nell’insieme dei complessi cascinali distribuiti nel territorio agricolo, che conservano tuttora caratteri architettonici distintivi e riconoscibili.

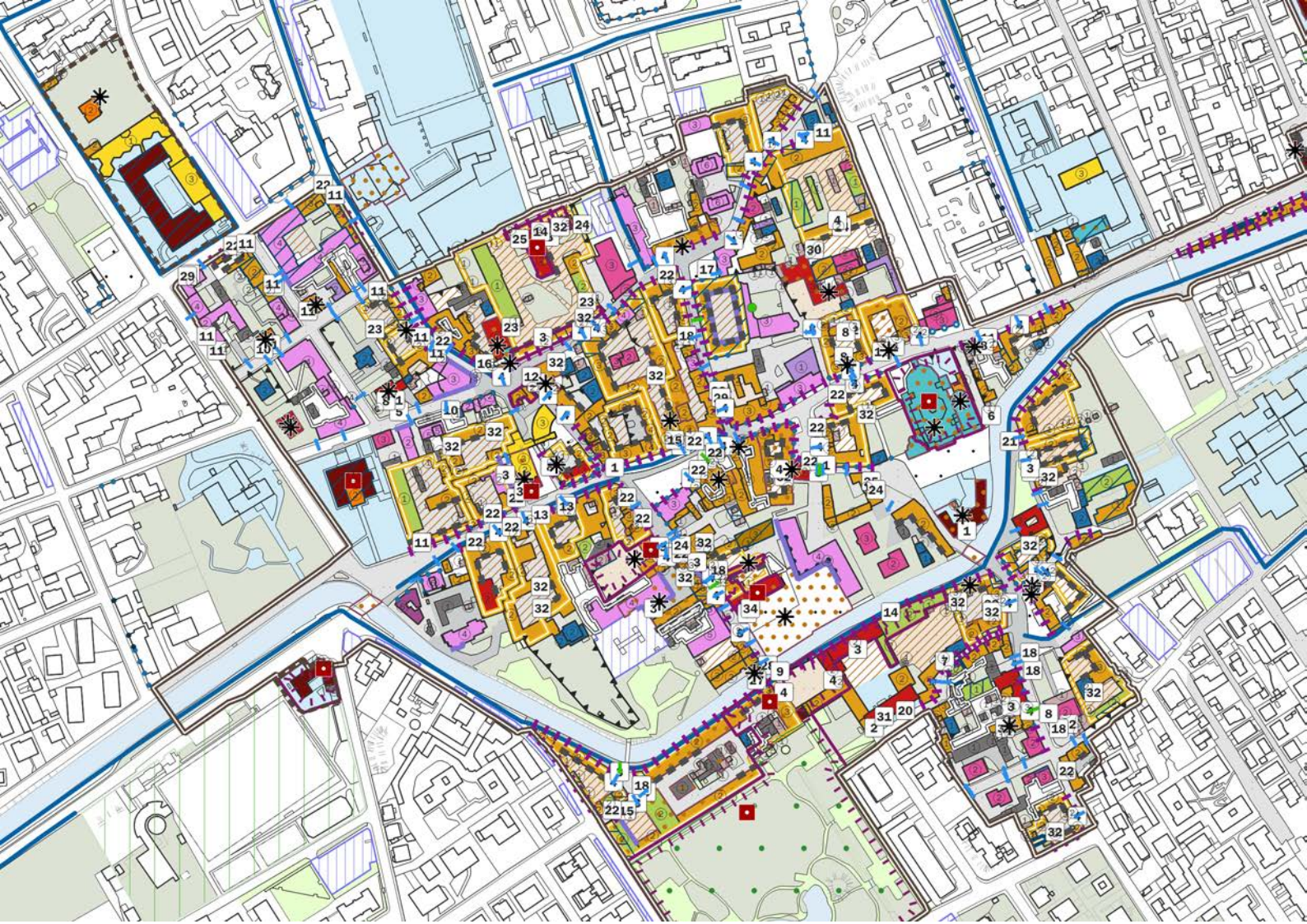
La disciplina del Piano delle Regole e il documento “Quaderno urbanistico dei nuclei di antica formazione [NAF]”, allegato ad essa, dovranno, perciò, orientare al recupero dei complessi esistenti e alla loro valorizzazione mediante trasformazioni compatibili e rispettose delle strutture morfologiche, stilistiche preesistenti e delle prescrizioni, tutele sovraordinate nonché all’attuazione degli indirizzi per lo spazio aperto [Sezione E].

Il PdR prevede la conservazione della SL/Volume esistente con la possibilità di un minimo ampliamento “fisiologico” pari al 10% della SL. Contestualmente si mantengono per le aree e gli edifici nei NAF indirizzi per l’osservanza delle caratteristiche fisico-morfologiche.

L’individuazione è stata effettuata attraverso la valutazione comparata delle modalità di intervento per opere edilizie del PGT 2018, dal rilievo urbanistico 2024-2025, dalla lettura della cartografia catastale storica. I diversi fabbricati sono stati quindi classificati con le seguenti categorie per l’individuazione delle opere edilizie ammesse:

- EVM edificio di valore monumentale vincolato;
- EVS edificio di storico;
- EVA edificio di valore architettonico e/o ambientale;
- ECT edificio civile tradizionale;
- ECO edificio di completamento o sostituzione;
- ERA edificio rustico agricolo da conservare;
- EES edificio estraneo al contesto del Nucleo di Antica Formazione;
- AES accessorio estraneo al contesto del Nucleo di Antica Formazione.

Ad integrazione della disciplina delle NTA del PdR, la Sezione E del “Quaderno urbanistico dei nuclei di antica formazione [NAF]” definisce indirizzi [I] e prescrizioni [P] non solo di natura tipo-morfologica ma anche architettonica e riguardante alcuni caratteri salienti dell’aspetto esteriore dei luoghi quali:



- gli allineamenti e le cortine da tutelare;
- le facciate aventi caratteristiche architettonico/compositive di rilievo;
- i cortili da conservare e percepire come spazi unitari;
- le sagome delle coperture ed i limiti per il recupero abitativo dei sottotetti.

Le prescrizioni [P] contenute nel documento “Quaderno urbanistico dei nuclei di antica formazione [NAF]”. Sezione E Quaderno Urbanistico” del PdR devono essere applicate per ogni intervento edilizio con titolo abilitativo diretto e/o convenzionato, nonché per gli interventi sottoposti a preventivo PA. In sede di PA potranno essere proposte deroghe alle prescrizioni unicamente se mirate ad una valorizzazione delle caratteristiche peculiari del nucleo urbano, nonché, in caso di interventi su edifici di categoria ECO, EES ed AES, al corretto inserimento e/o al recupero degli elementi compositivi della tradizione architettonica del contesto.

Quaderno urbanistico dei nuclei di antica formazione [NAF]

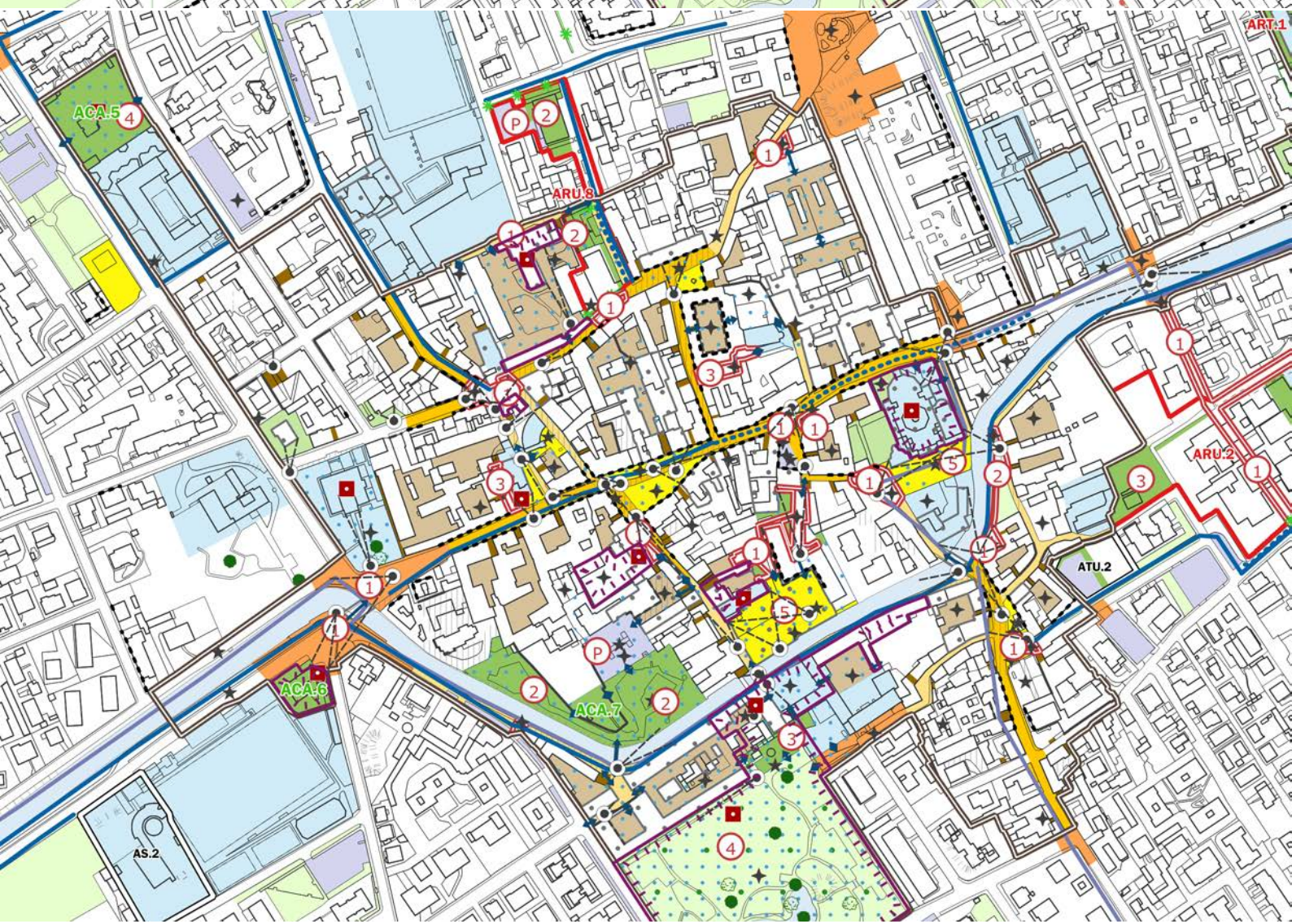
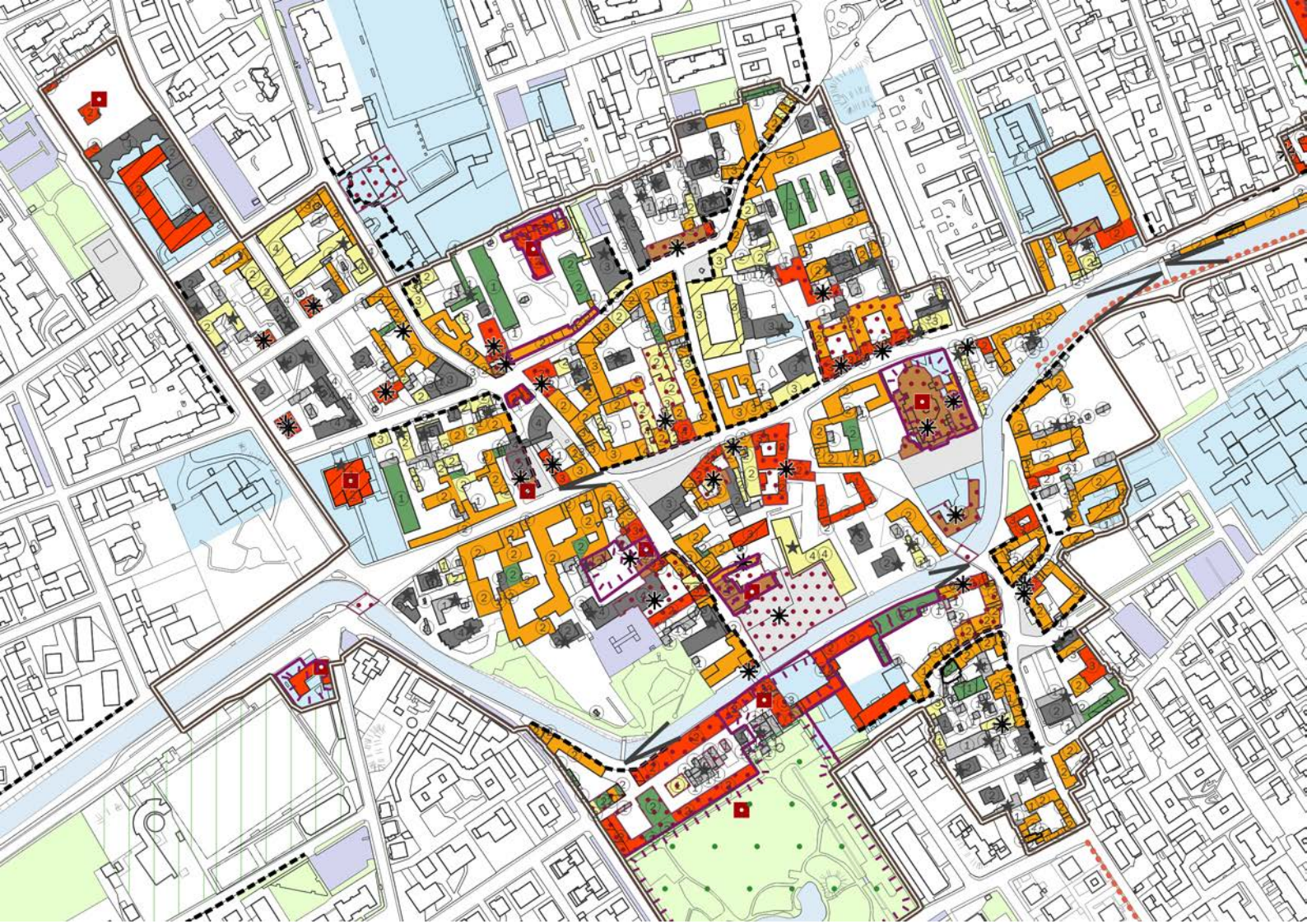
Nella Variante generale al PGT 2026 è stato redatto un documento ad integrazione della NTA contenente prescrizioni e indirizzi morfologici per gli interventi edilizi da rispettare per l’attuazione degli interventi edilizi nei Centri storici e nelle Cascine.

Il documento, in formato A3 e con elaborazioni cartografiche in scala 1: 1.000, si compone di 5 sezioni dalla A alla E:

- Sezione A Carta del Rilievo;
- Sezione B Carta delle analisi delle soglie storiche;
- Sezione C Carta delle modalità di intervento nei Nuclei di Antica Formazione [NAF];
- Sezione D Carta degli spazi Aperti;
- Sezione E Quaderno Urbanistico.

Le **prime due sezioni**, A e B, sono dedicate alla fase conoscitiva. In particolare, la **sezione A** raccoglie il rilievo urbanistico, con riferimento alle tipologie edilizie, agli spazi aperti, agli elementi insediativi e morfologici, nonché ai caratteri architettonici, decorativi ed edilizi. Tale lettura è integrata dal quadro pianificatorio vigente, con specifico riferimento al PGT, e dagli elementi di contesto sovralocale, tra cui il PASM. La **sezione B** approfondisce invece l’evoluzione storica dell’assetto urbano mediante l’analisi di cinque soglie temporali ricavate dalla cartografia catastale, comprese tra il 1751 e il 1958, al fine di individuare permanenze, trasformazioni e persistenze del costruito.

La **sezione C** riguarda la classificazione puntuale degli edifici, effettuata per ciascuna unità edilizia secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Tale classificazione costituisce il presupposto per la definizione delle modalità di intervento, con particolare riferimento alle opere edilizie ammesse e alle loro condizioni di applicabilità.



La **sezione D** assume carattere di indirizzo e individua possibili strategie di riqualificazione dello spazio aperto urbano, sia esso pubblico, di uso pubblico o privato. Le indicazioni riguardano in modo integrato i temi della mobilità, della configurazione degli spazi aperti e del sistema del verde, delineando possibili ambiti di intervento coerenti con gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana.

La **sezione E** è infine dedicata al “Quaderno urbanistico”, articolato in tre parti tra loro complementari: la prima definisce i criteri per l’applicazione del manuale urbanistico [Titolo I], la seconda approfondisce i caratteri e le modalità di intervento sul costruito [Titolo II], mentre la terza è rivolta allo spazio aperto, agli ambiti e agli elementi del paesaggio [Titolo III].

Si precisa che Il “Quaderno urbanistico” definisce prescrizioni [P] ed indirizzi [I] come regole minime e variamente interpretabili volte ad orientare le trasformazioni interne ai “Nuclei di antica formazione urbana [NAF]” nel segno di una continuità storica, di una coerenza territoriale ed estendere, ove possibile e auspicabile, i sistemi insediativi originari anche alle espansioni e/o sostituzioni residenziali adiacenti ai nuclei storici. Non si intende riproporre pedestramente forme e soluzioni architettoniche o urbane del passato, ma salvaguardare un principio di continuità e di coerenza dei tessuti storici.

3.2.2. Tessuto Urbano Consolidato Residenziali [TUC]

La Proposta di Variante Generale al PGT 2026, attraverso il Piano delle Regole, disciplina il Tessuto Urbano Consolidato con un’attenzione particolare alla componente residenziale, distinguendo tra Tessuto Urbano Consolidato Residenziale di impianto unitario [TUC-R1] a medio-alta densità e Tessuto Urbano Consolidato [TUC-R2] a medio-bassa densità. Questa distinzione scaturisce dalla consapevolezza che una parte consistente del tessuto urbano risulta già oggi saturata e dalla necessità di riconoscere le peculiarità insediative e morfologiche che caratterizzano alcune aree della città, in particolare quelle contraddistinte dalla presenza di ampie superfici a verde pertinenziale e da una specifica conformazione orografica.

3.2.3. Tessuto Urbano Consolidato residenziale [TUC-R1 e TUC-R2]

Nel caso del TUC-R, il Piano delle Regole individua un insieme di ambiti urbanizzati, già oggi occupati da tessuti edilizi a media e alta densità, in cui si riconosce una pluralità di tipologie costruttive. Si tratta di contesti urbani consolidati in cui convivono edifici unifamiliari, complessi di palazzine, condomini e residenze plurifamiliari, in un assetto morfologico complesso. All’uso residenziale, che rimane prevalente, si affiancano in maniera compatibile funzioni direzionali, ricettive, commerciali e artigianato di servizio, configurando un sistema urbano dinamico e articolato.

L’obiettivo dell’amministrazione comunale, attraverso la proposta del Piano delle Regole, è quello di garantire la continuità e la complessità dell’ambiente urbano, promuovendo

Relazione Illustrativa di Progetto

interventi che incentivino il mantenimento degli edifici esistenti, la loro riqualificazione e la flessibilità d'uso, sempre in un'ottica di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e adattamento alle esigenze in evoluzione dei cittadini. In tale contesto, la città esistente viene considerata come un valore da tutelare, e le trasformazioni urbanistiche vengono orientate non verso l'espansione o l'intensificazione, bensì verso il consolidamento e l'integrazione degli spazi già urbanizzati, rispettando i caratteri morfologici e architettonici consolidati.

Nel **TUC-R1**, la capacità edificatoria risulta sostanzialmente confermata in continuità con lo stato di fatto: l'indice fondiario [IF] non può superare quello attualmente presente, mentre l'indice di copertura [IC] non deve superare il 40% e di permeabilità [IPF] maggiore del 30%, salvo i casi in cui lo stato di fatto lo superi già. Le altezze, infine, devono essere coerenti con quelle esistenti, mantenendo una coerenza morfologica con l'impianto edilizio consolidato. In questo contesto, è ammessa ogni forma di intervento edilizio, inclusa la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, conservando comunque la superficie lorda esistente anche se questa eccede gli indici teoricamente consentiti, purché non si tratti di edifici situati in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli normativi.

Nel **TUC-R2**, l'urbanizzazione assume un carattere più rarefatto e meno intensivo. L'edilizia è generalmente di scala più contenuta e la densità fondiaria viene esplicitamente limitata: l'indice fondiario [IF] massimo è fissato in 0,5 mq/mq, salvo che non si riscontrino condizioni esistenti già superiori. Anche in questo caso, l'indice di copertura [IC] non può eccedere il 40%, mentre la permeabilità [IPF] del suolo deve essere garantita con un minimo del 30%. L'altezza massima degli edifici è fissata a 13,50 metri, che corrispondono a quattro piani fuori terra, incluso un eventuale sottotetto abitabile.

Come per il TUC-R1, sono consentite tutte le tipologie di intervento edilizio, inclusi quelli che comportano demolizione e ricostruzione con mantenimento della superficie esistente. Anche qui è previsto un incremento volumetrico massimo del 20%, purché nei limiti normativi.

3.2.4. Tessuto Urbano Consolidato per attività industriali /artigianali [TUC - D1]

Il Tessuto Urbano Consolidato per attività industriali /artigianali [TUC-D1] si configura come un'area urbana consolidata destinata principalmente a ospitare attività produttive, sia industriali che artigianali. Si tratta in gran parte di insediamenti di costruzione recente, il cui assetto è oggetto di interventi mirati alla ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione o ampliamenti. L'obiettivo principale è quello di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, ridurre l'impatto ambientale complessivo e governare in modo più efficace la mobilità e la sosta. Il Piano delle Regole, pur riconoscendo l'edificazione esistente, promuove la riqualificazione e la ricomposizione degli spazi urbani, valorizzando l'insediamento di una varietà di usi compatibili, sempre nel rispetto della destinazione produttiva prevalente. Gli interventi si realizzano tramite titolo edilizio diretto e devono

rispettare specifici parametri urbanistici, tra cui un indice fondiario [IF] inferiore a 1,0 mq/mq, l'indice di copertura [IC] non può eccedere il 60%, una permeabilità [IPF] del suolo superiore al 20% e un'altezza massima di 10,50 metri. È consentita la conservazione della superficie lorda esistente anche nei casi in cui superi gli indici di edificabilità, e sono previsti incrementi volumetrici fino al 15%, con ulteriori ampliamenti a tantum fino al 10%, purché all'interno del sedime esistente ponendo attenzione al consumo di suolo. In caso di ampliamenti o ricostruzioni parziali, può essere concessa una deroga alla permeabilità, a condizione che venga garantita l'invarianza idraulica del lotto.

3.2.5. Tessuto Urbano Consolidato per attività terziarie [TUC - D2]

Il Tessuto Urbano Consolidato per attività terziarie [TUC-D2] comprende aree caratterizzate da edifici a destinazione produttiva e direzionale, sorti prevalentemente nel secondo dopoguerra. L'impianto urbano si sviluppa su una viabilità di sezione ridotta, che oggi presenta criticità in termini di traffico e sosta. Anche in questo caso, il Piano delle Regole orienta le trasformazioni verso una maggiore flessibilità funzionale, l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale, promuovendo la riqualificazione degli edifici esistenti e la riconnessione degli spazi urbani. Le destinazioni d'uso ammesse includono le funzioni produttive e direzionali, con possibilità di commercio al dettaglio entro i limiti normativi. Gli interventi si attuano mediante titolo edilizio diretto, con parametri urbanistici analoghi a quelli del tessuto D1: indice fondiario massimo [IF] pari a 1,0 mq/mq, l'indice di copertura [IC] non può eccedere il 60%, permeabilità [IPF] superiore al 20% e altezza fino a 10,50 metri. Anche per il D2 è prevista la possibilità di mantenere la superficie lorda esistente in caso di demolizione e ricostruzione, e sono ammissibili incrementi volumetrici del 15%, con ampliamenti supplementari del 10% in presenza di specifiche condizioni edilizie. ponendo attenzione al consumo di suolo. Le deroghe alla permeabilità sono subordinate alla verifica dell'invarianza idraulica.

3.2.6. Tessuto Urbano Consolidato per attività commerciali [TUC - D3]

Il Tessuto Urbano Consolidato per attività commerciale [TUC-D3] si distingue per la sua vocazione commerciale, sviluppata a partire dagli anni Cinquanta. L'assetto urbano è consolidato, ma il Piano delle Regole ne promuove la riqualificazione con un'attenzione particolare alla sostenibilità ambientale, alla mobilità e alla varietà d'uso. Le attività ammesse sono esclusivamente quelle commerciali, in particolare il commercio al dettaglio, mentre le altre destinazioni d'uso non sono consentite.

Nel **TUC-D3**, la disciplina urbanistica conferma nella sostanza le condizioni di edificabilità già in essere, riconducendole allo stato attuale del costruito: l'indice fondiario [IF] non può superare quello attualmente presente, mentre l'indice di copertura [IC] non deve superare il 30% e di permeabilità [IPF] maggiore del 30%, salvo i casi in cui lo stato di fatto lo superi già. Le altezze, infine, devono essere coerenti con quelle esistenti, mantenendo una coerenza morfologica con l'impianto edilizio consolidato. In questo contesto, è ammessa

Relazione Illustrativa di Progetto

ogni forma di intervento edilizio, inclusa la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, conservando comunque la superficie lorda esistente anche se questa eccede gli indici teoricamente consentiti, purché non si tratti di edifici situati in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli normativi.

3.2.7. Tessuto Urbano Consolidato per attività commerciali [TUC – D4]

Il Tessuto Urbano Consolidato di completamento per attività commerciale [TUC- D4] si configura come un ambito di completamento collocato tra il margine edificato e il tracciato della strada provinciale ex SS11.

In tale contesto, il Piano delle Regole orienta le trasformazioni verso il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici e la riduzione degli impatti ambientali, promuovendo al contempo una più efficiente organizzazione della sosta e dei flussi di traffico. Particolare rilievo assume inoltre l'obiettivo di incrementare la flessibilità e la complessità funzionale di questi tessuti, favorendo l'insediamento di una più ampia gamma di destinazioni d'uso. Gli interventi sono subordinati alla predisposizione di un piano attuativo, attraverso il quale disciplinare in modo unitario le trasformazioni.

I parametri urbanistici previsti risultano contenuti e stabiliscono un indice fondiario [IF] massimo pari a 0,35 mq/mq, una copertura [IC] non superiore al 30%, una quota minima di permeabilità [IPF] superiore al 30% e un'altezza massima degli edifici pari a 10,50 metri. Le previsioni attuative devono inoltre garantire la realizzazione di adeguate opere viabilistiche, nonché l'introduzione di misure di compensazione ambientale e di mitigazione paesaggistica, con particolare attenzione alle aree poste in prossimità degli assi infrastrutturali, quali la SS11, e del contesto rurale tutelato della Cascina Mirabello.

3.3 Commercio

L'attività commerciale al dettaglio in sede fissa è regolamentata dalla Legge Regionale 2 febbraio 2010, n. 6, nota come "Testo Unico in materia di Commercio e Fiere", che recepisce e declina a livello lombardo i principi fissati dalla normativa statale, in particolare dal Decreto Legislativo n. 114 del 1998. Quest'ultimo stabilisce la classificazione delle attività commerciali in funzione della loro dimensione, distinguendo tra esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture di vendita e centri commerciali. Gli esercizi di vicinato comprendono superfici fino a 250 mq nei comuni con più di 10.000 abitanti, mentre le medie strutture si collocano in una fascia compresa tra 250 mq e 2.500 mq, sempre in comuni di pari dimensioni. Superata tale soglia si parla di grandi strutture, mentre i centri commerciali si configurano come insiemi integrati di più esercizi, ospitati in strutture unitarie dotate di servizi e spazi comuni. Accanto a queste, la normativa regionale introduce anche il concetto di struttura di vendita in forma unitaria.

In coerenza con tale quadro normativo, il Piano di Governo del Territorio assume un ruolo centrale nel definire la disciplina urbanistica del commercio a livello comunale. L'articolo

4-bis della L.R. 6/2010 attribuisce infatti ai Comuni la competenza per individuare, all'interno del PGT, le aree che possono considerarsi sature sotto il profilo insediativo, tenendo conto della sostenibilità ambientale, infrastrutturale e logistica, nonché delle condizioni di mobilità esistenti. Il piano deve inoltre definire le zone destinate a ospitare medie e grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali, e indicare le prescrizioni a cui tali insediamenti devono conformarsi, specialmente in ambiti di particolare pregio storico, culturale o ambientale. Vengono inoltre individuati criteri per garantire una corretta integrazione tra le nuove strutture commerciali e le attrezzature e i servizi pubblici, nonché disposizioni specifiche in merito agli spazi pubblici o di uso pubblico e ai requisiti minimi per le aree di parcheggio.

Al fine di minimizzare l'impatto derivante dall'insediamento di nuove Medie Strutture di Vendita [MSV], Regione Lombardia ha introdotto ulteriori requisiti con la DGR n. 2828 del 2024. In base a tale deliberazione, i Comuni possono subordinare il rilascio delle autorizzazioni commerciali alla presentazione, da parte dei proponenti, di specifiche documentazioni progettuali. Per superfici inferiori ai 1.500 mq è richiesto uno studio sintetico, denominato "Proposta di Sostenibilità", che descriva l'intervento e indichi le misure volte a migliorare la qualità dei servizi e ad attenuare eventuali effetti negativi sul contesto urbano. Per superfici superiori a tale soglia, è invece necessario redigere un vero e proprio rapporto di impatto che, oltre alla descrizione delle trasformazioni previste, includa analisi ambientali, territoriali e socio-economiche, nonché un piano di sostenibilità articolato in interventi concreti per ridurre e compensare gli impatti generati.

In linea con tali indirizzi e le Linee guida del PGT, la proposta di Variante generale al PGT 2026, attraverso l'elaborato cartografico n. PR 05 "Carta delle previsioni commerciali e assimilate", si fonda su un aggiornamento dell'analisi del sistema commerciale esistente e si pone in continuità con il Piano del commercio vigente, integrando in modo organico la disciplina del settore all'interno del Piano delle Regole. L'intervento normativo si caratterizza da un lato per una semplificazione dell'impianto regolativo, dall'altro per il riconoscimento e il rafforzamento degli elementi strutturanti il sistema commerciale di Gorgonzola, così come individuati negli assi lineari, nei sistemi di attraversamento e nelle aree di addensamento.

La Variante recepisce inoltre nel Piano delle Regole il perimetro del Distretto Urbano del Commercio (DUC) – GORGO District, che coincide con l'intero territorio comunale, assumendolo come riferimento unitario per le politiche di sviluppo, promozione e qualificazione del commercio locale.

In questo quadro, la Variante generale 2026 persegue una strategia orientata alla consolidazione e qualificazione del sistema esistente, promuovendo la permanenza delle attrezzature commerciali già insediate e il rafforzamento del commercio di prossimità, in particolare nei tessuti residenziali, quale componente essenziale della vivibilità urbana. Parallelamente, vengono sostenute azioni volte ad accrescere l'attrattività complessiva

Relazione Illustrativa di Progetto

della città, anche in relazione alle dinamiche turistiche, e a favorire il recupero e il riuso di spazi dismessi o sottoutilizzati, in un'ottica di contenimento del consumo di suolo e di rigenerazione urbana.

Coerentemente con tali obiettivi, la Variante generale 2026 conferma l'assenza sul territorio comunale di Grandi Strutture di Vendita [GSV], mantenendo l'impostazione già consolidata che privilegia un modello distributivo diffuso, integrato nel tessuto urbano e compatibile con la scala e l'identità del contesto locale.

In secondo luogo, l'insediamento di nuove Medie Strutture di Vendita è ammesso in modo mirato e selettivo, privilegiando contesti urbani in grado di garantire adeguati livelli di accessibilità, dotazione di servizi e compatibilità con il sistema urbano esistente. In particolare, tali funzioni sono localizzabili all'interno di specifici Ambiti di Rigenerazione Urbana, quali ARU4.B e ARU9, individuati come aree strategiche per la riqualificazione e dotati delle condizioni insediative necessarie ad accoglierle, oltre che in alcuni tessuti urbani consolidati a prevalente destinazione produttiva e commerciale, come i TUC-D1, TUC-D3 e TUC-D4.

Nello specifico, l'ambito ARU9 consente l'insediamento di Medie Strutture di Vendita di secondo livello, con superfici comprese tra 901 e 1.500 mq, mentre l'ambito ARU4.B ammette esclusivamente Medie Strutture di Vendita di primo livello, con superfici comprese tra 251 e 900 mq di superficie di vendita. Non è invece previsto l'insediamento di Medie Strutture di Vendita di terzo livello, con superfici comprese tra 1.501 e 2.500 mq, confermando l'orientamento del piano verso un modello distributivo di scala intermedia, coerente con le caratteristiche del contesto urbano e con gli obiettivi di tutela del commercio di prossimità.

Rifacendosi alle prescrizioni della DGR n. 2828/2024, la Variante generale al PGT 2026 prevede inoltre che ogni nuova Media Struttura di Vendita sia accompagnata da uno studio di sostenibilità generale, che valuti non solo l'impatto sulla viabilità, ma anche gli effetti ambientali, acustici e paesaggistici. I risultati di tale studio dovranno tradursi in opere concrete volte a mitigare gli impatti identificati.

Nella tavola n. 5 del Piano delle Regole "Carta delle previsioni commerciali e assimilate" viene definita la struttura del sistema commerciale comunale, individuando gli assi della concentrazione commerciale quale elemento portante del commercio di prossimità e della vitalità urbana, in particolare all'interno del Nucleo di Antica Formazione. Sono inoltre individuati

- **Sistemi commerciali lineari a fruizione pedonale** costituiti prevalentemente dagli assi del centro storico, per i quali si promuove la continuità dei fronti commerciali e la qualificazione dello spazio pubblico. In tali ambiti è favorita la presenza di attività commerciali sia al piano terra, con accesso diretto da strada o marciapiede, sia ai piani superiori, nel rispetto delle tipologie edilizie e dei caratteri morfologici del contesto. Le attività non conformi sono ammesse fino alla loro cessazione, consentendo i

sub-ingressi, mentre le nuove localizzazioni sono subordinate alla coerenza con gli obiettivi di continuità e qualità urbana del sistema commerciale.

- **Sistemi commerciali lineari di attraversamento [cerniere]** localizzati prevalentemente nei tessuti produttivi e lungo gli assi viari principali, nei quali è ammessa la localizzazione di nuove attività commerciali o la trasformazione d'uso di edifici esistenti. L'inserimento delle attività è consentito lungo l'intera estensione degli assi individuati, con accesso sia diretto dalla strada sia da spazi secondari [cortili, parcheggi, controviali] purché connessi all'asse principale; è inoltre ammesso l'insediamento ai piani superiori anche in assenza di connessioni interne con il piano terra.
- **Aree di addensamento commerciale nel tessuto urbano consolidato [TUC R1-R2]**, caratterizzate dalla presenza di aggregazioni di attività esistenti con elevata frequentazione e riconoscibilità urbana. In tali ambiti è incentivato il mantenimento e il completamento degli addensamenti esistenti, ammettendo nuove attività compatibilmente con la disciplina urbanistica vigente e prevedendo la possibilità di ampliamento degli esercizi esistenti entro il limite massimo del 20% della superficie di vendita, subordinatamente alla dotazione di parcheggi e standard urbanistici.
- **Aree di concentrazione funzionale e aree per servizi pubblici**, nelle quali le attività commerciali sono ammesse esclusivamente in forma non prevalente e limitatamente alle tipologie compatibili, con possibilità di localizzazione anche ai piani superiori degli edifici e nel rispetto della disciplina specifica per chioschi e strutture leggere.

Per tutte le tipologie di ambiti, la localizzazione di nuove attività commerciali e gli interventi di ampliamento o trasformazione sono subordinati alla verifica della compatibilità urbanistica, al rispetto delle tipologie dimensionali previste e all'adeguata dotazione di parcheggi e servizi. Per le medie strutture di vendita è inoltre richiesto lo svolgimento di specifici studi di impatto viabilistico, finalizzati a verificare l'accessibilità, la gestione dei flussi di traffico e le eventuali opere di adeguamento infrastrutturale, che restano a carico dei soggetti attuatori.

Per lo svolgimento di spettacoli viaggianti con grandi attrazioni è previsto l'utilizzo delle aree appositamente individuate dal Piano, mentre i mercati e le fiere su area pubblica sono ammessi nelle aree destinate a servizi, con particolare riferimento a quelle individuate nella cartografia di piano. Le attività espositive temporanee possono svolgersi sia nelle aree a servizi sia lungo gli assi dei sistemi commerciali lineari e nelle aree di addensamento, nel rispetto delle condizioni di sicurezza e accessibilità; l'utilizzo di ulteriori spazi è consentito esclusivamente come posteggi singoli fuori mercato, previa specifica regolamentazione.

3.4 Forme di incentivazione

Il Piano delle Regole prevede le seguenti forme di incentivazione urbanistica:

- Incremento di SL a potenziamento dei servizi pubblici [disciplinati dall'art. 23 delle NTA del PdS];

Relazione Illustrativa di Progetto

- Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente [ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/2005 modificata dalla LR 18/19 e disciplinati nell'art. 34 delle NTA del PdR];
- Interventi di sostenibilità ambientale e resilienza urbana [disciplinati dell'art. 33 delle NTA del PdR].

Gli incrementi volumetrici definiti dal Piano delle Regole a quelli per l' "Incremento di SL a potenziamento dei servizi pubblici" sono alternativi alla forma di incentivazione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Tra le forme di incentivazioni e di incremento il valore massimo dovrà essere pari a 15% - 20% Superficie Lorda [SL].

3.4.1. Obiettivi della città pubblica [OCP] e Servizi qualitativi [OSQ]

La Variante generale 2026 al PGT individua inoltre specifici Obiettivi per la Città Pubblica, definiti e disciplinati all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi [artt. 23-26], orientati al rafforzamento della dotazione e della qualità degli spazi e delle attrezzature collettive. T

ali obiettivi riguardano la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento delle superfici destinate a servizi e alla formazione di ambiti di verde di rinaturalizzazione e compensazione ambientale, nonché la promozione di forme di housing sociale e di interventi di forestazione urbana.

A questi si affiancano azioni volte alla realizzazione di servizi qualitativi, quali elementi di qualificazione diffusa della città pubblica. Per un approfondimento puntuale dei contenuti e delle modalità attuative si rinvia al capitolo dedicato al Piano dei Servizi della presente Relazione.

3.4.2. Forme di incentivazione per il patrimonio edilizio esistente

Il comma 5 dell'art.11 della legge regionale n.12/2005 e il comma 2 quinquies dell'art.43 della medesima legge, come modificati dalla legge regionale n.18/2019, prevedono incentivi edificatori fino al 15% dell'indice edificatorio massimo definito dal PdR e la riduzione dei contributi di costruzione per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano specifiche finalità. Le finalità sono definite dalla stessa legge, e successivamente precisate dalla Delibera della Giunta Regionale, 5 agosto 2020 n. XI/3508 e n.3509, e sono molteplici⁴ viste dalla LR 12/05 sul patrimonio edilizio esistente, interventi di valorizzazione

4 Per quanto riguarda l'incremento volumetrico le finalità sono: a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 [Disciplina regionale dei servizi abitativi]; b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni; c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali; d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile; e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica; f) [lettera soppressa dall'art. 13, comma 1, lettera a), legge reg. n. 13 del 2020] g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della LR 31/2014; h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità; i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti; j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le

ambientale e paesaggistica attraverso la predisposizione di appositi progetti e studi di riqualificazione e rinaturalizzazione, nonché attraverso la partecipazione alle iniziative a tal fine avviate da Regione Lombardia, e dalla Città Metropolitana di Milano quali apposite forme di finanziamento.

La Variante generale 2026 al PGT, in attuazione della L.R. 12/2005 e in coerenza con gli indirizzi regionali, recepisce la delibera di Consiglio comunale n. 88 del 16 novembre del 2020 all'interno delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

3.4.3. Interventi di sostenibilità ambientale e resilienza urbana

Rispetto al tema della Sostenibilità climatico ambientale e resilienza urbana, obiettivo perseguito dalla Variante generale 2025 al PGT, la proposta introduce disposizioni finalizzate a promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e del contesto urbano, attraverso nuovi standard progettuali e operativi. Tali misure sono orientate alla riduzione delle emissioni di CO₂, alla realizzazione di sistemi di drenaggio urbano sostenibile, al miglioramento della resilienza e dell'adattamento al cambiamento climatico, all'uso di materiali sostenibili, alla rivegetazione del tessuto urbano, alla produzione di servizi ecosistemici, nonché all'efficienza energetica e alla fornitura di energia pulita.

Questi obiettivi, individuati dalla Variante al PGT, sono estesi anche alla progettazione degli spazi pubblici, degli edifici a uso collettivo, dei parchi e delle infrastrutture stradali, con particolare attenzione alla qualità del paesaggio urbano e all'impatto dei cambiamenti climatici. In questo senso, si promuove la realizzazione di una rete di verde e spazi pubblici intesa come infrastruttura ambientale capace di connettere le diverse parti della città e contribuire attivamente al raggiungimento degli obiettivi ambientali.

La disciplina si applica:

1. A tutti gli interventi nel territorio comunale che sono riferiti a piani attuativi o a titoli

condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21-bis, comma 2, della LR 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione; k) interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio; l) applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basino su tecnologie avanzate, utilizzando strumenti come la geolocalizzazione, la videosorveglianza e la protezione perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana; m) eliminazione delle barriere architettoniche. 5-bis. Eventuali incentivi volumetrici definiti dal PGT per gli interventi di cui al comma 5 non sono cumulabili con quelli previsti allo stesso comma 5. Per quanto riguarda la riduzione dei contributi di costruzione le finalità sono: a) promozione dell'efficientamento energetico; b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni; c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali; d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile; e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica; f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004; g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della legge regionale n.31/2014; h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità; i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti; j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione; k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.

Relazione Illustrativa di Progetto

edilizi comprese le varianti essenziali a titoli edilizi già rilasciati presentati dopo l'adozione della presente Variante al PGT.

2. Alla realizzazione di nuovi edifici per servizi pubblici, promossi direttamente dall'Amministrazione comunale.
3. Alla realizzazione di edifici per attrezzature private di uso pubblico o di interesse generale, comprese:
 - le opere previste nell'ambito di piani attuativi,
 - le opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione [es. cessione di immobili all'Amministrazione].

Sono esclusi gli interventi soggetti a obblighi e deroghe ai sensi del D.Lgs 42/2004, nonché quelli che rientrano nelle categorie di edifici o impianti escluse dal campo di applicazione del DDUO 6480/2015 e s.m.i., per i quali non sono richieste prestazioni energetiche. Non si applicano inoltre le disposizioni ai progetti edilizi presentati prima dell'adozione della Variante, incluse eventuali varianti a titoli edilizi già rilasciati.

Considerata la natura sperimentale di queste misure, si rimanda alla consultazione di specifici elaborati cartografici del PGT e Studi di settore per l'individuazione delle prestazioni più efficaci in tema di adattamento climatico e resilienza urbana. A titolo esemplificativo, si richiamano lo Studio di Gestione del Rischio Idraulico e il Telaio della ciclabilità urbana [contenuti nel Piano dei Servizi e nel Piano Generale del Traffico Urbano – PGTU].

Un apposito Documento tecnico di dettaglio, da approvare con atto della Giunta comunale, specificherà le modalità operative per l'attuazione delle misure, con possibilità di aggiornamento in base all'evoluzione normativa e ai risultati del monitoraggio.

Per alcuni interventi rilevanti – quali il cambio d'uso con opere sull'intero edificio, ampliamenti oltre sagoma, rifacimento integrale di coperture, nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazioni urbanistiche nel Tessuto Urbano Consolidato – è obbligatorio il conseguimento di almeno una delle seguenti prestazioni:

- [P1] Riduzione della vulnerabilità idraulica, ottenibile ad esempio tramite incremento dell'Indice di Permeabilità Fondiaria [IPF] fino al 5%, depavimentazione di aree pubbliche non permeabili, disconnessione delle reti di raccolta delle acque piovane dalla rete fognaria, riduzione dei consumi idrici potabili di almeno il 10%, o interventi di rinaturalizzazione di canali e corsi d'acqua.
- [P2] Riduzione della vulnerabilità climatico-ambientale, attraverso l'utilizzo di materiali ad alta riflettanza solare, tecnologie di climatizzazione passiva [es. tetti verdi o pareti verdi conformi alla UNI 11235:2015], cappotti verdi, schermature innovative, forestazione urbana, ombreggiamento, mitigazione delle isole di calore o soluzioni per la mobilità sostenibile.
- [P3] Riduzione del fabbisogno di energia primaria, mediante l'installazione di impianti

fotovoltaici su almeno il 50% della copertura o soluzioni integrate con tetto verde, e il miglioramento dell'efficienza energetica del 10% rispetto ai minimi normativi.

Ai soli fini del calcolo dell'incremento dell'IPF, sono considerate come superficie verde [in forma alternativa o composita] le superfici permeabili a terra [100%], le superfici pavimentate permeabili [30%], i tetti verdi intensivi [secondo il Regolamento del Verde pubblico e privato - 50%], le coperture verdi di manufatti interrati con strato drenante [50%] e le pareti verdi integrate architettonicamente negli edifici [25%].

Tali superfici verdi sono computabili esclusivamente per l'incremento della Superficie Permeabile. La dotazione minima obbligatoria di Superficie Permeabile [definita nell'Allegato B - DGR 24/10/2018, n. XI/695] potrà essere assicurata secondo quanto previsto nelle presenti norme.

Il raggiungimento simultaneo delle tre prestazioni [P1, P2, P3] comporta una riduzione del 10% del fabbisogno di aree da destinare a servizi pubblici o di interesse pubblico, fermo restando il rispetto dei minimi di legge regionale.

Gli interventi di forestazione urbana realizzati su area privata possono essere inclusi nel computo delle dotazioni per servizi pubblici o di interesse pubblico, previa stipula di uno specifico accordo convenzionale che ne disciplini l'obbligo di mantenimento, manutenzione e eventuale ristrutturazione in caso di deterioramento o morte delle essenze vegetali.

3.5 Edifici dismessi con criticità

La disciplina relativa al patrimonio edilizio dismesso che presenta situazioni di criticità è regolata dalle disposizioni contenute nell'articolo 40-bis della Legge Regionale 12/2005. Tale riferimento normativo fornisce il quadro entro cui devono essere inquadrati gli interventi di recupero e valorizzazione di questi immobili, tenendo conto delle specificità legate al degrado fisico, ambientale o sociale in cui spesso tali contesti versano.

Nel processo di rigenerazione urbana, l'incremento dei diritti edificatori riconosciuto per interventi su aree o edifici dismessi non può comunque superare un tetto massimo.

Tale limite è fissato al 20% rispetto all'indice di edificabilità massima stabilito dal Piano di Governo del Territorio. Qualora la superficie lorda [SL] esistente risulti superiore a tale indice, il calcolo dell'incremento dovrà essere rapportato direttamente alla SL esistente, e non all'indice teorico.

Va inoltre sottolineato che gli interventi di recupero di aree dismesse o edifici in stato di abbandono, quando accompagnati da evidenti condizioni di degrado ambientale o sociale, assumono una valenza di pubblica utilità e sono considerati di interesse generale. Tali operazioni sono quindi pienamente legittimate e incentivabili all'interno del quadro normativo vigente, che ne riconosce la funzione strategica per il miglioramento della qualità urbana e del benessere collettivo.

Relazione Illustrativa di Progetto

3.6 Aree destinate all'attività agricola

La regolamentazione delle aree agricole trova una precisa definizione all'interno del quadro normativo nazionale e regionale e, in particolare, nella normativa della Regione Lombardia, con specifico riferimento al Titolo III della Legge Regionale 15 marzo 2005, n. 12. Tali aree sono disciplinate con l'obiettivo di salvaguardare la funzione produttiva agricola e, al contempo, di valorizzarle quali componenti fondamentali del paesaggio e dell'ambiente.

La proposta di Variante Generale al PGT si colloca in coerenza con questi principi, recependo la perimetrazione e la disciplina dei parchi sovraordinati, come il Parco Agricolo Sud Milano [PASM], propone nel Documento di Piano aree in ampliamento e gli ambiti agricoli strategici da PTM della Città Metropolitana di Milano.

Le aree destinate all'attività agricola corrispondono alla Zona "E" e comprendono spazi finalizzati allo svolgimento delle attività agricole e dell'allevamento, con una funzione anche ecologica, paesaggistica e di equilibrio naturale. All'interno di queste aree si trovano le Aree agricole di rilevanza territoriale, dove, oltre alla tutela delle attività agricole, è prevista la possibilità di sviluppare iniziative che valorizzino le peculiarità ambientali, paesistiche e agroalimentari del territorio. In coerenza con la normativa vigente e con l'obiettivo di promuovere la multifunzionalità agricola, sono ammesse anche attività di tipo educativo, culturale o scientifico, purché compatibili. Per le aree ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano si applicano le disposizioni contenute nel relativo Piano Territoriale di Coordinamento.

Nelle aree agricole risultano compresi anche i Nuclei di Antica Formazione [NAF] rurali di origine storica, che includono insediamenti riconosciuti dal Piano Territoriale del Parco Agricolo Sud Milano quali elementi di interesse paesistico. Per tali nuclei trova applicazione analogamente la disciplina prevista per i Nuclei di Antica Formazione urbani, garantendo un approccio unitario volto alla conservazione e alla valorizzazione dei caratteri storici, tipologici e insediativi.

Le modalità di intervento sugli edifici ricadenti in questi ambiti sono definite in modo puntuale all'articolo 38, comma 12 delle NTA e nel "Quaderno Urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione", che ne costituisce parte integrante, fornendo criteri specifici per il recupero e la trasformazione nel rispetto delle peculiarità morfologiche e architettoniche dei contesti.

In tali ambiti, all'applicazione della disciplina comunale si affianca quella derivante dal Piano Territoriale del Parco Agricolo Sud Milano, cui è necessario fare riferimento per quanto concerne gli aspetti di tutela ambientale e paesaggistica. In particolare, assumono rilievo le disposizioni contenute nel Capo IV delle Norme Tecniche di Attuazione del Parco, dedicate agli elementi puntuali di tutela ambientale, paesaggistica, architettonica e monumentale, nonché gli indirizzi degli articoli 25 e 34, rispettivamente relativi ai territori agricoli di cintura metropolitana e alle zone di tutela e valorizzazione paesistica, che integrano e rafforzano il quadro regolativo complessivo..

In tutte le aree agricole, fatte salve le norme regionali e quelle specifiche del Parco Agricolo Sud Milano, trovano applicazione particolari misure di salvaguardia ambientale. È necessario tutelare il sistema irriguo come individuato nello studio sul reticolo idrico minore, preservare i filari, le fasce boscate, i cigli dei campi e la viabilità rurale, come rappresentati nella Carta condivisa del paesaggio. Le destinazioni d'uso sono vincolate all'utilizzo prioritario delle strutture rurali esistenti, anche se localizzate in altri territori comunali. Le recinzioni sono ammesse solo a protezione delle residenze e delle principali strutture aziendali e devono essere coerenti con il contesto rurale. Non è in alcun caso consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

Il Piano di Governo del Territorio recepisce inoltre la disciplina e l'individuazione degli Ambiti Agricoli Strategici previsti dal Piano Territoriale della Città Metropolitana di Milano. Nei territori agricoli di cintura metropolitana che ricadono in una zona di tutela e valorizzazione paesistica si applicano le disposizioni degli articoli 25 e 34 del PTC del Parco. In questi ambiti le aree agricole devono essere conservate nella loro integrità, evitando la frammentazione dovuta a nuove infrastrutture o edificazioni, e garantendo la continuità e la qualità ambientale della rete idrica. Gli interventi agroforestali e naturalistici devono essere concordati con l'Ente gestore del Parco e realizzati utilizzando specie autoctone. Le recinzioni sono consentite solo a tutela di aree edificate, impianti, attività orto-floro-vivaistiche e di allevamento, e devono essere autorizzate e compatibili con il paesaggio.

Infine, i percorsi ciclo-pedonali esterni al centro abitato, se non ricadenti in aree destinate a servizi pubblici, sono da considerarsi indicazioni programmatiche. La loro realizzazione richiede specifici progetti e la verifica della compatibilità con la funzione agricola dei suoli interessati.

3.6.1. Edifici esistenti in aree agricole non più adibiti a uso agricolo

Nel contesto delle aree agricole sono presenti edifici che, pur non essendo più destinati all'attività agricola, rappresentano elementi consolidati del paesaggio rurale. Tali edifici, rilevati alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e identificati graficamente, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione. È inoltre consentito un ampliamento una tantum fino al venti per cento della superficie lorda esistente, la realizzazione di manufatti accessori non computabili in termini di superficie, e l'installazione di recinzioni trasparenti su fondi non superiori a cinque volte la superficie dell'edificio, nel rispetto di precise caratteristiche costruttive. È ammesso il mutamento di destinazione d'uso, purché compatibile con quella già in atto alla data di adozione del piano. Ogni intervento deve garantire l'inserimento armonico nel contesto rurale, migliorare la qualità ambientale e contribuire alla conservazione degli elementi paesaggistici caratterizzanti.

3.6.2. Aree non soggette a trasformazione

All'interno della proposta di tavola di classificazione dei tessuti del Piano delle Regole

Relazione Illustrativa di Progetto

[PR.01] sono individuate le aree che non sono soggette a trasformazione urbanistica. Si tratta di ambiti verdi di interesse comunale, il cui ruolo è duplice: da un lato, garantire la conservazione di spazi non edificati e superfici permeabili all'interno del tessuto urbano già consolidato; dall'altro, svolgere una funzione di cuscinetto o filtro tra diverse destinazioni d'uso presenti nella città. In questi ambiti, la realizzazione di nuovi edifici non è consentita in alcuna forma, nemmeno per volumi accessori, e pertanto è esclusa ogni possibilità di edificazione.

Nonostante il divieto di costruzione, tali ambiti possono accogliere interventi finalizzati alla mitigazione e alla compensazione agroforestale o ambientale, purché rispettino le caratteristiche di permeabilità e naturalità proprie di questi spazi. È importante evidenziare che queste aree possono includere sia proprietà pubbliche che fondi di natura privata, e pertanto la disciplina si applica a prescindere dalla titolarità del suolo. Sono ammessi interventi mirati al miglioramento ambientale, alla cura, alla manutenzione e alla valorizzazione del verde esistente. Tuttavia, tali operazioni devono essere compatibili con la conservazione delle superfici filtranti, pertanto non è possibile introdurre nemmeno parzialmente elementi impermeabili o coperture che alterino la capacità di assorbimento del suolo.

Infine, per quanto riguarda le aree situate all'interno dei nodi autostradali o in prossimità delle carreggiate, ogni intervento previsto deve essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore competente, secondo quanto stabilito nella proposta dell'articolo 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi. Questo requisito assicura il coordinamento tra le previsioni comunali e le esigenze di sicurezza e gestione delle infrastrutture stradali.

3.7 Tutele sovraordinate

La Variante generale al PGT 2025 aggiorna e si adegua alla disciplina urbanistica comunale, alle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale regionale e provinciale nonché nei piani di settore che esplicano nei confronti della pianificazione comunale effetti immediatamente vincolanti. I beni e le aree sottoposte a un regime di limitazione all'edificazione, in base alla disciplina dei suddetti piani territoriali e di settore, anche previa verifica alla scala di dettaglio, se non direttamente vincolanti, sono riportati anche negli elaborati cartografici del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Tra i principali piani territoriali d'area vasta, dei cui contenuti il PGT tiene conto, si ricordano qui Piano Territoriale Regionale [PTR], il Piano Strategico della Città Metropolitana di Milano, il Piano Territoriale Metropolitano della Città Metropolitana di Milano, il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile [PUMS], "Cambio", il Piano di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano e il Piano di Gestione del rischio idraulica [PGRA].

Il PdR tiene altresì conto di un altro strumento provinciale: il Piano di Indirizzo Forestale [PIF] riportando nella cartografia vincolistica gli elementi [boschi, fasce boscate e formazioni longitudinali] in esso indicati. Anche in questo caso la verifica alla scala comunale di maggior dettaglio fornisce un utile riscontro delle previsioni provinciali e ne permette il relativo aggiornamento. Gli interventi che interessano aree incluse nel PIF sono trasmessi alla Città Metropolitana di Milano per il relativo parere.

Conformemente a quanto stabilito all'art. 57 della LR 12/2005 e ai successivi criteri e indirizzi regionali, l'approfondimento della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale, in fase di aggiornamento, è demandata all'allegato Studio Geologico che verrà recepito nella Variante generale al PGT 2025 al PGT come parte integrante. Contestualmente include lo Studio comunale di Gestione del rischio idraulico di cui il Piano dei Servizi dovrà recepire eventuali interventi strutturali.

Di seguito, si riporta una prima ricognizione, svolta per il QC, dei vincoli esistenti nella Città di Gorgonzola che potrà essere ulteriormente precisata e integrata dagli Studi di settore in aggiornamento per la Variante generale al PGT 2025.

La lettura compiuta è riconducibile a tre principali tipologie differenti

- Vincoli riconducibili alle esigenze di difesa del suolo;
- Vincoli amministrativi [limiti all'edificazione];
- Vincoli di tutela e di salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici.

Va sottolineato che il quadro vincolistico è rimasto sostanzialmente invariato rispetto al PGT Vigente.

3.7.1. Vincoli di difesa del suolo

La tavola PR 3a del Piano delle Regole riporta i differenti vincoli di difesa del suolo quali:

Relazione Illustrativa di Progetto

Aree di tutela assoluta dei punti di captazione dell'acqua ad uso idropotabile [pozzi] e alle relative fasce di rispetto:

- n.1 pozzo sul territorio di Cassina de Pecchi vicino all'Alzaia Martesana, la cui fascia di rispetto [r=200m] ricade parzialmente sul territorio comunale di Gorgonzola ad ovest della Frazione Riva [Villa Pompea];
- n.1 pozzo sul territorio di Pessano con Bornago a nord in Cascina Novellana la cui fascia di rispetto [r=200m] ricade parzialmente sul territorio comunale di Gorgonzola;
- n. 1 pozzo ad est della Frazione Riva [Villa Pompea] in via Buozzi, la cui fascia di rispetto [r=200m] ricade su tessuto consolidato residenziale;
- n. 2 pozzi in posizione più centrale, uno in via Roma e uno in via Michelangelo Buonarroti, le cui fasce di rispetto [r=200m] ricadono su ambiti edificati residenziali e parzialmente nel NAF;
- n. 2 pozzi in posizione centrale, ad est del NAF, in via Alessandro Manzoni e via Molino Vecchio, le cui fasce di rispetto [r=200m] ricadono sul tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, dei servizi per l'istruzione e Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU2];
- n. 1 pozzo nella frazione di Cascina Antonietta in via Sondrio, la cui fascia di rispetto [r=200m] ricade parzialmente su tessuto consolidato residenziale.

All'interno del territorio comunale non vi sono insediate industrie a Rischio di Incidente Rilevante.

Nella metà settentrionale del territorio comunale, ricade il Reticolo Idrico Consortile con relativa fascia di rispetto [r=5m].

Sul naviglio Martesana e sul torrente Molgora insiste una fascia di rispetto di 10m.

3.7.2. Vincoli amministrativi [limiti all'edificazione]

Il territorio di Gorgonzola è interessato dalla presenza delle fasce PAI e dal Piano di Gestione del rischio idraulica [PGR] coincidenti con il percorso del torrente Molgora.

A seguito del Decreto del Segretario Generale di ADBPO n. 4 del 19/01/2026 è stata disposta la pubblicazione delle Mappe di Pericolosità di alluvioni del Distretto idrografico del fiume Po, aggiornate per il terzo ciclo di pianificazione sessennale [2027 - 2033]. Il territorio di Gorgonzola rimane pressochè invariato ad eccezione di due aree, inserite in misura di salvaguardia temporanea, situate lungo l'Alzaia Martesana di pericolosità media con tempo di ritorno di 100 anni.

Si individuato sul territorio vincoli che insistono sulle fasce di rispetto stradale, degli elettrodotti, dei gasdotti e del cimitero.

In particolare:

- attorno al cimitero vecchio in via Rimembranze è istituita una fascia di rispetto non omogenea: 50m sul lato nord, est ed sud e 80m sul lato ovest;
- attorno al cimitero nuovo di via Ticino è istituita una fascia di rispetto di 200 m per tutto il perimetro cimiteriale;
- alle linee degli elettrodotti sono applicate le disposizioni legislative vigenti;
- le fasce di rispetto stradale si sviluppano a nord lungo la TEEM, a sud lungo la via Giuseppe Parini e la Sp13 e trasversalmente lungo la SPexSS11;
- lungo i binari della linea metropolitana MM2 ricade una fascia di rispetto di 6m [profondità minima].

3.7.3. Vincoli di tutela e di salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici

Di seguito si riportano i vincoli di tutela del sistema territoriale paesistico ambientale, che derivano dalla pianificazione sovralocale e dalla pianificazione di settore, quale il PTC del PASM, il PTR A dei Navigli Lombardi.

Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dal Codice dei beni culturali e del paesaggio

- Parchi regionali [DLgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera f); già L 431/85]. sul territorio di Gorgonzola è presente il Parco Agricolo Sud Milano
- Foreste e boschi [DLgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera g)]: per la determinazione del vincolo paesistico riferito alle superfici boscate occorre fare riferimento al Piano di Indirizzo Forestale, che individua alcune aree alberate a nord-ovest del nucleo edificato principale. Si precisa che dei boschi non fanno parte gli arboreti da legno e comunque tutte quelle strutture arboree non comprese nella definizione di bosco ai sensi di legge.
- Bellezze d'insieme [D.lgs. 42/04 art. 136, comma 1, lettere c) e d) e art. 157; già l. 1497/39].
- Beni di interesse artistico e storico sottoposti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Sistema delle aree protette

- Parchi naturali: nel PTC del Parco Agricolo Sud Milano è indicata la proposta di Parco naturale [L 394/91] che interessa l'area intorno al torrente Martesana a confine con Cassina de Pecchi.

Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dalla pianificazione paesaggistica nazionale e regionale

- Ambito del PTR A Navigli Lombardi [DelCR n° 9/72 del 16/11/10]: Gorgonzola è inserito nell'ambito del PTR A Navigli Lombardi, che, nella sezione tematica Territorio, individua le fasce di tutela di 100 m [Obiettivo 1] e 500 m [Obiettivo 2]. Sul naviglio

Relazione Illustrativa di Progetto

Martesana ricade la Fascia di tutela 500 m PTR A Navigli Lombardi - Obiettivo 2, esterna al tessuto urbano consolidato, definisce uno spazio di tutela delle rilevanze paesaggistiche, di valorizzazione e ricomposizione di contesti rurali, connotandosi come un sistema a rete ambientale, naturalistica e paesistica.

Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dalla pianificazione paesaggistica provinciale

- Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica [art.42 NdA] nel territorio agricolo prevalentemente nella porzione orientale
- Fasce di rilevanza paesistico fluviale [art. 49 NdA] individua lungo il torrente Molgora
- Corsi d'acqua di rilevanza paesistica [art. 50 NdA] coincidente con il torrente Molgora
- Ambiti di rilevanza paesistica [art.52 NdA] in gran parte del territorio comunale, lungo il torrente Molgora e lungo il naviglio Martesana
- Insediamenti rurali di interesse storico [art.54 NdA] nel territorio agricolo nord e nel Parco Agricolo Sud Milano, si individuano 19 aree come Cascina Bozzoni, Cascina S. Michele, Cascina Mirabello, Cascina Nuova, Cascina Vergani, etc.
- Manufatto idraulico [art.55 NdA], due localizzati nell'intersezione tra il torrente Molgora e il naviglio Martesana, e due lungo il Naviglio direzione ovest
- Giardini e parchi storici [art.57 NdA]. Ne sono individuati due: il Parco Sola-Cabiati, il Parco dell'Ex Ospedale Serbelloni
- Beni di interesse storico [art.57 NdA] nel quale ricadono le architetture militari, le archeologie industriali, le architetture civili non residenziali, le architetture civili residenziali e le architetture religiose
- Nuclei di Antica Formazione prima leva IGM-1888 [art.57 NdA]
- Insediamenti rurali di rilevanza paesistica [art.57 NdA] coincidenti con Cascina Cantona, Cascina Oggioni, Cascina Mirabello, Cascina Mulino vecchio, etc.
- Percorsi di interesse storico e paesaggistico [art.59 NdA] e Tracciati di guida paesaggistici [art.59 NdA]. Entrambi interessano il percorso del naviglio Martesana, mentre via Giuseppe Parini è indicata come un percorso di interesse storico e paesaggistico.
- Località Capo Pieve [art. 60 NdA].
- Mulino da grano o pila da riso [art. 60 NdA]
- Filari e fasce boscate [art. 67 NdA]
- Alberi di interesse monumentale [Repertorio degli alberi di interesse monumentale: Aggregazione n. 196 - art. 71 PTM].

4

COMPATIBILITÀ PTR - PTM

4.1 PTR - Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale (approvato con DCR n. 951 del 19.01.2010, con aggiornamenti annuali ai sensi dell'art. 22 della LR n. 12/2005), si propone di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale, analizzando i punti di forza e di debolezza ed evidenziando potenzialità/opportunità per le realtà locali e per i sistemi territoriali, rafforzandone la competitività e proteggendone/valorizzandone le risorse. Esso costituisce il quadro di riferimento per l'assetto armonico della disciplina territoriale degli strumenti di pianificazione di scala inferiore (PTCP, PGT), che, in maniera sinergica, devono declinare e concorrere a dare attuazione alle previsioni di sviluppo regionale.

Con l'aggiornamento approvato con D.C.R. n. 1157 del 18 novembre 2025, il Piano Territoriale Regionale (PTR) della Regione Lombardia ridefinisce il proprio quadro strategico assumendo come riferimento i cinque pilastri della programmazione regionale – coesione, attrattività, resilienza e pianificazione integrata delle risorse, riduzione del consumo di suolo e rigenerazione, cultura e paesaggio – in coerenza con gli indirizzi della pianificazione e della programmazione settoriale. In tale cornice, il PTR individua tredici obiettivi generali che costituiscono il quadro di riferimento unitario per la pianificazione di settore e per la pianificazione locale, orientando le scelte territoriali secondo una logica integrata e multilivello.

L'attuazione degli obiettivi avviene sia attraverso gli strumenti di pianificazione settoriale e territoriale, sia mediante l'individuazione e la promozione di Progetti Strategici e azioni di sistema, finalizzati a garantire coerenza tra strategie regionali e processi attuativi. Il PTR disciplina, inoltre, nell'elaborato "Criteri e indirizzi per la pianificazione", i riferimenti metodologici e operativi per la redazione degli atti di pianificazione territoriale di Province, Città metropolitana e Comuni, ai sensi dell'art. 19, comma 1, della L.R. 12/2005, definendo criteri differenziati per la pianificazione di area vasta, per il Piano Territoriale Metropolitan e per la pianificazione locale.

Elemento centrale dell'impianto strategico è rappresentato dai Sistemi territoriali, assunti quale ambito di territorializzazione delle politiche regionali e delle programmazioni settoriali. Essi individuano le specificità strutturali, funzionali e relazionali dei diversi contesti lombardi, consentendo di declinare gli obiettivi regionali in modo coerente con le caratteristiche locali e favorendo l'integrazione tra politiche, livelli istituzionali e scale di intervento.

Il comune di Gorgonzola si colloca all'interno del Sistema Territoriale della Pianura e Sistema Metropolitan, nello specifico nell'ATO "Est Milanese".

Nell'ambito dell'aggiornamento 2025, i "Criteri e indirizzi per la pianificazione" 1 per il Sistema territoriale Metropolitan sono stati selezionati ai fini della VAS, e assunti come riferimento prioritario quelli maggiormente pertinenti rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale, integrazione delle componenti territoriali e contenimento del consumo di suolo,

Relazione Illustrativa di Progetto

costituendo pertanto il quadro sovraordinato di coerenza con gli obiettivi della Variante al PGT.

Indirizzi del PTR	Piano di Governo del Territorio
<p>Paesaggio urbano e periurbano:</p> <p>Promuovere una progettazione integrata del paesaggio urbano, periurbano e infrastrutturale, valorizzando spazi pubblici di qualità, il verde e le aree aperte, contenendo i fenomeni conurbativi e migliorando la fruizione e la qualità della vita attraverso collegamenti ciclabili e reti di percorsi culturali e turistici.</p>	<p>Nel progetto strategico del Naviglio Martesana, la Variante 2025 integra in un sistema unitario gli spazi pubblici e verdi intercettati dal percorso del Naviglio, unitamente alla rigenerazione di ambiti dismessi o sottoutilizzati.</p> <p>Nella visione strategica è stata inoltre potenziata la rete dei percorsi ciclabili, configurandola come un sistema più capillare, in cui la ciclabile lungo il Naviglio rappresenta l'arteria principale dalla quale si diramano, in direzione nord-sud, percorsi di connessione.</p> <p>L'individuazione delle aree speciali quali luoghi strategici per lo sviluppo di progetti, unitamente all'incremento dei servizi all'interno degli ambiti, determina un miglioramento della fruizione, della qualità e della mobilità all'interno del territorio comunale.</p> <p>Si rimanda alla TAV. 01 del – DdP Strategie di Piano e alle Disposizioni normative e Schede degli ambiti di rigenerazione urbana.</p>
<p>Reti ecologiche, infrastrutture verdi e multifunzionalità dei territori periurbani:</p> <p>Sviluppare reti ecologiche regionali e urbane, infrastrutture verdi e forestazione diffusa, integrando la funzionalità ecologica nelle trasformazioni territoriali mediante soluzioni basate sulla natura (NBS), e promuovere la multifunzionalità dei territori periurbani per la produzione di beni e servizi ecosistemici.</p>	<p>Individuazione, all'interno della Rete Verde e della Rete Ecologica Comunale, di interventi coerenti con le caratteristiche del territorio comunale, recependo le indicazioni dell'abaco delle nature-based solutions della rete verde metropolitana.</p> <p>Si prevede il mantenimento dei corridoi ecologici esistenti e il rafforzamento delle connessioni attraverso l'incremento delle aree verdi e l'integrazione tra verde urbano e spazi agricoli.</p> <p>Si rimanda alla TAV. 02 del PdS – Rete verde e rete ecologica comunale.</p>
<p>Tutela del suolo e aree agricole:</p> <p>Tutelare il suolo libero e le aree agricole, limitando l'espansione urbana e garantendo coerenza con le dinamiche territoriali e il fabbisogno reale di insediamenti, armonizzando produzione agricola, protezione ambientale e servizi ecosistemici.</p>	<p>In un'ottica di valorizzazione del tessuto agricolo e di riduzione del consumo di suolo, è stato mantenuto integro il sistema agricolo, senza sottrazioni, contenendo l'espansione del costruito e mettendo maggiormente a sistema i due caratteri distintivi del territorio: il tessuto urbano consolidato e quello agricolo, caratterizzato dalla presenza di cascine storiche e aziende agricole.</p> <p>La Variante 2025 riconferma inoltre i Parchi Locali di Interesse Sovralocale, prevedendone l'ampliamento al PLIS della Martesana e al PLIS PANE.</p> <p>Si rimanda alla TAV. 01 del PdR – Classificazione in Ambiti Territoriali Omogenei e alla TAV. 02 del PdS – Rete verde e rete ecologica comunale.</p>
<p>Gestione del rischio idraulico e tutela delle acque:</p> <p>Prevenire il rischio idraulico mediante pianificazione territoriale integrata e piani di sottobacino, valorizzando le informazioni locali, tutelando il ciclo delle acque, la qualità delle acque e la gestione dei rifiuti, e promuovendo una cultura della resilienza e della sicurezza territoriale.</p>	<p>La Variante 2025 ha recepito i contenuti del nuovo studio geologico, incorporando l'aggiornamento delle fasce PAI, RIP, RIM e fattibilità geologica. Ha inoltre preso atto dell'aggiornamento del PGRA, adeguando conseguentemente la perimetrazione delle aree interessate.</p> <p>Per quanto riguarda le trasformazioni del territorio, a seguito dell'analisi dei vincoli, queste sono demandate a successivi piani di settore specifici.</p> <p>Si rimanda alla TAV. 03.a del PdR – Carta dei vincoli di difesa del suolo e amministrativi e alle Disposizioni normative e Schede degli ambiti di rigenerazione urbana.</p>

<p>Salute, qualità ambientale e resilienza climatica:</p> <p>Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo l'inquinamento, incentivando politiche per la resilienza climatica e la sicurezza urbana, stradale e sul lavoro, e favorendo azioni integrate di prevenzione e mitigazione degli impatti ambientali.</p>	<p>Tra le strategie di carattere ambientale emerge la volontà della Variante di incrementare le aree verdi, sia pubbliche sia private, al fine di rafforzare la dotazione di servizi e, al contempo, mettere a sistema le aree esistenti anche attraverso l'introduzione di fasce di mitigazione ambientale. Tali interventi sono finalizzati non solo alla tutela, ma anche al miglioramento complessivo della qualità ambientale, contribuendo alla mitigazione degli impatti e al rispetto del sistema ambientale.</p> <p>Si rimanda alla TAV. – Rete Verde e Rete Ecologica Comunale e alle Disposizioni normative e Schede degli ambiti di rigenerazione urbana.</p>
<p>Riqualificazione urbana e gestione delle aree dismesse:</p> <p>Recuperare e rifunzionalizzare le aree dismesse e degradate, integrando spazi pubblici, verde e servizi, promuovendo la riqualificazione dei quartieri più vulnerabili e la coesione sociale, contrastando la marginalità e la gentrificazione. Valorizzare la riqualificazione di aree di particolare pregio che consentano la fruibilità turistica-ricreativa con previsioni che non si limitino all'area edificata, ma considerino l'insediamento di servizi pubblici e verde</p>	<p>La rigenerazione territoriale e urbana si configura come strategia finalizzata, da un lato, alla valorizzazione del patrimonio dismesso esistente e, dall'altro, al contenimento del consumo di suolo.</p> <p>In tale ambito, la rigenerazione urbana assume un ruolo rilevante anche per la valorizzazione del patrimonio di pregio, come l'Ospedale Serbelloni, prevedendone una rifunzionalizzazione con destinazioni a carattere ricettivo, nonché per la ricucitura delle fratture urbane, anche attraverso interventi riguardanti il deposito ATM.</p> <p>Si rimanda alle Disposizioni normative e Schede degli ambiti di rigenerazione urbana.</p>

4.2 PTM - Piano Territoriale Metropolitan

Il Piano Territoriale Metropolitan [PTM], approvato l'11 maggio 2021 con Delibera di Consiglio metropolitan n.16 ed efficace dal 6 ottobre 2021 è stato oggetto di Variante Semplificata n.1 nel 2023 per la correzione di errori materiali relativamente alle NdA [approvata con decreto del Sindaco metropolitan n.291 del 30/10/2023].

La presente Variante Generale al Piano di Governo del Territorio recepisce le previsioni ad efficacia prescrittiva previste dal PTM.

Art. 7 BIS – Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane [STTM]

[comma 1] Le Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane [STTM] prefigurano politiche e programmi di azione in ordine ai temi di rilevanza metropolitana della coesione territoriale e sociale, della tutela ambientale-paesaggistica, dell'efficientamento del sistema insediativo, dell'adeguamento della maglia infrastrutturale e dello sviluppo di forme di mobilità sostenibili ovvero prefigurano linee di gestione del territorio in ambiti specifici. [...]

- Si rimanda alle schede allegate alla presente Variante e ai capitoli dedicati nella Relazione di piano. Gorgonzola aderisce alla STTM1 - Strategia Tematico-Territoriale Metropolitan per la sostenibilità, le emergenze ambientali e la rigenerazione territoriale; alla STTM2 - Strategia Tematico-Territoriale Metropolitan per la coesione sociale, i servizi sovracomunali e metropolitani in quanto Luogo Urbano della Mobilità; e alla STTM3 - Strategia Tematico-Territoriale Metropolitan per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione.

Relazione Illustrativa di Progetto

Art. 9 - Contenuti minimi dei PGT sugli aspetti sovracomunali

[comma 2] I comuni, nell'elaborazione della componente paesaggistica dei PGT, devono declinare i contenuti paesaggistici con particolare riferimento all'Allegato "Contenuti paesaggistici del PGT", della DGR n. VIII/1681 del 29/12/2005 di cui al comma 1, definendo la "carta condivisa del paesaggio" e la "carta della sensibilità e vulnerabilità del paesaggio comunale". Gli atti del PGT definiscono i diversi gradi della tutela e le azioni necessarie alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio indicando le attività prescritte, quelle consentite e quelle interdette nelle diverse aree e sui diversi beni del sistema locale del paesaggio.

- Si rimanda alle tavole n. 2 [Carta del paesaggio] e 3 [Carta della sensibilità paesistica] del Documento di Piano

[comma 3] I comuni, nella elaborazione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, in attuazione dell'art 57 comma 1 della LR 12/2005, devono predisporre e adottare gli elaborati redatti ai sensi della DGR n. IX/2616 del 3/11/2011 e della DGR n. X/6738 del 19/6/2017.

- Si rimanda allo studio allegato alla presente variante.

[comma 4] I comuni, nella elaborazione della componente idrogeologica del PGT, devono altresì predisporre idonea documentazione conoscitiva delle condizioni di funzionamento delle reti di smaltimento delle acque di scarico e dei depuratori, stimando e valutando la sostenibilità del carico urbanistico determinato dal piano sulla rete medesima. Qualora accertino che la sostenibilità del carico urbanistico sia condizionata alla preventiva realizzazione o al potenziamento di tali infrastrutture, il PGT subordina l'attivazione delle trasformazioni al pieno raggiungimento dei requisiti di funzionalità delle reti;

- Si rimanda allo studio allegato alla presente variante.

[comma 5] I comuni nelle scelte pianificatorie devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'articolo 58 bis della LR 12/2005 e smi e del r.r. 7/2017 e smi e devono predisporre la documentazione sull'invarianza idraulica prevista dall'articolo 14 del r.r. 7/2017 e smi.

- Si rimanda allo studio allegato alla presente variante.

[comma 6] I comuni devono predisporre idonea documentazione, compresi gli studi previsti all'articolo 36, sulle condizioni di funzionamento delle reti stradali e del trasporto pubblico, stimando e valutando la sostenibilità del carico urbanistico aggiuntivo di piano sulle reti medesime, e prevedendo ove necessario gli interventi infrastrutturali necessari. Il PGT individua in modo puntuale le trasformazioni che sono subordinate alla realizzazione degli interventi infrastrutturali, e ne subordina l'attuazione al preventivo raggiungimento dei requisiti di funzionalità delle reti.

- Si rimanda all'allegato A del Documento di Piano [da fare in adozione].

[comma 8] Tra gli elaborati di cui al comma precedente i comuni devono predisporre e allegare all'istanza di valutazione di compatibilità con il PTM le seguenti informazioni minime, in formato georeferenziato [tipo shapefile], ai fini dell'aggiornamento delle banche dati di Città metropolitana [...]

- Si rimanda ai file allegati.

Art 12 Valutazione ambientale e monitoraggio

Con riferimento ai principi e obiettivi generali di cui all'art. 2 delle presenti norme, il Rapporto Ambientale preliminare [anche noto come Documento di Scoping] che i comuni devono predisporre per la seduta di apertura della Conferenza di valutazione VAS deve sviluppare i seguenti contenuti aggiuntivi rispetto a quelli previsti nelle linee guida attuative dell'articolo 4 della LR 12/2005 e smi di cui alla DGR IX-761 del 10 novembre 2010.

- Si rimanda alla tabella n.4 – Banche dati del sistema delle conoscenze e Indicatori di monitoraggio.

Art 18 Attuazione degli obiettivi di riduzione del consumo di suolo del PTR

[comma 8] I comuni devono redigere, secondo i contenuti previsti al capitolo 4 dell'elaborato del PTR citato al comma 6, la Carta del consumo di suolo la cui approvazione costituisce presupposto necessario e vincolante, ai sensi all'articolo 10 comma 1 lettera e-bis) della LR 12/2005 e smi, per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, destinati a residenza, servizi o attività produttive che comportino, anche solo parzialmente, nuovo consumo di suolo

- Si rimanda alla tabella n.3 – Banche dati del sistema delle conoscenze e Indicatori di monitoraggio.

Art 19 Rigenerazione territoriale e urbana

[comma 2] Il Piano delle Regole del PGT individua nella Carta del consumo di suolo le aree della rigenerazione, come previsto ai capitoli 4.1 e 5.1 dell'elaborato del PTR di cui al precedente comma. In tale carta individua altresì le aree della rigenerazione e le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera e-bis della LR 12/2005.

- Si rimanda alla tabella n.2 – Ambiti di trasformazione e Ambiti di rigenerazione disciplinati dal Documento di Piano.

Art 27 Poli produttivi di rilevanza locale e sovracomunale

[comma 4] All'interno delle aree produttive esistenti che non maturano le condizioni per l'acquisizione della qualifica di polo produttivo di interesse sovracomunale possono essere previsti riorganizzazioni interne e ampliamenti connessi con le esigenze produttive e tecniche delle aziende insediate al momento dell'approvazione del PTM, a condizione

Relazione Illustrativa di Progetto

che siano compatibili con il contesto urbano e territoriale di riferimento, secondo i criteri elencati all'articolo 20, comma 1 e gli interventi di rigenerazione urbana o territoriale o di rifunzionalizzazione previsti dal documento di piano del PGT in coerenza con la Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione. Le medesime previsioni si applicano nelle more dell'approvazione della Strategia Tematico Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione.

- Si rimanda alle “Disposizioni normative e schede degli ambiti di rigenerazione urbana”.

Art 29 Insediamenti per la funzione di logistica

[comma 1] I nuovi insediamenti di logistica, autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio, informati alla massima innovazione tecnologica nella gestione delle merci e integrati nel paesaggio, sono analiticamente disciplinati dalla Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione, in coerenza con le indicazioni del PTR e con le norme e i criteri espressi nei commi successivi, che trovano piena applicazione sino all'approvazione, a valle del confronto con i soggetti istituzionali e le parti economico-sociali, della STTM stessa.

[comma 2] I nuovi insediamenti di logistica, come definita al comma 1, superiori a 25.000 mq di superficie lorda possono essere collocati unicamente nell'ambito di poli produttivi sovracomunali. Localizzazioni diverse sono consentite solo per insediamenti logistici intermodali dove la componente ferro-gomma sia prevalente in termini di volumi trasferiti rispetto alla componente gomma-gomma, per localizzazioni in ambiti già oggetto di previgenti strumenti di pianificazione comunque denominati, in ambiti che, in base allo strumento urbanistico comunale, siano destinati ad accogliere rilevanti dotazioni territoriali, attrezzature pubbliche nonché funzioni, anche private, aventi carattere strategico in riferimento al raggiungimento degli obiettivi adeguata dotazione di servizi pubblici o di interesse generale, in entrambi i casi ove il PGT abbia previsto il mutamento della destinazione d'uso in favore di quella logistica, alla condizione che trovino contestuale attuazione previsioni circa le dotazioni territoriali, ovvero nell'ambito di accordi territoriali suffragati da analitica dimostrazione della strategicità e sostenibilità dell'intervento nonché dell'adeguatezza del modello perequativo-compensativo territoriale. Tale disposizione ha valore prescrittivo, come definito all'articolo 3, comma 1, lettera d., secondo quanto specificato agli articoli 44, comma 3 e 76 comma 3, nonché ai sensi dell'articolo 18 della LR 12/2005 e smi come disposto dall'articolo 5, comma 4 della LR 32/2015.

- Non sono previsti nuovi insediamenti di logistica. Si rimanda alle “Disposizioni normative e schede degli ambiti di rigenerazione urbana” Capo V - Disposizioni finali.

Art 30 Stabilimenti a rischio di incidente rilevante

[comma 2] I comuni che sono sede di stabilimenti a rischio di incidente rilevante di soglia superiore o di soglia inferiore come definiti dal D.lgs 105/2015, ed individuati nell'elenco aggiornato pubblicato sul sito internet del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e sul sito internet della Regione Lombardia, provvedono alla redazione e approvazione dell'Elaborato tecnico sul Rischio di Incidenti Rilevanti [di seguito denominato ERIR] sulla base delle indicazioni contenute nelle apposite linee guida regionali di cui alla DGR 3753 dell'11/07/2012. Il Documento ERIR, come previsto dall'articolo 22, comma 7 del D.lgs 105/2015, deve essere aggiornato ad ogni nuovo PGT o sua Variante generale e comunque ogni 5 anni. I comuni definiscono e riportano nelle cartografie del PGT le aree di danno riferite agli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, e trasmettono l'elaborato ERIR approvato alla Città metropolitana per gli adempimenti previsti all'articolo 22, comma 6 del D.lgs 105/2015.

[comma 3] I comuni trasmettono i documenti ERIR contestualmente agli strumenti urbanistici generali approvati alla Città metropolitana, la quale entro i successivi 12 mesi provvede, con procedura di aggiornamento di cui all'articolo 5, comma 4, a riportare le aziende a rischio di incidente rilevante negli elaborati del PTM e ad integrare le proprie banche dati, in ottemperanza all'articolo 22 comma 6 del D.lgs 105/2015.

- Non sono presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante.

Art 31 Grandi strutture di vendita

Non è consentita la localizzazione di aree commerciali all'interno dei siti di Rete Natura 2000, parchi naturali, riserve naturali regionali, monumenti naturali, parchi regionali ad esclusione delle zone IC del Parco della Valle del Ticino, parchi locali di interesse sovracomunale [PLIS].

- Non è previsto l'insediamento di nuove Grandi Strutture di Vendita.

Art 34 Reti infrastrutturali

[comma 4] Le indicazioni relative alle opere di cui al comma 2, lettere b. e c. [potenziamenti della rete ferroviaria finalizzati al miglioramento dei servizi suburbano, regionale e nazionale; nuove linee e prolungamenti della rete metropolitana di Milano] individuate nella tavola 1 hanno valore prescrittivo come definito all'articolo 3, comma 1, lettera d. ai sensi dell'articolo 18, comma 2, lettera b. della LR 12/2005.

[comma 6] I comuni hanno l'obbligo di recepire nel PGT le fasce di salvaguardia per infrastrutture previste dal PTR, in coerenza con le modalità previste dall'articolo 102 bis, comma 1 della LR 12/2005 e smi.

- Le fasce di rispetto delle infrastrutture sono contenute nella tavola 3a [Carta dei vincoli di difesa del suolo e amministrativi] del Piano delle Regole. In generale non sono previste nuove infrastrutture da PTR.

Relazione Illustrativa di Progetto

Art 35 Luoghi Urbani per la Mobilità [LUM]

[comma 6] Secondo le indicazioni della Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per la coesione sociale, i servizi sovracomunali e metropolitani, di cui all'art. 7bis, i comuni che ospitano sul proprio territorio almeno una delle fermate di cui al comma 1 introducono nel PGT disposizioni per organizzare nell'intorno della fermata funzioni e servizi compatibili e sinergici con il ruolo di interscambio modale per la mobilità. Le zone interessate da tali servizi e funzioni assumono la denominazione di Luoghi Urbani per la Mobilità [LUM]. In prima approssimazione il PTM individua come LUM le zone comprese entro una distanza dagli impianti della fermata di 400 metri per le fermate di rilevanza metropolitana, e di 200 metri per le fermate di rilevanza sovracomunale. Il PGT definisce alla scala di maggiore dettaglio il perimetro del LUM tenendo conto della morfologia e dell'organizzazione urbana, e dei servizi esistenti e programmati, e prevedendo un'adeguata articolazione e varietà funzionali. Salvo diverse e più puntuali previsioni della Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per la coesione sociale, i servizi sovracomunali e metropolitani che tengono conto delle diverse situazioni territoriali, la dimensione di superficie del LUM deve essere al minimo pari all'area del cerchio di raggio 400 m o 200 m, rispettivamente per i LUM di rilevanza metropolitana o sovracomunale individuati alla tavola 2, e al massimo pari al doppio di tale area. Le disposizioni del presente comma assumono valore prescrittivo, come definito all'articolo 3 comma 1 lettera d., ai sensi dell'articolo 5, comma 4 della LR 32/2015 e dell'articolo 18 della LR 12/2005 e smi.

[comma 9] La localizzazione nel PTM o nel PUMS di parcheggi per veicoli privati e spazi di sosta dei mezzi pubblici, necessari per la funzione di interscambio e localizzati all'interno dei LUM, per il loro valore strategico per la mobilità pubblica, assume valore prescrittivo come definito all'articolo 3, comma 1, lettera d) ai sensi dell'articolo 18, comma 2, lettera b) della LR 12/2005.

Si rimanda alla scheda: "LUM: Scheda di proposta nuovo perimetro [STTM2]" all'interno del sottoparagrafo 2.2.5 Mobilità della Relazione di Piano.

Art 41 Individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico [AAS]

[comma 1] La tavola 6 individua gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico [di seguito indicati anche con l'acronimo AAS], ai sensi dell'articolo 15 comma 4 della LR 12/2005, e in conformità con i criteri contenuti nella DGR n. VIII/8059 del 18/09/2008. Ai sensi dell'articolo 18, comma 2, lettera c) della LR 12/2005 e smi tale individuazione ha efficacia prescrittiva e prevalente, nei limiti della facoltà dei comuni di apportarvi, in sede di redazione del piano delle regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale, come previsto dall'articolo 15, comma 5 della LR 12/2005 e smi.

[comma 2] L'edificazione negli AAS è soggettata alla disciplina della Parte II Titolo III

della LR 12/2005, e per il recupero degli edifici rurali dismessi è regolata dall'articolo 40 ter della LR 12/2005 e smi. Negli AAS è inoltre ammessa la realizzazione dei seguenti interventi di interesse pubblico: a. aree a verde previste negli strumenti di pianificazione dei parchi locali di interesse sovracomunale; b. infrastrutture per la mobilità, comprese le piste ciclabili, approvate secondo le modalità disciplinate dall'articolo 19 della LR 9/2001 ovvero previste nella programmazione territoriale e di settore della Regione e della Città metropolitana; c. reti ed impianti tecnologici ed infrastrutture per la mobilità nonché opere pubbliche comunali individuate nei PGT vigenti oppure previste da variante urbanistica, previa valutazione positiva di compatibilità con il PTM; d. opere per il drenaggio sostenibile delle acque meteoriche e di regimazione idraulica dei corpi idrici utilizzando soluzioni naturali. In merito alla individuazione delle aree non idonee alla localizzazione degli impianti di recupero e smaltimento dei rifiuti nonché per l'individuazione dei luoghi o impianti adatti allo smaltimento dei rifiuti negli AAS, si richiama in particolare quanto previsto dal comma 7ter dell'articolo 59 della LR 12/2005. La realizzazione degli interventi ammissibili sopra elencati non comporta variazione della perimetrazione degli AAS e della disciplina di riferimento.

[comma 3] L'articolo 42 detta le norme di valorizzazione, di uso e di tutela degli AAS, ai sensi dell'articolo 15, comma 4 della LR 12/2005 e smi, in raccordo con i contenuti dell'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 e smi, con le indicazioni di tutela paesaggistica ed ecologica contenute nel Piano paesaggistico regionale, e con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione regionali in materia.

[comma 4] All'interno del territorio dei Parchi regionali gli AAS individuati alla tavola 6 hanno valore di proposta fino al momento in cui non siano stati definiti specifici accordi con i rispettivi enti parco, nell'ambito delle azioni di coordinamento previsti dall'articolo 15, comma 7 della LR 12/2005 e smi.

- Gli Ambiti Agricoli Strategici [AAS], sono individuati nella tavola n. 3b [Carta delle tutele storico architettoniche e vincoli paesistici ambientali] del Piano delle Regole.

Art 42 Norme di valorizzazione, di uso e di tutela degli AAS e degli ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica

[comma 1] Agli AAS di cui all'articolo 41 comma 1 si applicano i "Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici" di cui al punto 3.2 del documento "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" della variante integrativa del PTR in attuazione della LR 31/2014 approvata con DCR n.411 del 19/12/2018, con riferimento ai criteri esplicitamente riferiti agli AAS e a seconda del sistema agricolo che caratterizza il territorio comunale. Si applicano inoltre le seguenti disposizioni di valorizzazione, di uso e di tutela, aventi valore prescrittivo ai sensi dell'articolo 18, comma 2, lettera c) della LR 12/2005 e smi [...]

[comma 2] Con riferimento alle disposizioni sull'integrità e continuità del più ampio sistema

Relazione Illustrativa di Progetto

rurale-paesistico-ambientale di cui all'articolo 47, si applicano le seguenti disposizioni, con valore prescrittivo ai sensi dell'articolo 44, comma 3, negli ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica individuati alla tavola 3, sia esterni che interni agli AAS, dove sia riconoscibile la sedimentazione storica degli usi e delle dinamiche agricole e insediative rurali [...]

[comma 3] I comuni, nei propri atti di pianificazione, individuano cartograficamente gli AAS e gli ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica di cui al comma 2 e sviluppano nel Piano delle Regole la disciplina di tutela e valorizzazione con riferimento alle prescrizioni di cui al comma 2.

[comma 4] In aggiunta alle norme di cui al comma 1, per gli AAS che ricadono all'interno di elementi della Rete Ecologica Metropolitana si applicano gli indirizzi e le prescrizioni riportate negli articoli del Titolo III Capo IV.

- Gli Ambiti Agricoli Strategici [AAS], sono individuati nella tavola n. 3b [Carta delle tutele storico architettoniche e vincoli paesistici ambientali] del Piano delle Regole.

Art 43 Criteri e modalità per individuare alla scala comunale le aree agricole

[comma 1] I PGT individuano e disciplinano nel piano delle regole le aree destinate all'agricoltura, recependo i perimetri degli AAS definiti ai sensi dell'articolo 41, comma 1, con la facoltà, in tale sede, di apportare rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale, nel rispetto dei criteri dell'Allegato 5 della DGR 8059/2008, dei principi e obiettivi generali di cui all'articolo 2, e dei criteri qualitativi definiti al successivo comma 2. I PGT recepiscono altresì le norme di valorizzazione, di uso e di tutela di cui all'articolo 42.

[comma 2] Le rettifiche, precisazioni e miglioramenti di cui al comma precedente devono comunque garantire un bilancio non inferiore a zero, in termini di superficie, tra gli AAS complessivamente aggiunti e quelli eliminati rispetto al PGT vigente. Nell'ambito di tale bilancio gli AAS aggiunti devono migliorare nel complesso la qualità agronomica rispetto agli AAS cancellati assicurando allo stesso tempo la coerenza con i criteri di seguito elencate [...]

[comma 3] L'oggettiva risultanza di cui al comma 1 viene dimostrata dai comuni con apposita documentazione riferita a studi e banche dati di cui all'allegato 4 della DGR 8-8059 del 19 settembre 2008 e alla variante integrativa del PTR in attuazione della LR 31/2014, approvata TITOLO IV - PAESAGGIO E SISTEMI NATURALI 49 con DCR n.411 del 19/12/2018, sviluppando i seguenti approfondimenti [...]

[comma 4] Ai fini di quanto previsto al comma 1 il Piano delle Regole viene trasmesso alla Città metropolitana per la valutazione di compatibilità con il PTM, ai sensi dell'articolo 15, comma 5 della LR 12/2005. Nel caso di esito positivo della valutazione di compatibilità dello strumento urbanistico comunale, le rettifiche, precisazioni e miglioramenti sono recepiti nella tavola 6 del PTM con la procedura di variante semplificata di cui all'articolo 5, comma 3.

- Si rimanda alla tavola 2 [Rete verde e Rete Ecologica Comunale] del Piano dei Servizi che individua la rete verde e rete ecologica comunale.

Art 48 Ambiti di rilevanza naturalistica

[comma 3] Agli ambiti di rilevanza naturalistica si applicano le seguenti disposizioni aventi valore prescrittivo ai sensi dell'articolo 44, comma 3:

- a. evitare la frammentazione degli ambiti e la compromissione della loro funzionalità ecologica;
 - b. evitare la compromissione o il danneggiamento di zone umide o aree boscate di elevato valore biologico e naturale che, nel caso di interventi di trasformazione di suolo nelle vicinanze, dovranno essere protette e dotate di idonee fasce buffer di protezione;
 - c. conservare gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;
 - d. evitare la localizzazione di cartellonistica pubblicitaria in ambito extraurbano.
- Gli Ambiti di rilevanza naturalistica sono individuati nella tavola n. 3b [Carta delle tutele storico architettoniche e vincoli paesistici ambientali] del Piano delle Regole.

Art 49 Fasce di rilevanza paesistico-fluviale

[comma 3] Alle fasce di rilevanza paesistico-fluviale dei corsi d'acqua elencati nell'allegato 1, sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c) del D.lgs 42/2004, si applicano, in aggiunta agli indirizzi del comma 2, le seguenti disposizioni aventi valore prescrittivo ai sensi dell'articolo 44, comma 3:

- a. non è consentita la realizzazione di manufatti artificiali nei punti di confluenza tra corsi d'acqua;
 - b. non è consentita la localizzazione di attività estrattive.
- Le fasce di rilevanza paesistico fluviale sono individuati nella tavola n. 3b [Carta delle tutele storico architettoniche e vincoli paesistici ambientali] del Piano delle Regole.

Art 51 Geositi, sistemi ed elementi di particolare rilevanza geomorfologica

[comma 3] Ai geositi e ai sistemi e agli elementi di particolare rilevanza geomorfologica si applicano le seguenti disposizioni prescrittive ai sensi dell'articolo 44, comma 3:

- a. non consentire, rispetto agli orli di terrazzo, interventi infrastrutturali e di nuova edificazione per una fascia sul ripiano terrazzato e per una fascia sul ripiano sottostante a partire rispettivamente dall'orlo della scarpata e dal piede della stessa; l'estensione delle suddette fasce è pari all'altezza della scarpata e comunque non inferiore all'altezza del manufatto in progetto;
- b. per i geositi di prevalente interesse geomorfologico e idrogeologico: vietare ogni

Relazione Illustrativa di Progetto

alterazione che possa compromettere l'integrità e la riconoscibilità dei geositi, compresi sbancamenti e movimenti di terra che modifichino in modo permanente l'assetto geomorfologico delle aree su cui essi insistono;

- c. per i geositi di prevalente interesse geologico-stratigrafico: consentire l'accesso libero ai geositi, fatti salvi i diritti dei proprietari dei fondi in cui ricadono i siti e fatte salve restrizioni specifiche della fruizione ai fini di salvaguardia del sito.
- Non sono presenti geositi nel Comune di Gorgonzola.

Art 52 Ambiti di rilevanza paesistica

[comma 3] Agli ambiti di rilevanza paesistica si applicano le seguenti disposizioni aventi efficacia prescrittiva ai sensi del precedente articolo 44, comma 3:

- a. evitare l'istallazione di nuovi elettrodotti aerei e di cartellonistica pubblicitaria che interferisca con la percezione visiva di beni culturali tutelati e del loro contesto. Per gli elettrodotti esistenti in situazione di potenziale interferenza vanno favorite soluzioni di interrimento;
- b. laddove gli ambiti di rilevanza paesistica corrispondono a beni paesaggistici di cui all'articolo 136 del D.Lgs.42/2004, si applicano anche le prescrizioni contenute nell'articolo 16 bis della normativa del PPR;
- c. non è consentita la realizzazione di nuovi insediamenti isolati e/o distaccati dai nuclei esistenti;
- d. i progetti di interventi, sia insediativi che infrastrutturali, di rilevanza sovracomunale, non sottoposti a valutazione di impatto ambientale e localizzati in aree non vincolate ai sensi degli articoli 10 e 134 del decreto legislativo 42/2004 e non disciplinate dal PAI vigente, debbono essere oggetto di esame di impatto paesistico ai sensi degli articoli 35 e seguenti delle norme di attuazione del PPR. A tal fine, i progetti devono essere corredati da un apposito studio di compatibilità paesistico ambientale che, sulla base di specifiche analisi, valuti gli effetti e le interferenze sulle componenti paesistiche e ambientali e indichi le conseguenti misure di mitigazione e compensazione da adottare, anche con riferimento al Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale.
- Gli Ambiti di rilevanza paesistica sono individuati nella tavola n. 3b [Carta delle tutele storico architettoniche e vincoli paesistici ambientali] del Piano delle Regole.

Art 53 Sistemi dell'idrografia artificiale

[comma 3] Per i sistemi dell'idrografia artificiale valgono le seguenti prescrizioni, aventi efficacia prevalente ai sensi del precedente articolo 44, comma 3:

- e. a. entro la fascia di tutela di 100 metri del Piano Territoriale d'Area dei Navigli Lombardi [PTRA Navigli] e limitatamente ai comuni e alle aree poste all'interno del perimetro

COMPATIBILITÀ

d'ambito del PTRA Navigli hanno efficacia prescrittiva le disposizioni contenute nella Sezione 2 - Area tematica prioritaria "Territorio", in funzione delle relative Azioni di piano a cui si rinvia;

- a. entro la fascia di 10 metri lungo le rive dei Navigli storici, di cui all'articolo 21 delle NdA del PPR, sono ammessi i soli interventi per la gestione e la manutenzione del corso d'acqua e il recupero di manufatti idraulici e opere d'arte, interventi di riqualificazione e valorizzazione delle sponde e delle alzaie nonché di sistemazione del verde, fatti salvi interventi di opere pubbliche che dovranno garantire contestuali interventi di riqualificazione delle sponde e delle alzaie. Sono altresì ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici esistenti pubblici e privati regolarmente assentiti se effettuati in conformità alle apposite regole di tutela, d'inquadramento e di compatibilità con il paesaggio e il contesto stabilite nella sezione 2 - Area tematica prioritaria "Paesaggio" del PTRA Navigli;
 - b. rispetto delle modalità e criteri di intervento contenuti nella sezione 2 - Area tematica prioritaria "Paesaggio" - del PTRA Navigli per le opere di manutenzione e restauro dei manufatti afferenti ai Navigli [strade, alzaie, chiuse e canali];
 - c. non modificare o interrompere il tracciato dei corsi d'acqua ad uso irriguo negli ambiti agricoli con rilevanza paesaggistica di cui alla tavola 3 e conservare il tracciato delle rogge e dei canali irrigui, in particolare di quelli rilevabili da carte storiche anche locali;
 - d. consentire gli interventi di razionalizzazione delle pratiche irrigue afferenti al sistema di canali irrigui di esclusiva pertinenza degli appezzamenti agricoli;
 - e. recuperare e conservare i manufatti idraulici di valore paesistico individuati alla tavola 3; per tutti gli altri manufatti, le eventuali nuove sistemazioni idrauliche, non integrabili con le preesistenze, dovranno essere totalmente alternative senza necessità di eliminazione dei vecchi manufatti;
 - f. realizzare attraversamenti o altri manufatti in modo da garantire la possibilità di navigazione lungo tutta l'idrovia lombarda, ossia anche lungo l'itinerario Locarno-Milano [comprendente un tratto del Fiume Ticino, il Canale Industriale, il Naviglio Grande e il Naviglio Pavese] e lungo l'idrovia Lario-Adda-Milano-Po [comprendente il Naviglio di Paderno e il Naviglio della Martesana], coerentemente con gli obiettivi del PTRA Navigli relativi allo sviluppo della navigazione, anche per tratti, e della mobilità sostenibile sui tratti lombardi di tali itinerari;
 - g. applicare all'interno dei perimetri delle aree vincolate ex art 136 comma 1 del D.lgs 42/2004 e smi le prescrizioni contenute nelle dichiarazioni di notevole interesse pubblico, comprese eventuali salvaguardie in attesa della redazione di studi integrati di approfondimento previsti nelle dichiarazioni stesse.
- Il sistema dell'idrografia artificiale è individuato nella tavola n. 3b [Carta delle tutele

Relazione Illustrativa di Progetto

storico architettoniche e vincoli paesistici ambientali] del Piano delle Regole.

Art 55 Fontanili ed altri elementi del paesaggio agrario

[comma 3] Ai fontanili di cui al comma 1 si applicano le seguenti disposizioni aventi valore prescrittivo ai sensi del precedente articolo 44 comma 3:

- a. prevedere per i fontanili interventi per la riqualificazione della testa e dell'asta per una lunghezza di almeno 200 metri, o minore ove quest'ultima sia più corta, interventi necessari per la normale manutenzione della testa e dell'asta, da effettuarsi con tecniche che mantengano la funzione idraulica dei fontanili ed interventi per la fruizione, purché compatibili con la conservazione e valorizzazione naturalistica del bene e la naturalità delle sponde;
 - b. non interrare o modificare nel suo segno morfologico la testa e l'asta dei fontanili, individuati alla tavola 3; sono fatti salvi gli interventi volti alla manutenzione agricola e/o riqualificazione idraulica e ambientale dei fontanili stessi;
 - c. vietare le trasformazioni all'interno di una fascia di almeno 50 metri intorno alla testa del fontanile e di almeno 25 metri lungo entrambi i lati dei primi 200 metri dell'asta, misurate dalla sponda, ove lo stato di fatto lo consenta. Entro tale fascia, nei primi 10 metri sono comunque vietati interventi di nuova edificazione e opere di urbanizzazione;
 - d. ammettere recinzioni solo se realizzate in legno o in forma di siepi arbustive nella fascia di cui al punto c.;
 - e. garantire l'alimentazione della testa in presenza di trasformazioni che interferiscano con la funzionalità idraulica del fontanile, anche con tecniche artificiali salvaguardando il relativo micro-ambiente;
 - f. ammettere interventi in contrasto con le indicazioni di cui al presente comma solo per la realizzazione di opere pubbliche nei casi in cui non esistano alternative tecnicamente fattibili, e in ogni caso prevedendo interventi ecologici compensativi, di rafforzamento del fontanile e del suo ecosistema, o di ricostituzione in altra idonea localizzazione;
 - g. non consentire la localizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti nella fascia di cui al punto c.
- Il fontanile è individuato nella tavola n. 3b [Carta delle tutele storico architettoniche e vincoli paesistici ambientali] del Piano delle Regole.

Art 59 Sistemi della viabilità storico-paesaggistica

[comma 3] Ai percorsi di cui al comma 1 si applicano le seguenti disposizioni aventi efficacia prescrittiva ai sensi dell'articolo 44, comma 3:

- a. conservare le alberature esistenti lungo i percorsi;

- b. evitare di inserire nei percorsi varianti di tracciato che deviino le direttrici storiche consolidate;
- c. evitare l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, al di fuori dei centri abitati, lungo le strade panoramiche
- Il sistema della viabilità storico-paesistica è riportato nella tavola n. 3b [Carta delle tutele storico architettoniche e vincoli paesistici ambientali] del Piano delle Regole.

Art 61 Ecosistemi e Rete Ecologica Metropolitana

[comma3] Le disposizioni contenute negli articoli 63, comma 2, punto b.; 64, comma 2, punti b. c. d., comma 4, punti a. c. d. del presente capo IV quando riguardano gli elementi della RER assumono efficacia prescrittiva di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d. ai sensi dell'articolo 3ter della LR 86/1983 come modificato dalla LR 12/2011.

- Si rimanda alla tavola 2 [Rete verde e Rete Ecologica Comunale] del Piano dei Servizi che individua la rete verde e rete ecologica comunale.

Art 64 Varchi funzionali ai corridoi ecologici

[comma 3] Ai varchi di cui al comma 1 si applicano le seguenti disposizioni aventi valore prescrittivo ai sensi dell'articolo 44, comma 3:

- a. evitare la saldatura dell'edificato in modo da mantenere la continuità territoriale;
- b. inserire passaggi faunistici adeguati a soddisfare l'esigenza di permeabilità ecologica, in caso di interventi ferroviari e stradali interferenti con i varchi, uguali o superiori a due corsie per senso di marcia, sia esistenti che in previsione;
- c. vietare l'individuazione di nuovi ambiti di trasformazione nei varchi perimetrati e riportati nel Repertorio di cui al comma 1. L'attuazione di eventuali previsioni urbanistiche già vigenti all'atto di approvazione del PTM, che prevedano il restringimento del varco, deve in ogni caso assicurare una larghezza dello spazio inedificato idonea alla continuità ecologica, secondo i criteri contenuti nel menzionato Repertorio. Sono ammissibili gli interventi edilizi connessi all'attività agricola, di cui al titolo III della legge regionale 11 marzo 2005 n.12
- Si rimanda alla tavola 2 [Rete verde e Rete Ecologica Comunale] del Piano dei Servizi che individua la rete verde e rete ecologica comunale.

Art 65 Barriere infrastrutturali e interferenze con la rete ecologica

[comma 3] La realizzazione dei passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, di cui al comma 2 lettera b. ha valore di prescrizione, ai sensi dell'articolo 44, comma 3, nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture.

- Si rimanda alla tavola 2 [Rete verde e Rete Ecologica Comunale] del Piano dei Servizi che individua la rete verde e rete ecologica comunale.

Relazione Illustrativa di Progetto

Art 66 Siti della Rete natura 2000

[comma 4] La valutazione di Incidenza è sempre dovuta per i comuni nel cui territorio ricadono Siti della Rete Natura 2000. La procedura di verifica e l'eventuale conseguente Valutazione di Incidenza sono dovute per i comuni contermini a quelli in cui ricadono Siti della Rete Natura 2000 e in tutti quei casi in cui il comune stesso ravvisi, anche su segnalazione della Città metropolitana, la possibilità che la disciplina urbanistica dettata produca effetti negativi sulla Rete Ecologica Regionale [RER] o su Siti collocati nel territorio di altri comuni.

- Non sono presenti nel Comune di Gorgonzola.

Art 67 Aree e fasce boscate

[comma 3] Ai filari e alle fasce boscate si applica inoltre la seguente disposizione avente valore prescrittivo ai sensi dell'articolo 44, comma 3: assicurare, in caso di trasformazioni urbanistiche che necessitano l'eliminazione di fasce boscate, la loro compensazione attraverso l'individuazione di aree, interne o esterne all'ambito di trasformazione, da destinarsi a piantumazioni arboreo-arbustive di dimensioni pari o superiori a quelle eliminate.

- Le aree e fasce boscate sono riportate nella tavola n. 3b [Carta delle tutele storico architettoniche e vincoli paesistici ambientali] del Piano delle Regole.

Art 70 Parchi locali di interesse sovracomunale [PLIS]

[comma 4] Nei PLIS è incompatibile l'inserimento di aree commerciali, industriali e artigianali, come indicato al punto 8 della DGR VIII-6148 del 12 dicembre 2007.

- Si rimanda alla tavola 2 [Rete verde e Rete Ecologica Comunale] del Piano dei Servizi che individua la rete verde e rete ecologica comunale.

Art 71 Alberi d'interesse monumentale

[comma 2] Per gli esemplari arborei inclusi nell'elenco di cui al comma precedente, o per i quali sia pendente l'istruttoria regionale e nazionale, viene definita una fascia di rispetto di ampiezza di almeno 7 metri dal perimetro del fusto in cui sono da evitare scavi, impermeabilizzazioni, installazioni o operazioni che possano danneggiare l'esemplare arboreo; eventuali interventi nella fascia di salvaguardia richiedono una relazione agronomica che descriva puntualmente gli accorgimenti da mettere in atto per garantire la tutela dell'esemplare. Tale disposizione ha efficacia prescrittiva ai sensi dell'articolo 44, comma 3.

- Gli alberi d'interesse monumentale sono riportati nella tavola n. 3b [Carta delle tutele storico architettoniche e vincoli paesistici ambientali] del Piano delle Regole.

Art 74 Inserimento paesaggistico delle infrastrutture

[comma 2] Ai fini dell'inserimento nel contesto paesaggistico si applicano le seguenti disposizioni con valore prescrittivo ai sensi dell'articolo 44, comma 3:

- a. gli interventi di inserimento paesistico-ambientale dovranno essere estesi per una larghezza almeno pari alle fasce di rispetto dell'infrastruttura incrementate del 50%, ed essere messi in opera nelle prime fasi di cantierizzazione [il PTR indica in 250 metri la profondità minima per un'efficace funzione ecologica dei corridoi verdi lungo le infrastrutture]; per gli interventi si potrà fare riferimento al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali; essi dovranno garantire la continuità dei corridoi ecologici attraversati e prevedere dispositivi idonei per prevenire le collisioni tra veicoli e fauna selvatica.
 - b. i progetti delle infrastrutture devono includere gli interventi a verde e di rimodellamento morfologico per l'inserimento paesaggistico, la progettazione architettonica di ponti e altri manufatti, e la ricostituzione di macchie boscate, anche esternamente alla fascia di salvaguardia di cui al punto a], e utilizzando reliquati e aree intercluse; la corretta e completa realizzazione deve essere garantita attraverso idonea copertura fideiussoria;
 - c. gli interventi di inserimento paesaggistico e ambientale devono includere anche il recupero delle aree degradate prossime ai tracciati delle infrastrutture;
 - d. le funzionalità della struttura poderale agricole, della rete ecologica, e delle aree di uso pubblico devono essere ricomposte in presenza di frammentazioni o interruzioni indotte dal tracciato delle infrastrutture e delle opere connesse;
 - e. le visuali profonde percepibili dalle infrastrutture, sia esistenti che di progetto, e i coni visuali significativi verso gli ambiti e gli elementi di rilevanza storica e paesaggistica devono essere salvaguardate o ripristinate;
 - f. gli equipaggiamenti a verde devono tenere conto delle disposizioni storicamente presenti e caratterizzanti i contesti paesaggistici attraversati, e della presenza di edifici e manufatti di pregio storico architettonico;
 - g. le aree di sosta e di servizio devono essere localizzate e inserite ambientalmente in modo da creare occasioni di interazione con il contesto territoriale, ad esempio: connessioni con itinerari locali, punti di osservazioni del paesaggio, punti informativi turistici e per la conoscenza dei valori paesaggistici;
 - h. le mitigazioni e compensazioni ambientali devono essere messe in opera nelle fasi iniziali di cantierizzazione, prima dell'avvio delle operazioni di movimentazione di terra in tutti i casi in cui sia tecnicamente fattibile.
- Non sono presenti nel Comune di Gorgonzola nuove infrastrutture.

Relazione Illustrativa di Progetto

Art 76 Ambiti e aree di degrado di rilevanza sovracomunale

[comma 3] In aggiunta a quanto disposto negli articoli citati nell'elenco presentato al comma 2, per le finalità di recupero delle situazioni di degrado di cui all'articolo 28 del PPR, le seguenti disposizioni hanno valore prescrittivo ai sensi dell'articolo 44, comma 3: articolo 27, commi 1 e 4; articolo 29, comma 1.

- Non sono presenti nel Comune di Gorgonzola.