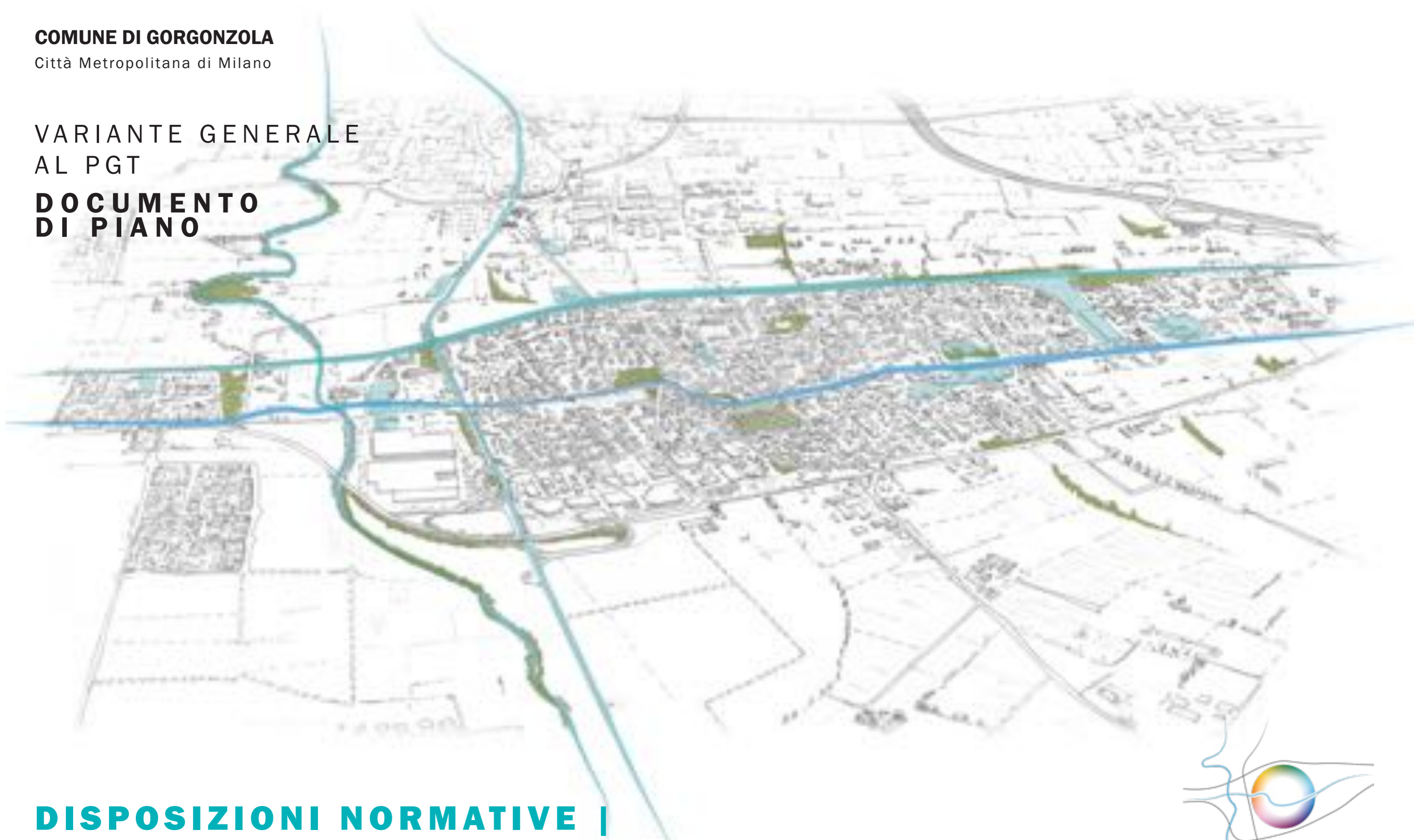


**COMUNE DI GORGONZOLA**

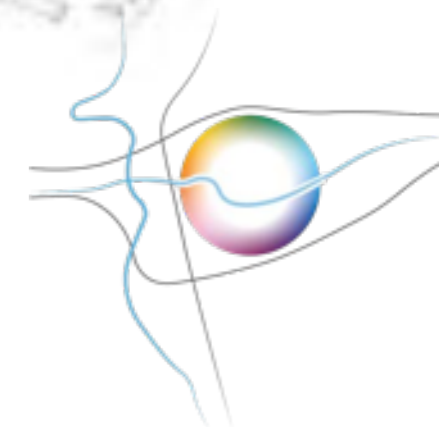
Città Metropolitana di Milano

VARIANTE GENERALE  
AL PGT

**DOCUMENTO  
DI PIANO**



**DISPOSIZIONI NORMATIVE |  
SCHEDE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA  
E AMBITI DI TRASFORMAZIONE**



**ADOZIONE con Delibera del C.C. n. \_\_ del \_\_/\_\_/2025**

**APPROVAZIONE con Delibera del C.C. n. \_\_ del \_\_/\_\_/2025**



**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]

dott. p.t. Nicole Ottavia Bacchetta [Consulente esterno]

arch. Filomena Pomilio [Consulente esterno]

arch. Federico Bianchessi [Consulente esterno]

**IST\_34\_23\_ELA\_ID66\_66**

Maggio 2026

**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

# SOMMARIO

## DISPOSIZIONI NORMATIVE

### Capo I - Disposizioni preliminari

*Art. 1 - Contenuti del Documento di Piano*

*Art. 2 - Elementi costitutivi del Documento di Piano*

*Art. 3 - Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione urbanistica: principi generali*

*Art. 4 - Invarianza idraulica*

### Capo II - Ambiti di Rigenerazione Urbana

*Art. 5 - Ambiti di Rigenerazione urbana*

*Art. 6 - Ambiti di Rigenerazione Urbana: disciplina*

*Art. 7 - Ambito di Rigenerazione Urbana intercomunale*

*Art. 8 - Ambiti di Trasformazione Urbana*

*Art. 9 - Ambiti di Trasformazione Urbana: disciplina*

*Art. 10 - Disposizioni generali per gli ARU e ATU*

*Art. 11 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale*

### Capo III - Perequazione, Compensazione e incentivazione

*Art. 12 - Perequazione urbanistica: criteri*

*Art. 13 - Compensazione: criteri*

*Art. 14 - Incentivazione Urbanistica*

### Capo IV - Paesaggio e interventi di sostenibilità, resilienza urbana

*Art. 15 - Carta del Paesaggio e della sensibilità paesistica e degrado*

*Art. 16 - Clima e Isola di calore*

*Art. 17 - Sostenibilità climatico ambientale e resilienza urbana*

*Art. 18 - Obiettivi di qualità urbana ed ambientale [OQUA]*

### Capo V - Disposizioni finali

*Art. 19 - Polo logistico*

*Art. 20 - Raccordo normativo con il Piano Territoriale di Coordinamento [PTC] del Parco Agricolo Sud Milano [PASM]*

*Art. 21 - Monitoraggio*

*Art. 22 - Annotazione dei diritti edificatori trasferiti*

**5**

**7**

**7**

**7**

**7**

**7**

**7**

**8**

**9**

**9**

**9**

**9**

**10**

**10**

**10**

**10**

**10**

**11**

**11**

**11**

**11**

**11**

**11**

**11**

**12**

**12**

**12**

*Art. 23 - Efficacia delle previsioni del Documento di Piano e successive modifiche*

**12**

*Art. 24 - Norma transitoria*

**12**

## TABELLA DI RIEPILOGO MODALITÀ D'INTERVENTO

**14**

## SCHEDE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

**15**

### AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA | n.1, n.9 e n.10

**2**

A | Inquadramento

**2**

B.1 | Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

**4**

B.2 | Vincoli di tutela del sistema paesistico ambientale

**6**

C | Specificità e vocazioni territoriali

**8**

D | Indirizzi tematici

**10**

E | Scheda ambito di rigenerazione urbana ARU1 Ex Romeo Porta

**11**

*Schema di assetto planivolumetrico*

**13**

E | Scheda ambito di rigenerazione urbana ARU9 Via Mattei

**15**

*Schema di assetto planivolumetrico*

**17**

E | Scheda ambito di rigenerazione urbana ARU10 Via Milano

**19**

*Schema di assetto planivolumetrico*

**21**

### AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE | n.2, n.3 e ART1

**22**

A | Inquadramento

**22**

B.1 | Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

**24**

B.2 | Vincoli di tutela del sistema paesistico ambientale

**26**

C | Specificità e vocazioni territoriali

**28**

D | Indirizzi tematici

**30**

E | Scheda da ambito di rigenerazione urbana ARU2

**31**

Bescapera

**31**

*Schema di assetto planivolumetrico*

**33**

E | Scheda ambito di rigenerazione urbana ARU3 Via Bellini

**35**

*Schema di assetto planivolumetrico*

**37**

E | Scheda ambito di rigenerazione territoriale ART1 Ospedale Serbelloni

**39**

	<i>Schema di assetto planivolumetrico</i>		
<b>AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA   n.4</b>		<b>42</b>	
A   Inquadramento		42	
B.1   Vincoli di difesa del suolo e amministrativi		44	
B.2   Vincoli di tutela del sistema paesistico ambientale		46	
C   Specificità e vocazioni territoriali		48	
D   Indirizzi tematici		50	
E   Scheda ambito di rigenerazione urbana ARU4 Ex Bezzi		51	
	<i>Schema di assetto planivolumetrico</i>	<b>53</b>	
	<i>Schema di assetto planivolumetrico</i>	<b>56</b>	
<b>AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA   n.5, n.6 e n.7</b>		<b>58</b>	
A   Inquadramento		58	
B.1   Vincoli di difesa del suolo e amministrativi		60	
B.2   Vincoli di tutela del sistema paesistico ambientale		62	
C   Specificità e vocazioni territoriali		64	
D   Indirizzi tematici		66	
E   Scheda ambito di rigenerazione urbana ARU5 Ex Attrezzeria		67	
	<i>Schema di assetto planivolumetrico</i>	<b>69</b>	
E   Scheda ambito di rigenerazione urbana ARU6 Via Monza		71	
	<i>Schema di assetto planivolumetrico</i>	<b>73</b>	
E   Scheda ambito di rigenerazione urbana ARU7 Ex Salumificio		75	
	<i>Schema di assetto planivolumetrico</i>	<b>77</b>	
<b>AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA   n.8</b>		<b>78</b>	
A   Inquadramento		78	
B.1   Vincoli di difesa del suolo e amministrativi		80	
B.2   Vincoli di tutela del sistema paesistico ambientale		82	
C   Specificità e vocazioni territoriali		84	
D   Indirizzi tematici		86	
		<b>41</b>	E   Scheda ambito di rigenerazione urbana ARU8 Via Cantoni
			<i>Schema di assetto planivolumetrico</i>
		<b>42</b>	
			<b>87</b>
			<b>89</b>
			<b>90</b>
			<b>90</b>
			<b>92</b>
			<b>94</b>
			<b>96</b>
			<b>98</b>
			<b>99</b>
			<b>101</b>
			<b>103</b>
			<b>104</b>
			<b>104</b>
			<b>106</b>
			<b>108</b>
			<b>111</b>
			<b>113</b>
			<b>114</b>
			<b>114</b>
			<b>116</b>
			<b>118</b>
			<b>121</b>
			<b>123</b>

# DISPOSIZIONI NORMATIVE



## Capo I - Disposizioni preliminari

### Art. 1 - Contenuti del Documento di Piano

- 1 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 solo 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.
- 2 Nella definizione degli obiettivi, delle strategie e delle azioni, di cui al c. 1, 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 Regionale d'Area Navigli lombardi [PTRA], del Piano Territoriale di Metropolitano [PTM], Piano della Mobilità Sostenibile [PUMS], del Piano di Indirizzo Forestale della Città metropolitana di Milano nonché degli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale.
- 3 Il Documento di Piano indica le classi di Sensibilità del paesaggio [Tavola n. DP 03] per i diversi ambiti del territorio comunale, secondo quanto disciplinato dalla DGR 8 novembre 2002, n° 7/11045 s.m.i. La sensibilità indicata dal Piano è assunta quale riferimento in sede di esame paesistico dei progetti. Un grado di sensibilità superiore potrà essere proposto sulla base di puntuali e specifiche valutazioni, secondo quanto disciplinato dalle Norme Tecniche del Piano delle Regole.
- 4 Il Documento di Piano individua, con rappresentazioni cartografiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione, ai sensi dell'articolo 8 - bis e 8 comma 2 lettera e) quinquies della LR 12/05 allo scopo di aumentare le prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e paesaggistiche.

### Art. 2 - Elementi costitutivi del Documento di Piano

- 1 Il Documento di Piano è composto dai seguenti documenti ed elaborati cartografici:
  - RP. 01 Relazione di progetto;

#### Quadro Conoscitivo

- Quadro Conoscitivo. Relazione illustrativa;
- Quadro Conoscitivo. Focus di approfondimento;
- Quadro Conoscitivo. Focus di approfondimento Processo Partecipativo.

#### Elaborati cartografici:

- QC.01 "Contesto sovralocale. Previsioni insediative, mobilità e servizi: stato di attuazione", scala 1:15.000;
- QC.02 "Contesto sovralocale. Vincoli paesistico ambientali", scala 1:15.000;
- QC.03 "Contesto sovralocale: rete ecologica", scala 1:15.000;
- QC.04 "Destinazioni d'uso prevalenti e individuazione richieste" scala 1:6.000;
- QC.05 "Rilievo degli spazi aperti", scala 1:6.000;
- QC.06 "Rilievo dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti", scala 1:6.000;
- QC.07 "Riconoscimento dei vincoli di difesa del suolo e dei vincoli amministrativi del

PGT vigente", scala 1:6.000;

- QC.08 "Riconoscimento dei vincoli di tutela del sistema territoriale e paesistico-ambientale", scala 1:6.000;
- QC.09 "Stato di attuazione del PGT vigente", scala 1:6.000;
- QC.10 "Carta del consumo di suolo al 2014", scala 1:6.000;
- QC.11 "Qualità dei suoli agricoli", scala 1:15.000;

#### Progetto

- Indirizzi Normativi e Schede di Indirizzo Ambiti di Rigenerazione Urbana;

#### Elaborati cartografici:

- DP 01 "Carta delle Strategie di Piano", scala 1:6.000;
- DP 02 "Carta del Paesaggio", scala 1:6.000;
- DP 03 "Carta della sensibilità paesistica", scala 1:6.000.

- 2 Gli elaborati cartografici da n. QC.01 a n. QC.11, la Relazione e il Focus di approfondimento del Quadro Conoscitivo hanno carattere ricognitorio e non hanno valore conformativo.

### Art. 3 - Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione urbanistica: principi generali

- 1 Il Documento di Piano persegue finalità di perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica ai sensi della legislazione vigente ai sensi dell'art. 11 della LR 12/2005.
- 2 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica costituiscono i principi di riferimento per l'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana, indicati all'elaborato cartografico DP01 del Documento di Piano e disciplinati al Capo II delle presenti Disposizioni normative, per il perseguimento delle strategie urbanistiche del Piano di Governo del Territorio di Gorgonzola secondo le modalità descritte ai successivi artt. 6 e 7.
- 3 Gli obiettivi strategici del Documento di Piano sono perseguiti attraverso una limitazione del meccanismo espropriativo a favore di modalità attuative perequative e compensative, che consentono di ottenere, all'interno degli interventi di trasformazione e rigenerazione urbana, da una parte, le aree da destinare a funzioni di interesse pubblico o generale, con particolare attenzione alle dotazioni per il verde, a titolo di cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico e, dall'altra, di garantire un equo trattamento a tutti i proprietari di suoli coinvolti nei processi di trasformazione.
- 4 Alla praticabilità economica e giuridica dell'acquisizione delle aree e della realizzazione di servizi e attrezzature, garantita dalle modalità perequative e compensative adottate del Documento di Piano per le previsioni di trasformazione e rigenerazione, corrisponde la valorizzazione della collaborazione pubblico-privato nella definizione dei contenuti di tali processi di trasformazione e riqualificazione.
- 5 Per il patrimonio edilizio esistente negli ARU è prevista, altresì, la possibilità di utilizzare lo strumento dell'incentivazione ai sensi dell'art. 11 comma 5 della LR.
- 6 Nei territori ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano non possono trovare applicazione meccanismi perequativi comportanti il trasferimento di diritti edificatori.

### Art. 4 - Invarianza idraulica

- 1 Il Documento di Piano stabilisce che nelle scelte di trasformazione vengano rispettati i principi di invarianza idraulica e idrologica che si applicano nello specifico agli interventi edilizi definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del Dpr n. 380/2001 s.m.i. e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione di stato di fatto.
- 2 Per maggiori dettagli si rinvia allo Studio di Gestione del rischio idraulico parte integrante del PGT.

## Capo II - Ambiti di Rigenerazione Urbana

### Art. 5 - Ambiti di Rigenerazione urbana

- 1 Il DdP individua, nell'elaborato cartografico n. 01DP, gli Ambiti oggetto di Rigenerazione Urbana, i cui criteri di individuazione e obiettivi generali sono declinati all'interno della Relazione di Progetto della Variante al capitolo "Ambiti di Rigenerazione Urbana".
- 2 Gli ambiti oggetto di Rigenerazione urbana, nell'elaborato cartografico n. 01DP sono:
  - Ambito di Rigenerazione Territoriale [ART] | 1, Ospedale Serbelloni;
  - Ambito di Rigenerazione Territoriale [ART] | 2, Deposito.
  - Ambito di Rigenerazione Urbana [ARU] | 1, Ex Romeo Porta;
  - Ambito di Rigenerazione Urbana [ARU] | 2, Bescapera;
  - Ambito di Rigenerazione Urbana [ARU] | 3, Via Bellini;
  - Ambito di Rigenerazione Urbana [ARU] | 4, Ex Bezzi;
  - Ambito di Rigenerazione Urbana [ARU] | 5, Ex attrezzatura;
  - Ambito di Rigenerazione Urbana [ARU] | 6, Via Monza;
  - Ambito di Rigenerazione Urbana [ARU] | 7, Ex salumificio;
  - Ambito di Rigenerazione Urbana [ARU] | 8, Via Cantoni;
  - Ambito di Rigenerazione Urbana [ARU] | 9, ex ARU3a - Via Mattei;
  - Ambito di Rigenerazione Urbana [ARU] | 10, ex ARU4 - Via Milano;
  - Ambito di Rigenerazione Urbana [ARU] | 11 Ex Area [AdP Pessano con Bornago];
- 3 Il DdP disciplina, di seguito, le specifiche modalità di intervento e le adeguate misure di incentivazione.

#### Obiettivi generali

- 4 In tali Ambiti di Rigenerazione territoriale e urbana possono essere previsti interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano di particolare interesse pubblico, riqualificazione paesaggistica ambientale lungo il Naviglio Martesana.

#### Obiettivi specifici

- 5 Per l'Ambito di rigenerazione territoriale **ART1 Ospedale Serbelloni:**

- Promuovere la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo;
  - Promuovere il rinnovo delle aree e attrezzature pubbliche e l'integrazione ecologica.
- 6 Per l'Ambito di rigenerazione territoriale **ART2 Deposito:**
- Promuovere la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo;
  - Progettare ponendo attenzione al contesto urbano;
  - Prevedere una gestione sostenibile dei flussi di traffico;
  - Collegare le due parti di città separate dall'infrastruttura dei binari del deposito;
  - Realizzare servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
- 7 Per l'Ambito di rigenerazione urbana **ARU1 Ex Romeo Porta:**
- Collegare le due parti della città attraversate dal Naviglio Martesana;
  - Potenziare l'offerta di servizi pubblici;
  - Riqualificare le sponde e le aree intorno al Torrente Molgora;
  - Aumentare il mix funzionale delle destinazioni d'uso.
- 8 Per l'Ambito di rigenerazione urbana **ARU2 Bescapera:**
- Riqualificare servizi pubblici per l'istruzione;
  - Promuovere la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo;
  - Progettare ponendo attenzione al contesto urbano,
  - Prevedere una gestione sostenibile dei flussi di traffico;
  - Promuovere il rinnovo delle aree pubbliche e l'integrazione ecologica;
  - Potenziare la mobilità sostenibile.
- 9 Per l'Ambito di rigenerazione urbana **ARU3 Via Bellini:**
- Promuovere la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo,
  - Progettare ponendo attenzione al contesto urbano;
  - Prevedere una gestione sostenibile dei flussi di traffico;
  - Promuovere il rinnovo delle aree pubbliche e l'integrazione ecologica.
- 10 Per l'Ambito di rigenerazione urbana **ARU4 Ex Bezzi:**
- Promuovere la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo;
  - Progettare ponendo attenzione al contesto urbano;
  - Prevedere una gestione sostenibile dei flussi di traffico;
  - Promuovere il rinnovo delle aree pubbliche e l'integrazione ecologica.
- 11 Per l'Ambito di rigenerazione urbana **ARU5 Ex Attrezzeria:**
- Promuovere l'insediamento di attività economiche consolidando il comparto produttivo esistente;
  - Riqualificare l'accessibilità su via Restelli;
  - Potenziare l'offerta di spazi per la sosta e servizi accessori;
  - Prevedere interventi di mitigazione paesaggistico ambientale;
  - Garantire una maggiore sostenibilità e sicurezza del territorio.
- 12 Per l'Ambito di rigenerazione urbana **ARU6 Via Monza:**
- Promuovere l'insediamento di attività economiche consolidando il comparto produttivo esistente;
- Riqualificare l'innesto sulla strada SP 13 "Cerca";
  - Potenziare l'offerta di spazi per la sosta e servizi accessori;
  - Prevedere interventi di mitigazione paesaggistico ambientale;
  - Garantire una maggiore sostenibilità e sicurezza del territorio.
- 13 Per l'Ambito di rigenerazione urbana **ARU7 Ex Salumificio:**
- Promuovere l'insediamento di attività economiche consolidando il comparto produttivo esistente;
  - Riqualificare l'innesto su via Restelli;
  - Potenziare l'offerta di spazi per la sosta e servizi accessori;
  - Prevedere interventi di mitigazione paesaggistico ambientale;
  - Garantire una maggiore sostenibilità e sicurezza del territorio.
- 14 Per l'Ambito di rigenerazione urbana **ARU8 Via Cantoni:**
- Ampliare la gamma delle funzioni insediabili;
  - Riqualificare la viabilità esistente con particolare riferimento alla via Piave;
  - Prevedere interventi di mitigazione paesaggistico ambientale;
  - Garantire una maggiore sostenibilità e sicurezza del territorio.
- 15 Per l'Ambito di rigenerazione urbana **ARU9 ex ARU3a Via Mattei:**
- Potenziare l'offerta di servizi pubblici;
  - Riqualificare le sponde e le aree adiacenti al Torrente Molgora;
  - Aumentare mix funzionale delle destinazioni d'uso.
- 16 Per l'Ambito di rigenerazione urbana **ARU10 ex ARU4 Via Milano:**
- Promuovere la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo;
  - Riqualificare le sponde e le aree adiacenti al Torrente Molgora;
  - Aumentare mix funzionale delle destinazioni d'uso.
- 17 Le previsioni degli ARU/ART sono disciplinate dai presenti Indirizzi Normativi e dalle Schede di Indirizzo. Indirizzi Normativi e Schede di Indirizzo concorrono alla definizione degli obiettivi, dei criteri e condizione del contesto, delle specifiche vocazioni territoriali, delle modalità di intervento nonché dei parametri urbanistico-edilizi e incentivi, premialità ovvero usi temporanei.
- 18 Ogni singola Scheda si compone da una parte testuale descrittiva e di disposizioni per l'attuazione composta da 12 paragrafi numerati e di uno Schema di assetto planivolumetrico di indirizzo, in scala 1:2.500.
- 19 La parte testuale è strutturata in 12 paragrafi. Le "Strategie e criteri generali" [par. n. 1], individuano gli Obiettivi Strategici d'Ambito da sviluppare con la proposta di Piano Attuativo e costituiscono gli elementi per la negoziazione. Tutti gli altri paragrafi contengono le prescrizioni e disposizioni da rispettare per l'approvazione del Piano attuativo, ove consentito dalla legislazione regionale.
- 20 Lo Schema di assetto planivolumetrico di Indirizzo non ha carattere prescrittivo, bensì di indirizzo orientativo per la negoziazione e definizione del piano attuativo dell'Ambito di Rigenerazione Territoriale [ART] e Urbana [ARU]. Lo schema di

assetto planivolumetrico individua l'articolazione delle superfici di concentrazione fondiaria e servizi di interesse generale ed è stato redatto per "governare" le diverse previsioni insediative, riconducendole in una logica generale di ricomposizione di parti di città, sia rispetto al disegno complessivo di progetto della Variante al PGT che delle singole trasformazioni fra loro. Tali indirizzi dovranno essere sviluppati e definiti in fase di attuazione del PA.

#### Art. 6 - Ambiti di Rigenerazione Urbana: disciplina

- 1 Il DdP, ai sensi della disposizione contenuta sub e) nel secondo comma dell'art. 8 della LR n. 12/2005, definisce, per i vari ambiti di rigenerazione, gli indici urbanistici – edilizi e indica per gli stessi le vocazioni funzionali.
- 2 Agli Ambiti di Rigenerazione Territoriale [ART] e Urbana [ARU] viene attribuito un Indice di edificabilità Territoriale [IT] base, diversificato in base agli obiettivi strategici, al rango dimensionale e geografico, pari a:
  - ARU2 | IT= 0,25 mq/mq.
  - ARU3, ARU4a, ARU6 | IT= 0,35 mq/mq.
  - ARU8 | IT= 0,40 mq/mq.
  - ARU1, ARU4b, ARU5, ARU7 | IT= 0,65 mq/mq.
  - ARU9, ARU10 | IT= 0,80 mq/mq
  - ART1 | IT = esistente.
  - ART2 | IT = 0,30 mq/mq.
- 3 Per gli Ambiti di Rigenerazione Territoriale [ART] e Urbana [ARU] è prevista la possibilità di utilizzare un Incremento di SL derivante dall'applicazione di un Indice di incremento massimo di edificabilità Territoriale [IT incr.max], calcolato sulla Superficie Territoriale dell'ARU, per l'attuazione di uno più "Obiettivi della città pubblica [OCP]" e "Servizi qualitativi [SQ]". La misura e la tipologia di Obiettivi sono definiti in ogni singola Scheda di Indirizzo.
- 4 Le modalità di attuazione e la disciplina relative al conseguimento degli "Obiettivi della città pubblica [OCP]" e alla realizzazione dei "Servizi qualitativi [SQ]" sono definite agli artt. 23 e 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi [PdS].
- 5 Per gli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] n. 5, n. 6, n. 7 è prevista la possibilità di utilizzare un Incremento di SL derivante dall'applicazione di un Indice di incremento massimo di edificabilità Territoriale [IT incr.max], calcolato sulla Superficie Territoriale dell'ARU, per l'attuazione di uno più "Obiettivi di qualità urbana e ambientale [OQUA]". La misura e la tipologia di Obiettivi sono definiti in ogni singola Scheda di Indirizzo e nel successivo articolo n. 18 dei presenti Indirizzi normativi. Il valore massimo complessivo dell'indice di edificabilità Territoriale [IT], comprensivo dell'incremento massimo dell'indice di edificabilità territoriale [IT incre. MAX] degli ARU n. 5, n. 6, n. 7, n. 10 non può essere superiore ad un IT pari a 1,00 mq/mq.
- 6 Le trasformazioni conseguenti l'utilizzazione di tale indice edificatorio [IT],

unitamente all'utilizzazione dell'Incremento di SL di cui al precedente comma 3, dovranno sempre garantire la quantità di dotazione per "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" calcolata in base a quanto prescritto all'art.18 del Titolo II del CAPO III delle NTA del Piano dei Servizi e riportate nelle singole schede degli ambiti della presente disciplina normativa.

#### Art. 7 - Ambito di Rigenerazione Urbana intercomunale

- 1 Il Documento di Piano individua, nell'elaborato cartografico DP01, l'Ambito di Rigenerazione Urbana ARU 11, di proprietà del Comune di Gorgonzola, localizzato in prossimità del confine comunale e in continuità territoriale e funzionale con l'Ambito di Rigenerazione Urbana AdR4 previsto e disciplinato dal Documento di Piano del Comune di Pessano con Bornago.
- 2 All'interno dell'ARU 11 trovano applicazione i parametri urbanistico-edilizi, gli indici e le destinazioni d'uso stabiliti dal Documento di Piano del Comune di Pessano con Bornago per l'ambito AdR4, al fine di garantire coerenza morfologica, funzionale e insediativa con l'intervento previsto nel territorio comunale contermini.
- 3 L'attuazione dell'ambito è subordinata alla preventiva definizione di un Accordo di Programma tra le amministrazioni interessate, finalizzato al coordinamento unitario degli interventi nei due territori comunali.
- 4 L'attuazione operativa è demandata a un Programma Integrato di Intervento [PII] o strumento attuativo equivalente, da svilupparsi in coordinamento e contestualmente al completamento dell'Ambito AdR4 ricadente nel Comune di Pessano con Bornago, come da osservazione n. 6 prot. 15199 del 03/10/2025 controdedotta con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 28/01/2026 del Comune di Pessano con Bornago.

#### Art. 8 - Ambiti di Trasformazione Urbana

- 1 Il DdP individua, nell'elaborato cartografico n. DP 01, gli Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU], il primo ATU1 in prossimità della fermata di Villa Pompea, il secondo ATU2, a sud del Naviglio Martesana nelle adiacenze del centro storico [NAF].
- 2 In tali Ambiti di Trasformazione Urbana possono essere previsti interventi urbanistico-edilizi di completamento del tessuto urbano consolidato, previa risoluzione delle problematiche idrauliche, risoluzione con l'obiettivo di riqualificare e valorizzare una porzione di città in prossimità della fermata della linea della metropolitana MM2 [Villa Pompea] e del centro storico di Gorgonzola.
- 3 Le previsioni dell'ATU sono disciplinate dalle presenti Disposizioni Normative e dalla relativa Scheda che indica le condizioni del contesto e le specifiche vocazioni territoriali e definisce gli obiettivi e le prescrizioni progettuali da perseguire in merito al sistema insediativo, al sistema della mobilità e al sistema paesaggistico, le modalità e i criteri di intervento, nonché i parametri urbanistico-edilizi.
- 4 La Scheda si compone da una parte testuale descrittiva e di disposizioni per

l'attuazione composta da 12 paragrafi – numerati e di uno Schema di assetto planivolumetrico di indirizzo, in scala 1:1500 e, per il solo ATU.2 in scala 1:2.500.

- 5 La parte testuale è strutturata in 12 paragrafi. Le "Strategie e criteri generali" [par. n. 1], individuano gli Obiettivi Strategici d'ambito da sviluppare con la proposta di Piano Attuativo e costituiscono gli elementi per la negoziazione, mentre gli "Obiettivi delle Linee Guida della Variante" [al termine della Scheda] indicano la coerenza dei contenuti di scheda con gli obiettivi generali. Tutti gli altri paragrafi contengono le prescrizioni da rispettare per l'approvazione del Piano attuativo, ove consentito dalla legislazione regionale.
- 6 Lo Schema di assetto planivolumetrico di Indirizzo non ha carattere prescrittivo, bensì orientativo per la negoziazione e definizione del piano attuativo dell'Ambito di Trasformazione Urbana [ATU]. Tale schema individua l'articolazione delle superfici di concentrazione fondiaria e i servizi di interesse generale ed è stato redatto in una logica generale di ricomposizione di parti di città.

#### Art. 9 - Ambiti di Trasformazione Urbana: disciplina

- 1 Il Documento di Piano [DdP], ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, definisce per ciascun Ambito di Trasformazione gli indici urbanistico-edilizi di riferimento e ne individua le relative vocazioni funzionali.
- 2 Gli ambiti oggetto di Trasformazione urbana, nell'elaborato cartografico n. DdP.01 sono:
  - Ambito di Trasformazione Urbana 1 | ATU 1, Villa Pompea;
  - Ambito di Trasformazione Urbana 2 | ATU 2, Alzaia Martesana

##### Obiettivi generali

a) In tali Ambiti di Trasformazione Urbana possono essere previsti interventi urbanistico-edilizi che includono la riorganizzazione e il completamento del tessuto urbano previa risoluzione delle problematiche idrauliche relative al torrente Molgora e Trobbia presenti. Con particolare riferimento all'ATU01, l'attuazione è subordinata: alla realizzazione e collaudo delle vasche di laminazione previste per il torrente Molgora; alla rettifica delle fasce di pericolosità idraulica del PAI relative al torrente Molgora; alla conseguente ratifica e aggiornamento della componente geologica del PGT.

##### Obiettivi specifici

- 3 Per l'Ambito Trasformazione Urbana ATU.1:
  - Cessione e realizzazione di parcheggi alberati con uno spazio verde di quartiere pubblico
- 4 Per l'Ambito Trasformazione Urbana ATU.2:
  - cessione e realizzazione di un giardino di quartiere pubblico lungo l'alzaia Martesana in coerenza con quanto individuato nella tavola 5 dell'ambito di tutela

paesaggistica del Naviglio Martesana DGR VIII/3095;

- cessione e realizzazione di un percorso ciclopedonale con fascia verde alberata di collegamento fra l'alzaia del Naviglio Martesana e via Filzi.
- 5 Agli Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU] è attribuito un Indice di edificabilità territoriale [IT] base pari a:
    - IT = 0,65 mq/mq, per l'ATU1 riferito alla Superficie Territoriale dell'ambito;
    - IT = 0,40 mq/mq, per l'ATU2 riferito alla Superficie Territoriale dell'ambito.
  - 6 È ammesso un incremento della Superficie Lorda [SL] fino a un valore massimo corrispondente a IT = 0,15 mq/mq, calcolato sulla Superficie Territoriale dell'Ambito di Trasformazione. Tale incremento è subordinato al perseguimento di uno o più "Obiettivi della città pubblica [OCP]", nonché alla realizzazione di "Servizi qualitativi [SQ]", secondo quanto previsto nelle singole Schede di Indirizzo [cfr. par. 9 della Scheda].
  - 7 Le modalità di attuazione e la disciplina relative al conseguimento degli "Obiettivi della città pubblica [OCP]" e alla realizzazione dei "Servizi qualitativi [SQ]" sono definite agli artt. 23 e \_\_\_ delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi [PdS].
  - 8 Le trasformazioni conseguenti l'utilizzazione di tale indice edificatorio [IT], unitamente all'utilizzazione dell'Incremento di SL di cui al precedente comma 3, dovranno sempre garantire la quantità di dotazione per "Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" calcolata in base a quanto prescritto all'art. 18 del Titolo II del CAPO III delle NTA del Piano dei Servizi.

#### Art. 10 - Disposizioni generali per gli ARU e ATU

- 1 Per l'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] e gli Ambiti di Trasformazione Urbana si applicano ad integrazione altresì le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in particolare, ai Titoli I, II, III, IV, V e VI.
- 2 Oltre a quanto prescritto nei precedenti articoli, in relazione alla necessità della previa valutazione della fattibilità degli interventi rispetto alle caratteristiche del sottosuolo e del sistema idrografico, nell'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] si applica la disciplina indicata nella Componente geologica del PGT.
- 3 L'utilizzo per altre destinazioni d'uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione, è comunque soggetto alla verifica del rispetto dei limiti di cui il DLgs n. 152/2006, e alle eventuali procedure di bonifica e messa in sicurezza, quando necessarie. Le medesime procedure di verifica ed eventuale bonifica devono essere effettuate per tutte le aree che il piano prevede in cessione al Comune come aree per opere di urbanizzazione e servizi.
- 4 In sede di pianificazione attuativa, dovrà essere elaborato uno Studio di impatto viabilistico così come definito dall'art. 63 del Piano delle Regole e nelle specifiche Schede di Ambito.

- 5 In sede di pianificazione attuativa, dovrà essere elaborato uno Studio di compatibilità idraulica laddove sia prescritto nelle Schede degli ART/ARU, negli ATU nonché nella componente geologica, parte integrante del Piano delle Regole.
- 6 In sede di pianificazione attuativa, dovrà essere elaborato uno Studio relativo agli aspetti di clima acustico Legge 447/95 e smi per le destinazioni residenziale e a servizi.
- 7 Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] si attuano per mezzo di successiva pianificazione attuativa e gli Ambiti di Rigenerazione Territoriale con strumenti di programmazione negoziata nonché accordi di programma incluso l'ARU 11. La documentazione richiesta per la presentazione dei Piani attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento è specificata nelle Appendici n.2 e n.3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
- 8 L'attuazione di tali Ambiti può avvenire per sub comparti funzionali autonomi a condizione che sia garantito - mediante la presentazione di un piano attuativo - l'assetto unitario complessivo e la realizzazione di opere infrastrutturali e i servizi necessari per il raggiungimento degli obiettivi d'ambito e per dotare l'intervento di tutte le urbanizzazioni principali da realizzare in via prioritaria.
- 9 In sede di piano attuativo gli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] nn. 05, 06, 07, visto il valore strategico e collocazione geografica, dovranno essere sottoposti ad una procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica [VAS] per quegli aspetti [ad es. viabilità] che non sono stati oggetto di valutazione nella procedura VAS della Variante al PGT.
- 10 La convenzione deve prevedere, a carico dell'operatore, anche la sistemazione delle aree a verde pubblico o di uso pubblico, nonché la messa a dimora, su dette aree e nella Rete Ecologica comunale [REC], di alberi in base al Regolamento del Verde pubblico e privato. È posta a carico dell'operatore la manutenzione delle aree a verde pubblico realizzate nell'ambito del piano attuativo, per un periodo da definire mediante la medesima convenzione.
- 11 Gli operatori privati in sede di progettazione urbanistica degli interventi di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano [ART, ARU, ATU] dovranno introdurre, ove prescritto, misure/fasce di mitigazione ambientale in coerenza e con riferimento al "Repertorio delle Misure di mitigazione e Compensazione Paesistico - Ambientali" del Piano Territoriale Metropolitano [PTM].
- 12 I parcheggi alberati negli interventi di rigenerazione urbana, in sede di progettazione urbanistica, dovranno essere sviluppati in coerenza e attuazione del Regolamento del Verde comunale e con riferimento al "Repertorio delle Misure di mitigazione e Compensazione Paesistico - Ambientali" del Piano Territoriale Metropolitano [PTM].

#### Art. 11 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

- 1 Le previsioni del Documento di Piano sono tese al mantenimento dell'equilibrato rapporto tra il tessuto urbanizzato e la necessaria dotazione di aree per servizi e

infrastrutture.

- 2 Per ciascun Ambito di Rigenerazione Territoriale [ART] e Urbana [ARU] nonché Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU], le Schede definiscono la dotazione di "Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" rispetto alle singole funzioni insediabili considerando il valore strategico della riqualificazione non solo limitatamente all'ambito ma al contesto urbano nel suo insieme.
- 3 La quantità di "Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" da localizzarsi all'interno di ciascun Ambito di Rigenerazione prevista dalla relativa Scheda non può essere inferiore alla dotazione dovuta per ciascuna destinazione d'uso nel Piano dei servizi del PGT e, in ogni caso, ai 18 mq/ab. quantificati rispetto alla SL residenziale calcolata rispetto all'Indice di edificabilità Territoriale [IT] in loco.
- 4 La dotazione di "Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" previste dal Documento di Piano per i diversi Ambiti di Rigenerazione Territoriale [ART] e Urbana [ARU] nonché Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU] è definita anche nell'art. 18 delle Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi che, in caso di contrasto, prevalgono sulle presenti Disposizioni Normative.

## Capo III - Perequazione, Compensazione e incentivazione

#### Art. 12 - Perequazione urbanistica: criteri

- 1 Costituiscono ambiti di perequazione urbanistica gli Ambiti di Rigenerazione Urbana, di cui al precedente articolo 5, e gli Ambiti di Trasformazione, di cui al precedente articolo 8.
- 2 La disciplina degli Ambiti di Rigenerazione Territoriale [ART] e Urbana [ARU] nonché degli Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU] persegue obiettivi di equità urbanistica. Per detti ambiti i parametri urbanistici, la quantità di aree per cessioni pubbliche sono definiti sulla base delle condizioni urbanistiche di fatto, quali gli usi in atto, la localizzazione, la dimensione e la rilevanza strategica, e di diritto, quali la disciplina urbanistica.

#### Art. 13 - Compensazione: criteri

- 1 Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA], ai quali si applicano i criteri di compensazione ai sensi dell'art. 11, comma 3 della LR 12/2005.
- 2 Tali ambiti [ACA] sono finalizzati al potenziamento e completamento del verde urbano e territoriale e dei servizi e al recupero ambientale - paesistico, nonché fruitivo di spazi aperti in gran parte inclusi nel tessuto urbano consolidato [TUC] e lungo il corso del torrente Molgora.
- 3 La disciplina per detti ambiti [ACA] è contenuta all'articolo 24 del Titolo II del CAPO IV delle NTA del Piano dei Servizi, al quale si rinvia.

#### Art. 14 - Incentivazione Urbanistica

- 1 Il Documento di Piano prevede le seguenti forme di incentivazione ed incrementi urbanistici: 1] Obiettivi della città pubblica [disciplinati dall'art. 23 delle NTA del PdS]; 2] Servizi qualitativi [disciplinati dall'art. 23 delle NTA del PdS]; 3] Obiettivi di qualità urbana ed ambientale [disciplinati dall'art. 23 degli Indirizzi del DdP]; 4] 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]; 5] Interventi di sostenibilità ambientale e resilienza urbana [disciplinati dall'art. 31 e art. 35 delle NTA del PdR].
- 2 Gli incrementi volumetrici derivanti dall'applicazione della LR18/19 sono alternativi e non cumulabili alle forme di incentivazione definitive dal presente PGT.

## Capo IV - Paesaggio e interventi di sostenibilità, resilienza urbana

### Art. 15 - Carta del Paesaggio e della sensibilità paesistica e degrado

- 1 La tavola n. DP02 del DdP individua gli elementi del paesaggio di particolare interesse paesaggistico sia ai fini della valutazione di impatto paesistico di cui al Piano territoriale paesistico regionale sia ai fini del rilascio delle autorizzazioni. La tavola n. DP02 del DdP individua gli elementi del paesaggio di particolare interesse paesaggistico sia ai fini della valutazione di impatto paesistico di cui al Piano territoriale paesistico regionale sia ai fini del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche o ambiti di degrado ai sensi degli artt. 76 e 77 delle NdA del PTM.
- 2 La tavola n. DP03 del DdP definisce le classi di sensibilità paesistica dei luoghi per la valutazione di impatto paesistico dei progetti derivanti dalla lettura critica della tavola DP02. La classe di sensibilità paesistica dei luoghi, nei quali sono presenti gli elementi reputati di particolare interesse paesaggistico o che interagiscono con essi, è quella indicata nel successivo elenco:
  - Sono elementi e aree da considerare con sensibilità molto alta: Parco Agricolo Sud Milano, Torrente Molgora, Reticolo idrico principale e minore, Ambiti di Rigenerazione Territoriale e Urbana, Ambiti di Trasformazione Urbana;
  - Sono elementi e aree da considerare con sensibilità alta: Nuclei di Antica Formazione [NAF], verde pubblico di pregio;
  - Sono elementi e aree da considerare con sensibilità media: TUC prevalentemente residenziali, Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
  - Sono elementi e aree da considerare con sensibilità bassa: TUC prevalentemente produttivi e commerciale;
  - Sono elementi e aree da considerare con sensibilità molto bassa: Impianti Tecnologici.
- 3 Per le finalità di recupero delle situazioni di degrado, di cui all'articolo 28 del PPR, le disposizioni di cui all'articolo 44 comma 3 delle NdA del PTM, all'articolo 27 commi 1 e 4, articolo 29 comma 1 del PPR hanno valore prescrittivo.

### Art. 16 - Clima e Isola di calore

- 1 Il DdP favorisce misure per incrementare la resilienza agli effetti dell'isola di calore nelle aree dove l'anomalia di temperatura notturna, di cui alla tavola 8 del PTM vigente, è superiore di 3°C rispetto al livello di riferimento preso in considerazione. Tali misure, mirate a contenere l'anomalia al di sotto dei 3°C e mitigare e minimizzare gli effetti dei cambiamenti climatici in generale, sono meglio definite all'art. 34 delle NTA del Piano delle Regole e possono essere attuate anche attraverso la realizzazione Rete Verde ed Ecologica comunale. Tali misure sono richiamate all'art. 15 delle presenti disposizioni e si coordineranno e con l'aggiornamento del Regolamento Edilizio comunale da approvare con successivo atto.

- 2 Le principali Strategie e misure sono riferite alle prestazioni e tipologie di seguito elencate:
  - riduzione della Vulnerabilità idraulica [P1];
  - riduzione della vulnerabilità climatico ambientale [P2];
  - fabbisogno di energia primaria attraverso utilizzo di fotovoltaico e miglioramento dell'efficienza energetica [P3];
  - creazione di corridoi verdi di ventilazione per favorire la circolazione dell'aria e lo scambio notturno con le zone più fresche con riferimento alla Rete Verde ed Ecologica comunale e "Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA]".

### Art. 17 - Sostenibilità climatico ambientale e resilienza urbana

- 1 Per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e della città vengono introdotti nuovi standard, in modo che i futuri interventi dovranno agire in termini di riduzione al minimo delle emissioni di CO2, di drenaggio urbano sostenibile, di resilienza e adattamento al cambiamento climatico, di utilizzo di materiali sostenibili, di rivegetazione urbana e produzione di servizi ecosistemici nonché di efficienza energetica e fornitura di energia pulita.
- 2 Per le modalità di applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia all'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

### Art. 18 - Obiettivi di qualità urbana ed ambientale [OQUA]

- 1 Il Documento di Piano, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato [TUC], al fine di promuovere la qualità urbana e il miglioramento delle condizioni ambientali dei comparti produttivi sottoutilizzati, saturi e caratterizzati da elevata impermeabilizzazione dei suoli, con riferimento agli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] n. 1 e n. 4B, prevede l'applicazione delle seguenti misure di incentivazione urbanistica:
  - a) Riqualificazione unitaria del comparto. In caso di riqualificazione unitaria e coordinata del comparto, attuata mediante pianificazione attuativa e progettazione complessiva, è riconosciuto un incremento pari al 10% della Superficie Lorda [SL] esistente alla data di sottoscrizione del Piano Attuativo. La Superficie Lorda aggiuntiva **potrà essere esclusivamente realizzata all'interno dell'ARU1 e ARU4b.**
  - b) Ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione. In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica mediante demolizione e ricostruzione su diverso sedime di edifici la cui demolizione è funzionale alla rigenerazione urbana dell'ARU, da realizzarsi all'interno degli ARU n. 1 e n. 4B, finalizzati alla realizzazione di edifici con migliori prestazioni edilizie ed energetico-ambientali e alla riorganizzazione degli spazi aperti, è riconosciuto un incremento pari al 20% della Superficie Lorda [SL] esistente. La Superficie Lorda aggiuntiva potrà

essere esclusivamente realizzata all'interno dell'ARU1 e dell'ARU4b.

- c) Rilocalizzazione dell'attività produttiva, rinaturalizzazione e sostegno alle attività produttive. Qualora sia previsto il trasferimento dell'attività produttiva al di fuori degli ARU nn. 1, 4a e 4b, finalizzato alla bonifica e alla rigenerazione dell'ambito, è riconosciuto un incremento pari al 45% della Superficie Lorda [SL] esistente. La Superficie Lorda aggiuntiva potrà essere esclusivamente trasferita e commercializzata negli ARU n. 05, n. 06 e n. 07, nonché nel comparto produttivo esistente nel TUC, come individuati negli elaborati cartografici del Documento di Piano. Per accedere all'incremento si dovrà dimostrare che l'attività trasferita rimarrà attiva nell' ARU di atterraggio.
- 2 Gli incrementi relativi agli Obiettivi di Qualità Urbana [OQUA] previsti al comma 1 si possono sommare agli incrementi connessi al conseguimento degli Obiettivi della Città Pubblica [OCP] la loro somma, in ogni caso, non può eccedere il limite complessivo massimo di IT pari a 0,15 mq/mq [ST x 0,15]. La Superficie Lorda [SL] premiale derivante dalle misure di cui al comma 1 lett.c) potrà essere realizzata esclusivamente negli ambiti ARU n. 05, n. 06 e n. 07, nonché nel comparto produttivo individuato nell'elaborato cartografico DP01 del Documento di Piano.
  - 3 Le misure di incentivazione, di cui al comma 1 lettera c) del presente articolo, sono tra loro alternative e non cumulabili.
  - 4 Gli interventi che prevedono l'utilizzo delle premialità di cui al comma 1, nonché dell'eventuale Indice Territoriale [IT] previsto dal Documento di Piano, devono in ogni caso garantire la dotazione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, determinata secondo quanto previsto dall'articolo 18, Titolo II, Capo III, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi [PdS].

## Capo V - Disposizioni finali

### Art. 19 - Polo logistico

- 1 Il Documento di Piano [DdP] individua, nell'elaborato cartografico DP01, mediante apposito segno grafico, il Polo Logistico [PL]. All'interno del PL è ammesso l'insediamento di attività logistiche fino a una Superficie Lorda [SL] massima pari a 25.000 mq e a una Superficie Operativa massima pari a 30.000 mq.
- 2 L'insediamento delle funzioni logistiche è subordinato:
  - a) al reperimento, all'interno dell'ambito, di una quota minima pari al 50% della Superficie Operativa destinata a parcheggi pertinenziali, anche realizzati in struttura, al fine di non gravare sul sistema della sosta del contesto urbano circostante;
  - b) alla redazione di uno Studio di Impatto Viabilistico, da predisporre ai sensi dell'art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione [NTA] del Piano delle Regole.
- 3 L'insediamento delle attività logistiche dovrà inoltre avvenire nel rispetto di quanto

previsto dall'art. 29, comma 5, delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitan [PTM] della Città Metropolitana di Milano, al quale si rinvia.

#### Art. 20 - Raccordo normativo con il Piano Territoriale di Coordinamento [PTC] del Parco Agricolo Sud Milano [PASM]

- 1 Per i territori ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano, si rinvia alla disciplina definita nella Dgr 03/08/2000, n. 7/818 di "Approvazione del piano territoriale di coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano [art. 19, comma 2, LR 86/83 e successive modificazioni]" si evidenzia la prevalenza dei contenuti dello strumento sovraordinato del PTC del Parco rispetto allo strumento urbanistico comunale, precisando che "le previsioni urbanistiche sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto nel PGT e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute", ai sensi dell'art. 18, comma 4 della LR 86/1983.
- 2 Gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dagli articoli 25, 26 e 27 delle n.t.a. del PTC del Parco nonché alla disciplina degli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche ed elementi puntuali di tutela ove presenti.
- 3 Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del PTC, risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati, nel rispetto delle prescrizioni di ambito o di zona dello stesso Piano Territoriale.

#### Art. 21 - Monitoraggio

- 1 Il monitoraggio del PGT è una verifica sistematica delle principali trasformazioni territoriali e delle connesse ricadute sull'ambiente al fine di controllare lo stato di attuazione e fornire i dati e informazioni utili agli Indicatori di monitoraggio definiti nel Rapporto Ambientale predisposto nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica [VAS] del PGT. Finalità, criteri e modalità del monitoraggio sono definite dalla Valutazione Ambientale Strategica del PGT stesso.

#### Art. 22 - Annotazione dei diritti edificatori trasferiti

- 1 Tutti i diritti edificatori trasferiti anche a seguito di cessione compensativa devono essere annotati nell'apposito registro disciplinato dall'art. 24 delle NTA del PdS e riportati nei certificati di destinazione urbanistica, di cui all'art. 32 della LR 12/2005.
- 2 I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori nonché delle aree che li generano, all'interno e all'esterno dei perimetri dei piani attuativi relativi alle aree di trasformazione e all'assetto della pianificazione attuativa, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643

comma 2 bis del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

#### Art. 23 - Efficacia delle previsioni del Documento di Piano e successive modifiche

- 1 Il Documento di Piano non contiene previsioni conformative del regime giuridico dei suoli. Il quadro conoscitivo e le previsioni strategiche del Documento di Piano, relative al sistema paesistico ambientale e alle aree agricole [PdR] nonché al sistema della mobilità [PdS], sono disciplinate rispettivamente nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, ai quali si rinvia per la definizione della relativa disciplina.
- 2 In ragione del fatto che le previsioni relative agli Ambiti di Rigenerazione Territoriale [ART], Urbana [ARU] nonché Ambiti di Trasformazione Urbana disciplinati dalle Disposizioni normative del DdP, non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione della pianificazione attuativa [PII o PA], sono consentiti esclusivamente interventi edilizi finalizzati al mantenimento degli edifici esistenti, ovvero restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambi d'uso. Decorso il termine quinquennale del Documento di Piano, per le aree si applica l'articolo 75 comma 2 delle NTA del PdR.
- 3 Non costituiscono variante le modifiche al perimetro degli Ambiti di Rigenerazione Territoriale [ART] e Urbana [ARU], effettuate in sede di adozione o approvazione del relativo piano attuativo, se conseguenti alla verifica degli stessi alla scala di dettaglio ai sensi dell'articolo 5 delle NTA del PdR.
- 4 Il Piano dei Servizi regola le modalità per la realizzazione di Servizi qualitativi all'art. 25. La previsione e realizzazione di servizi qualitativi funzionali al conseguimento degli obiettivi del Documento di Piano, volti al miglioramento della qualità della città pubblica, non costituisce variante al Documento di Piano, anche se tali servizi non sono compresi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche [PTOP] o indicati nelle Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale, degli Ambiti di Trasformazione Urbana.
- 5 Nei casi di cui al comma precedente, in sede di approvazione del relativo Piano attuativo ovvero Programma Integrato di Intervento, si procederà, previa deliberazione motivata del consiglio comunale, all'autorizzazione alla modifica ex LR 12/2005, art. 9, c. 15, della relativa previsione del Piano dei Servizi.
- 6 Le aree destinate ad infrastrutture della mobilità esistenti, di cui all'art. 12 del Titolo II Capo II delle NTA PdS, ricadenti nel perimetro degli Ambiti di Rigenerazione Urbana del Documento di Piano, non generano diritti volumetrici. Tali aree sono incluse nel perimetro al fine di consentire l'eventuale possibilità di prevedere interventi di miglioramento e riorganizzazione della stessa sede stradale, in fase di

pianificazione attuativa e conseguente attuazione del comparto.

#### Art. 24 - Norma transitoria

- 1 Gli interventi volti al mantenimento degli edifici esistenti all'interno degli Ambiti di Rigenerazione Territoriale e Urbana, in tutto o in parte edificati, sono disciplinati alle Norme di Attuazione all'art. 62 del titolo VI delle NTA del Piano delle Regole.
- 2 Il Piano delle Regole recepisce, secondo le modalità di cui alle relative Norme di Attuazione, le previsioni del presente Documento di Piano per gli Ambiti di Rigenerazione Territoriale [ART] e Urbana [ARU] nonché Ambiti di Trasformazione Urbana
- 3 [ATU], successivamente all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.

**PRINCIPALI SIGLE ED ACRONIMI**

- AC Amministrazione Comunale
- ACA Ambito di Compensazione Ambientale
- AR Ambiti di Ricomposizione
- ART Ambiti di Rigenerazione Territoriale
- ARU Ambiti di Rigenerazione Urbana
- AS Aree Speciali
- ATS Ambiti di Trasformazione Strategica
- ATU Ambiti di Trasformazione Urbana
- Dc Distanza dai confini
- DdP Documento di Piano del PGT
- Df Distanza tra fabbricati
- Dgr Decreto di Giunta Regionale
- DLgs Decreto Legislativo
- DM Decreto Ministeriale
- DPR Decreto Presidente della Repubblica
- Ds Distanza dalla strada
- DUC Distretto Urbano del Commercio
- EdV Esercizi di Vicinato
- GSV Grandi Strutture di Vendita
- H Altezza
- IC Indice di copertura
- IF Indice edificabilità fondiaria
- IPF Indice di permeabilità fondiaria [%]
- IT Indice edificabilità territoriale
- L Legge
- LR Legge Regionale
- MSV Medie Strutture di Vendita
- NTA Norme Tecniche di Attuazione
- NST Aree non soggette a trasformazione urbanistica
- OCP Opere per la città pubblica
- OQUA Obiettivi di qualità urbana e ambientale
- OSQ Obiettivi servizi qualitativi
- PA Piano Attuativo
- PASM Parco Agricolo Sud Milano
- PdCC Permesso di Costruire Convenzionato
- PdR Piano delle Regole del PGT
- PdS Piano dei Servizi del PGT
- PGT Piano di Governo del Territorio
- PIF Piano di Indirizzo Forestale
- PII Programma Integrato d'Intervento
- PTC Piano Territoriale di Coordinamento
- PTM Piano Territoriale Metropolitano
- PTPR Piano Territoriale Paesaggistico Regionale
- PTR Piano Territoriale Regionale
- PTRR Piani Territoriali Regionali d'Area
- PUMS Piano Urbano della Mobilità Sostenibile
- QC Quadro Conoscitivo
- REC Rete Ecologica Comunale
- RC Rapporto di copertura
- RE Regolamento Edilizio
- RLd'I Regolamento Locale d'Igiene
- SC Superficie coperta
- SF Superficie fondiaria
- SL Superficie lorda
- ST Superficie territoriale
- SV Superficie di vendita
- TR Tempo di ritorno
- TUC Tessuto Urbano Consolidato
- VAS Valutazione Ambientale Strategica

## TABELLA DI RIEPILOGO MODALITÀ D'INTERVENTO

Documento di Piano		Piano dei Servizi					Documento di Piano			
SIGLA AMBITI	IT [mq/mq]	IT increm. OPC max [mq/mq]	IT Increm. OSQ max [mq/mq]	IT Increm. [mq/mq]	IT Increm TOT [mq/mq]		IT Increm. OQUA max [mq/mq]	Attuazione SL in incremento	IT Increm TOT [mq/mq]	IT Increm TOT [mq/mq]
	[A]	[B]	[C]	[D=B+C]	[E=A+D]		[F]		$[G=C+F]/[G=D+F]$	[H=A+G]
ARU1	0,65	-	0,05	0,05	0,70		0,10	in decollo	0,15	0,80
ARU2	0,25	-	0,05	0,05	0,30				0,05	0,30
ARU3	0,35	0,10	0,10	0,20	0,55				0,20	0,55
ARU4	4.A	0,35	0,45	-	0,45	in alternativa a OCP	0,45	in decollo	0,45	0,80
	4.B	0,65	0,05	-	0,05		0,10	in decollo	0,15	0,80
ARU5	0,65	0,25	0,10	0,35	1,00	in alternativa a OCP	0,25	in atterraggio	0,35	1,00
ARU6	0,35	0,55	0,10	0,65	1,00	in alternativa a OCP	0,55	in atterraggio	0,65	1,00
ARU7	0,65	0,25	0,10	0,35	1,00	in alternativa a OCP	0,25	in atterraggio	0,35	1,00
ARU8	0,4	-	0,15	0,15	0,55				0,15	0,55
ARU9	0,8	-	0,10	0,10	0,90				0,10	0,90
ARU10	0,8	0,10	0,10	0,20	1,00				0,20	1,00
ARU11	0,65	0,10	0,05	0,15	0,80				0,15	0,80
ART1	Esistente	-	-	-	-				-	-
ART2	0,3	0,10	0,10	0,20	0,50				0,20	0,50
ATU1	0,65	0,10	0,05	0,15	0,80					0,80
ATU2	0,4	0,05	0,10	0,15	0,55					0,55

# **SCHEDE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA**








# AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA | n.1, n.9 e n.10

## A | Inquadramento

# [ARU1 - ARU9 - ARU10]


Scala di rappresentazione 1:5.000

-  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

-  Polo produttivo [art.19 Disposizione Normative DdP]




### PIANO DEI SERVIZI

-  Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale [art.10 NTA PdS]
-  Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
-  Percorsi ciclopedonali (esistenti/in progetto)
-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA,n [art.24 NTA PdS]
-  Aree speciali | AS,n [art.27 NTA PdS]



### PIANO DELLE REGOLE

-  Tessuto urbano consolidato | TUC
-  Nuclei di Antica Formazione urbana | NAF Perimetrazione [art.38 NTA PdS]
-  Nuclei di Antica Formazione rurale di origine storica [art. 38 e 45 NTA PdS]
-  Pianificazione attuativa vigente | PAV,n [art.34 NTA PdS]

### ELEMENTI DI CONTESTO

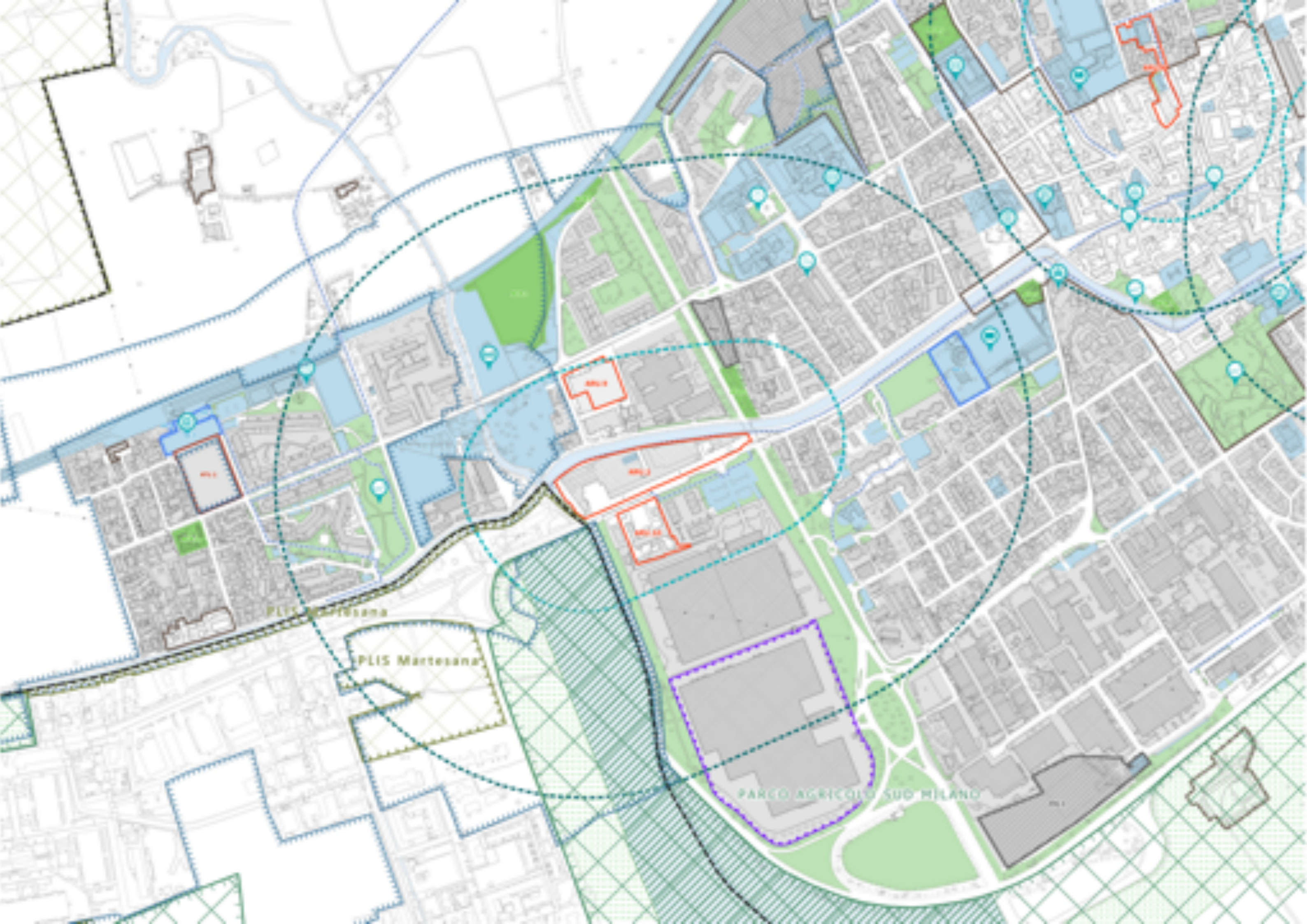
-  Confine comunale di Sognozia
-  Fascia di tutela 500m PTSA Navigli Lombardi - Obiettivo 2 (DelCR n° 8/72 16/11/2010)
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti (LR 86/83)

### PTC Parco Agricolo Sud Milano | PASM

-  Parco Agricolo Sud Milano (DGR 7/838 03/06/2000)
-  Proposta di Parco naturale [art.1]
-  Territori agricoli di cintura metropolitana [art.20]
-  Zona di protezione delle pertinenze fluviali [art.33]
-  Zona di tutela e valorizzazione paesistica [art.34]
-  Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico [art.39]
-  Manufatti della storia agraria [art.40]
-  Percorso di interesse storico-paesistico [art.43]

### Fascia di interesse per i servizi

-  500m
-  300m
-  Centro culturale
-  Centro sportivo
-  Cine-teatro
-  Complesso scolastico
-  Municipio
-  Orto urbano
-  Parco urbano
-  Forze dell'ordine
-  Servizi sanitari
-  Stadio comunale
-  Stazione metropolitana
-  Strutture religiose
-  Farmacia
-  Agenzia delle Entrate



PLIS Martesana

PLIS Martesana

PARCO AGRICOLA SUD MILANO

10

11

12

# B.1 | Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

# [ARU1 - ARU9 - ARU10]

Scala di rappresentazione 1:5.000

- Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana
- Ambiti di rigenerazione urbana | ARU,n
- Ambiti di Trasformazione Urbana | ATU,n
- Pianificazione attuativa vigente | PAV,n (art.14 NTA PAV)
- Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA,n (art.24 NTA PAV)
- Aree speciali | AS,n (art.27 NTA PAV)

## VINCOLI DI DIFESA DEL SUOLO E AMMINISTRATIVI

**Piano di Sezione del Rischio di Alluvioni (PSRA)**  
 (Aggiornamento mappe di pericolosità redatte ai sensi dell'art.6 del D.lgs. 49/2010 attuative della Dir. 2007/60/CE - il ciclo di gestione)  
**Ambito territoriale del Reticolo Principale (RP)**  
**e Reticolo Secondario di Pianura (RSP)**

- Pericolosità H - P3 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (T 30 anni)
- Pericolosità M - P2 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (T 100 anni)
- Pericolosità L - P1 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (T 500 anni)

**Variante al Piano di strada per l'Assetto idrogeologico (PAI) per il Torrente Mulgóra approvata dal Segretario Generale dell'Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po con Decreto n.58 del 26 agosto 2024**

- Fascia A
- Fascia B
- Fascia C con limite B di progetto
- Fascia C

**Area destinate alla realizzazione di interventi di difesa spondale:**  
 vasca di laminazione di Busaero - Gorgonzola - Pessano con Bornago (art. 22 NTA PAV) (Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico art. 34 Lx. n.7/2017 e s.m.l.; Del. CC. n.18 17/03/2020)

\* In relazione alla mobilità dell'altico e alla locale non corrispondenza tra stato di fatto e base OET, la fascia di rispetto del Torrente Mulgóra è stata posizionata a partire dal limite di Fascia A.

\*\* Aggiornamento della Componente Geologica per la Redazione della Variante Generale al PGT.

## SISTEMA IDRICO

- Fascia di rispetto del Torrente Mulgóra (10 m) (Fascia di rispetto ai sensi del DGR 7/13950 del 2003, Allegato A; RD 523/1904, artt. 96, 97, 98; DGR X/4226/2003) (Fascia di rispetto RM ai sensi della Del. CC. n.98 17/11/2025\*)
- Fascia di rispetto del Naviglio Martesana (10 m) (Fascia di rispetto ai sensi del RD 386/1904, Regolamento consortile di polizia idraulica DRG X/8037/2018) (Fascia di rispetto RM ai sensi della Del. CC. n.98 17/11/2025)
- Fascia di rispetto dell'ex Fontane delle Saline (inattivo) ai sensi dell'art. 29 del PSCP

**Reticolo Idrico di Bonifica (RIB) di competenza del Consorzio Est Ticino Villorosi (Del. CC. n.98 del 17/11/2025)**

- Tracciato
- Fascia di rispetto del Reticolo Idrico fascia RIB (5 m) e RM (10 m)

## COMPONENTE GEOLOGICA VIGENTE

### Classi di fattibilità\*\*

- Classe di fattibilità 3 con consistenti limitazioni
- Classe di fattibilità 4 con gravi limitazioni

## VINCOLI AMMINISTRATIVI

- Area di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile (10 m) (D.Lgs 152/2006 art. 94)
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile (200 m) rispetto al punto di captazione (D.Lgs 152/2006 art. 94)
- Perimetro centro abitato
- Fascia di rispetto stradale
- Fascia di rispetto cimiteriale

## Linea metropolitana MM2

- Tracciato metropolitana
- Fascia di rispetto (8 m - profondità minima) (D.P.R. 753/80)

## Elettrodotti

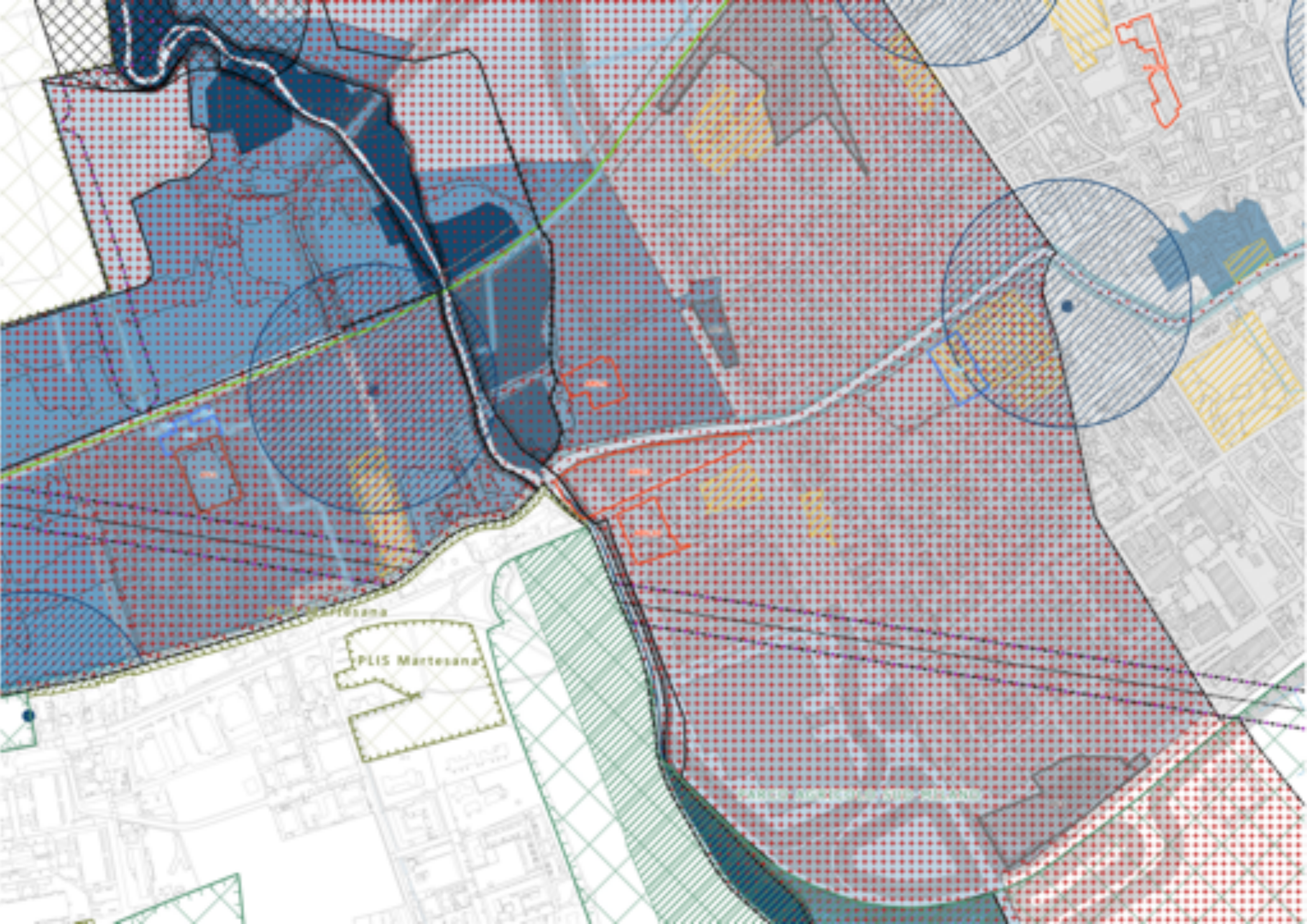
- Tracciato elettrodotti
- Fascia di rispetto (30 m) (D.M. 29/05/2008)

## Aree di affollamento (Piano di Emergenza 2017)

- Area di accoglienza/ricovero
- Area di attesa

## ELEMENTI DI CONTESTO




- Confine comunale di Gorgonzola
- Parchi regionali (D.Lgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera f; già L.431/85)
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti (L.R. 85/82)
- Proposta di Parco Naturale (art. 1 NTA PAVM)






## B.2 | Vincoli di tutela del sistema paesistico ambientale

## [ARU1 - ARU9 - ARU10]

Scala di rappresentazione 1:5.000




-  Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana
-  Ambiti di rigenerazione urbana | ARU,n
-  Ambiti di Trasformazione Urbana | ATU,n

-  Pianificazione attuativa vigente | PA,n [art.34 NTA PdR]
-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA,n [art.24 NTA PdR]
-  Aree speciali | AS,n [art.27 NTA PdR]



### VINCOLI DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE AMBITI, AREE, SISTEMI ED ELEMENTI ASSOGGETTATI A SPECIFICA TUTELA DAL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (D.Lgs. 42/2004)

-  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici (D.Lgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85)
-  Bellezze d'insieme (D.Lgs. 42/04 art. 136, comma 1, lettere c) e d) e art. 157; già L. 3487/39) [Vincolo paesaggistico del Naviglio Martesana O.G.R. n. VII/3095 del 1/06/2006] (Deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Bellezze Naturali di cui al verbale n.1/1998 e della D.S.R. n.VII/3095 del 2006)

### Beni di interesse artistico e storico sottoposti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e beni ritenuti di valore storico architettonico (PTM art. 57 NoA)

-  Beni di interesse storico architettonico
-  Beni ritenuti di valore storico architettonico (PTM art. 57 NoA)
-  Aree sottoposte al Vincolo da D.Lgs. 42/2004 artt. 10 e 118 (Fonte: Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano)



### AMBITI, AREE, SISTEMI ED ELEMENTI ASSOGGETTATI A SPECIFICA TUTELA DALLA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA REGIONALE

-  Fascia di tutela 500m PTRN Navigli Lombardi - Obiettivo 2 (DelCR n°19/72 del 11/11/2010)
-  Ambito del PTRN Navigli Lombardi (DelCR n° 18/72 del 16/11/2010)



### PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO | PTM TUTELA E SVILUPPO DEGLI ECOSISTEMI E DELLE AREE PROTETTE

-  Aree boscate [art. 67 NoA]
-  Filari e fasce boscate [art. 67 NoA]
-  Alberi monumentali - L. 30/2013 [art. 71 NoA]

### AMBITI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE NATURALE

-  Fasce di rilevanza paesistica fluviale [art. 49 NoA]
-  Corsi d'acqua di rilevanza paesistica [art. 50 NoA]




### AMBITI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE

-  Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica [art. 42 NoA]
-  Ambiti di rilevanza paesistica [art. 52 NoA]



### Sistema dell'idrografia artificiale e manufatti idraulici [art. 53 NoA]

-  Navigli storici
-  Insediamenti rurali di interesse storico [art. 54 NoA]



### Nuclii di antica formazione ed elementi storici e architettonici

-  Nuclei di Antica Formazione prima leva IGM 1888 [art. 57 NoA]
-  Giardini e parchi storici [art. 57 NoA]
-  Insediamenti rurali di rilevanza paesistica [art. 57 NoA]

### Sistema della viabilità storica-paesaggistica

-  Percorsi di interesse storico e paesaggistico [art. 59 NoA]
-  Tracciati di guide paesaggistiche [art. 59 NoA]

### Luoghi della memoria storica

-  Località Capo Pave [art. 60 NoA]
-  Mulino da grano e pila da riso [art. 60 NoA]

### ELEMENTI DA PGT

-  Nuclei di Antica Formazione urbana | NAF Perimetrazione [art.38 NTA PdR]
-  Nuclei di Antica Formazione rurale di origine storica [art. 38 e 45 NTA PdR]
-  Edifici di pregio storico architettonico esterni al NAF (Rilevato febbraio e giugno 2024)
-  Edifici censiti dal SIRDac

### ELEMENTI DI CONTESTO

-  Confine comunale di Sognozzola
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti (LR 86/83)
- PTC Parco Agricolo Sud Milano | PASM**
-  Parco Agricolo Sud Milano (DGR 7/828/03/08/2000)
-  Proposta di Parco Naturale [art. 3 NTA PASM]
-  Territori agricoli di cintura metropolitana [art.25]
-  Zona di protezione delle pertinenze fluviali [art.33]
-  Zona di tutela e valorizzazione paesistica [art.34]
-  Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico [art.39]
-  Manufatti della storia agraria [art.40]
-  Percorso di interesse storico-paesistico [art.43]



PLIS Martesana




PARCO AGRICOLO SUD MILANO

PLIS Milano

## C | Specificità e vocazioni territoriali

## [ARU1 - ARU9 - ARU10]

Scala di rappresentazione 1:5.000

-  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

-  Polo produttivo [art.19 Disposizione Normative DdP]




### PIANO DEI SERVIZI

-  Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale [art.10 NTA PdR]
-  Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
-  Percorsi ciclopedonali [esistenti, in progetto]
-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA,n [art.24 NTA PdR]
-  Aree speciali | AS,n [art.27 NTA PdR]

### PIANO DELLE REGOLE

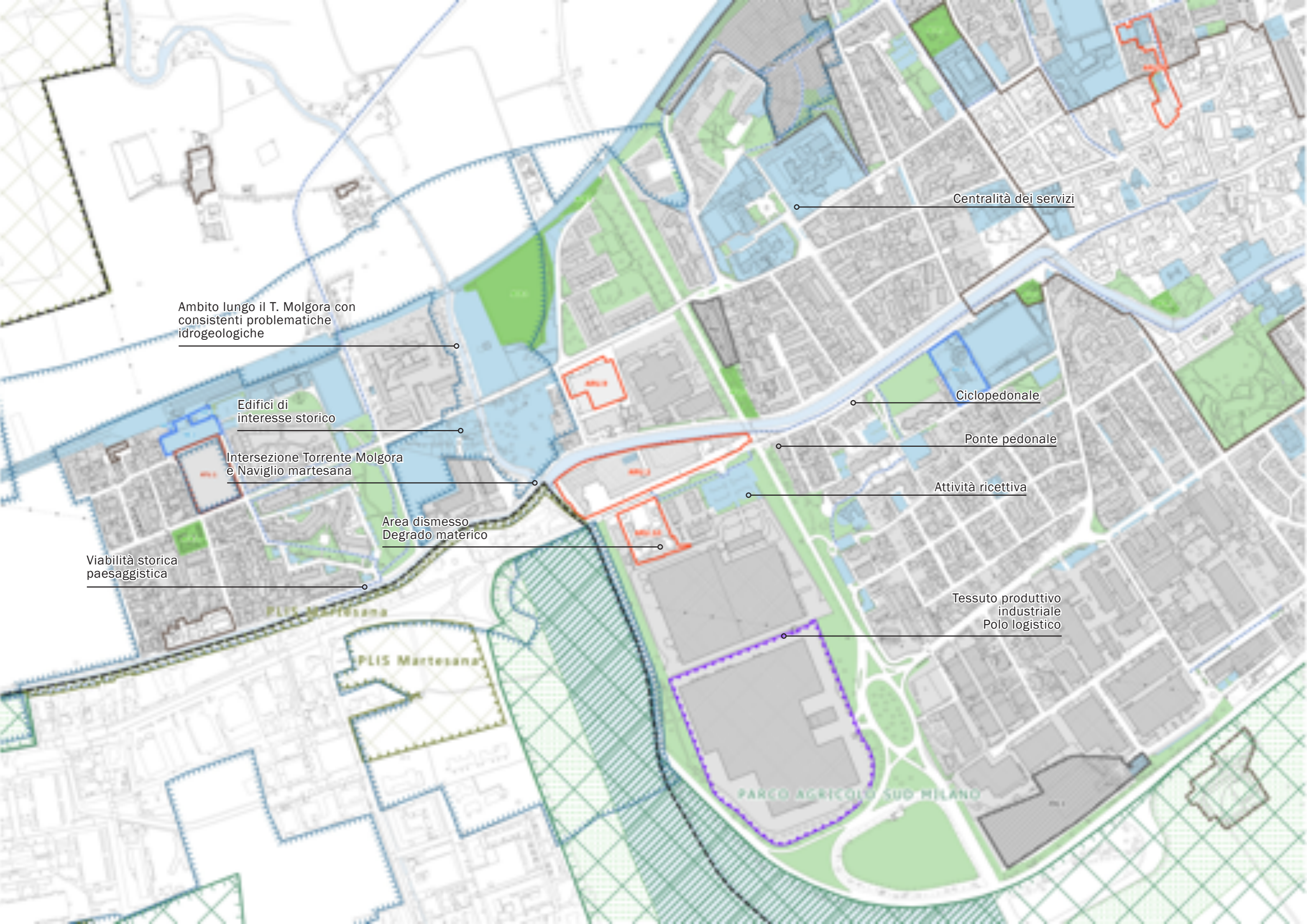
-  Tessuto Urbano Consolidato | TUC
-  Nuclei di Antica Formazione urbana | NAF Perimetrazione [art.38 NTA PdR]
-  Nuclei di Antica Formazione rurale di origine storica [art. 38 e 45 NTA PdR]
-  Pianificazione attuativa vigente | PAU,n [art.34 NTA PdR]

### ELEMENTI DI CONTESTO

-  Confine comunale di Sognozia
-  Fascia di tutela SOG in PTSA Navigli Lombardi - Obiettivo 2 [DelCR n° 8/72 16/11/2010]
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti [LR 86/83]

### PTC Parco Agricolo Sud Milano | PASM

-  Parco Agricolo Sud Milano [DGR 7/838 03/06/2000]
-  Proposta di Parco naturale [art.1]
-  Territori agricoli di cintura metropolitana [art.20]
-  Zona di protezione delle pertinenze fluviali [art.33]
-  Zona di tutela e valorizzazione paesistica [art.34]
-  Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico [art.39]
-  Manufatti della storia agraria [art.40]
-  Percorso di interesse storico-paesistico [art.43]



Centralità dei servizi

Ambito lungo il T. Molgora con consistenti problematiche idrogeologiche

Edifici di interesse storico

Intersezione Torrente Molgora e Naviglio martesana

Area dismessa Degrado materico

Ciclopedonale

Ponte pedonale

Attività ricettiva

Tessuto produttivo industriale Polo logistico

Viabilità storica paesaggistica

PLIS Martesana

PLIS Martesana

PARCO AGRICOLO SUD MILANO

## D | Indirizzi tematici

## [ARU1 - ARU9 - ARU10]

Scala di rappresentazione 1:5.000

### TESSUTO URBANO COSTRUITO

1. Ricollocare parzialmente volumetrie edilizie per ripristinare e migliorare la permeabilità naturale dei suoli
2. Area di concentrazione fondiaria terziario-ricettiva e commerciale

### PERCORSI E CONNESSIONI

1. Percorso ciclopedonale da riqualificare
2. Connessione ciclopedonale e carrabile
3. Aree per la sosta alberate: di previsione

### VERDE E MITIGAZIONE

1. Aree verdi: di previsione
2. Fascia di mitigazione e protezione ambientale lungo il Torrente Molgora e il Naviglio Martesana
3. Fascia alberata
4. Viale alberato
5. Parco urbano di progetto



# E | Scheda ambito di rigenerazione urbana ARU1 Ex Romeo Porta

## 1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 1 [ARU1 Ex Romeo Porta] rappresenta il primo dei progetti di rigenerazione individuati lungo il percorso del Naviglio Martesana. 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. Si tratta, quindi, di un'area con un forte potenziale di trasformazione, dove le previsioni dovranno restituire nuova vitalità a spazi e aree verdi.

### A. Potenzialità e criticità

L'ARU1 presenta diverse **potenzialità** che possono essere sintetizzate nei seguenti aspetti principali:

- **Collocazione geografica.** L'ARU1, situato nella zona occidentale del Comune, costituisce la "porta di ingresso" al territorio, trovandosi al confine con il Comune di Cassina de' Pecchi. Questa posizione lo rende un punto di connessione strategico, in quanto si sviluppa lungo due elementi infrastrutturali rilevanti: via Milano, che funge da principale asse stradale di accesso al Comune, e il Naviglio Martesana, un'importante infrastruttura storica e paesaggistica. La combinazione di queste caratteristiche lo colloca in una posizione privilegiata per intercettare flussi di mobilità e creare nuove opportunità di sviluppo.
- **Sistema ambientale.** Dal punto di vista ambientale, l'ARU1 offre un potenziale unico grazie alla presenza di due importanti risorse naturali: il Naviglio Martesana e il Torrente Molgora. Questi elementi, insieme, potrebbero trasformare l'area in un vero e proprio snodo ecologico. Il Naviglio Martesana, che attraversa trasversalmente l'ARU1, rappresenta un elemento di grande pregio paesaggistico, con un valore identitario per il territorio elevato. Inoltre, il Naviglio Martesana è già parte integrante di una dorsale ciclopedonale di livello regionale [PCIR], offrendo un'infrastruttura verde che può essere ulteriormente valorizzata. Collegare questi percorsi ciclopedonali con reti più ampie e con gli spazi aperti circostanti permetterebbe di creare un sistema fruitivo integrato, capace di promuovere mobilità sostenibile, attività ricreative e un maggior accesso al paesaggio naturale.

L'ARU1 presenta anche alcune **criticità** che possono essere riassunte nei seguenti punti:

- **Impermeabilizzazione del suolo.** L'ambito presenta una percentuale significativa di superficie impermeabilizzata, il che determina problematiche rilevanti sia dal punto di vista idraulico che ambientale.
- **Presenza di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.** Un'altra criticità significativa è la carenza di servizi pubblici o di interesse pubblico nel contesto circostante l'ARU1. Entro un raggio di 300 metri – una distanza considerata adeguata

agli spostamenti a piedi – non si rilevano infrastrutture o servizi in grado di soddisfare le esigenze della comunità locale.

- **Barriere infrastrutturali.** Il Naviglio Martesana, pur essendo un elemento di pregio paesaggistico, si configura anche come una barriera infrastrutturale significativa. La sua presenza divide l'ambito in direzione est-ovest, rendendo complessa la connessione tra le due sponde e ostacolando la continuità funzionale e spaziale dell'area.
- **Aspetti idraulici.** Dal punto di vista idraulico, il Torrente Molgora rappresenta una fonte di criticità per gran parte dell'area. Le problematiche legate alla gestione delle acque, che si sommano a quelle derivanti dall'impermeabilizzazione del suolo, aumentano il rischio di eventi alluvionali e richiedono interventi strutturali per garantire la sicurezza idraulica del territorio.

### B. Obiettivi strategici

- **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. Si prevede la realizzazione di una connessione che favorisca il collegamento diretto tra le due aree, migliorando sia la mobilità veicolare che quella sostenibile. Inoltre, si prevede un incremento della dotazione di aree per la sosta, così da supportare la mobilità e rendere l'area più accessibile.
- **Potenziare l'offerta di servizi pubblici.** Un aspetto fondamentale per rigenerare l'ARU1 è il potenziamento dei servizi pubblici e di interesse generale nel contesto urbano circostante. L'obiettivo è ridurre 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. Questa azione punta a rendere il quartiere più attrattivo e vivibile, incentivando anche nuovi insediamenti e attività.
- **Riqualificare le sponde e le aree intorno al Torrente Molgora.** Dal punto di vista ambientale, è prevista la riqualificazione delle sponde e delle aree limitrofe al Torrente Molgora. Questo intervento include opere di rinaturalizzazione, con l'obiettivo di ripristinare l'ecosistema fluviale e paesaggistico, 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. Una fascia di protezione ambientale sarà introdotta per garantire la sicurezza idraulica e preservare il valore naturalistico dell'area. Si dovrà porre attenzione a valorizzare paesaggisticamente il ruolo di porta di accesso alla città di Gorgonzola.
- **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 [esercizi di vicinato e di somministrazione <250 mq]. 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.

## 2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L'ARU1 è interessato da vincoli di diversa natura [Vedi pag. 4 e 6].

### A. Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

L'ambito, nella sua porzione occidentale, è interessato dalla Fascia di Rispetto di 10 metri del Torrente Molgora e, lungo Via Lazzaretto, dalla corrispondente Fascia di Rispetto del Naviglio Martesana. Inoltre, l'ARU1 ricade nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni [PGRA] come area con Tempo di Ritorno [TR] di 500 anni e ricade all'interno del PAI - Piano di stralzo per l'assetto idrogeologico: limite esterno della Fascia C

### Componente geologica, idrogeologica e sismica.

Classe di fattibilità geologica n.3.

Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

### B. Vincoli di tutela paesistico-ambientale

L'intero territorio comunale di Gorgonzola è individuato come ambito del PTR Navigli Lombardi [DelCR n° IX/72 del 16/11/2010]; sull'intero ambito insiste il Vincolo paesaggistico "Bellezze d'Insieme" ai sensi del D.lgs. 42/2004.

A titolo esclusivamente di indirizzo si riporta i criteri del Vincolo Paesaggistico del Naviglio Martesana [D.G.R. VIII/3095 del 1 agosto 2006] per un trattamento unitario del corso del tracciato del Naviglio Martesana.

Per il Vincolo Paesaggistico del Naviglio Martesana il tratto sull'Alzaia Martesana viene indicato come Fronte industriale terziario con fronti edificati ad alto impatto. Il tratto del naviglio che interessa l'ambito è classificato come "Sistema naviglio parzialmente alterato".

Si rimanda alle tavole n.4 e n.5 dell'"Ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana, criteri di gestione" [D.G.R. VIII/3095 del 2006].

Nella porzione corrispondente all'intersezione tra il Naviglio Martesana e il Torrente Molgora è presente una Fascia di rilevanza paesistico-fluviale [art. 49 del PTM]. Nel complesso, l'ambito è identificato come di rilevanza paesaggistica.

Per ulteriori vincoli di carattere paesaggistico si rimanda allo studio archeologico allegato alla Variante generale al PGT 2025

## 3. MODALITÀ ATTUATIVE

Lotto A: Accordo di Programma [AdP]; Programma Integrato d'Intervento [PII].

Lotto B e C: Piano Attuativo [PA].

# [ARU1]

## 4. VOCAZIONE FUNZIONALE

### Destinazione d'uso ammesse

P – Produttiva; T - Direzionale; C – Commerciale EDV, EVS; Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale; SO1 – Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande [1a, 1b]; SO2 – Locali di intrattenimento e spettacolo [1a, 1b]; Paracommerciale < 900 mq.

Sono ammessi usi temporanei anche per funzioni pubbliche.

### Destinazione d'uso escluse

R – Residenziale; Ru – Rurale e compatibili; C – Commerciale, MSV, GSV; Strutture di vendita in forma unitaria ai sensi titolo V NTA del PdR; P2 – Logistica >5.000 sulla ST; Commercio all'ingrosso con magazzino; Attività merci ingombranti; SO1 – Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande [II livello]; SO2 – Locali di intrattenimento e spettacolo [II livello].

## 5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ARU1 è subordinata alla prescrizioni di:

### A. Sistema insediativo

- Porre attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento edilizio rispetto all'altezza ed al contesto degli edifici circostanti con particolare attenzione lungo il Naviglio Martesana e su via Milano.
- Perseguire la strategia generale di individuare una serie di centralità pubbliche e private lungo il Naviglio Martesana, a nord, su via Milano per attuare la strategia generale di valorizzazione dell'asse del Naviglio Martesana.

### B. Sistema ambientale e paesaggistico

- Verificare e recepire le indicazioni inerenti la “Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'ambito di tutela paesaggistica del naviglio Martesana”, approvata con DGR n. VIII/3095 del 1 agosto 2006, per gli interventi lungo il Naviglio Martesana.
- Verificare e recepire le indicazioni inerenti il Piano Territoriale Regionale d'Area Navigli Lombardi 2012 [aggiornato con DCR X/7279 del 30 ottobre 2017] per gli interventi lungo il Naviglio Martesana.
- Verificare il rispetto dei limiti e assoggettare alle relative procedure di bonifica e messa in sicurezza, quando necessarie, secondo le procedure definite dalla legislazione vigente, per l'utilizzo per altre destinazioni d'uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione. Si dovrà fare riferimento, anche, all'articolo 40bis della LR 12/19. Si rinvia, altresì, alla componente geologica idrogeologica e sismica.
- Realizzare una fascia di protezione ambientale e opere di mitigazione ambientale lungo il Naviglio Martesana e verso il torrente Molgora. L'obiettivo è quello di realizzare una fascia verde alberata continua lungo l'Alzaia della Martesana.

### C. Sistema della Mobilità

- Redigere uno Studio di impatto viabilistico, ai sensi dell'articolo 63 delle NTA del PdR e realizzare le opere derivanti dallo Studio, con particolare riferimento, alla risoluzione

DdP - 12

dell'attraversamento del Naviglio Martesana.

- Cedere e realizzare spazi per la sosta alberati lungo via Milano.

### D. Aspetti geologici, idraulici e di invarianza idraulica

- Applicare il principio di invarianza idraulica e la realizzazione di opere deimpermeabilizzazione dei suoli come definito nello Studio di Gestione del Rischio idraulico. Si rinvia a tale Studio per le modalità di applicazione. Tali opere contribuiscono alla realizzazione della Rete verde comunale.

## 6. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: FORME DI INCENTIVAZIONE

### A. Incentivazione volumetrica

Per l'applicazione dell'incentivazione per il patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05 e in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 Allegato A, si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020. Gli incrementi volumetrici definiti dal PGT per gli “Obiettivi della Città Pubblica [OCP]” dell'articolo 11 della LR 12/05 sono alternativi alla presente forma di incentivazione.

### B. Riduzione del contributo di costruzione

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quinquies della LR 12/05, si applica la riduzione del contributo di costruzione, in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3509 Allegato A del 5 agosto 2020. Per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020.

## 7. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

## 8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

**Dati catastali:** Foglio 7 - Particelle 49; 50; 52; 58; 319; 343; 344; 363-388; 499; 477-483; 497

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ARU1	18.577	0,65	12.075	50%	15%	13,50

## 9. INCREMENTI PER LA SOSTENIBILITÀ, LA RESILIENZA E LA QUALITÀ URBANA

È ammessa la possibilità di conseguire un incremento della Superficie Lorda [SL] nella misura massima corrispondente a un Indice Territoriale [IT] pari a 0,15 mq/mq.

Tale incremento deriva dalla sommatoria dei contributi connessi al conseguimento degli Obiettivi della Qualità Urbana [OQUA] e dei Servizi Qualitativi [OSQ] e non potrà in ogni caso eccedere il limite massimo complessivo di IT pari a 0,15 mq/mq.

Per la quota di incremento riconducibile ai OSQ si rinvia alle NTA del PdS mentre per gli

OQUA si rimanda all'articolo 18 dei presenti Indirizzi normativi.

Tali incrementi si applicano alle destinazioni d'uso residenziali e non residenziali e sono calcolati sulla Superficie Territoriale degli Ambiti di Rigenerazione Urbana.

Di seguito si riportano gli obiettivi individuati per l'ARU mediante i quali è possibile accedere all'incremento:

OCP	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>OCP1: Ambiti di compensazione Ambientale</b>	NO	-
<b>OCP2: Ambiti per servizi abitativi sociali e servizi pubblici</b>	NO	-
<b>OCP3: Ambiti di sostenibilità ecosistemica e forestazione urbana</b>	NO	-

OQUA	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>Obiettivi di qualità urbana e ambientale [cessione]</b>	SI	0,10 [in decollo]

OSQ	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>Obiettivi servizi qualitativi</b>	SI	0,05

### Incremento massimo complessivo di SL

Sigla	ST [mq]	Incremento max IT [mq/mq]	Incremento max SL [mq]
<b>IT incremento max totale</b>	18.577	0,15	2.787

## 10. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

ARU1	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Produttivo
	112%	100%	100%	20%
<b>IT</b>	-	12.075	12.075	2.415
<b>IT Incremento max</b>	-	2.787	2.787	557
<b>Totale</b>	-	14.862	14.862	2.972

## 11. TABELLA RIEPILOGATIVA

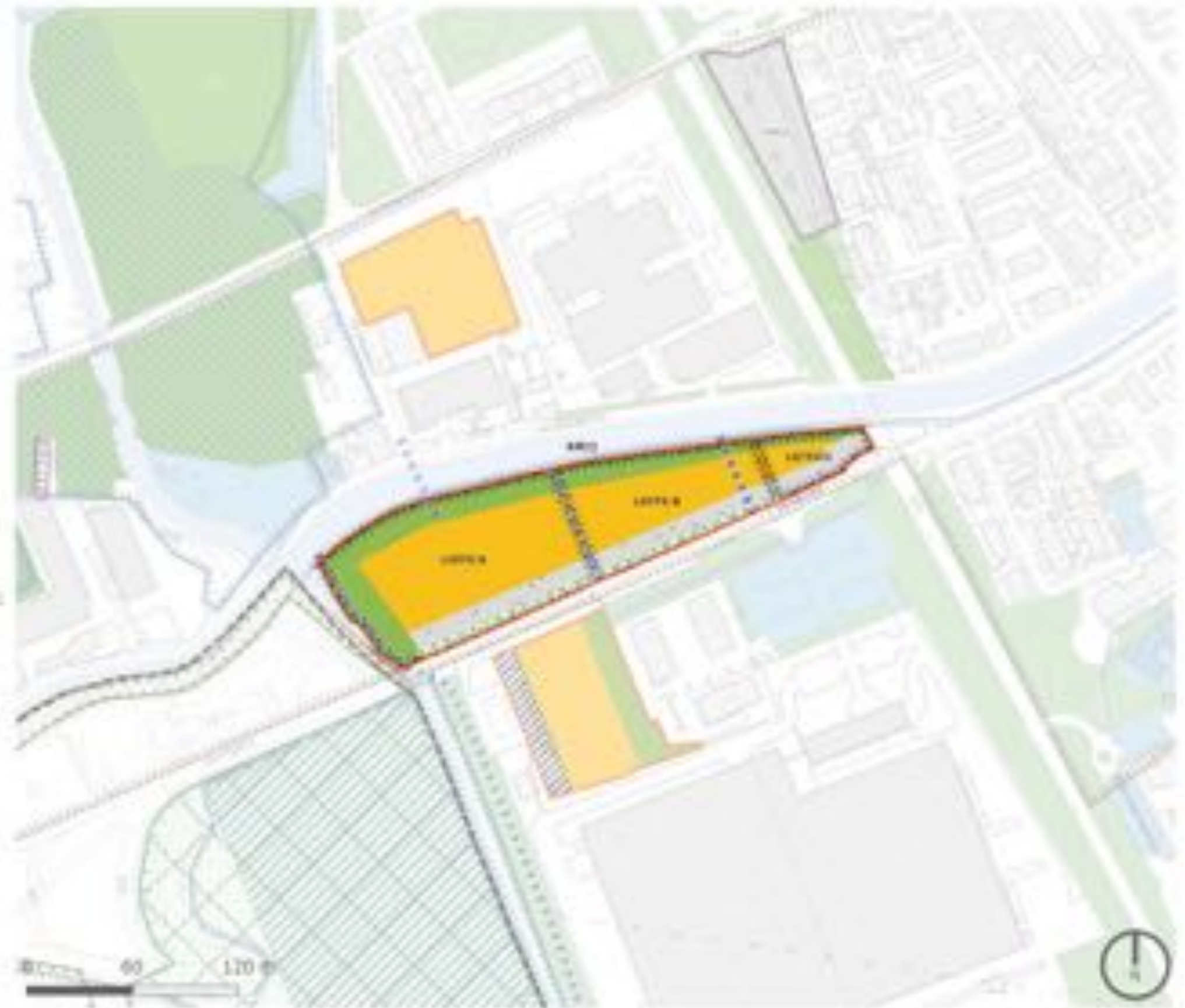
ARU1	
<b>Superficie territoriale [ST] [mq]</b>	18.577
<b>Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]</b>	0,80
<b>Superficie Lorda massima complessiva [mq]</b>	14.862
<b>Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]</b>	14.862

# Schema di assetto planivolumetrico

[ARU1]

Scala di rappresentazione 1:2.500

- Area di rigenerazione territoriale (ARTL)
- Area di influenza del Istituto di Rigenerazione Urbana
- Area di rigenerazione urbana (ARU)
- Area di trasformazione Urbana (ATU)
- Suddivisione in comparti
- Sistema insediativo e dei servizi**
- Area di concentrazione fondaria
- Architettura storica da conservare
- Area in opzione compensativa extra comparto
- Area di concentrazione per servizi
- Confini minimo**
- Area verde
- Area per la sosta a lungo termine
- Sistema del verde**
- Fascio verde e spazi di mitigazione ambientale
- Area a verde fasciato privato
- Viale alberato
- Sistema della mobilità**
- Interventi di riqualificazione stradale esistenti e di progetto
- Area pedonale
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Connessori di progetto
- Elementi di contesto**
- Confine comunale di Borgonovo
- Piano Agrario Suburbano (DGR 7/818/03-04/2003)
- Piano Locali di Interesse Sovracomunale (L. 19/03)
- Selezione d'intervento (D. Lgs. 42/04 art. 136, comma 1, lettera c) e (D. Lgs. art. 137, par. 1, art. 138/139) (Vareto consorzio del Naviglio-Merisio S.p.A. n. 188/2006 del 1/08/2006) (Deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Dolciacque naturali di cui al verbale n. 1/1998 e della D.G.R. n. 188/2006 del 2006)
- Fascio di tutela DOI in PPA Naviglio-Lombardi - Istituto 2 (DGR n. 8/12 26/11/2003)
- Area sottoposta al vincolo di D.Lgs. 42/2004 art. 136 c) (Fonte: Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano)
- Beni di interesse storico-architettonico
- Nuclei di Architettura Urbana (NUA) Riconfigurazione (art. 28 NTA PUG)
- Nuclei di Architettura Urbana nuclei di origine storica (art. 28 e 40 NTA PUG)
- Pianificazione attuativa vigente (PA) (art. 34 NTA PUG)
- Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale (art. 33 NTA PUG)
- Area a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
- Aree di Compensazione Ambientale (ACA) (art. 24 NTA PUG)
- Aree speciali (SA) (art. 21 NTA PUG)





# E | Scheda ambito di rigenerazione urbana ARU9 Via Mattei

## 1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 9 [ARU9 – Via Mattei] rientra nel sistema degli interventi di riqualificazione previsti nelle aree prossime al Naviglio Martesana e al torrente Molgora e rappresenta un comparto attualmente interessato da un processo di pianificazione attuativa in corso. L'area è localizzata nella porzione occidentale del territorio comunale, a nord del Naviglio Martesana, all'interno di un contesto già urbanizzato. Un elemento paesaggistico di particolare rilievo è costituito dal torrente Molgora, che scorre lungo il margine occidentale dell'ambito con andamento nord-sud, contribuendo in modo significativo alla caratterizzazione del paesaggio locale.

Nel suo complesso, l'ARU9 si configura come un'area destinata a interventi di ristrutturazione urbanistica. Attualmente è occupata prevalentemente da un edificio industriale dismesso, condizione che evidenzia il rilevante potenziale di trasformazione e riqualificazione del comparto, anche attraverso il potenziamento del sistema commerciale mediante l'insediamento di una media struttura di vendita [MSV]. La previsione di intervento assume inoltre un ruolo strategico per l'Amministrazione comunale, poiché consente l'acquisizione di aree che in passato sono state interessate da fenomeni di esondazione. In questa prospettiva, la trasformazione dell'ambito è finalizzata anche alla realizzazione di un parco urbano lungo le sponde del torrente Molgora, inserito all'interno di un più ampio sistema agricolo e verde attraversato da percorsi ciclopedonali. L'intervento contribuisce inoltre a migliorare la dotazione e l'organizzazione degli spazi destinati alla sosta, rafforzando complessivamente la qualità urbana e ambientale dell'area.

### A. Potenzialità e criticità

L'ARU9 presenta diverse **potenzialità** che possono essere sintetizzate nei seguenti aspetti principali:

- **Collocazione geografica.** L'ARU9, situato nella zona occidentale del Comune, a nord del Naviglio Martesana, costituisce la “porta di ingresso” alla porzione nord della città verso Villa Pompea. Questa posizione lo rende un punto di connessione strategico, in quanto si sviluppa lungo due elementi infrastrutturali rilevanti: via Mattei, che funge da principale strada di accesso al quartiere di Villa Pompea, e l'intersezione tra naviglio Martesana e torrente Molgora. La combinazione di queste caratteristiche lo colloca in una posizione privilegiata per intercettare flussi di mobilità e creare nuove opportunità di sviluppo.
- **Sistema ambientale.** Dal punto di vista ambientale, l'ARU9 offre un potenziale unico grazie alla presenza di due importanti risorse naturali: il Naviglio Martesana e il Torrente Molgora. Questi elementi, insieme, potrebbero trasformare l'area in un vero e proprio snodo ecologico. Collegare questi percorsi ciclopedonali con reti più ampie e con gli spazi aperti circostanti permetterebbe di creare un sistema fruitivo integrato, capace di promuovere mobilità sostenibile, attività ricreative e un maggior accesso al paesaggio naturale.

L'ARU9 presenta anche alcune **criticità** che possono essere riassunte nei seguenti punti:

- **Stato di utilizzo.** Una delle principali criticità è rappresentata dallo stato di dismissione che caratterizza l'edificio e una ridotta capacità di integrazione con il tessuto urbano circostante.
- **Presenza di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.** Un'altra criticità significativa è la carenza di servizi pubblici o di interesse pubblico nel contesto. Entro un raggio di 300 metri – una distanza considerata adeguata agli spostamenti a piedi – non si rilevano infrastrutture o servizi in grado di soddisfare le esigenze della comunità locale.
- **Aspetti idraulici.** Dal punto di vista idraulico, il Torrente Molgora rappresenta una fonte di criticità per gran parte dell'area. Le problematiche legate alla gestione delle acque, che si sommano a quelle derivanti dall'impermeabilizzazione del suolo, aumentano il rischio di eventi alluvionali e richiedono interventi strutturali per garantire la sicurezza idraulica del territorio.

### B. Obiettivi strategici

- **Potenziare l'offerta di servizi pubblici.** Un aspetto fondamentale per rigenerare l'ARU9 è il potenziamento dei 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. Tale intervento si configura come parte integrante di un sistema territoriale continuo di aree agricole, spazi verdi e percorsi ciclopedonali sviluppato lungo il corso del torrente, in connessione con il sistema paesaggistico e fruitivo del Naviglio Martesana, con il quale è previsto l'interseco e l'integrazione della rete ecologica e della mobilità lenta.
- **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. La diversificazione funzionale permetterà di integrare spazi residenziali, produttivi e commerciali, contribuendo a creare un ambiente urbano più equilibrato e vitale.

## 2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L'ARU9 è interessato da vincoli di diversa natura [Vedi pag. 4 e 6].

### A. Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

L'ARU9 ricade nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni [PGRA] classificato come area con Tempo di Ritorno [TR] di 10 anni ed è inserita all'interno del PAI - Piano di stralcio per l'assetto idrogeologico: Limite esterno della Fascia C.

### Componente geologica, idrogeologica e sismica.

Classe di fattibilità geologica n.3.

Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

### B. Vincoli di tutela paesistico-ambientale

L'intero territorio comunale di Gorgonzola è individuato come ambito del PTRR Navigli Lombardi [DelCR n° IX/72 del 16/11/2010].

A titolo esclusivamente di indirizzo si riporta i criteri del Vincolo Paesaggistico del Naviglio Martesana [D.G.R. VIII/3095 del 1 agosto 2006] per un trattamento unitario del corso del tracciato del Naviglio Martesana.

Si rimanda alle tavole n.4 e n.5 dell'“Ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana, criteri di gestione” [D.G.R. VIII/3095 del 2006].

L'ambito, come tutto il territorio circostante il naviglio Martesana, è inserito in Bellezze d'Insieme [D.lgs. 42/2004] e viene individuato come Ambito di rilevanza paesistica secondo PTM [art.52 NdA].

Per ulteriori vincoli di carattere paesaggistico si rimanda allo studio archeologico allegato alla Variante generale al PGT 2025.

## 3. MODALITÀ ATTUATIVE

Piano Attuativo [PA], Programma Integrato d'Intervento [PII].

# [ARU9]

## 4. VOCAZIONE FUNZIONALE

### Destinazione d'uso ammesse

D - Direzionale; C - Commerciale MSV di II livello alimentare e non; EVP Paracommerciale <250 mq; EVS < 250 mq; Commercio all'ingrosso con magazzino; Strutture di vendita in forma unitaria ai sensi titolo V NTA del PdR; Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale.

### Destinazione d'uso escluse

R - Residenziale; Turistica Ricettiva; P - Produttiva; Ru - Rurale e compatibili; C - Commerciale GSV

## 5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ARU9 è subordinata alla prescrizioni di:

### A. Sistema insediativo

- Porre attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento edilizio rispetto all'altezza ed al contesto degli edifici circostanti con particolare attenzione lungo il Naviglio Martesana e su via Mattei. Gli interventi lungo il Naviglio Martesana dovranno verificare, e recepire, le indicazioni inerenti la "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana", approvato con D.G.R. n. VIII/3095 del 1 agosto 2006.
- Gli interventi lungo il Naviglio Martesana dovranno verificare, e recepire, le indicazioni inerenti il Piano Territoriale Regionale d'Area Navigli Lombardi 2012 [aggiornato con D.C.R. X/7279 del 30.10.2017].
- Redigere una Valutazione degli Impatti per l'insediamento di Medie Strutture di Vendita sul contesto territoriale, paesistico e ambientale e delle misure di compensazione previste per mitigare le esternalità negative prodotte sulle indicazioni definite nei paragrafi n. 3.5.1 e n. 3.5.2 dell'Allegato A della DGR n. XII/2828 del 22 luglio 2024.

### B. Sistema ambientale e paesaggistico

- La realizzazione del parco urbano dovrà avvenire attraverso la cessione extra comparto di superfici pari a 38.060 mq [foglio1, mappali nn.433, 434; foglio 7 nn. 6, 9, 155, 200, 390, 392, 398, 522, 524]. La cessione delle aree esterne all'ambito localizzate lungo il Torrente Molgora, in linea con il previgente PGT, soddisfa il totale reperimento per aree e attrezzature per servizi pubblici di interesse pubblico o generale previste nella tabella n. 10
- Verificare il rispetto dei limiti e assoggettare alle relative procedure di bonifica e messa in sicurezza, quando necessarie, secondo le procedure definite dalla legislazione vigente, per l'utilizzo per altre destinazioni d'uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione. Si dovrà fare riferimento, anche, all'articolo 40bis della LR 12/19. Si rinvia, altresì, alla componente geologica idrogeologica e sismica.

### C. Sistema della Mobilità

- Redigere uno Studio di impatto viabilistico, ai sensi dell'articolo 63 delle NTA del PdR e realizzare le opere derivanti dallo Studio.

### D. Aspetti geologici, idraulici e di invarianza idraulica

- Per le prescrizioni relative alla presenza del torrente Molgora, si rinvia alla componente geologica e allo studio idraulico del torrente medesimo.
- Applicare il principio di invarianza idraulica e la realizzazione di opere deimpermeabilizzazione dei suoli come definito nello Studio di Gestione del Rischio idraulico. Si rinvia a tale Studio per le modalità di applicazione. Tali opere contribuiscono alla realizzazione della Rete verde comunale.

## 6. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: FORME DI INCENTIVAZIONE

### A. Incentivazione volumetrica

Per l'applicazione dell'incentivazione per il patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05 e in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 Allegato A, si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020. Gli incrementi volumetrici definiti dal PGT per gli "Obiettivi della Città Pubblica [OCP]" dell'articolo 11 della LR 12/05 sono alternativi alla presente forma di incentivazione.

### B. Riduzione del contributo di costruzione

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quinquies della LR 12/05, si applica la riduzione del contributo di costruzione, in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3509 Allegato A del 5 agosto 2020. Per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020.

## 7. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

## 8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Dati catastali: Foglio 7 - Particelle 277; 278; 280; 288; 291.

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ARU9	5.227	0,80	4.182	Esistente	15%	13,50

## 9. INCREMENTI PER LA SOSTENIBILITÀ, LA RESILIENZA E LA QUALITÀ URBANA

È ammessa la possibilità di conseguire un incremento della Superficie Lorda [SL] nella misura massima corrispondente a un Indice Territoriale [IT] pari a 0,10 mq/mq.

Tale incremento deriva dal conseguimento degli Obiettivi della Città Pubblica [OCP] ai sensi delle NTA del PdS.

Tali incrementi si applicano alle destinazioni d'uso residenziali e non residenziali e sono calcolati sulla Superficie Territoriale degli Ambiti di Rigenerazione Urbana.

Di seguito si riportano gli obiettivi individuati per l'ARU mediante i quali è possibile accedere all'incremento:

OCP	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>OCP1: Ambiti di compensazione Ambientale</b>	NO	-
<b>OCP2: Ambiti per servizi abitativi sociali e servizi pubblici</b>	NO	-
<b>OCP3: Ambiti di sostenibilità ecosistemica e forestazione urbana</b>	NO	-

OSQ	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>Obiettivi servizi qualitativi</b>	SI	0,10

### Incremento massimo complessivo di SL

Sigla	ST [mq]	Incremento max IT [mq/mq]	Incremento max SL [mq]
<b>IT<sub>OCP</sub></b>	5.227	0,10	523

## 10. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

ARU9	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Produttivo
	112%	200%	200%	20%
<b>IT</b>	-	si rinvia al punto 5B	si rinvia al punto 5B	-
<b>IT Incremento max</b>	-	si rinvia al punto 5B	si rinvia al punto 5B	-
<b>Totale</b>	-	38.060	38.060	-

## 11. TABELLA RIEPILOGATIVA

ARU9	
<b>Superficie territoriale [ST] [mq]</b>	5.227
<b>Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]</b>	0,90
<b>Superficie Lorda massima complessiva [mq]</b>	4.704
<b>Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]</b>	38.060

# Schema di assetto planivolumetrico

[ARU9]

Scala di rappresentazione 1:2.500

- Area di rigenerazione territoriale (ARTL)
- Area di influenza del Istituto di Rigenerazione Urbana
- Area di rigenerazione urbana (ARU)
- Area di trasformazione Urbana (ATU)
- Suddivisioni in comparti
- Sistema insediativo e dei servizi**
- Area di concentrazione residenziale
- Architettura storica da conservare
- Area in occasione compensativa extra comparto
- Area di concentrazione per servizi
- Concorsi minimo**
- Area verde
- Area per la sosta a lungo termine
- Sistema del verde**
- Fascio verde e spazi di mitigazione ambientale
- Area a verde fasciato privato
- Viasi alternati
- Sistema della mobilità**
- Interventi di riqualificazione stradale esistenti e di progetto
- Area pedonale
- Ferrovie e linee ferroviarie esistenti
- Concorrenti di progetto
- Elementi di contesto**
- Confine comunale di Segrate
- Piano Agrario Subalpino (DGR 7/808/22-04/2002)
- Piano Locali di Interesse Comunale (L. 14/05/02)
- Decreto d'Intesa (D. 14/04/04 art. 135, comma 1, lettera c) e (D. 15/04/04 art. 140/141) (Visto convalidato dal Consiglio Comunale di G.R. n. 108/2004 del 1/06/2004) (Deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Dolciacque naturali di cui al verbale n. 1/1998 e della C.C.R. n. 108/2004 del 2004)
- Piano di tutela D.O. in PPAI (Piani Ambientali Locali - Settore 2) (DGR n. 8/12 26/11/2003)
- Area sottoposta al vincolo ex D.Lgs. 40/2004 art. 10 e 11 (Fonte Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano)
- Beni di interesse storico-architettonico
- Nuclei di Architettura urbana (N.A.U.) (art. 28 NTA PUG)
- Nuclei di Architettura urbana nuclei di origine storica (art. 28 e 40 NTA PUG)
- Pianificazione attuativa vigente (P.A.V.) (art. 34 NTA PUG)
- Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale (art. 35 NTA PUG)
- Area a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
- Aree di Compensazione Ambientale (A.C.A.) (art. 24 NTA PUG)
- Aree speciali (A.S.) (art. 21 NTA PUG)





# E | Scheda ambito di rigenerazione urbana ARU10 Via Milano

## 1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 10 [ARU10 Via Milano] rappresenta un comparto attualmente interessato da un processo di pianificazione attuativa in corso. 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 sud di via Milano. Il torrente Molgora attraversa l'area in direzione nord-sud, costeggiando l'ambito ad ovest 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 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.

### A. Potenzialità e criticità

L'ARU10 presenta diverse **potenzialità** che possono essere sintetizzate nei seguenti aspetti principali:

- **Collocazione geografica.** L'ARU10, situato nella zona occidentale del Comune, costituisce, unitamente all'ARU1, la "porta di ingresso" al territorio, trovandosi al confine con il Comune di Cassina de' Pecchi. Questa posizione lo rende un punto di connessione strategico, in quanto si sviluppa lungo due elementi infrastrutturali rilevanti: via Milano, che funge da principale asse stradale di accesso al Comune, e l'intersezione tra naviglio Martesana e torrente Molgora. La combinazione di queste caratteristiche lo colloca in una posizione privilegiata per intercettare flussi di mobilità e creare nuove opportunità di sviluppo.
- **Sistema ambientale.** Dal punto di vista ambientale, l'ARU10 offre un potenziale unico grazie alla presenza di due importanti risorse naturali: il Naviglio Martesana e il Torrente Molgora. Questi elementi, insieme, potrebbero trasformare l'area in un vero e proprio snodo ecologico. Collegare questi percorsi ciclopedonali con reti più ampie e con gli spazi aperti circostanti permetterebbe di creare un sistema fruitivo integrato, capace di promuovere mobilità sostenibile, attività ricreative e un maggior accesso al paesaggio naturale.

L'ARU10 presenta anche alcune **criticità** che possono essere riassunte nei seguenti punti:

- **Stato di utilizzo.** Una delle principali criticità è rappresentata dallo stato di dismissione che caratterizza gran parte dell'area evidenziando una perdita di funzionalità e una ridotta capacità di integrazione con il tessuto urbano circostante.
- **Presenza di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.** Un'altra criticità significativa è la carenza di servizi pubblici o di interesse pubblico nel contesto. Entro un raggio di 300 metri – una distanza considerata adeguata agli spostamenti a piedi – non si rilevano infrastrutture o servizi in grado di soddisfare le esigenze della comunità locale.
- **Aspetti idraulici.** Dal punto di vista idraulico, il Torrente Molgora rappresenta una fonte di criticità per gran parte dell'area. Le problematiche legate alla gestione delle acque,

che si sommano a quelle derivanti dall'impermeabilizzazione del suolo, aumentano il rischio di eventi alluvionali e richiedono interventi strutturali per garantire la sicurezza idraulica del territorio.

### B. Obiettivi strategici

- **Potenziare l'offerta di servizi pubblici.** Un aspetto fondamentale per rigenerare l'ARU10 è il potenziamento dei servizi pubblici e di interesse generale nel contesto urbano circostante.
- **Riqualificare le sponde e le aree intorno al Torrente Molgora.** Dal punto di vista ambientale, è prevista la riqualificazione delle sponde e delle aree limitrofe al Torrente Molgora. Questo intervento include 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. 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. La diversificazione funzionale permetterà di integrare spazi residenziali, produttivi e commerciali, contribuendo a creare un ambiente urbano più equilibrato e vitale.

## 2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L'ARU10 è interessato da vincoli di diversa natura [Vedi pag. 4 e 6].

### A. Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

L'ARU10 ricade nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni [PGRA] classificato come area con Tempo di Ritorno [TR] di 500 anni ed è inserita all'interno del PAI - Piano di stralcio per l'assetto idrogeologico: Limite esterno della Fascia C.

### Componente geologica, idrogeologica e sismica.

Classe di fattibilità geologica n.3.

Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

### B. Vincoli di tutela paesistico-ambientale

L'intero territorio comunale di Gorgonzola è individuato come ambito del PTR A Navigli Lombardi [DelCR n° IX/72 del 16/11/2010].

A titolo esclusivamente di indirizzo si riporta i criteri del Vincolo Paesaggistico del Naviglio Martesana [D.G.R. VIII/3095 del 1 agosto 2006] per un trattamento unitario del corso del tracciato del Naviglio Martesana.

Per il Vincolo Paesaggistico del Naviglio Martesana il tratto sull'Alzaia Martesana viene indicato come Fronte industriale terziario con fronti edificati ad alto impatto. Il tratto del naviglio che interessa l'ambito è classificato come "Sistema naviglio parzialmente alterato".

Si rimanda alle tavole n.4 e n.5 dell'"Ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana, criteri di gestione" [D.G.R. VIII/3095 del 2006].

Nella porzione corrispondente all'intersezione tra il Naviglio Martesana e il Torrente Molgora è presente una Fascia di rilevanza paesistico-fluviale [art. 49 del PTM]. Nel complesso, l'ambito è identificato come di rilevanza paesaggistica.

Per ulteriori vincoli di carattere paesaggistico si rimanda allo studio archeologico allegato alla Variante generale al PGT 2025.

## 3. MODALITÀ ATTUATIVE

Piano Attuativo [PA], Programma Integrato d'Intervento [PII].

# [ARU10]

## 4. VOCAZIONE FUNZIONALE

### Destinazione d'uso ammesse

T - Direzionale; C - Commerciale [EV - EVP - EVS e commercio all'ingrosso con deposito]; Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale; Turistico Ricettiva.

### Destinazione d'uso escluse

R - Residenziale; Ru - Rurale e compatibili; IND - Industriale artigianale; C - Commercio MSV-GSV, Strutture di vendita in forma unitaria ai sensi titolo V NTA del PdR.

## 5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ARU10 è subordinata alla prescrizioni di:

### A. Sistema insediativo

- Porre attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento edilizio rispetto all'altezza ed al contesto degli edifici circostanti con particolare attenzione lungo il Naviglio Martesana e su via Milano.
- Perseguire la strategia generale di individuare una serie di centralità pubbliche e private lungo il Naviglio Martesana, a nord, su via Milano per attuare la strategia generale di valorizzazione dell'asse del Naviglio Martesana.

### B. Sistema ambientale e paesaggistico

- Verificare il rispetto dei limiti e assoggettare alle relative procedure di bonifica e messa in sicurezza, quando necessarie, secondo le procedure definite dalla legislazione vigente, per l'utilizzo per altre destinazioni d'uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione. Si dovrà fare riferimento, anche, all'articolo 40bis della LR 12/19. Si rinvia, altresì, alla componente geologica idrogeologica e sismica.
- Realizzare una fascia di protezione ambientale e opere di mitigazione ambientale verso il torrente Molgora e a confine verso est.

### C. Sistema della Mobilità

- Redigere uno Studio di impatto viabilistico, ai sensi dell'articolo 63 delle NTA del PdR e realizzare le opere derivanti dallo Studio, con particolare riferimento, alla risoluzione dell'attraversamento del Naviglio Martesana.

### D. Aspetti geologici, idraulici e di invarianza idraulica

- Applicare il principio di invarianza idraulica e la realizzazione di opere deimpermeabilizzazione dei suoli come definito nello Studio di Gestione del Rischio idraulico. Si rinvia a tale Studio per le modalità di applicazione. Tali opere contribuiscono alla realizzazione della Rete verde comunale.

## 6. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: FORME DI INCENTIVAZIONE

### A. Incentivazione volumetrica

Per l'applicazione dell'incentivazione per il patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05 e in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 Allegato A, si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020. Gli incrementi volumetrici definiti dal PGT per gli "Obiettivi della Città Pubblica [OCP]" dell'articolo 11 della LR 12/05 sono alternativi alla presente forma di incentivazione.

### B. Riduzione del contributo di costruzione

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quinquies della LR 12/05, si applica la riduzione del contributo di costruzione, in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3509 Allegato A del 5 agosto 2020. Per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020.

## 7. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

## 8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Dati catastali: Foglio 7 - Particelle 55-57; 69; 70; 101; 102; 153;433; 434.

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ARU10	6.251	0,80	5.001	50%	15%	13,50

## 9. INCREMENTI PER LA SOSTENIBILITÀ, LA RESILIENZA E LA QUALITÀ URBANA

È ammessa la possibilità di conseguire un incremento della Superficie Lorda [SL] nella misura massima corrispondente a un Indice Territoriale [IT] pari a 0,20 mq/mq, calcolato sulla superficie territoriale. Tale incremento deriva dalla sommatoria dei contributi connessi al conseguimento degli Obiettivi della città pubblica [OCP] e dei Servizi Qualitativi [SQ].

Il contributo relativo agli Obiettivi della Città Pubblica [OCP] è riconosciuto fino a un valore massimo pari a IT = 0,10 mq/mq, mentre il contributo relativo ai Servizi Qualitativi [SQ] è riconosciuto fino a un valore massimo pari a IT = 0,10 mq/mq.

Per la quota di incremento riconducibile agli OCP e ai OSQ si rinvia alle NTA del PdS.

Tali incrementi si applicano alle destinazioni d'uso residenziali e non residenziali e sono calcolati sulla Superficie Territoriale degli Ambiti di Rigenerazione Urbana.

Di seguito si riportano gli obiettivi individuati per l'ARU mediante i quali è possibile accedere all'incremento:

OCP	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/Peso Obiettivo
<b>OCP1: Ambiti di compensazione Ambientale</b>	SI	da 0 a 0,10
<b>OCP2: Ambiti per servizi abitativi sociali e servizi pubblici</b>	SI	da 0 a 0,10
<b>OCP3: Ambiti di sostenibilità ecosistemica e forestazione urbana</b>	SI	da 0 a 0,10

OSQ	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/Peso Obiettivo
<b>Obiettivi servizi qualitativi</b>	SI	0,10

### Incremento massimo complessivo di SL

Sigla	ST [mq]	Incremento max IT [mq/mq]	IIT incremento [mq/mq]/Peso Obiettivo
<b>IT incremento max totale</b>	6.251	0,20	1.250

## 10. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

ARU10	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Produttivo
	112%	200%	200%	20%
<b>IT</b>	-	10.002	10.002	-
<b>IT Incremento max</b>	-	2.500	2.500	-
<b>Totale</b>	-	12.502	12.502	-

## 11. TABELLA RIEPILOGATIVA

ARU10	
<b>Superficie territoriale [ST] [mq]</b>	6.251
<b>Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]</b>	1,00
<b>Superficie Lorda massima complessiva [mq]</b>	6.251
<b>Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]</b>	12.502

# Schema di assetto planivolumetrico

[ARU10]

Scala di rappresentazione 1:2.500

-  Area di rigenerazione territoriale (ARTL)
-  Area di influenza del Istituto di Rigenerazione Urbana
-  Area di rigenerazione urbana (ARU)
-  Area di Trasformazione Urbana (ATU)
-  Suddivisione in comparti
- Sistema insediativo e dei servizi**
-  Area di concentrazione residenziale
-  Architettura storica da conservare
-  Area in occasione compensativa extra comparto
-  Area di concentrazione per servizi
- Confini minimo**
-  Area verde
-  Area per la sosta a lungo termine
- Sistema del verde**
-  Fascio verde e spazi di mitigazione ambientale
-  Area a verde fasciato privato
-  Viale alberato
- Sistema della mobilità**
-  Interventi di riqualificazione stradale esistenti e di progetto
-  Area pedonale
-  Ferrovie e linee ferroviarie esistenti
-  Connessori di progetto
- Elementi di contesto**
-  Confine comunale di Segrate
-  Piano Agrario Suburbano (DGR 7/808/03-04/2000)
-  Piano Locali di Interesse Comunale (L. 19/03/00)
-  Decreto d'Intesa (D. 10/04/01 art. 135, comma 1, lettera c) e (D. 10/04/01 art. 135/136) (Visto: provvedimento del Consiglio Municipale D. 0. R. n. 188/2000 del 1/06/2000) (Deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Dolciere Naturali di cui al verbale n. 1/1998 e della D. 0. R. n. 188/2000 del 2000)
-  Piano di tutela DOI in PPAI (Vigilanza - Istituto 2) (DGR n. 89/12 26/11/2000)
-  Area sottoposta al vincolo ex D. Lgs. 40/2004 art. 10 e 11 (Fonte: Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano)
-  Beni di interesse storico-architettonico
-  Nuclei di Architettura Urbana (NNU) (Rettificazione) (art. 38 NTA PUA)
-  Nuclei di Architettura Urbana nuclei di origine storica (art. 38 e 40 NTA PUA)
-  Pianificazione attuativa vigente (PAV) (art. 34 NTA PUA)
-  Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale (art. 33 NTA PUA)
-  Area a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
-  Area di Compensazione Ambientale (ACA) (art. 24 NTA PUA)
-  Area speciali (SA) (art. 27 NTA PUA)



# AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE | n.2, n.3 e ART1

## A | Inquadramento

## [ARU2 - ARU3 - ART1]

Scala di rappresentazione 1:5.000





PARCO AGRICOLA SUD MILANO

# B.1 | Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

# [ARU2 - ARU3 - ART1]

Scala di rappresentazione 1:5.000

- Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana
- Ambiti di rigenerazione urbana (ARU)
- Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU)
- Pianificazione attuativa vigente (PAV) [art.14 NTA PGR]
- Ambiti di Compensazione Ambientale (ACA) [art.24 NTA PGR]
- Aree speciali (AS) [art.27 NTA PGR]

## VINCOLI DI DIFESA DEL SUOLO E AMMINISTRATIVI

**Piano di Sezione del Rischio di Alluvioni (PORA)**  
 (Aggiornamento mappe di pericolosità redatte ai sensi dell'art.6 del D.lgs. 49/2010 attuative della Dir. 2007/60/CE - il ciclo di gestione)  
**Ambito territoriale del Reticolo Principale (RP)**

- e Reticolo Secondario di Pianura (RSP)**
- Pericolosità H - P3 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (T 30 anni)
  - Pericolosità M - P2 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (T 100 anni)
  - Pericolosità L - P1 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (T 500 anni)

**Variante al Piano di strada per l'Assetto idrogeologico (PAI) per il Torrente Mulgore approvata dal Segretario Generale dell'Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po con Decreto n.58 del 26 agosto 2024**

- Fascia A
- Fascia B
- Fascia C con limite B di progetto
- Fascia C

**Area destinate alla realizzazione di interventi di difesa spondale:** vasca di laminazione di Bussero - Gorgonzola - Pessano con Bornago [art. 22 NTA PGR] [Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico art. 34 L. n.7/2017 e s.m.i.; Del. CC. n.18 17/03/2020]

\* In relazione alla mobilità dell'altico e alla locale non corrispondenza tra stato di fatto e base OET, la fascia di rispetto del Torrente Mulgore è stata posizionata a partire dal limite di Fascia A.

\*\* Aggiornamento della Componente Geologica per la Redazione della Variante Generale al PGT.

## SISTEMA IDRICO

- Fascia di rispetto del Torrente Mulgore (10 m) (Fascia di rispetto ai sensi del DGR 7/13950 del 2003, Allegato A; RD 523/1904, artt. 96, 97, 98; DGR X/4226/2003) (Fascia di rispetto RM ai sensi della Del. CC. n.98 17/11/2025\*)
- Fascia di rispetto del Naviglio Martesana (10 m) (Fascia di rispetto ai sensi del RD 386/1904, Regolamento consortile di polizia idraulica DRG X/8037/2018) (Fascia di rispetto RM ai sensi della Del. CC. n.98 17/11/2025)
- Fascia di rispetto dell'ex Fontane delle Saline (inattivo) ai sensi dell'art. 29 del PSCP

**Reticolo Idrico di Bonifica (RIB) di competenza del Consorzio Est Ticino Villorosi (Del. CC. n.98 del 17/11/2025)**

- Tracciato
- Fascia di rispetto del Reticolo Idrico fascia RIB (5 m) e RM (10 m)

## COMPONENTE GEOLOGICA VIGENTE

### Classi di fattibilità\*\*

- Classe di fattibilità 3 con consistenti limitazioni
- Classe di fattibilità 4 con gravi limitazioni

## VINCOLI AMMINISTRATIVI

- Area di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile (10 m) (D.Lgs 152/2006 art. 94)
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile (200 m) rispetto al punto di captazione (D.Lgs 152/2006 art. 94)
- Perimetro centro abitato
- Fascia di rispetto stradale
- Fascia di rispetto cimiteriale

## Linea metropolitana MM2

- Tracciato metropolitana
- Fascia di rispetto (8 m - profondità minima) (D.P.R. 753/80)

## Elettrodotti

- Tracciato elettrodotti
- Fascia di rispetto (30 m) (D.M. 29/05/2008)

## Aree di affollamento (Piano di Emergenza 2017)

- Area di accoglienza/ricovero
- Area di attesa

## ELEMENTI DI CONTESTO

- Confine comunale di Gorgonzola
- Parchi regionali (D.Lgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera f; già L.431/85)
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti (L.R 86/82)
- Proposta di Parco Naturale (art. 1 NTA PASM)



PARCO AGRICOLA SUD MILANO

## B.2 | Vincoli di tutela del sistema paesistico ambientale

## [ARU2 - ARU3 - ART1]

Scala di rappresentazione 1:5.000

- Ambiti di rigenerazione territoriale | ART,n
- Ambiti di rigenerazione urbana | ARU,n
- Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana
- Ambiti di Trasformazione Urbana | ATU,n

- Pianificazione attuativa vigente | PA,n [art.34 NTA PdR]
- Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA,n [art.24 NTA PdR]
- Aree speciali | AS,n [art.27 NTA PdR]

### VINCOLI DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE AMBITI, AREE, SISTEMI ED ELEMENTI ASSOGGETTATI A SPECIFICA TUTELA DAL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (D.Lgs. 42/2004)

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici (D.Lgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85)
- Bellezze d'insieme (D.Lgs. 42/04 art. 136, comma 1, lettere c) e d) e art. 157; già L. 3487/39) [Vincolo paesaggistico del Naviglio Martesana D.G.R. n. VII/3095 del 1/06/2006] [Deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Bellezze Naturali di cui al verbale n.1/1998 e della D.G.R. n.VII/3095 del 2006]

### Beni di interesse artistico e storico sottoposti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e beni ritenuti di valore storico architettonico (PTM art. 57 NoA)

- Beni di interesse storico architettonico
- Beni ritenuti di valore storico architettonico (PTM art. 57 NoA)
- Aree sottoposte al Vincolo da D.Lgs 42/2004 art. 10 e 118 (Fonte: Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano)

### AMBITI, AREE, SISTEMI ED ELEMENTI ASSOGGETTATI A SPECIFICA TUTELA DALLA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA REGIONALE

- Fascia di tutela 500m PTRN Navigli Lombardi - Obiettivo 2 (DelCR n° IX/72 16/11/2010)
- Ambito del PTRN Navigli Lombardi (DelCR n° IX/72 del 16/11/2010)

### PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO | PTM TUTELA E SVILUPPO DEGLI ECOSISTEMI E DELLE AREE PROTETTE

- Aree boscate [art. 67 NoA]
- Filari e fasce boscate [art. 67 NoA]
- Alberi monumentali - L. 30/2013 [art. 71 NoA]

### AMBITI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE NATURALE

- Fasce di rilevanza paesistica fluviale [art. 49 NoA]
- Corsi d'acqua di rilevanza paesistica [art. 50 NoA]

### AMBITI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE

- Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica [art. 42 NoA]
- Ambiti di rilevanza paesistica [art. 52 NoA]

### Sistema dell'idrografia artificiale e manufatti idraulici [art. 53 NoA]

- Navigli storici
- Insediamenti rurali di interesse storico [art. 54 NoA]

### Nuclii di antica formazione ed elementi storici e architettonici

- Nuclei di Antica Formazione prima leva IGM 1888 [art. 57 NoA]
- Giardini e parchi storici [art. 57 NoA]
- Insediamenti rurali di rilevanza paesistica [art. 57 NoA]

### Sistema della viabilità storica-paesaggistica

- Percorsi di interesse storico e paesaggistico [art. 59 NoA]
- Tracciati di guide paesaggistiche [art. 59 NoA]

### Luoghi della memoria storica

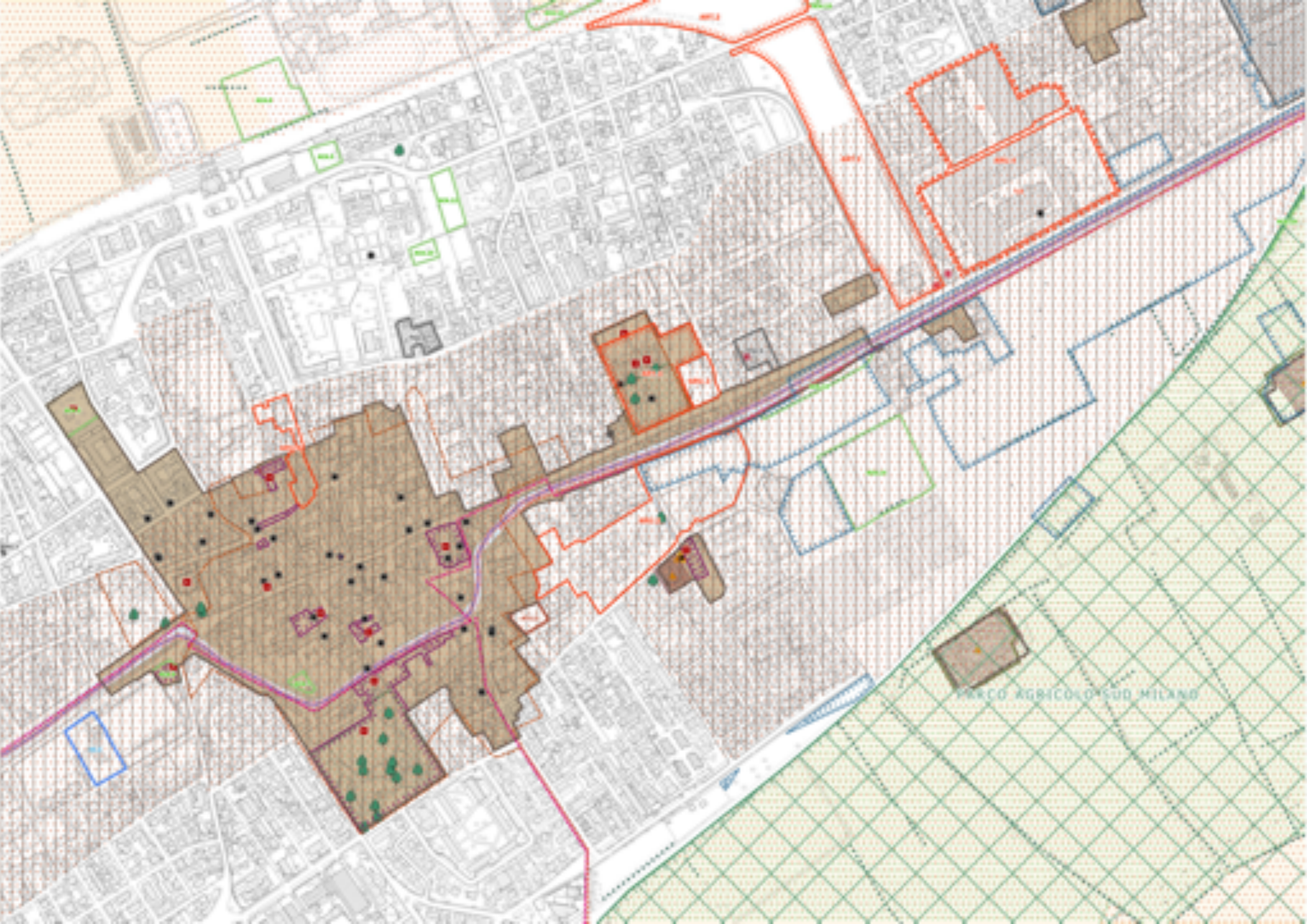
- Località Capo Pave [art. 60 NoA]
- Mulino da grano e pila da riso [art. 60 NoA]

### ELEMENTI DA PGT

- Nuclei di Antica Formazione urbana | NAF Perimetrazione [art.38 NTA PdR]
- Nuclei di Antica Formazione rurale di origine storica [art. 38 e 45 NTA PdR]
- Edifici di pregio storico architettonico-esterni al NAF (Rilievo febbraio e giugno 2024)
- Edifici censiti dal SIRDeC

### ELEMENTI DI CONTESTO

- Confine comunale di Soggonola
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti (LR 86/83)
- PTC Parco Agricolo Sud Milano | PASM**
- Parco Agricolo Sud Milano (DGR 7/828-03/08/2000)
- Proposta di Parco Naturale [art. 3 NTA PASM]
- Territori agricoli di cintura metropolitana [art.25]
- Zona di protezione delle pertinenze fluviali [art.32]
- Zona di tutela e valorizzazione paesistica [art.34]
- Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico [art.39]
- Manufatti della storia agraria [art.40]
- Percorso di interesse storico-paesistico [art.43]





PARCO AGRICOLO SUD MILANO

## C | Specificità e vocazioni territoriali

## [ARU2 - ARU3 - ART1]

Scala di rappresentazione 1:5.000

-  Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana
-  Ambiti di rigenerazione urbana | ARU,n





-  Ambiti di Trasformazione Urbana | ATU,n

-  Polo produttivo [art.19 Disposizione Normative DdP]




### PIANO DEI SERVIZI

-  Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale [art.10 NTA PdR]
-  Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
-  Percorsi ciclopedonali [esistenti, in progetto]
-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA,n [art.24 NTA PdR]
-  Aree speciali | AS,n [art.27 NTA PdR]

### PIANO DELLE REGOLE

-  Tessuto Urbano Consolidato | TUC
-  Nuclei di Antica Formazione urbana | NAF Perimetrazione [art.38 NTA PdR]
-  Nuclei di Antica Formazione rurale di origine storica [art. 38 e 45 NTA PdR]
-  Pianificazione attuativa vigente | PAU,n [art.34 NTA PdR]

### ELEMENTI DI CONTESTO

-  Confine comunale di Sognozia
-  Fascia di tutela SOG in PTSA Navigli Lombardi - Obiettivo 2 [DelCR n° 8/72 16/11/2010]
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti [LR 86/83]

### PTC Parco Agricolo Sud Milano | PASM

-  Parco Agricolo Sud Milano [DGR 7/838-33/08/2000]
-  Proposta di Parco naturale [art.1]
-  Territori agricoli di cintura metropolitana [art.20]
-  Zona di protezione delle pertinenze fluviali [art.33]
-  Zona di tutela e valorizzazione paesistica [art.34]
-  Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico [art.39]
-  Manufatti della storia agraria [art.40]
-  Percorso di interesse storico-paesistico [art.43]

Metropolitana  
MM2

Edifici di interesse storico  
Ospedale Serbelloni

Area inserita nel  
Vincolo paesistico-ambientale

Pozzo idropotabile

Viabilità storica  
paesaggistica

Edifici di  
interesse storico

Ciclopedonale

Pozzo idropotabile

Area dismessa  
Molino Vecchio

Edifici di  
interesse storico

Roggia Bescapera

Nucleo di Antica  
Formazione

PARCO AGRICOLO SUD MILANO

## D | Indirizzi tematici

## [ARU2 - ARU3 - ART1]

Scala di rappresentazione 1:5.000

### TESSUTO URBANO COSTRUITO

1. Area di concentrazione fondiaria: residenza
2. Area per servizi per l'istruzione: previsione nuova scuola
3. Edifici di valore storico architettonico da preservare

### PERCORSI E CONNESSIONI

1. Aree per la sosta: riqualificazione e ampliamento
2. Percorso ciclopedonale da riqualificare
3. Interventi di miglioramento della sezione stradale

### VERDE E MITIGAZIONE

1. Aree verdi: riqualificare/in previsione
2. Fascia di mitigazione e protezione ambientale in previsione
3. Riqualificazione delle aree verdi pubbliche in coerenza con la rete dei percorsi ciclopedonali
4. Viale alberato
5. Area a verde boscata



# E | Scheda da ambito di rigenerazione urbana ARU2

## Bescapera

### 1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 2 [ARU2 Bescapera] rappresenta il terzo progetto individuato lungo il Naviglio Martesana, situato nella zona centrale del Comune tra il corso del Naviglio a nord e Via Molino Vecchio, che ospita il Molino storico, a sud. 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'ARU2 comprende due lotti distinti, entrambi parte dell'Istituto Omnicomprensivo [IC] "Molino Vecchio", separati dalla via Molino Vecchio e dalla roggia Bescapera, con specificità proprie:

- ARU2.a, sede della scuola primaria, presenta edifici obsoleti, spazi interni ed esterni inadeguati e carenza di servizi complementari alle funzioni didattiche principali, rendendo necessarie azioni di riqualificazione e ammodernamento. Potenzialmente il comparto potrebbe essere trasformato verso funzioni idonee con il contesto urbano.
- ARU2.b, che include la scuola secondaria di primo grado, si distingue per la presenza di un'ampia area libera adiacente al Naviglio Martesana, potenzialmente idonea per la costruzione di un nuovo plesso scolastico e per interventi che integrino funzioni didattiche e spazi verdi.

L'area circostante all'ARU2 è caratterizzata da un tessuto residenziale a bassa densità e dalla presenza di un centro sportivo esistente. Quest'ultimo rappresenta un elemento strategico per il rafforzamento della centralità pubblica lungo il Naviglio Martesana, creando un punto di aggregazione per la città e valorizzando la relazione con gli spazi aperti circostanti.

#### A. Potenzialità e criticità

Si possono individuare le seguenti **potenzialità** per l'ARU2:

- **Collocazione geografica.** L'ARU2 si colloca in una posizione strategica grazie alla vicinanza al centro storico e alla rete di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti, qualificandosi come un ambito significativo per il progetto strategico di valorizzazione dell'asse del Naviglio Martesana. La prossimità al centro storico facilita l'integrazione di nuove funzioni urbane con il contesto consolidato, favorendo una rigenerazione urbana rispettosa del tessuto storico e culturale, e consentendo il potenziamento della centralità dei servizi dedicati all'istruzione e alle attività sportive.
- **Presenza di edifici ed elementi di interesse storico architettonico.** L'ARU2 si distingue per la stretta relazione con ulteriori elementi strategici e culturali, tra cui edifici di interesse storico, non utilizzati e in fase di restauro [edificio Molino vecchio], che possono costituire un'opportunità di recupero e valorizzazione nel processo di rigenerazione urbana. Inoltre, il percorso ciclopedonale regionale lungo l'alzaia del Naviglio Martesana attraversa l'area, fungendo da dorsale per la mobilità sostenibile e collegando itinerari storici e paesaggistici.
- **Sistema ambientale.** L'ARU2 si distingue per un sistema ambientale di pregio, in cui superfici verdi pubbliche e private si integrano con il Naviglio Martesana e gli

spazi agricoli. Questo patrimonio naturale migliora la qualità urbana e promuove la sostenibilità, offrendo opportunità per la biodiversità e il benessere collettivo. Le aree verdi, se collegate, possono formare un corridoio ecologico grazie anche alla presenza del Naviglio. Quest'ultimo rappresenta un elemento fondamentale per percorsi ciclopedonali e spazi ricreativi. La sinergia tra verde e infrastrutture naturali pone le basi per una rigenerazione urbana sostenibile, che unisce natura, paesaggio e vivibilità.

Si possono individuare le seguenti **criticità** per l'ARU2:

- **Stato di utilizzo.** La presenza di edifici storici, vincolati ai sensi del DLgs 42/04, non utilizzati e non pienamente utilizzate rappresentano una criticità per l'ambito.
- **Sistema della mobilità.** Si rilevano delle problematiche lungo l'alzaia del Naviglio Martesana legate ai flussi di traffico, anche relativa alla presenza dei plessi scolastici.
- **Sistema insediativo.** Si rilevano delle criticità legate all'obsolescenza di alcuni edifici scolastici e alla loro organizzazione su lotti distinti e separati dalla viabilità pubblica

#### B. Obiettivi strategici

- **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. Il progetto punterà alla qualità architettonica e all'armonica integrazione nel contesto urbano, rafforzando la centralità e la rilevanza dei servizi pubblici per questa porzione di territorio.
- **Promuovere la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo.** L'individuazione dell'ARU2 è finalizzata alla pianificazione di interventi di rigenerazione urbana sostenibile, in linea con i principi di contenimento del consumo di suolo e di valorizzazione delle risorse esistenti. La riconversione del complesso scolastico dismesso, ubicato tra vicolo S. Michele del Carso e via Molino Vecchio, in unità residenziali, permette il riutilizzo di aree già urbanizzate, ottimizzando l'uso del territorio senza ulteriore compromissione di suolo vergine. Parallelamente, la realizzazione di un nuovo edificio scolastico nell'ambito dell'area destinata alle attrezzature pubbliche esistenti conferma l'impegno verso un modello di sviluppo integrato, rispettoso dell'ambiente e orientato alla sostenibilità.
- **Progettare ponendo attenzione al contesto urbano.** Il nuovo plesso scolastico e gli interventi correlati saranno 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 spazi aperti e il tessuto residenziale adiacente, garantendo un'integrazione visiva 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 l'impatto del traffico sulla rete locale. I flussi veicolari saranno indirizzati principalmente lungo via Molino Vecchio, riducendo la pressione sulla viabilità secondaria e sull'alzaia del Naviglio

Martesana. Sarà posta attenzione alla gestione del traffico generato dal nuovo plesso scolastico, ottimizzando la mobilità e garantendo sicurezza e fluidità.

- **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 Molino Vecchio sarà centrale, attraverso interventi naturalistici e paesaggistici che rafforzino il legame tra spazi urbani e aree naturali, promuovendo un equilibrio ecologico nell'ambito di progetto.
- **Potenziare la mobilità sostenibile.** Un elemento strategico sarà il miglioramento dei percorsi ciclopedonali, garantendo continuità e connessioni fluide tra le diverse zone del quartiere e le aree circostanti. Saranno potenziati i collegamenti interni ed esterni per favorire la mobilità dolce, migliorare l'accessibilità e promuovere modalità di spostamento sostenibili e rispettose dell'ambiente.

### 2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L'ARU2 è interessato da vincoli di diversa natura [Vedi pag. 24 e 26].

#### A. Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

L'ARU2 è interessato dalla Fascia di Rispetto di 10 metri del Naviglio Martesana e dalla presenza di due pozzi idropotabili. Il pozzo situato a nord coinvolge l'ambito attraverso l'area di rispetto per la captazione idropotabile con un raggio di 200 metri. Il pozzo localizzato a sud-est, interessa quasi interamente l'ambito, includendo sia l'area di rispetto di 200 metri sia l'area di tutela assoluta di 10 metri attorno alla captazione idropotabile.

**Componente geologica, idrogeologica e sismica.** Classe di fattibilità geologica n.2 per l'intero ambito. L'ambito ricade nel PGRA classificato come area con TR di 100 [Agg. mappe pericolosità PGRA]. Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

#### B. Vincoli di tutela paesistico-ambientale

L'intero territorio comunale di Gorgonzola è individuato come ambito del PTR Navigli Lombardi [DelCR n° IX/72 del 16/11/2010]. Sull'intero ambito insiste il Vincolo paesaggistico "Bellezze d'Insieme" ai sensi del D.lgs. 42/2004 e il Vincolo Paesaggistico del Naviglio Martesana [D.G.R. VIII/3095 del 2006]. Per il Vincolo Paesaggistico del Naviglio Martesana l'ambito viene parzialmente individuato come area agricola storica alterata, con il fronte verde contemporaneo e sistema delle visuali sull'Alzaia Martesana. Il tratto del naviglio che interessa l'ambito è classificato come "Sistema naviglio parzialmente alterato". Si rimanda alle tavole n.4 e n.5 dell'"Ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana, criteri di gestione" [D.G.R. VIII/3095 del 2006].

Nell'area del Molino Vecchio, individuato come Bene di interesse artistico e storico sottoposto a vincolo monumentale [ai sensi del D.Lgs. 42/2004], sono individuati altri elementi di interesse storico culturale quali il mulino da grano, insediamenti rurali di interesse storico e alberi monumentali. Nel complesso, l'ambito è identificato come di rilevanza paesaggistica attraversato da percorsi di interesse storico e paesaggistico.

Per ulteriori vincoli di carattere paesaggistico si rimanda allo studio archeologico allegato alla Variante generale al PGT 2025.

### 3. MODALITÀ ATTUATIVE

Piano Attuativo di iniziativa pubblica; Piano Attuativo [PA].

# [ARU2]

## 4. VOCAZIONE FUNZIONALE

### Destinazione d'uso ammesse

R – Residenziale; Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale; C – Commerciale EDV; SO1 – Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande < 250 mq sulla ST.

È concesso l'insediamento di usi temporanei, anche con funzioni di uso pubblico.

### Destinazione d'uso escluse

P – Produttiva; T - Direzionale; Ru - Rurale e compatibili; C – Commerciale MSV, GSV; Strutture di vendita in forma unitaria ai sensi titolo V NTA del PdR; Attività insalubri [art.18 NTA PdR].

## 5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ARU2 è subordinata alle prescrizioni di:

### A. Sistema insediativo

- Ampliamento del plesso scolastico nel lotto ARU2.b, sostituendo l'attuale scuola primaria situata nel lotto ARU2.a, che verrà dismessa e trasformata in un'area a prevalente destinazione residenziale. Il nuovo plesso scolastico dovrà essere integrato con l'attuale attrezzatura scolastica [secondaria di Primo Grado] concentrando l'edificazione in prossimità dell'edificio esistente in maniera di preservare lo spazio verde lungo il naviglio.
- Porre attenzione all'inserimento paesaggistico sia per quanto riguarda l'edificazione del nuovo plesso scolastico con riferimento al Naviglio Martesana e gli spazi aperti [ARU2.b] ma anche la nuova edilizia residenziale rispetto al contesto residenziale circostante e al sistema stradale e dei percorsi ciclopedonali esistenti.

### B. Sistema ambientale e paesaggistico

- Gli interventi lungo il Naviglio Martesana dovranno verificare, e recepire, le indicazioni inerenti la "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'ambito di tutela paesaggistica del naviglio Martesana", approvata con DGR n. VIII/3095 del 1 agosto 2006.
- Gli interventi lungo il Naviglio Martesana dovranno verificare, e recepire, le indicazioni inerenti il Piano Territoriale Regionale d'Area Navigli Lombardi 2012 [aggiornato con DCR X/7279 del 30 ottobre 2017].
- Realizzare una fascia di protezione ambientale e opere di mitigazione ambientale fra la nuova edificazione residenziale e il Palazzetto dello Sport tenendo conto del possibile disturbo acustico proveniente dal Palazzetto dello Sport.
- Realizzare una fascia verde e alberata di protezione ambientale sul lato prospiciente il Naviglio Martesana [ARU2.b] dalla profondità di 30 m. a tutela degli spazi aperti del Naviglio Martesana in adeguamento ai criteri del del Vincolo Paesaggistico del Naviglio Martesana [D.G.R. VIII/3095 del 1 agosto 2006].

### C. Sistema della Mobilità

- Redigere uno Studio di impatto viabilistico, ai sensi dell'articolo 63 delle NTA del

DdP - 32

PdR e realizzare le opere derivanti dallo Studio. Si fa riferimento, in particolar modo, alla risoluzione del congestionamento del tratto stradale lungo l'alzaia del Naviglio Martesana.

- Realizzare tratti di percorsi ciclopedonali dall'alzaia del Naviglio verso via Molino vecchio integrandoli con la rete esistente per dare continuità e valorizzare anche la presenza dell'edificio del vecchio Molino.
- Cedere e realizzare spazi per la sosta alberati.

### D. Aspetti geologici, idraulici e di invarianza idraulica

- L'attuazione dell'ATR2 è subordinata alla misure di salvaguardia derivanti dal Decreto del Segretario Generale di ADBPO n.4 del 19/01/2026 che ha disposto la pubblicazione dal 20/01/2026 delle Mappe della pericolosità di alluvioni del Distretto idrografico del fiume Po, aggiornate per il terzo ciclo di pianificazione sessennale [2027 – 2033]. Le misure di salvaguardia sono relative al Naviglio Martesana e torrente Trobbia.
- Applicare il principio di invarianza idraulica e la realizzazione di opere deimpermeabilizzazione dei suoli come definito nello Studio di Gestione del Rischio idraulico. Si rinvia a tale Studio per le modalità di applicazione. Tali opere contribuiscono alla realizzazione della Rete verde comunale.

## 6. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: FORME DI INCENTIVAZIONE

### A. Incentivazione volumetrica

Per l'applicazione dell'incentivazione per il patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05 e in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 Allegato A, si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020. Gli incrementi volumetrici definiti dal PGT per gli "Obiettivi della Città Pubblica [OCP]" dell'articolo 11 della LR 12/05 sono alternativi alla presente forma di incentivazione.

### B. Riduzione del contributo di costruzione

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quinquies della LR 12/05, si applica la riduzione del contributo di costruzione, in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3509 Allegato A del 5 agosto 2020. Per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020.

## 7. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

## 8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

**Dati catastali:** Foglio 14; 15 - Particelle 1; 10; 11; 38; 39; 134; 147; 174; 253; 262; 300; 337; 338

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ARU2	39.000	0,25	9.750	50%	esistente	10,5

## 9. INCREMENTI PER LA SOSTENIBILITÀ, LA RESILIENZA E LA QUALITÀ URBANA

Si prevede la possibilità di utilizzare un incremento di SL in attuazione degli Obiettivi Servizi Qualitativi [OSQ], stabilito nella misura massima di un Indice di edificabilità territoriale [IT] pari a 0,05 mq/mq. È inoltre possibile ottenere un ulteriore incremento pari a massimo 0,10 mq/mq per l'attuazione di Servizi Qualitativi [SQ]. Per la quota di incremento riconducibile ai OSQ si rinvia alle NTA del PdS.

Tali incrementi si applicano alle destinazioni d'uso residenziali e non residenziali e sono calcolati sulla Superficie Territoriale degli Ambiti di Rigenerazione Urbana.

Di seguito si riportano gli obiettivi individuati per l'ARU mediante i quali è possibile accedere all'incremento:

OCP	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>OCP1: Ambiti di compensazione Ambientale</b>	NO	-
<b>OCP2: Ambiti per servizi abitativi sociali e servizi pubblici</b>	NO	-
<b>OCP3: Ambiti di sostenibilità ecosistemica e forestazione urbana</b>	NO	-

OSQ	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>Obiettivi servizi qualitativi</b>	si	0,05

### Incremento massimo complessivo di SL

Sigla	ST [mq]	Incremento max IT [mq/mq]	Incremento max SL [mq]
<b>IT<sub>OSQ</sub></b>	39.000	0,05	1.950

## 10. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

ARU2	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Produttivo
	112%	100%	100%	20%
<b>IT</b>	10.920	-	-	-
<b>IT Incremento max</b>	2.184	-	-	-
<b>Totale</b>	13.104	-	-	-

## 11. TABELLA RIEPILOGATIVA

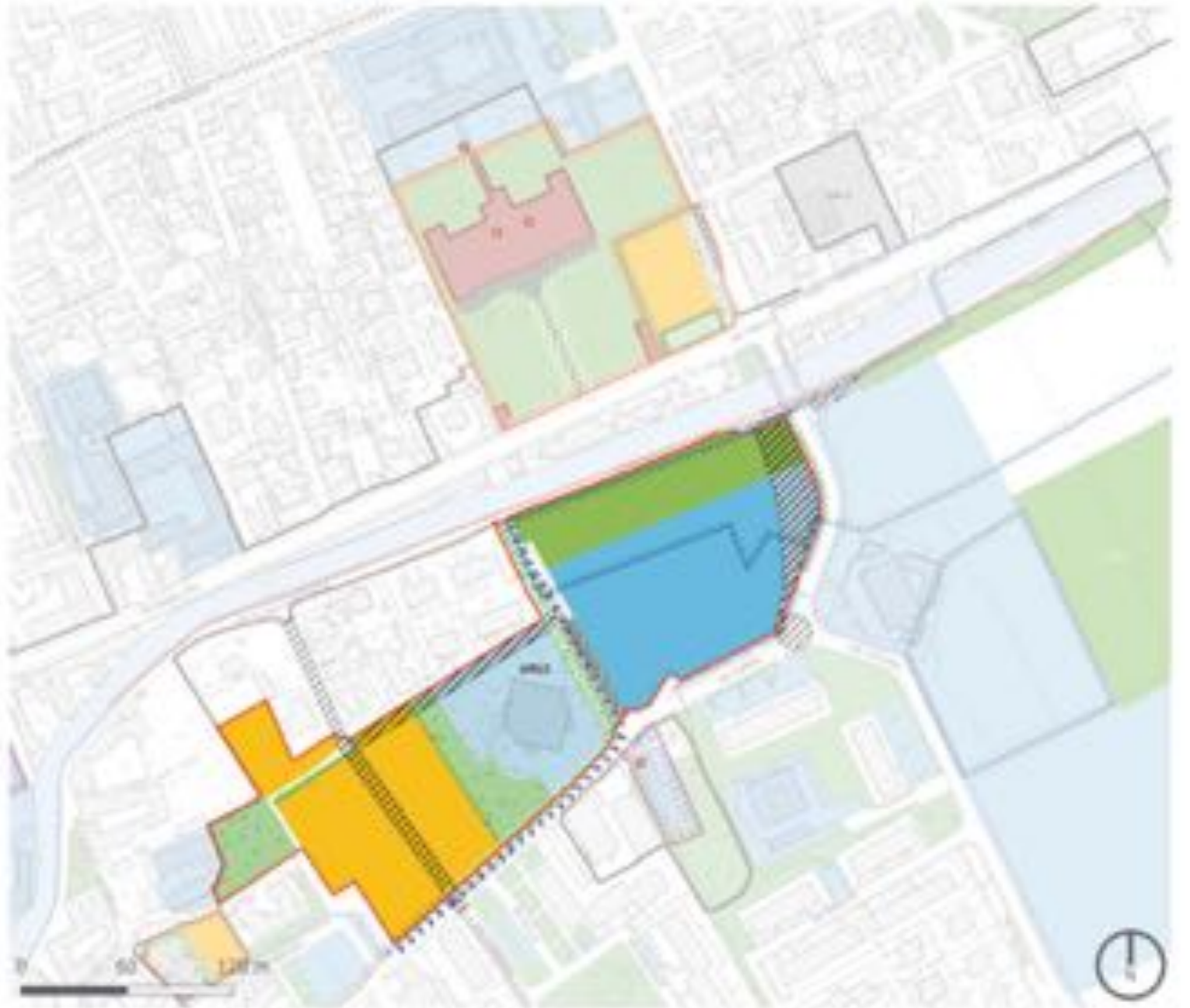
ARU2	
<b>Superficie territoriale [ST] [mq]</b>	39.000
<b>Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]</b>	0,30
<b>Superficie Lorda massima complessiva [mq]</b>	11.700
<b>Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]</b>	13.104

# Schema di assetto planivolumetrico

[ARU2]

Scala di rappresentazione 1:2.500

- Area di rigenerazione territoriale (ARTL)
- Area di influenza dell'Area di Rigenerazione Urbana
- Area di rigenerazione urbana (ARU)
- Area di trasformazione urbana (ATU)
- Successioni in comparti
- Sistema insediativo e dei servizi**
- Area di concentrazione residenziale
- Architettura storica da conservare
- Area in attesa compensativa extra comparto
- Area di concentrazione per servizi
- Spazi verdi**
- Area verde
- Area per la sosta all'auto
- Sistema del verde**
- Rete verde e spazi di mitigazione ambientale
- Area a verde locale privato
- Viali alberati
- Sistema della mobilità**
- Interventi di riqualificazione stradale esistenti e di progetto
- Area pedonale
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Corridori di progetto
- Elementi di contesto**
- Confine comunale di Segrate
- Piano Agrario Suburbano (DGR 7/808/03-04/2003)
- Piano Locali di Interesse Sovracomunale (L. 19/03)
- Selezione d'intervento (D. 10/04 art. 135, comma 1, lettera c) e (D. 10/04 art. 140/141) (Vieva consociativa del Naviglio-Milanesa S.p.A. n. 10/2006 del 1/06/2006) (Deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Dolciacque naturali di cui al verbale n. 1/1998 e della C.C.R. n. 10/2005 del 2006)
- Piano di tutela DOB in PPA Naviglio-Lambro - Intervento 2 (DGR n. 8/12 26/11/2003)
- Area sottoposta al vincolo di D.Lgs 40/2004 art. 10/c 118 (Ponte Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano)
- Beni di interesse storico-architettonico
- Nuclei di Architettura urbana (NAP) Riconoscimento (art. 28 NTA PUG)
- Nuclei di Architettura Formazione nuclei di origine storica (art. 28 e 40 NTA PUG)
- Pianificazione attuativa vigente (PA) (art. 34 NTA PUG)
- Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale (art. 35 NTA PUG)
- Area a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
- Aree di Compensazione Ambientale (ACA) (art. 24 NTA PUG)
- Aree speciali (SA) (art. 21 NTA PUG)





# E | Scheda ambito di rigenerazione urbana ARU3 Via Bellini

## 1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 3 [ARU3 Via Bellini] 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 posizione strategica dell'ARU3, in adiacenza al Nucleo di Antica Formazione [NAF], all'Ospedale Serbelloni, alla centralità di servizi pubblici e di interesse pubblico situati a sud del Naviglio Martesana, offre un'opportunità di rigenerazione e valorizzazione del paesaggio urbano.

L'ARU3 [ex ARU5], si colloca in adiacenza al Nucleo di Antica Formazione [NAF], all'Ospedale Serbelloni e alla casa di Comunità. in via Bellini. Gli interventi previsti mirano a valorizzare le connessioni con il contesto urbano circostante, attraverso azioni di rigenerazione sostenibile e di integrazione armonica con il territorio esistente.

Il comparto si inserisce in una strategia complessiva di rigenerazione che punta a valorizzare il Naviglio Martesana come elemento identitario e paesaggistico, promuovendo la sostenibilità e l'armonia tra le nuove funzioni insediative e il tessuto storico e ambientale esistente.

### A. Potenzialità e criticità

Si possono individuare le seguenti **potenzialità** per l'ARU3:

- **Collocazione geografica.** Si colloca in una posizione strategica grazie alla vicinanza al centro storico e alla rete di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti, qualificandosi come un ambito significativo per il progetto strategico di valorizzazione dell'asse del Naviglio Martesana. La prossimità al centro storico facilita l'integrazione di nuove funzioni urbane con il contesto consolidato, favorendo una rigenerazione urbana rispettosa del tessuto storico e culturale, e consentendo il potenziamento della centralità dei servizi dedicati all'istruzione e alle attività sportive. La vicinanza con il Naviglio Martesana, elemento di alto valore paesaggistico e infrastrutturale, apre a interventi sostenibili volti a migliorare la fruizione degli spazi pubblici, incrementare la qualità ambientale e sviluppare nuovi collegamenti ciclopedonali, rafforzando la connessione tra la città e il paesaggio fluviale.
- **Sistema ambientale.** L'ARU3 si distingue per un sistema ambientale di pregio, in cui superfici verdi private si integrano con il Naviglio Martesana e gli spazi agricoli. Questo patrimonio naturale migliora la qualità urbana e promuove la sostenibilità, offrendo opportunità per la biodiversità e il benessere collettivo. Le aree verdi, se collegate, possono formare un corridoio ecologico grazie anche alla presenza del Naviglio. Quest'ultimo rappresenta un elemento fondamentale per percorsi ciclopedonali e spazi ricreativi.

Si possono individuare le seguenti **criticità** per l'ARU3:

- **Sistema della mobilità.** Si rilevano delle problematiche lungo l'alzaia del Naviglio Martesana legate ai flussi di traffico.

## B. Obiettivi Strategici

- **Prevedere una gestione sostenibile dei flussi di traffico.** La riorganizzazione della viabilità sarà una priorità, con interventi mirati a minimizzare l'impatto del traffico sulla rete locale attraverso interventi di riqualificazione dell'ultimo tratto di via Bellini, assicurando una migliore connessione e continuità di percorsi ciclopedonali esistenti per promuovere la mobilità sostenibile.
- **Promuovere la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo.** L'individuazione dell'ARU3 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.
- **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 spazi aperti e il tessuto residenziale adiacente, garantendo un'integrazione visiva e funzionale nel contesto esistente.

## 2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L'ARU3 è interessato da vincoli di diversa natura [Vedi pag. 24 e 26].

### A. Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

L'ARU3 non è interessato da vincoli di difesa del suolo e amministrativi. Si segnala la vicinanza a pozzi idropotabili [fascia di rispetto 200], ma non ricadono all'interno del perimetro dell'ambito. L'ambito è individuato come "Area di accoglienza/ricovero" nel Piano di Emergenza della Protezione Civile.

**Componente geologica, idrogeologica e sismica.** Classe di fattibilità geologica n.2 per l'intero ambito.

Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

### B. Vincoli di tutela paesistico-ambientale

L'intero territorio comunale di Gorgonzola è individuato come ambito del PTR Navigli Lombardi [DelCR n° IX/72 del 16/11/2010].

Sull'intero ambito insiste il Vincolo paesaggistico "Bellezze d'Insieme" ai sensi del D.lgs. 42/2004.

A titolo esclusivamente di indirizzo si riporta i criteri del Vincolo Paesaggistico del Naviglio Martesana [D.G.R. VIII/3095 del 1 agosto 2006] per un trattamento unitario del corso del tracciato del Naviglio Martesana.

Per il Vincolo Paesaggistico del Naviglio Martesana l'ambito viene parzialmente individuato come parco/giardino storico alterato con fronte storico consolidato omogeneo. Il tratto del naviglio che interessa l'ambito è classificato come "Sistema naviglio parzialmente alterato".

Si rimanda alle tavole n.4 e n.5 dell'"Ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana, criteri di gestione" [D.G.R. VIII/3095 del 2006].

Nell'area dell'Ospedale Serbelloni, individuato come Bene di interesse artistico e storico sottoposto a vincolo monumentale [ai sensi del D.Lgs. 42/2004], sono individuati altri elementi di interesse storico culturale quali beni ritenuti di valore storico architettonico ed alberi monumentali. Nel complesso, l'ambito è confinante con il Nucleo di Antica Formazione e viene identificato come di rilevanza paesaggistica attraversato da percorsi di interesse storico e paesaggistico.

Per ulteriori vincoli di carattere paesaggistico si rimanda allo studio archeologico allegato alla Variante generale al PGT 2025.

## 3. MODALITÀ ATTUATIVE

PPiano attuativo [PA]; Programma Integrato d'Intervento [PII].

# [ARU3]

## 4. VOCAZIONE FUNZIONALE

### Destinazione d'uso ammesse

R – Residenziale; Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale; C – Commerciale EDV; SO1 – Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande < 250 mq sulla ST.

È concesso l'insediamento di usi temporanei, anche con funzioni di uso pubblico.

### Destinazione d'uso escluse

P – Produttiva; T – Direzionale; Ru - Rurale e compatibili; C – Commerciale MSV, GSV; Strutture di vendita in forma unitaria ai sensi del titolo V delle Nta del PdR; Attività insalubri [art.18 NTA PdR].

## 5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ARU3 è subordinata alle prescrizioni di:

### A. Sistema insediativo

- È necessario garantire un'attenta integrazione paesaggistica per la nuova edilizia residenziale prevista nell'ambito con particolare riferimento alla relazione con il Naviglio Martesana e gli spazi aperti, in generale, ma in particolar modo di pertinenza dell'Ospedale Serbelloni. Parimenti, è fondamentale considerare l'inserimento armonico della nuova edilizia residenziale rispetto al contesto urbanistico esistente, tenendo conto della morfologia del tessuto residenziale circostante, del sistema stradale e della rete di percorsi ciclopedonali esistenti, al fine di promuovere una coerenza funzionale ed estetica con l'ambiente urbano e naturale.

### B. Sistema ambientale e paesaggistico

- Gli interventi lungo il Naviglio Martesana dovranno verificare, e recepire, le indicazioni inerenti la "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'ambito di tutela paesaggistica del naviglio Martesana", approvata con DGR n. VIII/3095 del 1 agosto 2006.
- Gli interventi lungo il Naviglio Martesana dovranno verificare, e recepire, le indicazioni inerenti il Piano Territoriale Regionale d'Area Navigli Lombardi 2012 [aggiornato con DCR X/7279 del 30 ottobre 2017].
- Realizzare una fascia di protezione ambientale e opere di mitigazione ambientale fra la nuova edificazione residenziale e l'Ospedale Serbelloni conservando per quanto possibile l'area boscata esistente.

### C. Sistema della Mobilità

- Redigere uno Studio di impatto viabilistico, ai sensi dell'articolo 63 delle NTA del PdR e realizzare le opere derivanti dallo Studio. Si fa riferimento, in particolar modo, alla risoluzione del congestionamento del tratto stradale lungo l'alzaia del Naviglio Martesana.
- Riqualificare l'ultimo tratto di via Bellini fino all'alzaia del Naviglio Martesana integrandola con la rete esistente sia stradale che ciclopedonale per dare continuità.

DdP - 36

- Cedere e realizzare spazi per la sosta alberati.

### D. Aspetti geologici, idraulici e di invarianza idraulica

- Applicare il principio di invarianza idraulica e la realizzazione di opere deimpermeabilizzazione dei suoli come definito nello Studio di Gestione del Rischio idraulico. Si rinvia a tale Studio per le modalità di applicazione. Tali opere contribuiscono alla realizzazione della Rete verde comunale.

## 6 PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: FORME DI INCENTIVAZIONE

### A. Incentivazione volumetrica

Per l'applicazione dell'incentivazione per il patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05 e in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 Allegato A, si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020. Gli incrementi volumetrici definiti dal PGT per gli "Obiettivi della Città Pubblica [OCP]" dell'articolo 11 della LR 12/05 sono alternativi alla presente forma di incentivazione.

### B. Riduzione del contributo di costruzione

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quinquies della LR 12/05, si applica la riduzione del contributo di costruzione, in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3509 Allegato A del 5 agosto 2020. Per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020.

## 7. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

## 8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Dati catastali: Foglio 10 - Particelle 162; 293; 522; 609.

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ARU3	3.697	0,35	1.294	50%	50%	10,00

## 9. INCREMENTI PER LA SOSTENIBILITÀ, LA RESILIENZA E LA QUALITÀ URBANA

È ammessa la possibilità di conseguire un incremento della Superficie Lorda [SL] nella misura massima corrispondente a un Indice Territoriale [IT] pari a 0,20 mq/mq., calcolato sulla superficie territoriale. Tale incremento deriva dalla realizzazione di Servizi qualitativi. Per la quota di incremento riconducibile agli OCP e ai OSQ si rinvia alle NTA del PdS.

Tali incrementi si applicano alle destinazioni d'uso residenziali e non residenziali e sono calcolati sulla Superficie Territoriale degli Ambiti di Rigenerazione Urbana.

Di seguito si riportano gli obiettivi individuati per l'ARU mediante i quali è possibile accedere all'incremento:

OCP	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>OCP1: Ambiti di compensazione Ambientale</b>	NO	-
<b>OCP2: Ambiti per servizi abitativi sociali e servizi pubblici</b>	SI	0,10
<b>OCP3: Ambiti di sostenibilità ecosistemica e forestazione urbana</b>	NO	-

OSQ	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>Obiettivi servizi qualitativi</b>	SI	0,10

### Incremento massimo complessivo di SL

Sigla	ST [mq]	Incremento max IT [mq/mq]	Incremento max SL [mq]
<b>IT incremento max totale</b>	3.697	0,20	740

## 10. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

ARU3	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Produttivo
	112%	100%	100%	20%
<b>IT</b>	1.449	-	-	-
<b>IT Incremento max</b>	828	-	-	-
<b>Totale</b>	2.277	-	-	-

## 11. TABELLA RIEPILOGATIVA

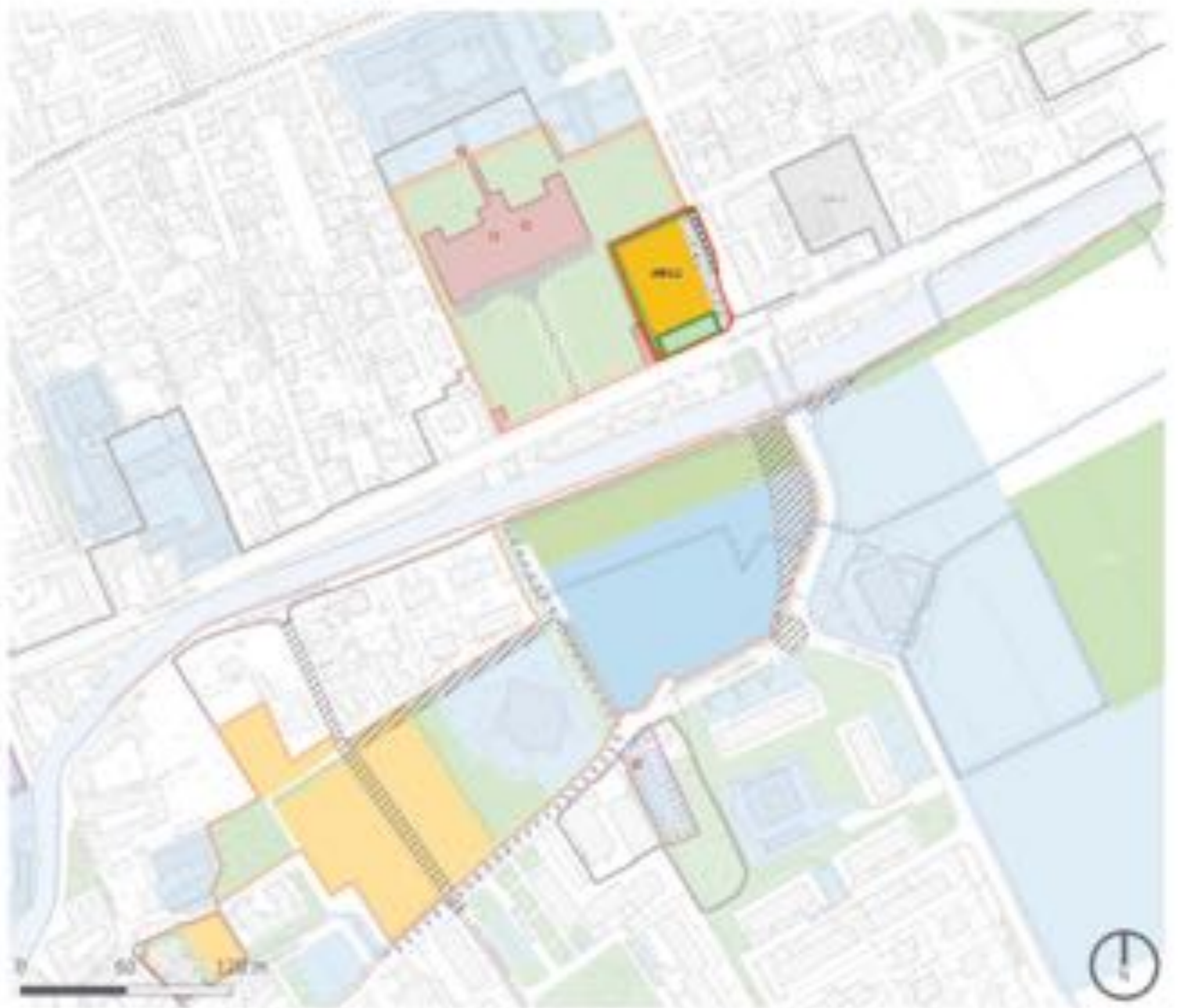
ARU3	
<b>Superficie territoriale [ST] [mq]</b>	3.697
<b>Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]</b>	0,55
<b>Superficie Lorda massima complessiva [mq]</b>	2.033
<b>Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]</b>	2.277

# Schema di assetto planivolumetrico

[ARU3]

Scala di rappresentazione 1:2.500

- Aree di rigenerazione territoriale (ARTL)
- Aree di influenza dell'Arbitro di Rigenerazione Urbana
- Aree di rigenerazione urbana (ARU)
- Aree di trasformazione urbana (ATU)
- Successioni in campo
- Sistema insediativo e dei servizi**
- Aree di concentrazione edilizia
- Architettura storica da conservare
- Aree in occasione compensativa extra comparto
- Aree di concentrazione per servizi
- Spazi verdi**
- Aree verdi
- Aree per la sosta all'arredo
- Sistema del verde**
- Rete verde e spazi di mitigazione ambientale
- Aree a verde locale privato
- Viali alberati
- Sistema della mobilità**
- Interventi di riqualificazione stradale esistenti e di progetto
- Aree pedonali
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Corridori di progetto
- Elementi di contesto**
- Confine comunale di Segrate
- Piano Agrario Subalpino (DGR 7/808/03-04/2000)
- Piano Locali di Interesse Socioeconomico Nazionale (L. 95/93)
- Selezione d'intervento (D. Lgs. 42/04 art. 135, comma 1, lettera c) e (D. Lgs. art. 137, par. 1, art. 138/139) (Vieva consociativa del Naviglio-Milanesa S.p.A. n. 108/2006 del 1/08/2006) (Deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Dolciacque naturali di cui al verbale n. 1/1998 e della C.C.R. n. 108/2006 del 2006)
- Piano di tutela DOB in PPA Navigli-Lombardi - Intervento 2 (DGR n. 8/12 26/11/2000)
- Aree sottoposte al vincolo di D.Lgs. 42/2004 art. 10/c 115 (Ponte Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano)
- Beni di interesse storico-architettonico
- Nuclei di Architettura urbana (art. 28 NTA PUG)
- Nuclei di Architettura urbana nuclei di origine storica (art. 28 e 40 NTA PUG)
- Pianificazione attuativa vigente (PAA) (art. 34 NTA PUG)
- Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale (art. 33 NTA PUG)
- Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
- Aree di Compensazione Ambientale (ACA) (art. 24 NTA PUG)
- Aree speciali (SA) (art. 21 NTA PUG)





# E | Scheda ambito di rigenerazione territoriale ART1 Ospedale Serbelloni

## 1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'Ambito di Rigenerazione Territoriale n.1 [ART 1 Ospedale Serbelloni] delimitato dalle vie Trieste, Bellini e Argentia comprende l'insieme dei fabbricati, delle pertinenze e delle superfici a verde che costituiscono l'Ospedale Serbelloni e il Presidio Socio-Sanitario Territoriale di Gorgonzola. Al suo interno si riconosce il corpo storico dell'ospedale, collocato nel pieno del tessuto urbano e immediatamente percepibile per la presenza del grande giardino d'impianto originario, elemento che ne accentua il carattere identitario.

Il PTM classifica l'ambito come bene di valore storico, includendolo nella categoria degli edifici di valore storico e dei giardini e parchi storici [art. 57 NdA del PTM], mentre la normativa nazionale in materia di tutela [art. 12 del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche] estende automaticamente la disciplina di protezione ai manufatti pubblici d'autore non più vivente e con più di settant'anni di età in attesa della verifica puntuale dell'interesse culturale.

Il complesso ottocentesco, edificato tra il 1848 e il 1860 su iniziativa del duca Gian Galeazzo Serbelloni, si inserisce così in un quadro storico-ambientale consolidato, ulteriormente trasformato dagli interventi del secondo Novecento che hanno portato alla realizzazione di nuovi padiglioni, affiancati oggi dall'edificio più recente lungo via Bellini che ospita il Presidio SST e i principali servizi ambulatoriali e diagnostici.

La Variante Generale assume come obiettivo prioritario la conferma della destinazione a servizi pubblici e di interesse pubblico generale aprendo al contempo alla possibilità di integrare nell'ambito dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale [art.10 NTA PdS] con Servizi abitativi sociali di cui all'articolo 11 comma 2 lettera c) quali residenze temporanee, soluzioni di senior housing e funzioni a carattere ricreativo o culturale. Parallelamente, il processo di riqualificazione del complesso rappresenta un'occasione strategica per configurare un parco urbano di rilevanza cittadina affacciato sul Naviglio Martesana, capace di qualificare ulteriormente il contesto urbano in cui si inserisce l'Ambito di Rigenerazione Urbana n.1.

In linea con le più recenti politiche di rigenerazione del tessuto urbano consolidato, l'intervento si colloca inoltre in continuità con l'ambito ARU n.3 di natura residenziale posto nelle immediate vicinanze e con l'ulteriore ambito di rigenerazione territoriale [ART 2] previsto sull'area del Deposito della Metropolitana MM2. Tale impostazione mira a ricucire porzioni di città oggi separate dalla presenza di grandi attrezzature, restituendo continuità morfologica e funzionale alla struttura urbana.

### A. Potenzialità e criticità

Si possono individuare le seguenti **potenzialità** per l'ART1:

- **Collocazione geografica.** L'ART1 si inserisce nel tessuto urbano consolidato, all'interno del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione. Tale collocazione rappresenta un'occasione strategica per lo sviluppo territoriale e per la valorizzazione dell'asse del Naviglio Martesana, rafforzando la continuità urbana e il rapporto tra il sistema storico e quello contemporaneo.

- **Presenza di edifici ed elementi di interesse storico architettonico.** L'ex Ospedale Serbelloni rappresenta un luogo fortemente radicato nella memoria collettiva della città di Gorgonzola. La presenza di un edificio storico riconoscibile conferisce all'ambito una rilevante qualità simbolica e spaziale, con un forte valore identitario. Il recupero e la reintegrazione del complesso nel sistema urbano possono trasformare l'area in un vero e proprio landmark urbano, restituendo continuità tra passato e presente.
- **Sistema ambientale.** L'area è caratterizzata dalla presenza di spazi aperti e superfici permeabili, che offrono significative opportunità di valorizzazione ambientale e paesaggistica. Il recupero del verde esistente e la sua integrazione con nuovi spazi pubblici favoriscono processi di rigenerazione sostenibile, migliorando la qualità ecologica e la biodiversità a beneficio del benessere collettivo. Inoltre, la presenza di aree verdi costituisce un'occasione per potenziare e integrare la rete dei percorsi ciclopedonali e degli spazi ricreativi.

Si possono individuare le seguenti **criticità** per l'ART1:

- **La difficoltà di attuazione.** Il forte carattere di territorialità dell'ambito, unitamente al suo rilevante bagaglio storico-culturale e identitario, rende il processo di attuazione complesso. La necessità di tutelare e valorizzare tali valori implica procedure articolate, tempi lunghi e una progettazione attenta, limitando la possibilità di interventi rapidi o standardizzati.
- **Stato di utilizzo.** La presenza di edifici storici da tempo dismessi costituisce una criticità rilevante per l'ambito. Tale condizione comporta difficoltà sia sotto il profilo economico, legate agli elevati costi di investimento necessari per la riqualificazione, sia sotto il profilo attuativo, in relazione alla complessità degli interventi di restauro e rifunzionalizzazione dell'area.

### B. Obiettivi Strategici

- **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.

## 2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L'ART1 è interessato da vincoli di diversa natura [Vedi pag. 24 e 26].

### A. Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

L'ART1 è interessato da vincoli di difesa del suolo e amministrativi. L'ambito è interessato dalla fascia di rispetto di 200 metri di due pozzi idropotabili, uno sul lato ovest e uno verso sud.

La porzione antistante dell'area è individuata come "Area di accoglienza/ricovero" nel Piano di Emergenza della Protezione Civile.

**Componente geologica, idrogeologica e sismica.** Classe di fattibilità geologica n.2 per l'intero ambito.

Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

### B. Vincoli di tutela paesistico-ambientale

L'intero territorio comunale di Gorgonzola è individuato come ambito del PTR Navigli Lombardi [DelCR n° IX/72 del 16/11/2010]. Sull'intero ambito insiste il Vincolo paesaggistico "Bellezze d'Insieme" ai sensi del D.lgs. 42/2004.

A titolo esclusivamente di indirizzo si riporta i criteri del Vincolo Paesaggistico del Naviglio Martesana [D.G.R. VIII/3095 del 1 agosto 2006] per un trattamento unitario del corso del tracciato del Naviglio Martesana.

Per il Vincolo Paesaggistico del Naviglio Martesana l'ambito viene classificato come permanenza di nucleo storico [rilievo IGM 1888] con fronte storico consolidato omogeneo e un parco/giardino storico alterato. Sono individuate lungo via Trieste il sistema delle visuali. Il tratto del naviglio che interessa l'ambito è classificato come "Sistema naviglio parzialmente alterato".

Si rimanda alle tavole n.4 e n.5 dell'"Ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana, criteri di gestione" [D.G.R. VIII/3095 del 2006].

Nell'area dell'Ospedale Serbelloni, individuato come Bene di interesse artistico e storico sottoposto a vincolo monumentale [ai sensi del D.Lgs. 42/2004], sono individuati altri elementi di interesse storico culturale quali beni ritenuti di valore storico architettonico ed alberi monumentali. Nel complesso, l'ambito viene identificato come di rilevanza paesaggistica attraversato da percorsi di interesse storico e paesaggistico.

Per ulteriori vincoli di carattere paesaggistico si rimanda allo studio archeologico allegato alla Variante generale al PGT 2025.

## 3. MODALITÀ ATTUATIVE

Accordo di programma [ADP]; Programma Integrato di Intervento [PII].

# [ART1]

## 4. VOCAZIONE FUNZIONALE

### Destinazione d'uso ammesse

Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale; C – Commerciale [EDV, EI - EP - commercio all'ingrosso]; SO1 – Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande < 250 mq sulla ST; T - Direzionale.

É concesso l'insediamento di usi temporanei, anche con funzioni di uso pubblico.

### Destinazione d'uso escluse

R – Residenziale; P – Produttiva; Ru - Rurale e compatibilui; C – Commerciale MSV, GSV; Strutture di vendita in forma unitaria ai sensi del titolo V delle Nta del PdR; Attività insalubri [art.18 NTA PdR].

## 5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ART1 è subordinata alle prescrizioni di:

- Mantenere e valorizzare l'edificio storico, riconosciuto come componente fondamentale dell'identità urbana e come riferimento morfologico dell'intero ambito. Il suo recupero dovrà essere orientato alla conservazione dei caratteri architettonici originari, così da restituirne il ruolo di fulcro paesaggistico e testimoniale all'interno del contesto urbano, garantendo al contempo un uso compatibile con le funzioni previste dalla pianificazione.
- Predisporre uno Studio del Verde che definisca in modo puntuale gli assetti paesaggistici e vegetazionali dell'ambito, orientando la successiva realizzazione di un parco urbano pienamente accessibile. Tale studio dovrà garantire la continuità funzionale e percettiva con la rete esterna dei percorsi ciclopedonali, assicurando connessioni efficaci sia con i tracciati esistenti sia con quelli programmati dalla pianificazione comunale. L'impianto progettuale del parco dovrà quindi integrarsi organicamente con il sistema della mobilità dolce, così da configurare uno spazio aperto fruibile, permeabile e coerente con la struttura ecologica e infrastrutturale del contesto urbano.

## 6. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: FORME DI INCENTIVAZIONE

### A. Incentivazione volumetrica

Per l'applicazione dell'incentivazione per il patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05 e in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 Allegato A, si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020. Gli incrementi volumetrici definiti dal PGT per gli "Obiettivi della Città Pubblica [OCP]" dell'articolo 11 della LR 12/05 sono alternativi alla presente forma di incentivazione.

### B. Riduzione del contributo di costruzione

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quinquies della LR 12/05, si applica la riduzione del contributo di costruzione, in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3509 Allegato A del 5 agosto 2020. Per l'accesso alla riduzione

del contributo di costruzione si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020.

## 7. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

## 8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Dati catastali: Foglio 10 - Particelle 91; 95; 161; 207; 288.

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ART1	19.903	Esistente	11.025	Esistente	Esistente	Esistente

## 9. INCREMENTI PER LA SOSTENIBILITÀ, LA RESILIENZA E LA QUALITÀ URBANA

Per l'ATR1 non sono previsti specifici interventi o incrementi finalizzati al miglioramento della sostenibilità, della resilienza e della qualità urbana dell'ambito.

## 10. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

ART1	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Produttivo
	112%	100%	100%	20%
IT	-	11.025	-	-
IT Incremento max	-	-	-	-
Totale	-	11.025	-	-

## 11. TABELLA RIEPILOGATIVA

ART1	
Superficie territoriale [ST] [mq]	19.903
Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]	Esistente
Superficie Lorda massima complessiva [mq]	11.025
Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]	11.025

# Schema di assetto planivolumetrico

[ART1]

Scala di rappresentazione 1:2.500

- Aree di rigenerazione territoriale (ARTL)
- Aree di influenza dell'Area di Rigenerazione Urbana
- Aree di rigenerazione urbana (ARU)
- Aree di trasformazione urbana (ATU)
- Successioni in comparti
- Sistema insediativo e dei servizi**
- Aree di concentrazione edilizia
- Architettura storica da conservare
- Aree in occasione compensativa extra comparto
- Aree di concentrazione per servizi
- Spazi verdi**
- Aree verdi
- Aree per la sosta all'auto
- Sistema del verde**
- Rete verde e spazi di mitigazione ambientale
- Aree a verde locale privato
- Viali alberati
- Sistema della mobilità**
- Interventi di riqualificazione stradale esistenti e di progetto
- Aree pedonali
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Corridori di progetto
- Elementi di contesto**
- Confine comunale di Borgonovo
- Piano Agrario Subalpino (DGR 7/808/22-04/2002)
- Piano Locali di Interesse Sovracomunale (L. 15/93)
- Decreto d'Intesa (D. 10/04 art. 135, comma 1, lettera c) e (D. 10/04 art. 140/141) (Visti paragrafi del Nuovo Manifesto D. G. R. n. 108/2006 del 1/08/2006) (Deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Dolciere Naturali di cui al verbale n. 1/1998 e della D. G. R. n. 108/2006 del 2006)
- Piano di tutela DGR n. 1194/vevii-cambord - Istituto 2 (DGR n. 8/12 26/11/2006)
- Aree sottoposte al vincolo ex D. Lgs. 40/2004 art. 10 e 11 (Fonte: Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano)
- Beni di interesse storico-architettonico
- Nuclei di Architettura urbana (N.A.U.) (art. 28 NTA PUG)
- Nuclei di Architettura urbana nuclei di origine storica (art. 28 e 40 NTA PUG)
- Pianificazione attuativa vigente (P.A.) (art. 34 NTA PUG)
- Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale (art. 35 NTA PUG)
- Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
- Aree di Compensazione Ambientale (A.C.A.) (art. 24 NTA PUG)
- Aree speciali (A.S.) (art. 21 NTA PUG)






# AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA | n.4

## A | Inquadramento

[ARU4]


Scala di rappresentazione 1:5.000

-  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

 Polo produttivo [art.19 Disposizione Normative DdP]



### PIANO DEI SERVIZI

-  Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale [art.10 NTA PdR]
-  Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
-  Percorsi ciclopedonali (esistenti/in progetto)
-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA,n [art.24 NTA PdR]
-  Aree speciali | AS,n [art.27 NTA PdR]

### PIANO DELLE REGOLE

-  Tessuto urbano Consolidato | TUC
-  Nuclei di Antica Formazione urbana | NAF Perimetrazione [art.38 NTA PdR]
-  Nuclei di Antica Formazione rurale di origine storica [art. 38 e 45 NTA PdR]
-  Pianificazione attuativa vigente | PAU,n [art.34 NTA PdR]

### ELEMENTI DI CONTESTO

-  Confine comunale di Sognozia
-  Fascia di tutela SOG in PTSA Navigli Lombardi - Obiettivo 2 [DelCR n° 8/72 16/11/2010]
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti [LR 86/83]

### PTC Parco Agricolo Sud Milano | PASM

-  Parco Agricolo Sud Milano [DGR 7/838-33/08/2000]
-  Proposta di Parco naturale [art.1]
-  Territori agricoli di cintura metropolitana [art.20]
-  Zona di protezione delle pertinenze fluviali [art.33]
-  Zona di tutela e valorizzazione paesistica [art.34]
-  Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico [art.39]
-  Manufatti della storia agraria [art.40]
-  Percorso di interesse storico-paesistico [art.43]

### Bacini di interesse per i servizi

-  150m
-  300m
-  Centro culturale
-  Centro sportivo
-  Cine-teatro
-  Complesso scolastico
-  Municipio
-  Orto urbano
-  Parco urbano
-  Forze dell'ordine
-  Servizi sanitari
-  Stadio comunale
-  Stazione metropolitana
-  Strutture religiose
-  Farmacia
-  Agenzia delle Entrate



PARED AGRICOLA SUD MILANO

# B.1 | Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

[ARU4]

Scala di rappresentazione 1:5.000

- Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana
- Ambiti di rigenerazione urbana (ARU)
- Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU)
- Pianificazione attuativa vigente (PAV) [art.14 NTA PGR]
- Ambiti di Compensazione Ambientale (ACA) [art.24 NTA PGR]
- Aree speciali (AS) [art.27 NTA PGR]

## VINCOLI DI DIFESA DEL SUOLO E AMMINISTRATIVI

- Piano di Sezione del Rischio di Alluvioni (PSRA)**  
 [Aggiornamento mappe di pericolosità redatte ai sensi dell'art.6 del D.lgs. 49/2010 attuativo della Dir. 2007/60/CE - Il ciclo di gestione] Ambito territoriale del Reticolo Principale (RP) e Reticolo Secondario di Pianura (RSP)
- Pericolosità H - P3 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (T= 30 anni)
  - Pericolosità M - P2 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (T= 100 anni)
  - Pericolosità L - P1 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (T= 500 anni)
- Variante al Piano di stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) per il Torrente Mulgora approvata dal Segretario Generale dell'Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po con Decreto n.58 del 26 agosto 2024**
- Fascia A
  - Fascia B
  - Fascia C con limite B di progetto
  - Fascia C
- Aree destinate alla realizzazione di interventi di difesa sponale: vasca di laminazione di Bussero - Gorgonzola - Pessano con Sonago [art. 22 NTA PGR] [Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico art. 34 cc. n.7/2017 e s.m.l.; Del. CC. n.26 17/03/2020]

\* In relazione alla mobilità dell'alveo e alla locale non corrispondenza tra stato di fatto e base OGC, la fascia di rispetto del Torrente Mulgora è stata posizionata a partire dal limite di Fascia A.  
 \*\* Aggiornamento della Componente Geologica per la Redazione della Variante Generale al PGR.

- SISTEMA IDRICO**
- Fascia di rispetto del Torrente Mulgora (30 m) [Fascia di rispetto ai sensi del DGR T/13950 del 2003, Allegato A, RD 523/1904, art. 96, 97, 98, DGR T/4229/2015] [Fascia di rispetto RIB ai sensi della Del. CC. n.98 17/11/2025\*]
  - Fascia di rispetto del Naviglio Martesana (30 m) [Fascia di rispetto ai sensi del RD 385/1904, Regolamento consortile di polizia idraulica DRG T/6031/2006] [Fascia di rispetto RIB ai sensi della Del. CC. n.98 17/11/2025]
  - Fascia di rispetto dell'ex Fontane delle Saline (rattivo) ai sensi dell'art. 29 del PTOF

**Reticolo Idrico di Bonifica (RIB) di competenza del Consorzio Est Ticino Villorasi [Del. CC. n.98 del 17/11/2025]**

- Tracciato
- Fascia di rispetto del Reticolo Idrico fascia RIB (5 m) e RIM (10 m)

**COMPONENTE GEOLOGICA VIGENTE**

- Classi di fertilità\*\***
- Classe di fertilità 3 con consistenti limitazioni
  - Classe di fertilità 4 con gravi limitazioni

**VINCOLI AMMINISTRATIVI**

- Area di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile (30 m) [D.Lgs 152/2006 art. 94]
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile (200 m) rispetto al punto di captazione [D.Lgs 152/2006 art. 94]
- Perimetro centro abitato
- Fascia di rispetto stradale
- Fascia di rispetto cimiteriale

**Linea metropolitana MM2**

- Tracciato metropolitana
- Fascia di rispetto (5 m - profondità minima) [D.P.R. 753/80]

**Elettrodotti**

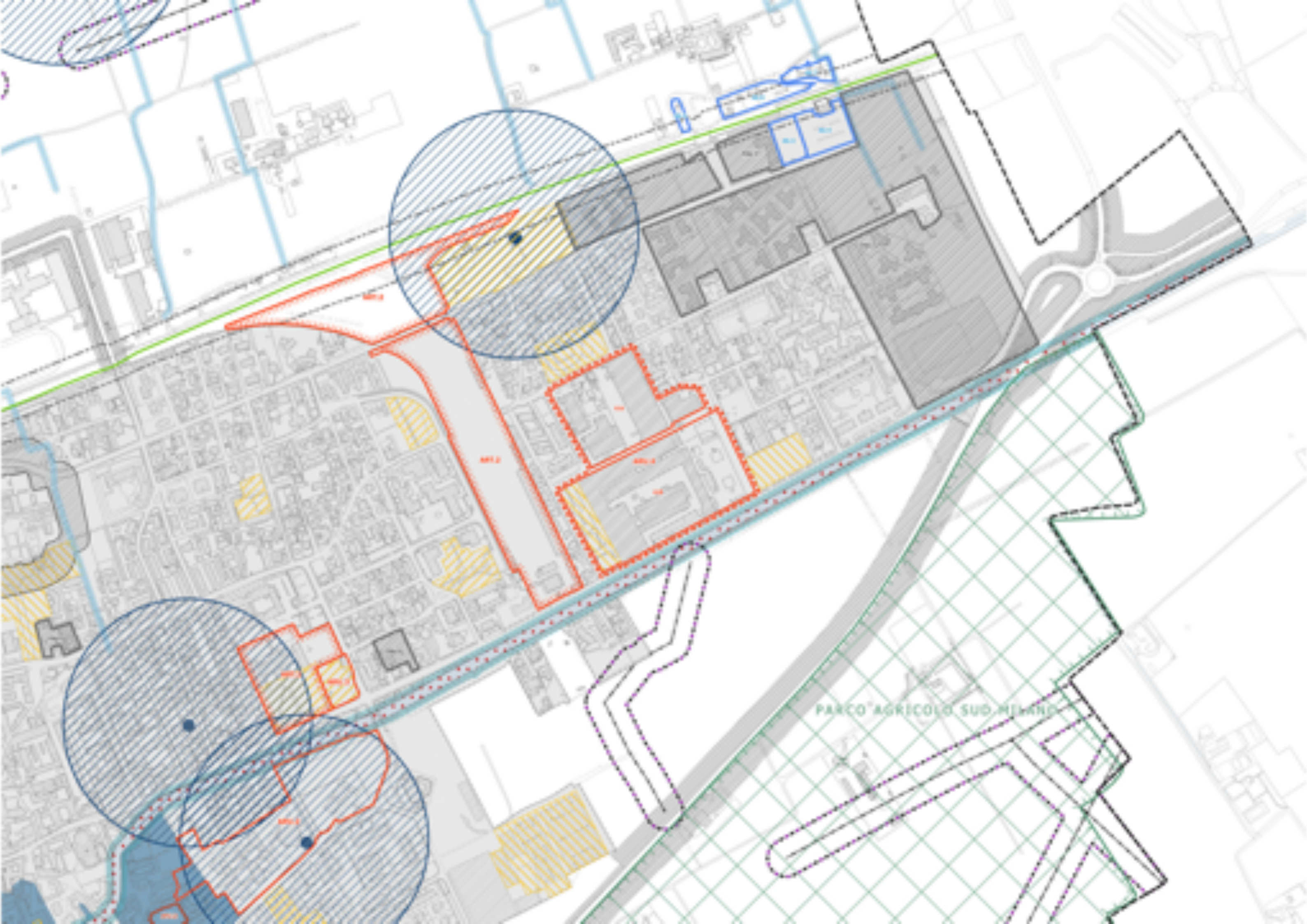
- Tracciato elettrodotti
- Fascia di rispetto (30 m) [D.M. 26/05/2008]

**Aree di affollamento [Piano di Emergenza 2017]**

- Area di accoglienza/ricovero
- Area di attesa

**ELEMENTI DI CONTESTO**

- Confine comunale di Gorgonzola
- Parchi regionali [D.Lgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera f); già L.431/85]
- Parchi Locali di Interesse Sovacomunale riconosciuti [L.R. 95/83]
- Proposta di Parco Naturale [art. 1 NTA PMSM]



PARCO AGRICOLO SUD MILANO

## B.2 | Vincoli di tutela del sistema paesistico ambientale

[ARU4]

Scala di rappresentazione 1:5.000

- Ambiti di rigenerazione territoriale | ART,n
- Ambiti di rigenerazione urbana | ARU,n
- Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana
- Ambiti di Trasformazione Urbana | ATU,n

- Pianificazione attuativa vigente | PA,n [art.34 NTA PdR]
- Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA,n [art.24 NTA PdR]
- Aree speciali | AS,n [art.27 NTA PdR]

### VINCOLI DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE AMBITI, AREE, SISTEMI ED ELEMENTI ASSOGGETTATI A SPECIFICA TUTELA DAL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (D.Lgs. 42/2004)

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici (D.Lgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85)
- Bellezze d'insieme (D.Lgs. 42/04 art. 136, comma 1, lettere c) e d) e art. 157; già L. 3487/39) [Vincolo paesaggistico del Naviglio Martesana O.G.R. n. VII/3095 del 1/06/2006] (Deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Bellezze Naturali di cui al verbale n.1/1998 e della D.S.R. n.VII/3095 del 2006)

### Beni di interesse artistico e storico sottoposti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e beni ritenuti di valore storico architettonico (PTM art. 57 NoA)

- Beni di interesse storico architettonico
- Beni ritenuti di valore storico architettonico (PTM art. 57 NoA)
- Aree sottoposte al Vincolo da D.Lgs 42/2004 art. 10 e 118 (Fonte: Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano)

### AMBITI, AREE, SISTEMI ED ELEMENTI ASSOGGETTATI A SPECIFICA TUTELA DALLA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA REGIONALE

- Fascia di tutela 500m PTRN Navigli Lombardi - Obiettivo 2 (DelCR n° IX/72 16/11/2010)
- Ambiti del PTRN Navigli Lombardi (DelCR n° IX/72 del 16/11/2010)

### PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO | PTM TUTELA E SVILUPPO DEGLI ECOSISTEMI E DELLE AREE PROTETTE

- Aree boscate (art. 67 NoA)
- Filari e fasce boscate (art. 67 NoA)
- Alberi monumentali - L. 30/2013 (art. 71 NoA)

### AMBITI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE NATURALE

- Fasce di rilevanza paesistica fluviale (art. 49 NoA)
- Corsi d'acqua di rilevanza paesistica (art. 50 NoA)

### AMBITI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE

- Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica (art. 42 NoA)
- Ambiti di rilevanza paesistica (art. 52 NoA)

### Sistema dell'idrografia artificiale e manufatti idraulici (art. 53 NoA)

- Navigli storici
- Insediamenti rurali di interesse storico (art. 54 NoA)

### Nuclii di antica formazione ed elementi storici e architettonici

- Nuclii di Antica Formazione prima leva IGM 1888 (art. 57 NoA)
- Giardini e parchi storici (art. 57 NoA)
- Insediamenti rurali di rilevanza paesistica (art. 57 NoA)

### Sistema della viabilità storica-paesaggistica

- Percorsi di interesse storico e paesaggistico (art. 59 NoA)
- Tracciati di guide paesaggistiche (art. 59 NoA)

### Luoghi della memoria storica

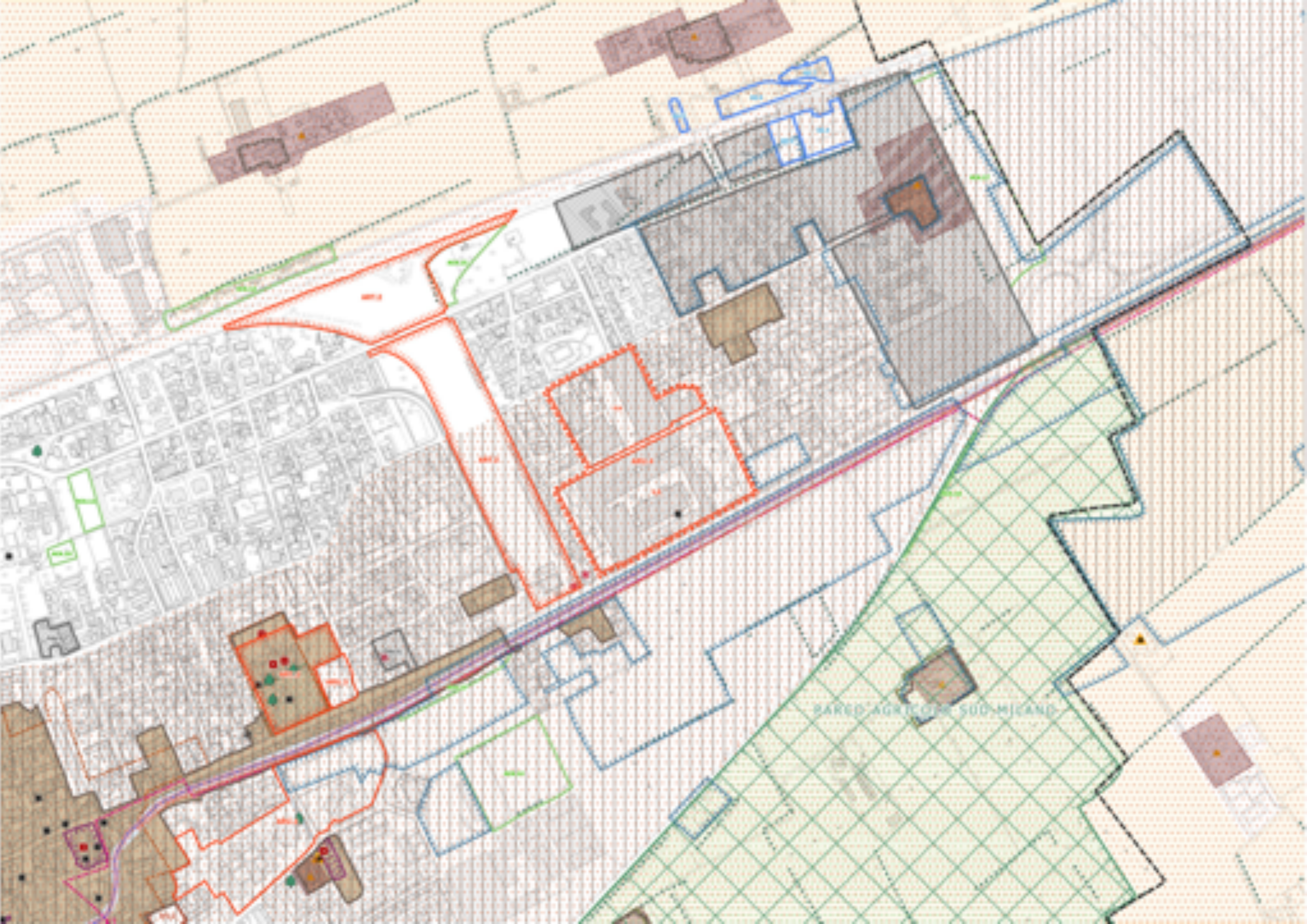
- Località Capo Pave (art. 60 NoA)
- Mulino da grano e pila da riso (art. 60 NoA)

### ELEMENTI DA PGT

- Nuclii di Antica Formazione urbana | NAF Perimetrazione (art.38 NTA PdR)
- Nuclii di Antica Formazione rurale di origine storica (art. 38 e 45 NTA PdR)
- Edifici di pregio storico architettonico-esterni al NAF (Rilievo febbraio e giugno 2024)
- Edifici censiti dal SIRSeC

### ELEMENTI DI CONTESTO

- Confine comunale di Sognozola
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti (LR 86/83)
- PTC Parco Agricolo Sud Milano | PASM**
- Parco Agricolo Sud Milano (DGR 7/828/03/08/2000)
- Proposta di Parco Naturale (art. 3 NTA PASM)
- Territori agricoli di cintura metropolitana (art.25)
- Zona di protezione delle pertinenze fluviali (art.32)
- Zona di tutela e valorizzazione paesistica (art.34)
- Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico (art.39)
- Manufatti della storia agraria (art.40)
- Percorso di interesse storico-paesistico (art.43)






PARCÉ AGRICOLE SUD-MICAND

## C | Specificità e vocazioni territoriali

[ARU4]

Scala di rappresentazione 1:5.000

-  Area di rigenerazione territoriale | ART,n
-  Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana
-  Ambito di rigenerazione urbana | ARU,n





-  Ambito di Trasformazione Urbana | ATU,n

-  Polo produttivo [art.19 Disposizione Normative DdP]




### PIANO DEI SERVIZI

-  Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale [art.10 NTA PdR]
-  Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
-  Percorsi ciclopedonali [esistenti, in progetto]
-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA,n [art.24 NTA PdR]
-  Aree speciali | AS,n [art.27 NTA PdR]

### PIANO DELLE REGOLE

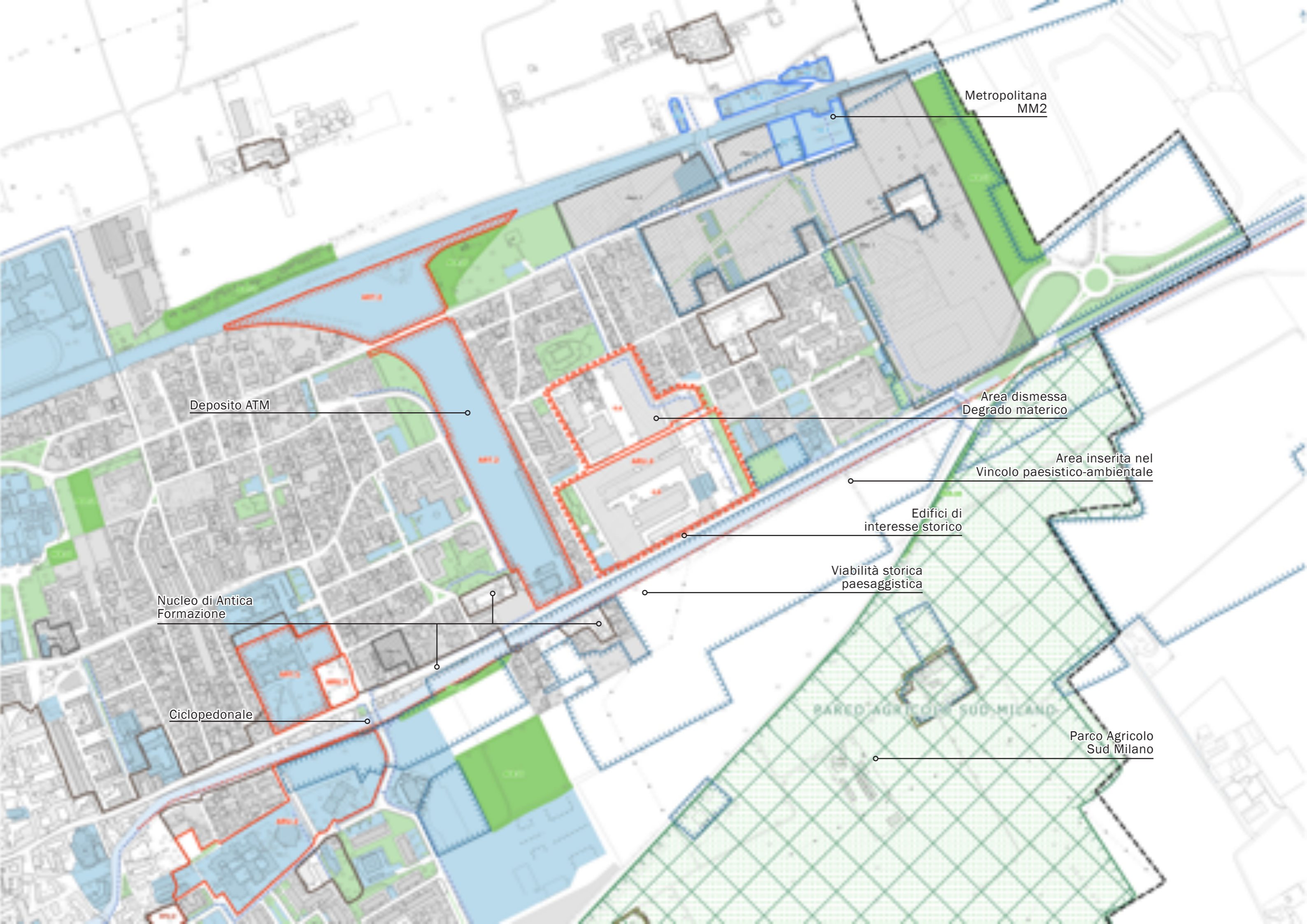
-  Tessuto urbano consolidato | TUC
-  Nuclei di Antica Formazione urbana | NAF Perimetrazione [art.38 NTA PdR]
-  Nuclei di Antica Formazione rurale di origine storica [art. 38 e 45 NTA PdR]
-  Pianificazione attuativa vigente | PAU,n [art.34 NTA PdR]

### ELEMENTI DI CONTESTO

-  Confine comunale di Sognozia
-  Fascia di tutela SOC in PTSA Navigli Lombardi - Obiettivo 2 [DelCR n° 8/72 16/11/2010]
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti [LR 86/83]

### PTC Parco Agricolo Sud Milano | PASM

-  Parco Agricolo Sud Milano [DGR 7/838-33/08/2000]
-  Proposta di Parco naturale [art.1]
-  Territori agricoli di cintura metropolitana [art.20]
-  Zona di protezione delle pertinenze fluviali [art.33]
-  Zona di tutela e valorizzazione paesistica [art.34]
-  Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico [art.39]
-  Manufatti della storia agraria [art.40]
-  Percorso di interesse storico-paesistico [art.43]



Metropolitana  
MM2

Deposito ATM

Area dismessa  
Degrado materico

Area inserita nel  
Vincolo paesistico-ambientale

Edifici di  
interesse storico

Viabilità storica  
paesaggistica

Nucleo di Antica  
Formazione

Ciclopedonale

Parco Agricolo  
Sud Milano

PARED AGRICOLA SUD MILANO

## D | Indirizzi tematici

[ARU4]

Scala di rappresentazione 1:5.000

### TESSUTO URBANO COSTRUITO

1. Area di concentrazione fondiaria: residenza
2. Area di concentrazione fondiaria: terziario-ricettiva
3. Edifici di valore storico architettonico da preservare

### PERCORSI E CONNESSIONI

1. Percorso ciclopedonale da riqualificare
2. Interventi di miglioramento della sezione stradale
3. Riqualificare attraversamento pedonale

### VERDE E MITIGAZIONE

1. Aree verdi: riqualificare/in previsione
2. Fascia di mitigazione e protezione ambientale lungo il Naviglio Martesana
3. Riqualificazione ex piattaforma ecologica



# E | Scheda ambito di rigenerazione urbana ARU4 Ex Bezzi

## 1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 4 [ARU4 Ex Bezzi] 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 posizione strategica dell'ARU4, in prossimità dell'ARU3, dell'Ospedale Serbelloni, della centralità di servizi pubblici e di interesse pubblico situati a sud del Naviglio Martesana, nonché della fermata della linea metropolitana M2 "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 dalla via Trieste con specificità proprie:

- ARU4.A [ex ARU12], si colloca nella zona orientale del Comune, tra le vie Trento e la strada per Cascina Antonietta. Quest'area è delimitata a nord da un tessuto urbano consolidato di recente formazione, caratterizzato da bassa densità residenziale, mentre a sud confina con il complesso industriale dell'ex fabbrica Bezzi. Gli interventi previsti mirano a valorizzare le connessioni con il contesto urbano circostante, attraverso azioni di rigenerazione sostenibile e di integrazione armonica con il territorio esistente.
- ARU4.B [ex ARU13], si estende tra via Trento a nord e via Trieste a sud, comprendendo un'area già urbanizzata a destinazione produttiva. Al suo interno si trova l'ex fabbrica Bezzi, un esempio di architettura industriale storica. La variante generale 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. Questo comparto è orientato a favorire la creazione di nuove aree di lavoro sostenibili, integrandole con le altre funzioni previste per l'area e con il contesto urbano circostante.

Entrambi i comparti si inseriscono in una strategia complessiva di rigenerazione che punta a valorizzare il Naviglio Martesana come elemento identitario e paesaggistico, promuovendo la sostenibilità.

### A. Potenzialità e criticità

Si possono individuare le seguenti **potenzialità** per l'ARU4:

- **Collocazione geografica e rilevanza dimensionale.** L'ARU4 si trova lungo via Trieste, uno degli assi principali del Comune, a meno di 500 metri dalla fermata della linea metropolitana M2 "Cascina Antonietta". Questa vicinanza, unita alla prossimità al centro storico e alla presenza di numerosi servizi pubblici e di interesse generale, rende l'area particolarmente strategica per il progetto di valorizzazione del Naviglio Martesana. L'ARU4 si distingue non solo per la sua posizione, ma anche per le sue dimensioni significative, che lo collocano come un ambito rilevante per promuovere interventi di rigenerazione urbana significativi. La prossimità al centro storico facilita l'integrazione di nuove funzioni urbane con il contesto consolidato, favorendo una rigenerazione

urbana rispettosa del tessuto storico e culturale. L'ARU4 essendo prospiciente al Naviglio Martesana, elemento di alto valore paesaggistico e infrastrutturale, apre a interventi sostenibili volti a migliorare la fruizione degli spazi pubblici, incrementare la qualità ambientale e sviluppare nuovi collegamenti ciclopedonali, rafforzando la connessione tra la città e il paesaggio fluviale.

- **Presenza di edifici ed elementi di interesse storico architettonico.** L'ARU4 si distingue per la presenza di edifici di archeologia industriale relativi alla fabbrica ex Bezzi. L'integrazione tra patrimonio storico, paesaggio fluviale e infrastrutture sostenibili configura l'ARU4 come un nodo strategico, in cui rigenerazione urbana e identità territoriale si fondono in un progetto che unisce tradizione e innovazione.
- **Sistema ambientale.** L'ARU4 si caratterizza per un sistema ambientale di pregio, in cui superfici verdi private si integrano con il Naviglio Martesana e gli spazi agricoli.

Si possono individuare le seguenti **criticità** per l'ARU4:

- **Stato di utilizzo.** L'ARU4.B presenta fenomeni di sottoutilizzo e condizioni di degrado materico in particolare nelle proprietà pubbliche. È in corso la procedura di chiusura della piattaforma ecologica.
- **Sistema della mobilità.** La rete stradale necessita di interventi di riqualificazione e potenziamento volti a migliorare la funzionalità e l'accessibilità sia interna all'ARU4 che di collegamento con il resto della Comune.
- **Sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.** L'ARU4 presenta una criticità legata alla carenza di servizi accessibili nel raggio compreso tra 150 e 300 metri [distanze percorribili a piedi]. Questa mancanza incide sulla qualità della fruizione dell'area.

### B. Obiettivi Strategici

- **Promuovere la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo.** L'individuazione dell'ARU4 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 l'ARU4.A è quello rigenerare il tessuto urbano 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 che mantenga i caratteri del tessuto urbano consolidato di recente formazione a bassa densità caratterizzanti il contesto urbano. Obiettivo strategico per l'ARU4.B è la conservazione e il riuso degli edifici produttivi dismessi in stile novecentista, destinandoli a mix funzionale concorrendo a "creare nuove aree del lavoro sostenibile" e integrandoli con le aree a verde di pertinenza come elemento qualificante di centralità pubblica.
- **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 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 l'impatto del traffico sulla rete locale attraverso interventi di riqualificazione dell'ultimo tratto di via Trieste, di realizzazione di un tratto di viabilità di collegamento fra strada Cascina Antonietta e via Trento assicurando una migliore connessione e continuità di percorsi ciclopedonali esistenti per promuovere la mobilità sostenibile.
- **Promuovere il rinnovo delle aree pubbliche e l'integrazione ecologica.** L'intervento dovrà perseguire l'obiettivo di incrementare le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente. Gli spazi pubblici saranno oggetto di riqualificazione per renderli funzionali, attrattivi e sostenibili. L'integrazione del Naviglio Martesana, la realizzazione di aree verdi all'interno e sul confine occidentale dell'ARU4, attraverso la riqualificazione ambientale dell'ex piattaforma ecologica comunale, saranno importanti per rafforzare il legame tra spazi urbani e aree naturali, promuovendo un equilibrio ecologico nell'ambito di progetto.

## 2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L'ARU4 è interessato da vincoli di diversa natura [Vedi pag. 44 e 46].

### A. Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

L'ambito, nella sua porzione lungo Via Trieste, confina con la Fascia di Rispetto di 10 metri del naviglio Martesana. Una porzione dell'ambito 4.B è individuato come "Area di accoglienza/ricovero" nel Piano di Emergenza della Protezione Civile.

**Componente geologica, idrogeologica e sismica.** Classe di fattibilità geologica n.2. Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

### B. Vincoli di tutela paesistico-ambientale

L'intero territorio comunale di Gorgonzola è individuato come ambito del PTR Naviglio Lombardi [DelICR n° IX/72 del 16/11/2010]. Sull'intero ambito, insiste il vincolo paesaggistico "Bellezze d'Insieme" ai sensi del D.lgs. 42/2004. A titolo esclusivamente di indirizzo si riporta i criteri del Vincolo Paesaggistico del Naviglio Martesana [D.G.R. VIII/3095 del 1 agosto 2006] per un trattamento unitario del corso del tracciato del Naviglio Martesana. Per il Vincolo Paesaggistico del Naviglio Martesana l'ambito viene identificato come fronte industriale/terziario e il tratto del naviglio che interessa l'ambito è classificato come "Sistema naviglio parzialmente alterato". Si rimanda alle tavole n.4 e n.5 dell'"Ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana, criteri di gestione" [D.G.R. VIII/3095 del 2006]. Nel complesso, vengono identificati nelle vicinanze e all'interno dell'area, edifici di interesse storico; l'ambito è identificato come di rilevanza paesaggistica ed è interessato da percorsi di interesse storico e paesaggistico lungo il Naviglio Martesana. Per ulteriori vincoli di carattere paesaggistico si rimanda allo studio archeologico allegato alla Variante generale al PGT 2025.

## 3. MODALITÀ ATTUATIVE

Piano attuativo [PA]. ARU4.B: Attivazione Piano Attuativo ai sensi dell'art. 12 comma 4 della LR 12/2005 e art. 27 comma 5 della L 166/2002.

# [ARU4.A]

## 4. VOCAZIONE FUNZIONALE

### Destinazione d'uso ammesse

R – Residenziale; Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale; C – Commerciale EDV; SO1 – Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande < 250 mq sulla ST; T2 – Attività artigianale di servizio alla persona; P3 – Attività artigianale di produzione di beni e di servizio alla casa e in generale le attività artigianali.

È concesso l'insediamento di usi temporanei, anche con funzioni di uso pubblico.

### Destinazione d'uso escluse

P1, P2, P3 – Produttiva; T – Direzionale; C – Commerciale MSV, GSV; SO2 Intrattenimento - commercio all'ingrosso; Strutture di vendita in forma unitaria ai sensi del titolo V delle Nta del PdR; Attività insalubri [art.18 NTA PdR].

## 5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ARU4.A è subordinata alle prescrizioni di:

### A. Sistema insediativo

- Ricollocare parzialmente in ambiti idonei, individuati dal Documento di Piano, volumetrie edilizie per migliorare la permeabilità naturale dei suoli.
- Porre attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento edilizio rispetto all'altezza ed al contesto degli edifici circostanti con particolare attenzione lungo Strada Cascina Antonietta.

### B. Sistema ambientale e paesaggistico

- Verificare e recepire le indicazioni inerenti la "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'ambito di tutela paesaggistica del naviglio Martesana", approvata con DGR n. VIII/3095 del 1 agosto 2006, per gli interventi lungo il Naviglio Martesana.
- Verificare e recepire le indicazioni inerenti il Piano Territoriale Regionale d'Area Navigli Lombardi 2012 [aggiornato con DCR X/7279 del 30 ottobre 2017] per gli interventi lungo il Naviglio Martesana.
- Verificare il rispetto dei limiti e assoggettare alle relative procedure di bonifica e messa in sicurezza, quando necessarie, secondo le procedure definite dalla legislazione vigente, per l'utilizzo per altre destinazioni d'uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione. Si dovrà fare riferimento, anche, all'articolo 40bis della LR 12/19. Si rinvia, altresì, alla componente geologica idrogeologica e sismica.
- Realizzare una fascia a verde urbano lungo via Trento per realizzare un'area a verde urbano che possa costituire un sistema di aree verdi in connessione con l'ARU4.B e il Naviglio Martesana nonché i giardini lungo strada Cascina Antonietta.
- Realizzare un sistema di strade alberate che fungano da elementi lineari di connessione del sistema delle aree verdi.

### C. Sistema della Mobilità

- Redigere uno Studio di impatto viabilistico, ai sensi dell'articolo 63 delle NTA del PdR e realizzare le opere derivanti dallo Studio.
- Riqualificare e cedere, come strada alberata e multifunzionale, la via di collegamento fra la strada Cascina Antonietta e Via Trento.
- Cedere e realizzare spazi per la sosta alberati.

### D. Aspetti geologici, idraulici e di invarianza idraulica

- Applicare il principio di invarianza idraulica e la realizzazione di opere deimpermeabilizzazione dei suoli come definito nello Studio di Gestione del Rischio idraulico. Si rinvia a tale Studio per le modalità di applicazione. Tali opere contribuiscono alla realizzazione della Rete verde comunale.

## 6. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: FORME DI INCENTIVAZIONE

### A. Incentivazione volumetrica

Per l'applicazione dell'incentivazione per il patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05 e in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 Allegato A, si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020. Gli incrementi volumetrici definiti dal PGT per gli "Obiettivi della Città Pubblica [OCP]" dell'articolo 11 della LR 12/05 sono alternativi alla presente forma di incentivazione..

### B. Riduzione del contributo di costruzione

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quinquies della LR 12/05, si applica la riduzione del contributo di costruzione, in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3509 Allegato A del 5 agosto 2020. Per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020.

## 7. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

## 8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

**Dati catastali:** Foglio 11 - Particelle 47; 49; 50; 53-55; 59; 60; 112; 128; 131; 170; 205; 236; 260; 268-270; 300; 326; 356.

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ARU4.A	21.737	0,35	7.608	50%	30%	13,50

## 9. INCREMENTI PER LA SOSTENIBILITÀ, LA RESILIENZA E LA QUALITÀ URBANA

È ammessa la possibilità di conseguire un incremento della Superficie Lorda [SL] nella misura massima corrispondente a un Indice Territoriale [IT] pari a 0,45 mq/mq., calcolato sulla superficie territoriale. Tale incremento deriva dall'attuazione degli obiettivi della Città pubblica [OCP]. Per la quota di incremento riconducibile agli OCP e ai OSQ si rinvia alle

NTA del PdS.

Tali incrementi si applicano alle destinazioni d'uso residenziali e non residenziali e sono calcolati sulla Superficie Territoriale degli Ambiti di Rigenerazione Urbana.

Di seguito si riportano gli obiettivi individuati per l'ARU mediante i quali è possibile accedere all'incremento:

OCP	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>OCP1: Ambiti di compensazione Ambientale</b>	SI	da 0 a 0,45
<b>OCP2: Ambiti per servizi abitativi sociali e servizi pubblici</b>	SI	da 0 a 0,45
<b>OCP3: Ambiti di sostenibilità ecosistemica e forestazione urbana</b>	SI	da 0 a 0,45

OSQ	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>Obiettivi servizi qualitativi</b>	NO	-

OQUA	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>Obiettivi di qualità urbana e ambientale [cessione]</b>	SI	0,45

In alternativa ai precedenti Obiettivi, si rimanda per gli OQUA all'art. 18 delle Disposizioni Normative del DdP per le modalità di attuazione.

### Incremento massimo complessivo di SL

Sigla	ST [mq]	Incremento max IT [mq/mq]	Incremento max SL [mq]
<b>IT<sub>OCP</sub></b>	21.737	0,45	9.782

## 10. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

ARU4.A	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Produttivo
	112%	100%	100%	20%
<b>IT</b>	8.521	-	-	-
<b>IT Incremento max</b>	10.955	-	-	-
<b>Totale</b>	19.476	-	-	-

## 11. TABELLA RIEPILOGATIVA

ARU4.A	
<b>Superficie territoriale [ST] [mq]</b>	21.737
<b>Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]</b>	0,80
<b>Superficie Lorda massima complessiva [mq]</b>	17.390
<b>Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]</b>	19.476

# Schema di assetto planivolumetrico

[ARU4.A]

Scala di rappresentazione 1:2.500

- Area di rigenerazione territoriale (ARTL)
- Area di influenza dell'Area di Rigenerazione Urbana
- Area di rigenerazione urbana (ARU)
- Area di trasformazione urbana (ATU)
- Successioni in comparti
- Sistema insediativo e dei servizi**
- Area di concentrazione residenziale
- Architettura storica da conservare
- Area in occasione compensativa extra comparto
- Area di concentrazione per servizi
- Spazi verdi**
- Area verde
- Area per la sosta all'arredo
- Sistema del verde**
- Rete verde e spazi di mitigazione ambientale
- Area a verde locale privato
- Viali alberati
- Sistema della mobilità**
- Interventi di riqualificazione stradale esistenti e di progetto
- Area pedonale
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Corridori di progetto
- Elementi di contesto**
- Confine comunale di Segrate
- Piano Agrario Suburbano (DGR 7/808/03-04/2003)
- Piano Locali di Interesse Comunale (L. 19/03)
- Selezione d'intervento (D.leg. 42/04 art. 136, comma 1, lettera c) e (D.leg. art. 137, par. 1887/39) (Vieva consociativa del Consiglio Metropolitano D.G.R. n. 188/2006 del 1/08/2006) (Deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Dolciere naturali di via di viale e L. 1998 e della D.G.R. n. 188/2006 del 2006)
- Piano di tutela DOI in PPR4 Navigli-Lombardi - Intervento 2 (DGR n. 8/12 26/11/2006)
- Area sottoposta al vincolo di D.Lgs 40/2004 art. 10 e 11 (Fonte: Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano)
- Beni di interesse storico-architettonico
- Nuclei di Architettura urbana (NAP) (art. 28 NTA PUG)
- Nuclei di Architettura urbana nuclei di origine storica (art. 28 e 40 NTA PUG)
- Pianificazione attuativa vigente (PA) (art. 34 NTA PUG)
- Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale (art. 35 NTA PUG)
- Area a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
- Area di Compensazione Ambientale (ACA) (art. 24 NTA PUG)
- Area speciali (SA) (art. 21 NTA PUG)



## [ARU4.B]

### 4. VOCAZIONE FUNZIONALE

#### Destinazione d'uso ammesse

P – Produttiva; T – Direzionale; C – Commerciale EDV, MSV1; Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale.

È concesso l'insediamento di usi temporanei, anche con funzioni di uso pubblico.

#### Destinazione d'uso escluse

R – Residenziale; Ru - Rurale e compatibili; C – Commerciale MSV2, MSV3, GSV; Strutture di vendita in forma unitaria ai sensi del titolo V delle Nta del PdR; P2 – Attività logistica >5.000 sulla ST.

### 5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ARU4.B è subordinata al recepimento delle risultanze del piano attuativo di iniziativa comunale e alle prescrizioni di:

#### A. Sistema insediativo

- Ricollocare parzialmente in ambiti idonei, individuati dal Documento di Piano, volumetrie edilizie per migliorare la permeabilità naturale dei suoli.
- Conservare e riconvertire gli edifici produttivi dismessi in stile novecentista del complesso ex Bezzi, destinandoli a mix funzionale. Si rinvia al paragrafo “Prescrizioni particolari”.
- Conservare traccia dell'impianto del “villaggio industriale” attraverso il mantenimento della cortina edilizia continua sul perimetro dell'ambito, la sagoma della copertura a hashed che caratterizza il profilo del contesto urbano.
- L'edificio di archeologia industriale, lungo la Martesana, è identificato come Edificio di Valore Storico [EVS]. Per tale edificio si applica la disciplina degli interventi ammessi prevista dal presente articolo per gli ECT e gli EVS.
- Porre attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento edilizio rispetto all'altezza ed al contesto degli edifici circostanti con particolare attenzione lungo via Trento e via Trieste.
- Redigere una Valutazione degli Impatti per l'insediamento di Medie Strutture di Vendita sul contesto territoriale, paesistico e ambientale e delle misure di compensazione previste per mitigare le esternalità negative prodotte sulle indicazioni definite nei paragrafi n. 3.5.1 e n. 3.5.2 dell'Allegato A della DGR n. XII/2828 del 22 luglio 2024.

#### B. Sistema ambientale e paesaggistico

- Verificare e recepire le indicazioni inerenti la “Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'ambito di tutela paesaggistica del naviglio Martesana”, approvata con DGR n. VIII/3095 del 1 agosto 2006, per gli interventi lungo il Naviglio Martesana.
- Verificare e recepire le indicazioni inerenti il Piano Territoriale Regionale d'Area Navigli Lombardi 2012 [aggiornato con DCR X/7279 del 30 ottobre 2017] per gli interventi lungo il Naviglio Martesana.

- Verificare il rispetto dei limiti e assoggettare alle relative procedure di bonifica e messa in sicurezza, quando necessarie, secondo le procedure definite dalla legislazione vigente, per l'utilizzo per altre destinazioni d'uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione. Si dovrà fare riferimento, anche, all'articolo 40bis della LR 12/19. Si rinvia, altresì, alla componente geologica idrogeologica e sismica.
- Prevedere e realizzare la riqualificazione ambientale della ex piattaforma ecologica adiacente al complesso industriale della ex-Bezzi.
- Realizzare una fascia a verde urbano lungo via Trieste per realizzare un'area a verde urbano prospicienti il Naviglio Martesana.
- Realizzare un sistema di strade alberate che fungano da elementi lineari di connessione del sistema delle aree verdi.

#### B.1 Prescrizioni particolari

Indicazioni e prescrizioni specifiche per la componente paesistico ambientale:

- Il complesso edilizio ricade in vincolo di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana di cui alle lettere c) e d), del Comma 1 dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, in virtù della deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Bellezze Naturali di cui al verbale n. 1 del 2 settembre 1998 e della D.G.R. n. VIII/3095 del 1 agosto 2006.

L'intervento dovrà essere di tipo conservativo per quanto riguarda gli immobili individuati con le seguenti lettere:

- Ingresso con torretta e palazzina uffici in stile novecentista lungo la via Trieste disciplinato dalla Scheda 1 \_Allegati del PGT vigente – edificio di classe a edifici di valore architettonico

#### C. Sistema della Mobilità

- Redigere uno Studio di impatto viabilistico, ai sensi dell'articolo 63 delle NTA del PdR e realizzare le opere derivanti dallo Studio.
- Realizzare un percorso ciclopedonale alberato di collegamento via Trento e via Riqualificare in continuità con quello previsto nell'ARU4.A.
- Cedere e realizzare spazi per la sosta alberati.

#### D. Aspetti geologici, idraulici e di invarianza idraulica

- Applicare il principio di invarianza idraulica e la realizzazione di opere deimpermeabilizzazione dei suoli come definito nello Studio di Gestione del Rischio idraulico. Si rinvia a tale Studio per le modalità di applicazione. Tali opere contribuiscono alla realizzazione della Rete verde comunale.

### 6. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: FORME DI INCENTIVAZIONE

#### A. Incentivazione volumetrica

Per l'applicazione dell'incentivazione per il patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05 e in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto

2020 Allegato A, si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020. Gli incrementi volumetrici definiti dal PGT per gli “Obiettivi della Città Pubblica [OCP]” dell'articolo 11 della LR 12/05 sono alternativi alla presente forma di incentivazione.

#### B. Riduzione del contributo di costruzione

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quinquies della LR 12/05, si applica la riduzione del contributo di costruzione, in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3509 Allegato A del 5 agosto 2020. Per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020.

### 7. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

## 8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Dati catastali: Foglio 11 - Particelle 91; 95; 161; 207; 288.

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ARU4.B	44.214	0,65	28.739	50%	15%	14,00

## 9. INCREMENTI PER LA SOSTENIBILITÀ, LA RESILIENZA E LA QUALITÀ URBANA

È ammesso un incremento della Superficie Lorda [SL] fino al limite massimo corrispondente a un Indice Territoriale [IT] pari a 0,15 mq/mq, da realizzarsi all'interno dell'ARU4B.

Tale incremento è determinato dalla sommatoria dei contributi connessi al conseguimento degli Obiettivi della Città Pubblica [OCP] e degli Obiettivi di Qualità Urbana [OQUA] e non può, in ogni caso, eccedere il limite complessivo massimo di IT pari a 0,15 mq/mq.

Per la quota di incremento riconducibile agli OCP si rinvia alle NTA del PdS mentre per gli OQUA si rimanda all'articolo 18 dei presenti Indirizzi normativi.

Tali incrementi si applicano alle destinazioni d'uso residenziali e non residenziali e sono calcolati sulla Superficie Territoriale degli Ambiti di Rigenerazione Urbana.

Di seguito si riportano gli obiettivi individuati per l'ARU mediante i quali è possibile accedere all'incremento:

OCP	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>OCP1: Ambiti di compensazione Ambientale</b>	NO	-
<b>OCP2: Ambiti per servizi abitativi sociali e servizi pubblici</b>	NO	-
<b>OCP3: Ambiti di sostenibilità ecosistemica e forestazione urbana</b>	SI	0,05

OQUA	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>Obiettivi di qualità urbana e ambientale [cessione]</b>	SI	0,10

Si rimanda all'art. 18 delle Disposizioni Normative del DdP per le modalità di attuazione.

OSQ	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>Obiettivi servizi qualitativi</b>	NO	-

### Incremento massimo complessivo di SL

Sigla	ST [mq]	Incremento max IT [mq/mq]	Incremento max SL [mq]
<b>IT incremento max totale</b>	44.214	0,15	6.632

## 10. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

ARU4.B	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Produttivo
	112%	100%	100%	20%
<b>IT</b>	-	28.739	28.739	5.748
<b>IT Incremento max</b>	-	6.632	6.632	1.326
<b>Totale</b>	-	35.371	35.371	7.074

## 11. TABELLA RIEPILOGATIVA

ARU4.B	
<b>Superficie territoriale [ST] [mq]</b>	44.214
<b>Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]</b>	0,80
<b>Superficie Lorda massima complessiva [mq]</b>	35.371
<b>Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]</b>	35.371

# Schema di assetto planivolumetrico

[ARU4.B]

Scala di rappresentazione 1:2.500

- Area di rigenerazione territoriale (ARTL)
- Area di influenza dell'ambito di Rigenerazione Urbana
- Area di rigenerazione urbana (ARU)
- Area di Trasformazione Urbana (ATU)
- Successioni in comparti
- Sistema insediativo e dei servizi**
- Area di concentrazione residenziale
- Architettura storica da conservare
- Area in condizione compensativa extra comparto
- Area di concentrazione per servizi
- Spazi verdi**
- Area verde
- Area per la sosta all'arredo
- Sistema del verde**
- Rete verde e spazi di mitigazione ambientale
- Area a verde locale privato
- Viali alberati
- Sistema della mobilità**
- Interventi di riqualificazione stradale esistenti e di progetto
- Area pedonale
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Corridori di progetto
- Elementi di contesto**
- Confine comunale di Segrate
- Piano Agrario Suburbano (DGR 7/808/03-04/2003)
- Piano Locali di Interesse Comunale (L. 19/03)
- Selezione d'intervento (D. 10/04 art. 135, comma 1, lettera c) e (D. 10/04 art. 140/141/142) (Visto: deliberazione del Consiglio Comunale n. 10/04/2004) (Deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Dolciere tutelate di cui al verbale n. 1/1998 e della C.C.R. n. 10/04 art. 2004)
- Piano di tutela DOI in PPR4 Navigli-Lombardi - Intervento 2 (DGR n. 8/12 08/11/2008)
- Area sottoposta al vincolo di D.Lgs. 40/2004 art. 10 e 11 (Fonte: Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano)
- Beni di interesse storico-architettonico
- Nuclei di Architettura Urbana (NUA) Riconoscimento (art. 28 NTA PUG)
- Nuclei di Architettura Urbana nuclei di origine storica (art. 28 e 40 NTA PUG)
- Pianificazione attuativa vigente (PA) (art. 34 NTA PUG)
- Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale (art. 35 NTA PUG)
- Area a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
- Ambiti di Compensazione Ambientale (ACA) (art. 24 NTA PUG)
- Area speciali (SA) (art. 21 NTA PUG)





# AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA | n.5, n.6 e n.7

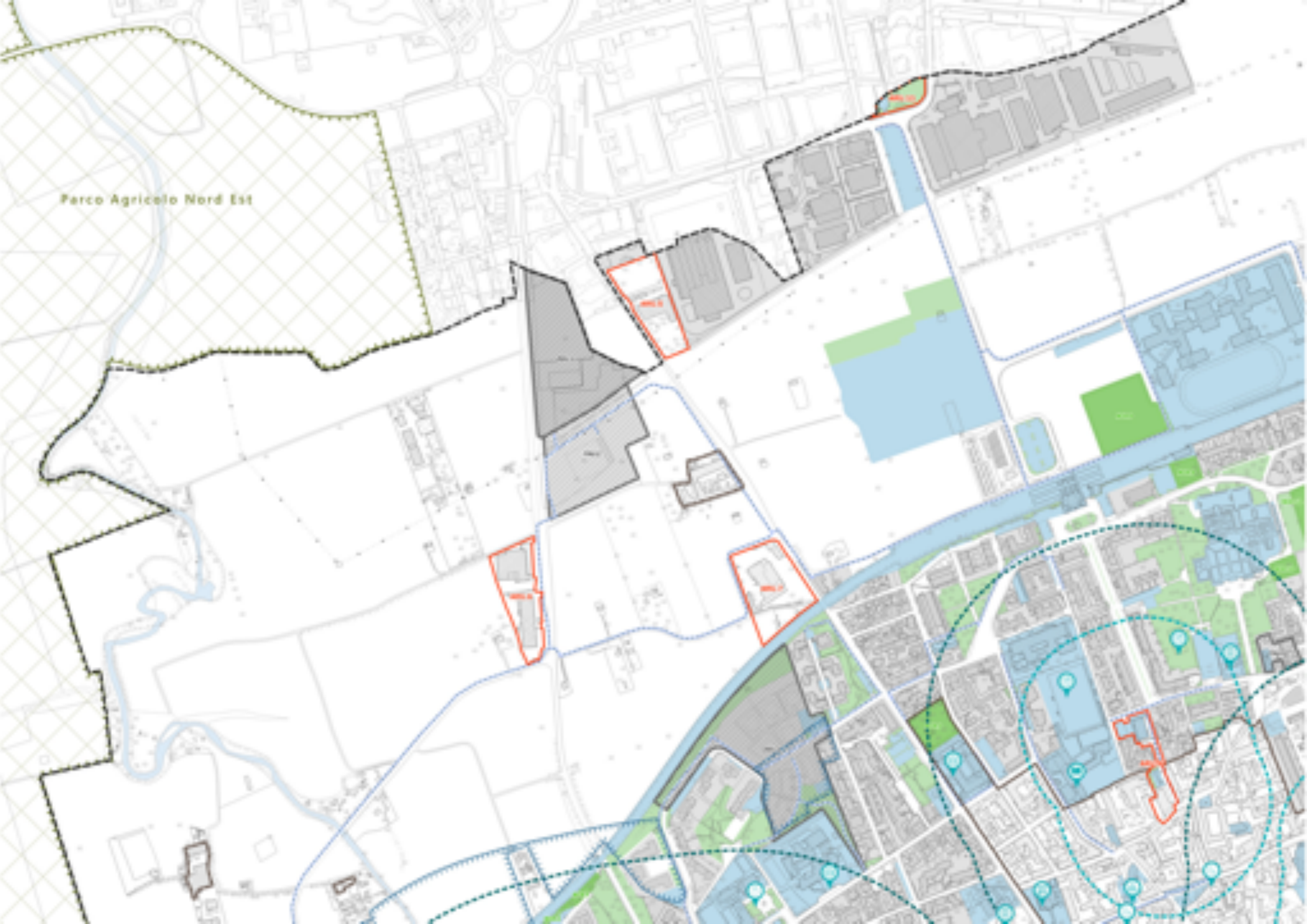
## A | Inquadramento

# [ARU5 - ARU6 - ARU7]

Scala di rappresentazione 1:5.000

	Area di rigenerazione territoriale   ART,n		Fascia di interesse per i servizi
	Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana		150m 300m
	Ambito di rigenerazione urbana   ARU,n		Centro culturale
	Ambito di Trasformazione Urbana   ATU,n		Centro sportivo
	Polo produttivo [art.19 Disposizione Normative DdP]		Cine-teatro
<b>PIANO DEI SERVIZI</b>			Complesso scolastico
	Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale [art.10 NTA PdR]		Municipio
	Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico		Orto urbano
	Percorsi ciclopedonali (esistenti, in progetto)		Parco urbano
	Ambiti di Compensazione Ambientale   ACA,n [art.24 NTA PdR]		Forze dell'ordine
	Aree speciali   AS,n [art.27 NTA PdR]		Servizi sanitari
<b>PIANO DELLE REGOLE</b>			Stadio comunale
	Tessuto urbano consolidato   TUC		Stazione metropolitana
	Nuclei di Antica Formazione urbana   NAF Perimetrazione [art.38 NTA PdR]		Strutture religiose
	Nuclei di Antica Formazione rurale di origine storica [art. 38 e 45 NTA PdR]		Farmacia
	Pianificazione attuativa vigente   PAV,n [art.34 NTA PdR]		Agenzia delle Entrate
<b>ELEMENTI DI CONTESTO</b>			
	Confine comunale di Sognozia		
	Fascia di tutela SOC in PTSA Navigli Lombardi - Obiettivo 2 (DelCR n° 8/72 16/11/2010)		
	Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti (LR 86/83)		
<b>PTC Parco Agricolo Sud Milano   PASM</b>			
	Parco Agricolo Sud Milano (DGR 7/838-33/08/2000)		
	Proposta di Parco naturale [art.1]		
	Territori agricoli di cintura metropolitana [art.20]		
	Zona di protezione delle pertinenze fluviali [art.33]		
	Zona di tutela e valorizzazione paesistica [art.34]		
	Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico [art.39]		
	Manufatti della storia agraria [art.40]		
	Percorso di interesse storico-paesistico [art.43]		

Parco Agricolo Nord Est



# B.1 | Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

# [ARU5 - ARU6 - ARU7]

Scala di rappresentazione 1:5.000



-  Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana
-  Ambiti di rigenerazione urbana | ARU,n
-  Ambiti di Trasformazione Urbana | ATU,n
-  Pianificazione attuativa vigente | PA,n [art.14 NTA PGR]
-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA,n [art.24 NTA PGR]
-  Aree speciali | AS,n [art.27 NTA PGR]


## VINCOLI DI DIFESA DEL SUOLO E AMMINISTRATIVI

**Piano di Sezione del Rischio di Alluvioni (PORA)**  
 [Aggiornamento mappe di pericolosità redatte ai sensi dell'art.6 del D.lgs. 49/2010 attuative della Dir. 2007/60/CE - il ciclo di gestione]  
**Ambito territoriale del Reticolo Principale (RP)**  
**e Reticolo Secondario di Pianura (RSP)**

-  Pericolosità H - P3 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (T 30 anni)
-  Pericolosità M - P2 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (T 100 anni)
-  Pericolosità L - P1 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (T 500 anni)

**Variante al Piano di stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) per il Torrente Mulgóra approvata dal Segretario Generale dell'Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po con Decreto n.58 del 26 agosto 2024**

-  Fascia A
-  Fascia B
-  Fascia C con limite B di progetto
-  Fascia C

 **Area destinate alla realizzazione di interventi di difesa spondale: vasca di laminazione di Bussaro - Gorgonzola - Pessano con Bornago** [art. 22 NTA PGR] [Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico art. 34 Lx. n.7/2017 e s.m.i.; Del. CC. n.18 17/03/2020]

\* In relazione alla mobilità dell'altico e alla locale non corrispondenza tra stato di fatto e base OET, la fascia di rispetto del Torrente Mulgóra è stata posizionata a partire dal limite di Fascia A.

\*\* Aggiornamento della Componente Geologica per la Redazione della Variante Generale al PGE.

### SISTEMA IDRICO

-  Fascia di rispetto del Torrente Mulgóra (10 m) [Fascia di rispetto ai sensi del DGR 7/13950 del 2003, Allegato A; RD 523/1904, artt. 96, 97, 98; DGR X/4226/2003] [Fascia di rispetto RM ai sensi della Del. CC. n.98 17/11/2025\*]
-  Fascia di rispetto del Naviglio Martesana (10 m) [Fascia di rispetto ai sensi del RD 386/1904, Regolamento consortile di polizia idraulica DRG X/8037/2018] [Fascia di rispetto RM ai sensi della Del. CC. n.98 17/11/2025]
-  Fascia di rispetto dell'ex Fontane delle Saline (inattivo) ai sensi dell'art. 29 del PSCP

**Reticolo Idrico di Bonifica (RIB) di competenza del Consorzio Est Ticino Villorosi** [Del. CC. n.98 del 17/11/2025]

-  Tracciato
-  Fascia di rispetto del Reticolo Idrico fascia RIB (5 m) e RM (10 m)

### COMPONENTE GEOLOGICA VIGENTE



#### Classi di fattibilità\*\*

-  Classe di fattibilità 3 con consistenti limitazioni
-  Classe di fattibilità 4 con gravi limitazioni

### VINCOLI AMMINISTRATIVI

-  Area di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile (10 m) [D.Lgs 152/2006 art. 94]
-  Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile (200 m) rispetto al punto di captazione [D.Lgs 152/2006 art. 94]
-  Perimetro centro abitato
-  Fascia di rispetto stradale
-  Fascia di rispetto cimiteriale



### Linea metropolitana MM2

-  Tracciato metropolitana
-  Fascia di rispetto (8 m - profondità minima) [D.P.R. 753/80]





### Elettrodotti

-  Tracciato elettrodotti
-  Fascia di rispetto (30 m) [D.M. 29/05/2008]

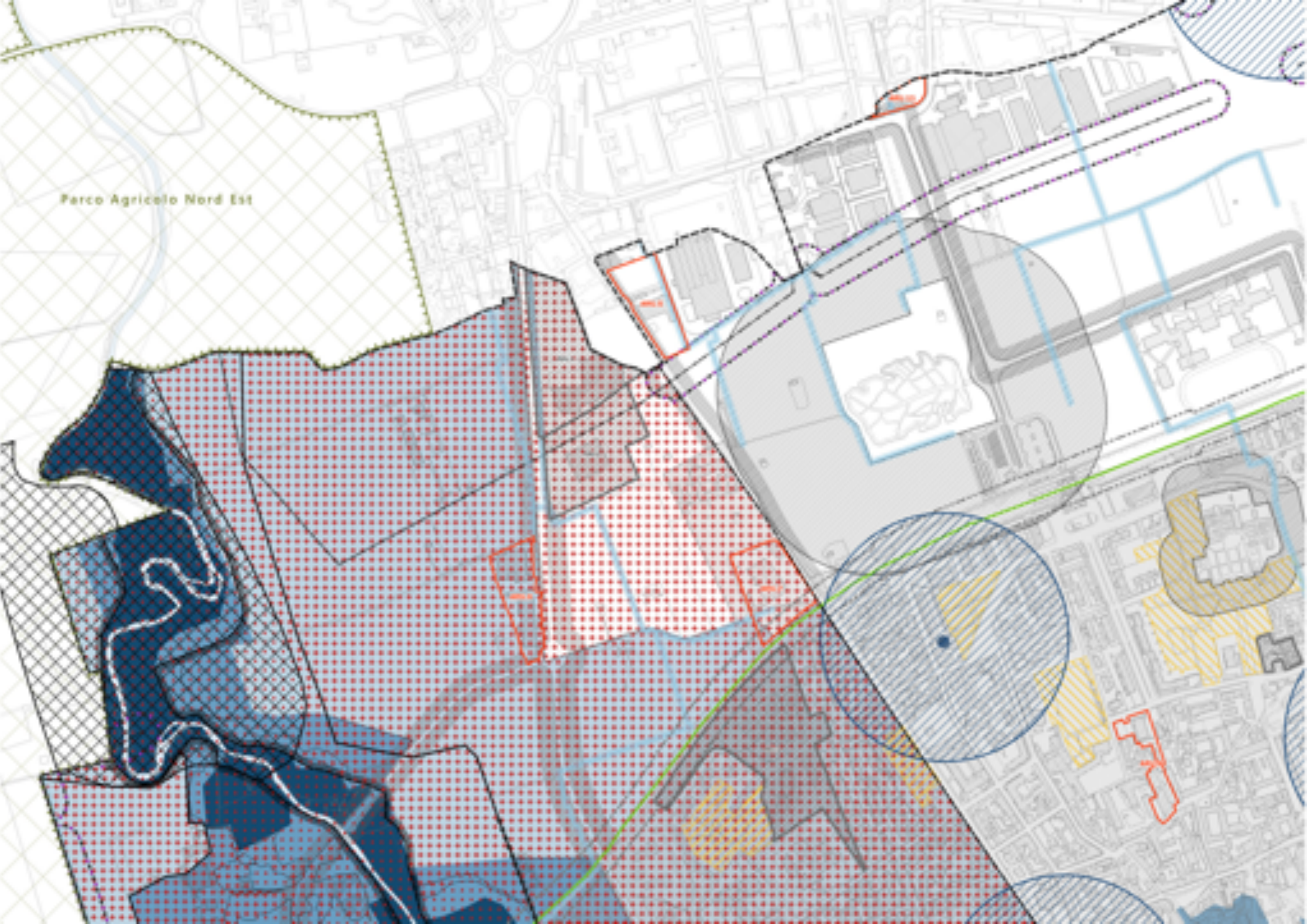
### Aree di affollamento (Piano di Emergenza 2017)

-  Area di accoglienza/ricovero
-  Area di attesa

### ELEMENTI DI CONTESTO

-  Confine comunale di Gorgonzola
-  Parchi regionali [D.Lgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera f; già L.431/85]
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti [L.R 85/82]
-  Proposta di Parco Naturale [art. 1 NTA PASM]

Parco Agricolo Nord Est



## B.2 | Vincoli di tutela del sistema paesistico ambientale

## [ARU5 - ARU6 - ARU7]

Scala di rappresentazione 1:5.000

- Ambiti di rigenerazione territoriale | ART,n
- Ambiti di rigenerazione urbana | ARU,n
- Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana
- Ambiti di Trasformazione Urbana | ATU,n

- Pianificazione attuativa vigente | PA,n [art.34 NTA PdR]
- Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA,n [art.24 NTA PdR]
- Aree speciali | AS,n [art.27 NTA PdR]

### VINCOLI DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE AMBITI, AREE, SISTEMI ED ELEMENTI ASSOGGETTATI A SPECIFICA TUTELA DAL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO [D.Lgs. 42/2004]

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici [D.Lgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85]
- Bellezze d'insieme [D.Lgs. 42/04 art. 136, comma 1, lettere c) e d) e art. 157; già L. 3487/39] [Vincolo paesaggistico del Naviglio Martesana O.G.R. n. VII/3095 del 1/06/2006] [Deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Bellezze Naturali di cui al verbale n.1/1998 e della D.S.R. n.VII/3095 del 2006]

### Beni di interesse artistico e storico sottoposti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e beni ritenuti di valore storico architettonico [PTM art. 57 NoA]

- Beni di interesse storico architettonico
- Beni ritenuti di valore storico architettonico [PTM art. 57 NoA]
- Aree sottoposte al Vincolo da D.Lgs 42/2004 art. 10 e 118 [Fonte: Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano]

### AMBITI, AREE, SISTEMI ED ELEMENTI ASSOGGETTATI A SPECIFICA TUTELA DALLA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA REGIONALE

- Fascia di tutela 500m PTRN Navigli Lombardi - Obiettivo 2 [DelCR n° IX/72 16/11/2010]
- Ambito del PTRN Navigli Lombardi [DelCR n° IX/72 del 16/11/2010]

### PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO | PTM TUTELA E SVILUPPO DEGLI ECOSISTEMI E DELLE AREE PROTETTE

- Aree boscate [art. 67 NoA]
- Filari e fasce boscate [art. 67 NoA]
- Alberi monumentali - L. 30/2013 [art. 71 NoA]

### AMBITI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE NATURALE

- Fasce di rilevanza paesistico fluviale [art. 49 NoA]
- Corsi d'acqua di rilevanza paesistica [art. 50 NoA]

### AMBITI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE

- Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica [art. 42 NoA]
- Ambiti di rilevanza paesistica [art. 52 NoA]

### Sistema dell'idrografia artificiale e manufatti idraulici [art. 53 NoA]

- Navigli storici
- Insediamenti rurali di interesse storico [art. 54 NoA]

### Nuclii di antica formazione ed elementi storici e architettonici

- Nuclii di Antica Formazione prima leva IGM 1888 [art. 57 NoA]
- Giardini e parchi storici [art. 57 NoA]
- Insediamenti rurali di rilevanza paesistica [art. 57 NoA]

### Sistema della viabilità storica-paesaggistica

- Percorsi di interesse storico e paesaggistico [art. 59 NoA]
- Tracciati di guide paesaggistiche [art. 59 NoA]

### Luoghi della memoria storica

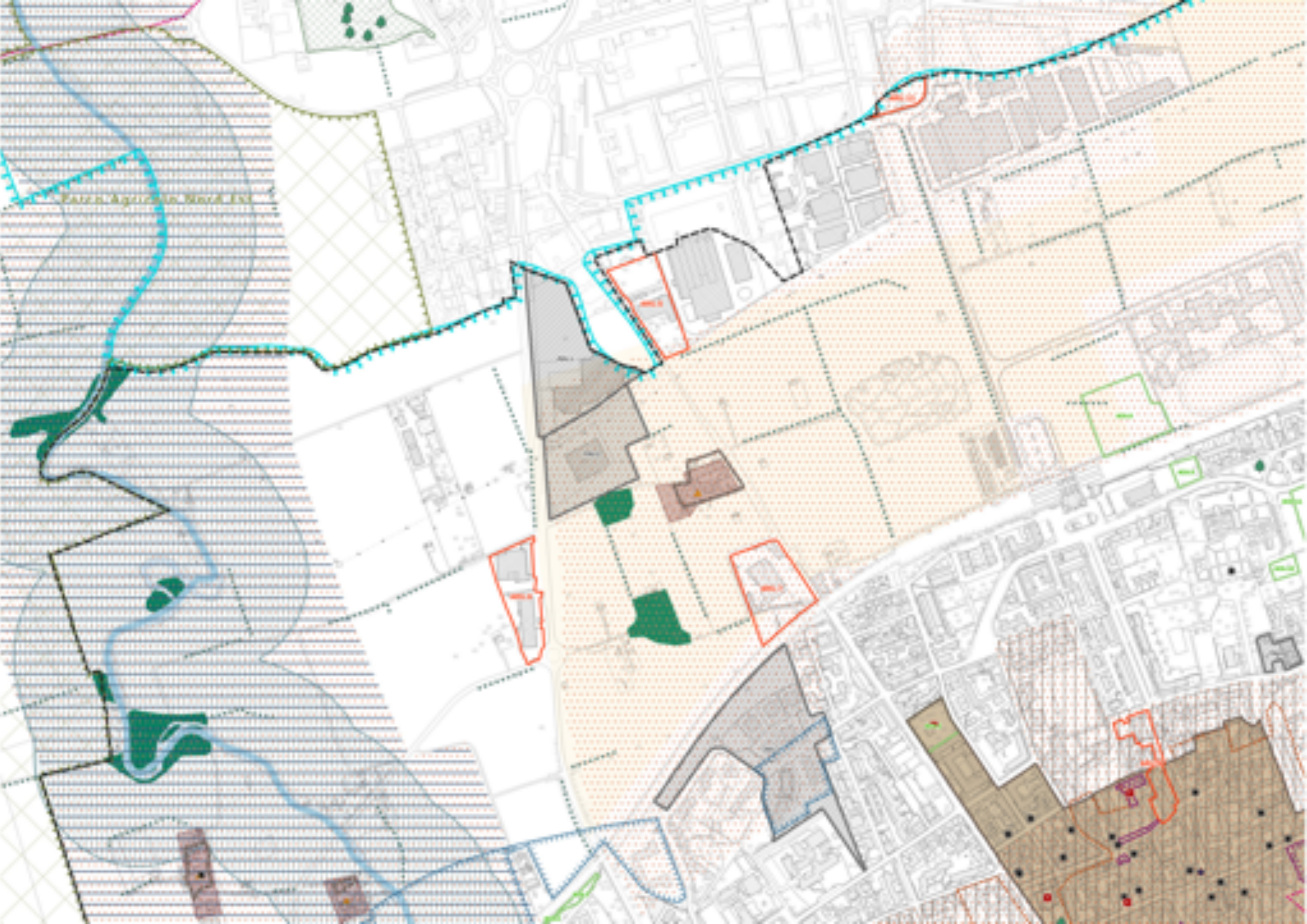
- Località Capo Pave [art. 60 NoA]
- Mulino da grano e pila da riso [art. 60 NoA]

### ELEMENTI DA PGT

- Nuclii di Antica Formazione urbana | NAF Perimetrazione [art.38 NTA PdR]
- Nuclii di Antica Formazione rurale di origine storica [art. 38 e 45 NTA PdR]
- Edifici di pregio storico architettonico-esterni al NAF [Rilievo febbraio e giugno 2024]
- Edifici censiti dal SIRDac

### ELEMENTI DI CONTESTO

- Confine comunale di Soggonola
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti [LR 86/83]
- PTC Parco Agricolo Sud Milano | PASM**
- Parco Agricolo Sud Milano [DGR 7/828/03/08/2000]
- Proposta di Parco Naturale [art. 3 NTA PASM]
- Territori agricoli di cintura metropolitana [art.25]
- Zona di protezione delle pertinenze fluviali [art.33]
- Zona di tutela e valorizzazione paesistica [art.34]
- Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico [art.39]
- Manufatti della storia agraria [art.40]
- Percorso di interesse storico-paesistico [art.43]






Parcel Agricola Nord Est

## C | Specificità e vocazioni territoriali

## [ARU5 - ARU6 - ARU7]


Scala di rappresentazione 1:5.000

-  Area di rigenerazione territoriale | ART,n
-  Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana
-  Ambito di rigenerazione urbana | ARU,n





-  Ambito di Trasformazione Urbana | ATU,n

-  Polo produttivo [art.19 Disposizione Normative DdP]




### PIANO DEI SERVIZI

-  Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale [art.10 NTA PdR]
-  Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
-  Percorsi ciclopedonali [esistenti, in progetto]
-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA,n [art.24 NTA PdR]
-  Aree speciali | AS,n [art.27 NTA PdR]

### PIANO DELLE REGOLE

-  Tessuto urbano consolidato | TUC
-  Nuclei di Antica Formazione urbana | NAF Perimetrazione [art.38 NTA PdR]
-  Nuclei di Antica Formazione rurale di origine storica [art. 38 e 45 NTA PdR]
-  Pianificazione attuativa vigente | PAU,n [art.34 NTA PdR]

### ELEMENTI DI CONTESTO

-  Confine comunale di Sognozia
-  Fascia di tutela SOG in PTSA Navigli Lombardi - Obiettivo 2 [DelCR n° 8/72 16/11/2010]
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti [LR 86/83]

### PTC Parco Agricolo Sud Milano | PASM

-  Parco Agricolo Sud Milano [DGR 7/838-33/08/2000]
-  Proposta di Parco naturale [art.1]
-  Territori agricoli di cintura metropolitana [art.20]
-  Zona di protezione delle pertinenze fluviali [art.33]
-  Zona di tutela e valorizzazione paesistica [art.34]
-  Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico [art.39]
-  Manufatti della storia agraria [art.40]
-  Percorso di interesse storico-paesistico [art.43]

Parco Agricolo Nord Est

Isola ecologica

Cimitero

Nucleo di Antica  
Formazione

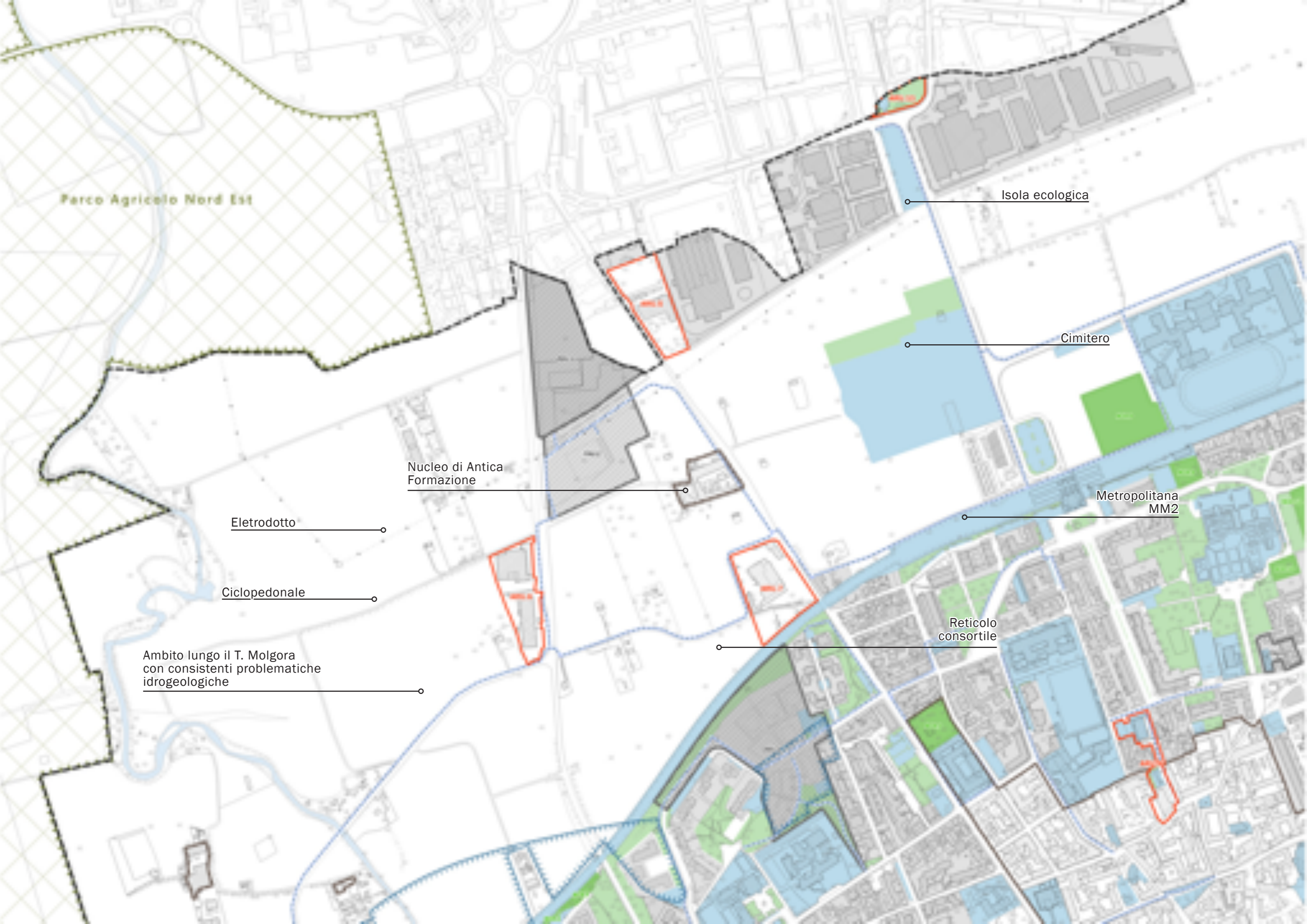
Metropolitana  
MM2

Eletrodotto

Ciclopedonale

Reticolo  
consortile

Ambito lungo il T. Molgora  
con consistenti problematiche  
idrogeologiche



## D| Indirizzi tematici

## [ARU5 - ARU6 - ARU7]

Scala di rappresentazione 1:5.000

### TESSUTO URBANO COSTRUITO

1. Atterraggio di attività produttive artigianale da altri Ambiti di Rigenerazione Urbana [ex ARU 8, 12, 13]
2. Riorganizzazione dell'assetto planivolumetrico volto al miglioramento dell'area

### PERCORSI E CONNESSIONI

1. Interventi di miglioramento della sezione stradale
2. Aree per la sosta alberate: di previsione
3. Rotatoria: di previsione

### VERDE E MITIGAZIONE

1. Aree verdi: riqualificare/in previsione
2. Fascia di mitigazione e protezione ambientale



# E| Scheda ambito di rigenerazione urbana ARU5 Ex Attrezzeria

## 1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 5 [ARU5 Ex Attrezzeria] è collocato sul lato est di via Restelli, in prossimità del confine comunale con Pessano con Bornago. Si tratta di un ambito su suolo urbanizzato interessato dalla presenza di attività produttive dismesse.

### A. Potenzialità e criticità

L'ARU5 presenta diverse **potenzialità** che possono essere sintetizzate nei seguenti aspetti principali:

- **Collocazione geografica.** L'ARU5, si trova lungo uno degli assi stradali provenienti che attraversano il territorio, in direzione nord-sud, rappresentando una delle "porte" di ingresso principali del Comune provenendo da Pessano con Bornago.
- **Sistema insediativo.** L'ARU5, situata in un'area produttiva caratterizzata dalla presenza di strutture dismesse, offre l'opportunità di avviare un processo di rigenerazione urbana da sviluppare in modo sistemico e integrato, tenendo conto delle trasformazioni in corso nel contesto circostante.

L'ARU5 presenta anche alcune **criticità** che possono essere riassunte nei seguenti punti:

- **Stato di utilizzo.** Una delle principali criticità è rappresentata dallo stato di dismissione che caratterizza l'ambito.
- **Sistema della viabilità.** Si evidenziano alcune criticità legate all'innesto sulla via Restelli, che richiedono interventi di riqualificazione. L'ARU5 risulta privo di collegamenti con la rete ciclopedonale comunale. Si rende pertanto necessaria la realizzazione e l'integrazione di percorsi ciclopedonali che consentano di migliorare i collegamenti territoriali, favorendo una maggiore continuità infrastrutturale e una mobilità sostenibile.

### B. Obiettivi Strategici

- **Promuovere l'insediamento di attività economiche consolidando il comparto produttivo esistente.** È prevista 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.** Gli interventi edilizi dovranno migliorare la fluidità del traffico veicolare e l'accessibilità al comparto produttivo.
- **Potenziare l'offerta di spazi per la sosta e servizi accessori.** Un elemento fondamentale per la rigenerazione urbana dell'ARU5 è il miglioramento delle aree destinate alla sosta e dei servizi accessori alle attività economiche, 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.** Gli interventi dovranno armonizzarsi, in particolare, con la previsione di realizzazione di una rotatoria costituire un filtro verde verso gli spazi aperti agricoli [come da PGTU].
- **Garantire una maggiore sostenibilità e sicurezza del territorio.** Promuovere interventi

mirati a migliorare le prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e sismiche dell'Ambito.

## 2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L'ARU5 è interessato da vincoli di diversa natura [Vedi pag. 60 e 62].

### A. Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

L'ARU5 lungo il lato est è attraversato dal reticolo consortile, che include una fascia di rispetto di 5 metri. Lungo il lato ovest, adiacente a Via Restelli, l'area è soggetta alla fascia di rispetto stradale. A sud del perimetro dell'ambito si trova la fascia di rispetto di 30 metri legata all'elettrodotto.

**Componente geologica, idrogeologica e sismica.** Classe di fattibilità geologica n.2 per l'intero ambito.

Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

### B. Vincoli di tutela paesistico-ambientale

L'intero territorio comunale di Gorgonzola è individuato come ambito del PTR A Navigli Lombardi [DelCR n° IX/72 del 16/11/2010].

Dal punto di vista della tutela del sistema paesistico-ambientale, l'ARU5 non è direttamente interessato da vincoli specifici, se non per l'inclusione nel PTR A Navigli Lombardi, che copre l'intero territorio comunale di Gorgonzola. Tuttavia, il territorio agricolo circostante è identificato come di rilevanza paesaggistica e paesistica. Inoltre, lungo Via Restelli si trova la Cascina San Giorgio, un Nucleo di Antica Formazione di particolare valore storico.

Per ulteriori vincoli di carattere paesaggistico si rimanda allo studio archeologico allegato alla Variante generale al PGT 2025.

## 3. MODALITÀ ATTUATIVE

Piano attuativo [PA]; Programma Integrato d'Intervento [PII].

# [ARU5]

## 4. VOCAZIONE FUNZIONALE

### Destinazione d'uso ammesse

P – Produttiva; T – Direzionale; C – Commerciale EDV; Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale.

È concesso l'insediamento di usi temporanei, anche con funzioni di uso pubblico.

### Destinazione d'uso escluse

R – Residenziale; Ru - Rurale e compatibili; C – Commerciale MSV, GSV; El intrattenimento - commercio all'ingrosso; Strutture di vendita in forma unitaria ai sensi del titolo V delle Nta del PdR; P2 – Attività logistica >5.000 sulla ST.

## 5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ARU5 è subordinata alle prescrizioni di:

### A. Sistema insediativo

- Porre attenzione all'inserimento paesaggistico con particolare riguardo agli spazi aperti agricoli a sud.

### B. Sistema ambientale e paesaggistico

- Realizzare una fascia di protezione ambientale e opere di mitigazione ambientale verso gli spazi aperti agricoli.

### C. Sistema della Mobilità

- Redigere uno Studio di impatto viabilistico, ai sensi dell'articolo \_\_\_\_ delle NTA del PdR e realizzare le opere derivanti dallo Studio.
- Razionalizzare l'innesto sulla viabilità principale, assicurare la dotazione di aree a parcheggio prevista per legge e, compatibilmente con le condizioni del contesto, prevedere interventi di mitigazione paesaggistico ambientale; in particolare si deve tenere in considerazione la realizzazione di una rotatoria su via Restelli prevista da PGU.
- Cedere e realizzare spazi per la sosta alberati.

### D. Aspetti geologici, idraulici e di invarianza idraulica

- Applicare il principio di invarianza idraulica e la realizzazione di opere deimpermeabilizzazione dei suoli come definito nello Studio di Gestione del Rischio idraulico. Si rinvia a tale Studio per le modalità di applicazione. Tali opere contribuiscono alla realizzazione della Rete verde comunale.

## 6. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: FORME DI INCENTIVAZIONE

### A. Incentivazione volumetrica

Per l'applicazione dell'incentivazione per il patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05 e in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 Allegato A, si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020. Gli incrementi volumetrici

definiti dal PGT per gli "Obiettivi della Città Pubblica [OCP]" dell'articolo 11 della LR 12/05 sono alternativi alla presente forma di incentivazione.

### B. Riduzione del contributo di costruzione

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quinquies della LR 12/05, si applica la riduzione del contributo di costruzione, in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3509 Allegato A del 5 agosto 2020. Per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020.

## 7. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

## 8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Dati catastali: Foglio 2 - Particelle 4

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ARU5	10.075	0,65	6.549	50%	15%	10,50

## 9. INCREMENTI PER LA SOSTENIBILITÀ, LA RESILIENZA E LA QUALITÀ URBANA

È ammesso un incremento della Superficie Lorda [SL] fino al limite massimo corrispondente a un Indice Territoriale [IT] pari a 0,35 mq/mq, calcolato rispetto alla superficie territoriale.

Tale incremento è determinato dalla sommatoria dei contributi connessi al conseguimento degli Obiettivi della Città Pubblica [OCP], degli Obiettivi di Qualità Urbana [OQUA] e dei Servizi Qualitativi come definito nella Tabella "Incremento massimo complessivo" e non può, in ogni caso, eccedere il limite complessivo massimo di IT pari a 0,35 mq/mq.

Per la quota di incremento riconducibile agli OCP e ai OSQ si rinvia alle NTA del PdS mentre per gli OQUA si rimanda all'articolo 18 dei presenti Indirizzi normativi.

Tali incrementi si applicano alle destinazioni d'uso residenziali e non residenziali e sono calcolati sulla Superficie Territoriale degli Ambiti di Rigenerazione Urbana.

Di seguito si riportano gli obiettivi individuati per l'ARU mediante i quali è possibile accedere all'incremento:

OCP	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>OCP1: Ambiti di compensazione Ambientale</b>	SI	da 0 a 0,25
<b>OCP2: Ambiti per servizi abitativi sociali e servizi pubblici</b>	NO	-
<b>OCP3: Ambiti di sostenibilità ecosistemica e forestazione urbana</b>	SI	da 0 a 0,25

OQUA	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>Obiettivi di qualità urbana e ambientale [acquisizione]</b>	SI	da 0 a 0,25

In alternativa ai precedenti Obiettivi, si rimanda per gli OQUA all'art. 18 delle Disposizioni Normative del DdP per le modalità di attuazione.

OSQ	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>Obiettivi servizi qualitativi</b>	SI	0,10

### Incremento massimo complessivo di SL

Sigla	ST [mq]	Incremento max IT [mq/mq]	Incremento max SL [mq]
<b>IT incremento max totale</b>	10.075	0,35	3.527

## 10. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

ARU5	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Produttivo
	112%	100%	100%	20%
<b>IT</b>	-	6.549	6.549	1.310
<b>IT Incremento max</b>	-	3.526	3.526	705
<b>Totale</b>	-	10.075	10.075	2.015

## 11. TABELLA RIEPILOGATIVA

ARU5	
<b>Superficie territoriale [ST] [mq]</b>	10.075
<b>Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]</b>	1,00
<b>Superficie Lorda massima complessiva [mq]</b>	10.075
<b>Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]</b>	10.075

# Schema di assetto planivolumetrico

[ARU5]

Scala di rappresentazione 1:2.500

- Aree di rigenerazione territoriale (ARTL)
- Aree di influenza dell'Arredo di Rigenerazione Urbana
- Aree di rigenerazione urbana (ARU)
- Aree di trasformazione urbana (ATU)
- Successioni in comparti
- Sistema insediativo e dei servizi**
- Aree di concentrazione edilizia
- Architettura storica da conservare
- Aree in attesa compensativa extra comparto
- Aree di concentrazione per servizi
- Spazi verdi**
- Aree verdi
- Aree per la sosta all'arredo
- Sistema del verde**
- Rete verde e spazi di mitigazione ambientale
- Aree a verde locale privato
- Viali alberati
- Sistema della mobilità**
- Interventi di riqualificazione stradale esistenti e di progetto
- Aree pedonali
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Corridori di progetto
- Elementi di contesto**
- Confine comunale di Segrate
- Piano Agrario Subalpino (DGR 7/818/23-04/2000)
- Piano Locali di Interesse Sovracomunale (L. 14/95/93)
- Selezione d'Intervento (D. 14/04 art. 135, comma 1, lettera c) e (D. 15/04 art. 147/148) (Visto convalidato dal Consiglio Metropolitano di A.R. n. 188/2006 del 1/06/2006) (Deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Dolomiti Italiane di cui al verbale n. 1/1998 e della C.C.R. n. 188/2006 del 2006)
- Piano di tutela DOI in PPR4 Navigli-Lombardi - Istituto 2 (DGR n. 8/12 26/11/2000)
- Aree sottoposte al vincolo di D.Lgs 40/2004 art. 10 e 11 (Fonte: Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano)
- Beni di interesse storico-architettonico
- Nuclei di Architettura urbana (NAP) (Rettorizzazione) (art. 38 NTA PGR)
- Nuclei di Architettura Formazione nuclei di origine storica (art. 38 e 40 NTA PGR)
- Pianificazione attuativa vigente (PA) (art. 34 NTA PGR)
- Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale (art. 33 NTA PGR)
- Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
- Aree di Compensazione Ambientale (ACA) (art. 24 NTA PGR)
- Aree speciali (SA) (art. 21 NTA PGR)





# E| Scheda ambito di rigenerazione urbana ARU6 Via Monza

## 1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 6 [ARU6 Via Monza] è collocato sul lato ovest della Strada Provinciale SP13 "Cerca", 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].

### A. Potenzialità e criticità

L'ARU6 presenta diverse **potenzialità** che possono essere sintetizzate nei seguenti aspetti principali:

- **Collocazione geografica.** L'ARU6 è situato lungo la Strada Provinciale SP13, in corrispondenza dell'innesto con Via Buozi. Quest'ultima strada risulta essere molto percorsa collegando la frazione di Villa Pompea con la viabilità principale in direzione nord e risultando una potenzialità rilevante per la valorizzazione dell'ambito.
- **Sistema insediativo.** L'ARU6 è localizzato in prossimità di polarità commerciali ed economiche, esistenti e in attuazione del PGT vigente, di grande attrattività, caratterizzate da un'utenza eterogenea per fascia d'età e interessi.
- **Sistema ambientale.** L'ARU6 è circondato dalla presenza di un territorio agricolo circostante rappresenta un valore aggiunto in termini di qualità ambientale. Questo elemento offre la possibilità di sviluppare progetti orientati alla sostenibilità, al benessere e al miglioramento della qualità della vita.

L'ARU6 presenta anche alcune **criticità** che possono essere riassunte nei seguenti punti:

- **Sistema della viabilità.** L'ARU6 risulta privo di collegamenti con la rete ciclopedonale comunale. Si rende pertanto necessaria la realizzazione e l'integrazione di percorsi ciclopedonali che consentano di migliorare i collegamenti territoriali, favorendo una maggiore continuità infrastrutturale e una mobilità sostenibile.
- **Impermeabilizzazione del suolo.** L'ARU6 è interamente caratterizzato da superfici pavimentate, priva di aree verdi o elementi naturalistici. Questa assenza costituisce una criticità rilevante sotto il profilo estetico, per la vivibilità dell'area e da un punto di vista ecosistemico data la presenza di suolo agricolo nelle vicinanze. L'introduzione di spazi verdi rappresenterebbe un'opportunità per riqualificare l'ambito, migliorandone l'aspetto, riducendo l'impatto ambientale e creando un ambiente più accogliente per utenti e attività.
- **Inserimento Paesaggistico.** L'ARU6 evidenzia una mancanza di integrazione con il sistema degli spazi aperti circostanti. Questa discontinuità limita la connessione funzionale e visiva con il contesto paesaggistico, riducendo le potenzialità di valorizzazione dell'area e di fruizione da parte della collettività

## B. Obiettivi Strategici

- **Promuovere l'insediamento di attività economiche consolidando il comparto produttivo esistente.** È prevista 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. Tale insediamento potrà avvenire anche attraverso il trasferimento di volumetrie residue provenienti da ambiti incongrui.
- **Riqualificare l'innesto sulla strada SP 13 "Cerca".** Gli interventi edilizi dovranno migliorare la fluidità del traffico veicolare e l'accessibilità al comparto a mix funzionale.
- **Potenziare l'offerta di spazi per la sosta e servizi accessori.** Un elemento fondamentale per la rigenerazione urbana dell'ARU5 è il miglioramento delle aree destinate alla sosta e dei servizi accessori alle attività economiche, 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.** Gli interventi previsti dovranno essere progettati in modo da armonizzarsi con gli spazi agricoli circostanti, configurandosi come un filtro verde che garantisca una transizione graduale e integrata tra l'area urbanizzata e il contesto rurale.
- **Garantire una maggiore sostenibilità e sicurezza del territorio.** Promuovere i una maggiore sostenibilità e sicurezza del territorio, promuovendo interventi mirati a migliorare le prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e sismiche dell'Ambito, anche in relazione alla presenza della vasca di laminazione, che contribuisce a definire un contesto di rilevanza ecologica e di gestione delle acque

## 2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L'ARU6 è interessato da vincoli di diversa natura [Vedi pag. 60 e 62].

### A. Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

L'ambito ricade all'interno del PAI - Piano di stralcio per l'assetto idrogeologico: Limite esterno Fascia C.

Lungo il perimetro est sulla SP13 e a sud in Via Buozi, sull'ambito insiste la fascia di rispetto stradale. L'ambito ricade interamente nelle aree identificate dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni [PGRA] identificando l'area su cui insiste l'ARU6 con un tempo di ritorno [TR] di 500 anni.

**Componente geologica, idrogeologica e sismica.** Classe di fattibilità geologica n.3 per l'intero ambito.

Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

### B. Vincoli di tutela paesistico-ambientale

L'intero territorio comunale di Gorgonzola è individuato come ambito del PTR A Navigli Lombardi [DelCR n° IX/72 del 16/11/2010]. Dal punto di vista della tutela del sistema paesaggistico-ambientale, l'ARU6 non è soggetto a vincoli specifici, se non per la sua inclusione all'interno del PTR A dei Navigli Lombardi, che interessa l'intero territorio comunale di Gorgonzola. Inoltre, il contesto agricolo circostante è classificato come area di rilevanza paesaggistica e ambientale.

Per ulteriori vincoli di carattere paesaggistico si rimanda allo studio archeologico allegato alla Variante generale al PGT 2025.

## 3. MODALITÀ ATTUATIVE

Piano attuativo [PA]; Programma Integrato d'Intervento [PII].

# [ARU 6]

## 4. VOCAZIONE FUNZIONALE

### Destinazione d'uso ammesse

P – Produttiva; T – Direzionale; C – Commerciale EDV; Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale.

È concesso l'insediamento di usi temporanei, anche con funzioni di uso pubblico.

### Destinazione d'uso escluse

R – Residenziale; Ru - Rurale e compatibili; C – Commerciale MSV, GSV; Strutture di vendita in forma unitaria ai sensi del titolo V delle Nta del PdR; P2 – Attività logistica >5.000 sulla ST.

## 5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ARU6 è subordinata alle prescrizioni di:

### A. Sistema insediativo

- Porre attenzione all'inserimento paesaggistico con particolare riguardo agli spazi aperti agricoli a sud.

### B. Sistema ambientale e paesaggistico

- Realizzare una fascia di protezione ambientale e opere di mitigazione ambientale verso gli spazi aperti agricoli.

### C. Sistema della Mobilità

- Redigere uno Studio di impatto viabilistico, ai sensi dell'articolo 63 delle NTA del PdR e realizzare le opere derivanti dallo Studio. Si fa riferimento, in particolar modo, alla risoluzione del congestionamento del tratto stradale lungo l'alzaia del Naviglio Martesana.
- Razionalizzare l'innesto sulla viabilità principale, assicurare la dotazione di aree a parcheggio prevista per legge e, compatibilmente con le condizioni del contesto, prevedere interventi di mitigazione paesaggistico ambientale.
- Cedere e realizzare spazi per la sosta alberati.

### D. Aspetti geologici, idraulici e di invarianza idraulica

- Applicare il principio di invarianza idraulica e la realizzazione di opere deimpermeabilizzazione dei suoli come definito nello Studio di Gestione del Rischio idraulico. Si rinvia a tale Studio per le modalità di applicazione. Tali opere contribuiscono alla realizzazione della Rete verde comunale.

## 6. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: FORME DI INCENTIVAZIONE

### A. Incentivazione volumetrica

Per l'applicazione dell'incentivazione per il patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05 e in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 Allegato A, si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020. Gli incrementi volumetrici

definiti dal PGT per gli "Obiettivi della Città Pubblica [OCP]" dell'articolo 11 della LR 12/05 sono alternativi alla presente forma di incentivazione.

### B. Riduzione del contributo di costruzione

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quinquies della LR 12/05, si applica la riduzione del contributo di costruzione, in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3509 Allegato A del 5 agosto 2020. Per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020.

## 7. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

## 8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Dati catastali: Foglio 1 - Particelle 64; 65; 306

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ARU6	9.783	0,35	3.424	50%	15%	10,50

## 9. INCREMENTI PER LA SOSTENIBILITÀ, LA RESILIENZA E LA QUALITÀ URBANA

È ammesso un incremento della Superficie Lorda [SL] fino al limite massimo corrispondente a un Indice Territoriale [IT] pari a 0,65 mq/mq, calcolato rispetto alla superficie territoriale.

Tale incremento è determinato dalla sommatoria dei contributi connessi al conseguimento degli Obiettivi della Città Pubblica [OCP] e dei Servizi Qualitativi come definito nella Tabella "Incremento massimo complessivo" e non può, in ogni caso, eccedere il limite complessivo massimo di IT pari a 0,65 mq/mq. In alternativa, si può raggiungere la medesima percentuale attraverso l'utilizzo degli OQUA.

Per la quota di incremento riconducibile agli OCP e ai OSQ si rinvia alle NTA del PdS mentre per gli OQUA si rimanda all'articolo 18 dei presenti Indirizzi normativi.

Tali incrementi si applicano alle destinazioni d'uso residenziali e non residenziali e sono calcolati sulla Superficie Territoriale degli Ambiti di Rigenerazione Urbana.

Di seguito si riportano gli obiettivi individuati per l'ARU mediante i quali è possibile accedere all'incremento:

OCP	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/Peso Obiettivo
<b>OCP1: Ambiti di compensazione Ambientale</b>	SI	da 0 a 0,55
<b>OCP2: Ambiti per servizi abitativi sociali e servizi pubblici</b>	NO	da 0 a 0,55
<b>OCP3: Ambiti di sostenibilità ecosistemica e forestazione urbana</b>	SI	da 0 a 0,55

OQUA	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/Peso Obiettivo
<b>Obiettivi di qualità urbana e ambientale [acquisizione]</b>	SI	da 0 a 0,55

In alternativa ai precedenti Obiettivi, si rimanda per gli OQUA all'art. 18 delle Disposizioni Normative del DdP per le modalità di attuazione.

OSQ	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/Peso Obiettivo
<b>Obiettivi servizi qualitativi</b>	SI	0,10

### Incremento massimo complessivo di SL

Sigla	ST [mq]	Incremento max IT [mq/mq]	Incremento max SL [mq]
<b>IT incremento max totale</b>	9.783	0,65	6.358

## 10. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

ARU6	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Produttivo
	112%	100%	100%	20%
<b>IT</b>	-	3.424	3.424	685
<b>IT Incremento max</b>	-	6.359	6.359	1.272
<b>Totale</b>	-	9.783	9.783	1.957

## 11. TABELLA RIEPILOGATIVA

ARU6	
<b>Superficie territoriale [ST] [mq]</b>	9.783
<b>Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]</b>	1,00
<b>Superficie Lorda massima complessiva [mq]</b>	9.783
<b>Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]</b>	9.783

# Schema di assetto planivolumetrico

[ARU6]

Scala di rappresentazione 1:2.500

- Area di rigenerazione territoriale (ARTL)
- Area di influenza del Istituto di Rigenerazione Urbana
- Area di rigenerazione urbana (ARU)
- Area di Trasformazione Urbana (ATU)
- Suddivisioni in comparti
- Sistema insediativo e dei servizi**
- Area di concentrazione residenziale
- Architettura storica da conservare
- Area in occasione compensativa extra comparto
- Area di concentrazione per servizi
- Censuari minime**
- Area usi
- Area per la sosta a lungo termine
- Sistema del verde**
- Fascio verde e spazi di mitigazione ambientale
- Area a verde fasciato privato
- Viale alberato
- Sistema della mobilità**
- Interventi di riqualificazione stradale esistenti e di progetto
- Area pedonale
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Connessi di progetto
- Elementi di contesto**
- Confine comunale di Borgonovo
- Piano Agrario Subalpino (DGR 7/818/23-04/2000)
- Piano Locali di Interesse Sovracomunale (L. 14/05/02)
- Selezione d'Intervento (D. Lgs. 42/04 art. 136, comma 1, lettera c) e (D. Lgs. art. 137, par. 1) (Decreto attuativo del Consiglio Metropolitan S.O.R. n. 188/2006 del 1/08/2006) (Deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Dolomiti Italiane di cui al verbale n. 1/1998 e della C.O.R. n. 188/2006 del 2006)
- Piano di tutela SOI in PPR4 Naugli-cambardi - Istituto 2 (DGR n. 8/12 26/11/2000)
- Area sottoposta al vincolo di D.Lgs. 42/2004 art. 136 c) 1) (Fonte: Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano)
- Beni di interesse storico-architettonico
- Nuclei di Architettura Urbana (NAU) Riconoscimento (art. 28 NTA PGR)
- Nuclei di Architettura Urbana nuclei di origine storica (art. 28 e 40 NTA PGR)
- Pianificazione attuativa vigente (PA) (art. 34 NTA PGR)
- Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale (art. 33 NTA PGR)
- Area a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
- Area di Compensazione Ambientale (ACA) (art. 24 NTA PGR)
- Area speciali (SA) (art. 21 NTA PGR)





# E| Scheda ambito di rigenerazione urbana ARU7 Ex Salumificio

## 1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 7 [ARU7 Ex Salumificio] è collocato sul lato est di via Restelli, in prossimità del confine comunale con Pessano con Bornago. Si tratta di un ambito su suolo urbanizzato interessato dalla presenza di attività produttive dismesse.

### A. Potenzialità e criticità

L'ARU7 presenta diverse **potenzialità** che possono essere sintetizzate nei seguenti aspetti principali:

- **Collocazione geografica.** L'ARU7 è situato lungo uno degli assi stradali principali che attraversano il territorio in direzione nord-sud, costituendo una delle principali porte di ingresso al Comune per chi proviene da Pessano con Bornago. L'area si configura come punto di transizione tra il tessuto urbano consolidato e il Nucleo di Antica Formazione [NAF]. Questa posizione strategica offre un'opportunità unica per incentivare una maggiore integrazione tra ambiti urbani distinti, favorendo una connessione armoniosa tra aree urbanizzate e spazi in trasformazione.
- **Sistema insediativo.** L'ARU7, situata in un'area produttiva caratterizzata dalla presenza di strutture dismesse, offre l'opportunità di avviare un processo di rigenerazione urbana da sviluppare in modo sistemico e integrato, tenendo conto delle trasformazioni in corso nel contesto circostante.
- **Sistema ambientale.** L'ARU7 è circondato dalla presenza di un territorio agricolo circostante rappresenta un valore aggiunto in termini di qualità ambientale. Questo elemento offre la possibilità di sviluppare progetti orientati alla sostenibilità, al benessere e al miglioramento della qualità della vita.

L'ARU7 presenta anche alcune **criticità** che possono essere riassunte nei seguenti punti:

- **Stato di utilizzo.** Una delle principali criticità è rappresentata dallo stato di dismissione e degrado che caratterizza l'ambito.
- **Sistema della viabilità.** L'ARU7 risulta privo di collegamenti con la rete ciclopedonale comunale. Si rende pertanto necessaria la realizzazione e l'integrazione di percorsi ciclopedonali che consentano di migliorare i collegamenti territoriali, favorendo una maggiore continuità infrastrutturale e una mobilità sostenibile.
- **Impermeabilizzazione del suolo.** L'ARU7 è interamente caratterizzato da superfici pavimentate, priva di aree verdi o elementi naturalistici. Questa assenza costituisce una criticità rilevante sotto il profilo estetico, per la vivibilità dell'area e da un punto di vista ecosistemico data la presenza di suolo agricolo nelle vicinanze. L'introduzione di spazi verdi rappresenterebbe un'opportunità per riqualificare l'ambito, migliorandone l'aspetto, riducendo l'impatto ambientale e creando un ambiente più accogliente per utenti e attività.
- **Inserimento Paesaggistico.** L'ARU7 evidenzia una mancanza di integrazione con il sistema degli spazi aperti circostanti. Questa discontinuità limita la connessione funzionale e visiva con il contesto paesaggistico, riducendo le potenzialità di valorizzazione dell'area e di fruizione da parte della collettività

## B. Obiettivi Strategici

- **Promuovere l'insediamento di attività economiche consolidando il comparto produttivo esistente.** È prevista 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. Tale insediamento potrà avvenire anche attraverso il trasferimento di volumetrie residue provenienti da ambiti incongrui.
- **Riqualificare l'innesto sulla strada SP 13 "Cerca".** Gli interventi edilizi dovranno migliorare la fluidità del traffico veicolare e l'accessibilità al comparto a mix funzionale.
- **Potenziare l'offerta di spazi per la sosta e servizi accessori.** Un elemento fondamentale per la rigenerazione urbana dell'ARU5 è il miglioramento delle aree destinate alla sosta e dei servizi accessori alle attività economiche, 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.** Gli interventi previsti dovranno essere progettati in modo da armonizzarsi con gli spazi agricoli circostanti, configurandosi come un filtro verde che garantisca una transizione graduale e integrata tra l'area urbanizzata e il contesto rurale.
- **Garantire una maggiore sostenibilità e sicurezza del territorio.** Promuovere interventi mirati a migliorare le prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e sismiche dell'Ambito.

## 2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L'ARU7 è interessato da vincoli di diversa natura [Vedi pag. 60 e 62].

### A. Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

L'ambito riLungo il perimetro est dell'ARU7 insiste la fascia di rispetto stradale, e a confine con il perimetro sud è presente il reticolo consortile con la relativa fascia di rispetto di 6 metri la fascia di rispetto della metropolitana. L'ambito è inserito dentro il limite esterno della Fascia C definita dal Piano di stralcio per l'assetto idrogeologico.

**Componente geologica, idrogeologica e sismica.** Classe di fattibilità geologica n.3 per l'intero ambito.

Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

### B. Vincoli di tutela paesistico-ambientale.

L'intero territorio comunale di Gorgonzola è individuato come ambito del PTRA Navigli Lombardi [DelCR n° IX/72 del 16/11/2010].

Dal punto di vista della tutela del sistema paesaggistico-ambientale, l'ARU7 è inserito in un contesto agricolo identificato come ambiti di rilevanza paesistica e ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica. L'ambito non è soggetto a vincoli specifici, se non per la sua inclusione all'interno del PTRA dei Navigli Lombardi, che interessa l'intero territorio comunale di Gorgonzola.

È concesso l'insediamento di usi temporanei, anche con funzioni di uso pubblico.

## 3. MODALITÀ ATTUATIVE

Piano attuativo [PA]; Programma Integrato d'Intervento [PII].

# [ARU7]

## 4. VOCAZIONE FUNZIONALE

### Destinazione d'uso ammesse

P – Produttiva; T – Direzionale; C – Commerciale EDV; Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale.

È concesso l'insediamento di usi temporanei, anche con funzioni di uso pubblico.

### Destinazione d'uso escluse

R – Residenziale; Ru - Rurale e compatibili; C – Commerciale MSV, GSV; Strutture di vendita in forma unitaria ai sensi del titolo V delle Nta del PdR; P2 – Attività logistica >5.000 sulla ST.

## 5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ARU7 è subordinata alle prescrizioni di:

### A. Sistema insediativo

- Porre attenzione all'inserimento paesaggistico con particolare riguardo agli spazi aperti agricoli a sud.

### B. Sistema ambientale e paesaggistico

- Realizzare una fascia di protezione ambientale e opere di mitigazione ambientale verso gli spazi aperti agricoli.

### C. Sistema della Mobilità

- Redigere uno Studio di impatto viabilistico, ai sensi dell'articolo \_\_\_ delle NTA del PdR e realizzare le opere derivanti dallo Studio. Si fa riferimento, in particolar modo, alla risoluzione del congestionamento del tratto stradale lungo l'alzaia del Naviglio Martesana.
- Razionalizzare l'innesto sulla viabilità principale, assicurare la dotazione di aree a parcheggio prevista per legge e, compatibilmente con le condizioni del contesto, prevedere interventi di mitigazione paesaggistico ambientale.
- Cedere e realizzare spazi per la sosta alberati.

### D. Aspetti geologici, idraulici e di invarianza idraulica

- Applicare il principio di invarianza idraulica e la realizzazione di opere deimpermeabilizzazione dei suoli come definito nello Studio di Gestione del Rischio idraulico. Si rinvia a tale Studio per le modalità di applicazione. Tali opere contribuiscono alla realizzazione della Rete verde comunale.

## 6. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: FORME DI INCENTIVAZIONE

### A. Incentivazione volumetrica

Per l'applicazione dell'incentivazione per il patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05 e in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 Allegato A, si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020. Gli incrementi volumetrici

definiti dal PGT per gli "Obiettivi della Città Pubblica [OCP]" dell'articolo 11 della LR 12/05 sono alternativi alla presente forma di incentivazione.

### B. Riduzione del contributo di costruzione

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quinquies della LR 12/05, si applica la riduzione del contributo di costruzione, in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3509 Allegato A del 5 agosto 2020. Per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020.

## 7. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

## 8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Dati catastali: Foglio 5 - Particelle 19-21; 36; 86; 137.

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ARU7	12.752	0,65	8.289	50%	15%	10,50

## 9. INCREMENTI PER LA SOSTENIBILITÀ, LA RESILIENZA E LA QUALITÀ URBANA

È ammesso un incremento della Superficie Lorda [SL] fino al limite massimo corrispondente a un Indice Territoriale [IT] pari a 0,35 mq/mq, calcolato rispetto alla superficie territoriale.

Tale incremento è determinato dalla sommatoria dei contributi connessi al conseguimento degli Obiettivi della Città Pubblica [OCP] e dei Servizi Qualitativi come definito nella Tabella "Incremento massimo complessivo" e non può, in ogni caso, eccedere il limite complessivo massimo di IT pari a 0,35 mq/mq. In alternativa, si può raggiungere la medesima percentuale attraverso l'utilizzo degli OQUA.

Per la quota di incremento riconducibile agli OCP e ai OSQ si rinvia alle NTA del PdS mentre per gli OQUA si rimanda all'articolo 18 dei presenti Indirizzi normativi..

Tali incrementi si applicano alle destinazioni d'uso residenziali e non residenziali e sono calcolati sulla Superficie Territoriale degli Ambiti di Rigenerazione Urbana.

Di seguito si riportano gli obiettivi individuati per l'ARU mediante i quali è possibile accedere all'incremento:

OCP	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>OCP1: Ambiti di compensazione Ambientale</b>	SI	da 0 a 0,25
<b>OCP2: Ambiti per servizi abitativi sociali e servizi pubblici</b>	NO	-
<b>OCP3: Ambiti di sostenibilità ecosistemica e forestazione urbana</b>	SI	da 0 a 0,25

OQUA	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>Obiettivi di qualità urbana e ambientale [acquisizione]</b>	SI	da 0 a 0,25

OSQ	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>Obiettivi servizi qualitativi</b>	SI	0,10

### Incremento massimo complessivo di SL

Sigla	ST [mq]	Incremento max IT [mq/mq]	Incremento max SL [mq]
<b>IT incremento max totale</b>	12.752	0,35	4.463

## 10. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

ARU7	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Produttivo
	112%	100%	100%	20%
<b>IT</b>	-	8.289	8.289	1.658
<b>IT Incremento max</b>	-	4.463	4.463	893
<b>Totale</b>	-	12.752	12.752	2.550

## 11. TABELLA RIEPILOGATIVA

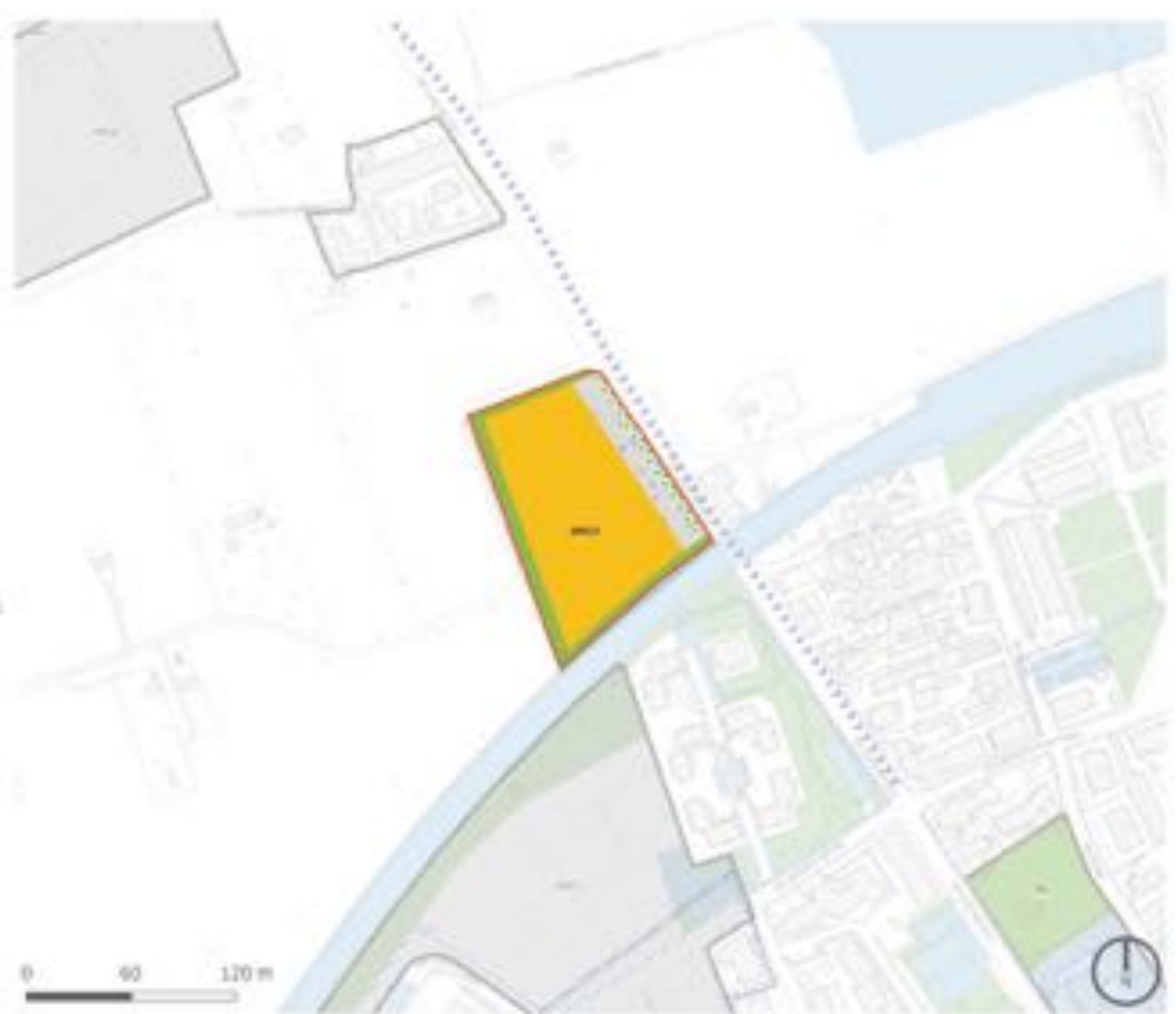
ARU7	
<b>Superficie territoriale [ST] [mq]</b>	12.752
<b>Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]</b>	1,00
<b>Superficie Lorda massima complessiva [mq]</b>	12.752
<b>Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]</b>	12.752

# Schema di assetto planivolumetrico

[ARU7]

Scala di rappresentazione 1:2.500

- Area di rigenerazione territoriale (ARTL)
- Area di influenza del Istituto di Rigenerazione Urbana
- Area di rigenerazione urbana (ARU)
- Area di Trasformazione Urbana (ATU)
- Suddivisioni in comparti
- Sistema insediativo e dei servizi**
- Area di concentrazione residenziale
- Architettura storica da conservare
- Area in opzione compensativa extra comparto
- Area di concentrazione per servizi
- Confini minimo**
- Area verde
- Area per la sosta a breve
- Sistema del verde**
- Fascio verde e spazi di mitigazione ambientale
- Area a verde fasciato privato
- Viale alberato
- Sistema della mobilità**
- Interventi di riqualificazione stradale esistenti e di progetto
- Area pedonale
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Connessi di progetto
- Elementi di contesto**
- Confine comunale di Seregno
- Piano Agrario Subalpino (DGR 7/808/03-04/2000)
- Piano Locali di Interesse Sovracomunale (L. 15/93)
- Selezione d'Intervento (D. 10/04 art. 135, comma 1, lettera c) e (D. art. 157, par. 1887/39) (Viale alberato del Naviglio-Milanesa S.G.R. n. 10/2000 del 1/06/2000) (Deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Dolciere Naturali di via di vetule n. 1/1998 e della C.C.R. n. 10/2000 del 2000)
- Piano di tutela DOI in PPR4 Naviglio-Lombardi - Istituto 2 (DGR n. 8/12 26/11/2000)
- Area sottoposta al vincolo di D.Lgs 40/2004 art. 10 e 115 (Fonte Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano)
- Beni di interesse storico-architettonico
- Nuclei di Architettura urbana (NAP) Riconoscimento (art. 38 NTA PUG)
- Nuclei di Architettura urbana nuclei di origine storica (art. 38 e 40 NTA PUG)
- Pianificazione attuativa vigente (PA) (art. 34 NTA PUG)
- Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale (art. 33 NTA PUG)
- Area a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
- Aree di Compensazione Ambientale (ACA) (art. 24 NTA PUG)
- Aree speciali (SA) (art. 21 NTA PUG)



# AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA | n.8

## A | Inquadramento

[ARU8]

Scala di rappresentazione 1:5.000

	Area di rigenerazione territoriale   ART,n		150m
	Area di influenza dell'ambito di Rigenerazione Urbana		300m
	Ambito di rigenerazione urbana   ARU,n		Centro culturale
	Ambito di Trasformazione Urbana   ATU,n		Centro sportivo
	Polo produttivo   art.19 Disposizione Normative DdP		Cine-teatro
<b>PIANO DEI SERVIZI</b>			Complesso scolastico
	Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale   art.10 NTA PdR		Municipio
	Area a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico		Orto urbano
	Percorsi ciclopedonali (esistenti/in progetto)		Parco urbano
	Ambito di Compensazione Ambientale   ACA,n   art.24 NTA PdR		Forza dell'ordine
	Area speciali   AS,n   art.27 NTA PdR		Servizi sanitari
<b>PIANO DELLE REGOLE</b>			Stadio comunale
	Tessuto urbano consolidato   TUC		Stazione metropolitana
	Nuclei di Antica Formazione urbana   NAF Perimetrazione   art.38 NTA PdR		Strutture religiose
	Nuclei di Antica Formazione rurale di origine storica   art. 38 e 45 NTA PdR		Farmacia
	Pianificazione attuativa vigente   PA)n   art.34 NTA PdR		Agenzia delle Entrate
<b>ELEMENTI DI CONTESTO</b>			
	Confine comunale di Sognozia		
	Fascia di tutela 500m PTSA Navigli Lombardi - Obiettivo 2 (DelCR n° 8/72 16/11/2010)		
	Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti (LR 86/83)		
<b>PTC Parco Agricolo Sud Milano   PASM</b>			
	Parco Agricolo Sud Milano (DGR 7/838-33/08/2000)		
	Proposta di Parco naturale   art.1		
	Territori agricoli di cintura metropolitana   art.20		
	Zona di protezione delle pertinenze fluviali   art.33		
	Zona di tutela e valorizzazione paesistica   art.34		
	Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico   art.39		
	Manufatti della storia agraria   art.40		
	Percorso di interesse storico-paesistico   art.43		



PARCO AGRICOLO SUD MILANO

# B.1 | Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

[ARU8]

Scala di rappresentazione 1:5.000

- Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana
- Ambiti di rigenerazione urbana | ARU,n
- Ambiti di Trasformazione Urbana | ATU,n
- Pianificazione attuativa vigente | PAV,n (art.14 NTA PAV)
- Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA,n (art.24 NTA PAV)
- Aree speciali | AS,n (art.27 NTA PAV)

## VINCOLI DI DIFESA DEL SUOLO E AMMINISTRATIVI

**Piano di Sezione del Rischio di Alluvioni (PSRA)**  
 (Aggiornamento mappe di pericolosità redatte ai sensi dell'art.6 del D.lgs. 49/2010 attuative della Dir. 2007/60/CE - il ciclo di gestione)  
**Ambito territoriale del Reticolo Principale (RP)**  
**e Reticolo Secondario di Pianura (RSP)**

- Pericolosità H - P3 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (T 30 anni)
- Pericolosità M - P2 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (T 100 anni)
- Pericolosità L - P1 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (T 500 anni)

**Variante al Piano di strada per l'Assetto Idrogeologico (PAI) per il Torrente Mulgóra approvata dal Segretario Generale dell'Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po con Decreto n.58 del 26 agosto 2024**

- Fascia A
- Fascia B
- Fascia C con limite B di progetto
- Fascia C

**Area destinate alla realizzazione di interventi di difesa spondale:** vasca di laminazione di Busaero - Gorgonzola - Pessano con Bornago (art. 22 NTA PAV) (Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico art. 34 Lx n.7/2017 e s.m.i.; Del. CC. n.18 17/03/2020)

\* In relazione alla mobilità dell'altico e alla locale non corrispondenza tra stato di fatto e base DAT, la fascia di rispetto del Torrente Mulgóra è stata posizionata a partire dal limite di Fascia A.

\*\* Aggiornamento della Componente Geologica per la Redazione della Variante Generale al PGT.

## SISTEMA IDRICO

- Fascia di rispetto del Torrente Mulgóra (10 m) (Fascia di rispetto ai sensi del DGR 7/13950 del 2003, Allegato A; RD 523/1904, artt. 96, 97, 98; DGR X/4226/2003) (Fascia di rispetto RM ai sensi della Del. CC. n.98 17/11/2025\*)
- Fascia di rispetto del Naviglio Martesana (10 m) (Fascia di rispetto ai sensi del RD 386/1904, Regolamento consortile di polizia idraulica DRG X/8037/2018) (Fascia di rispetto RM ai sensi della Del. CC. n.98 17/11/2025)
- Fascia di rispetto dell'ex Fontana delle Saline (inattivo) ai sensi dell'art. 29 del PSCP

**Reticolo Idrico di Bonifica (RIB) di competenza del Consorzio Est Ticino Villorosi (Del. CC. n.98 del 17/11/2025)**

- Tracciato
- Fascia di rispetto del Reticolo Idrico fascia RIB (5 m) e RM (10 m)

## COMPONENTE GEOLOGICA VIGENTE

### Classi di fattibilità\*\*

- Classe di fattibilità 3 con consistenti limitazioni
- Classe di fattibilità 4 con gravi limitazioni

## VINCOLI AMMINISTRATIVI

- Area di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile (10 m) (D.Lgs 152/2006 art. 94)
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile (200 m) rispetto al punto di captazione (D.Lgs 152/2006 art. 94)
- Perimetro centro abitato
- Fascia di rispetto stradale
- Fascia di rispetto cimiteriale

## Linea metropolitana MM2

- Tracciato metropolitana
- Fascia di rispetto (8 m - profondità minima) (D.P.R. 753/80)

## Elettrodotti

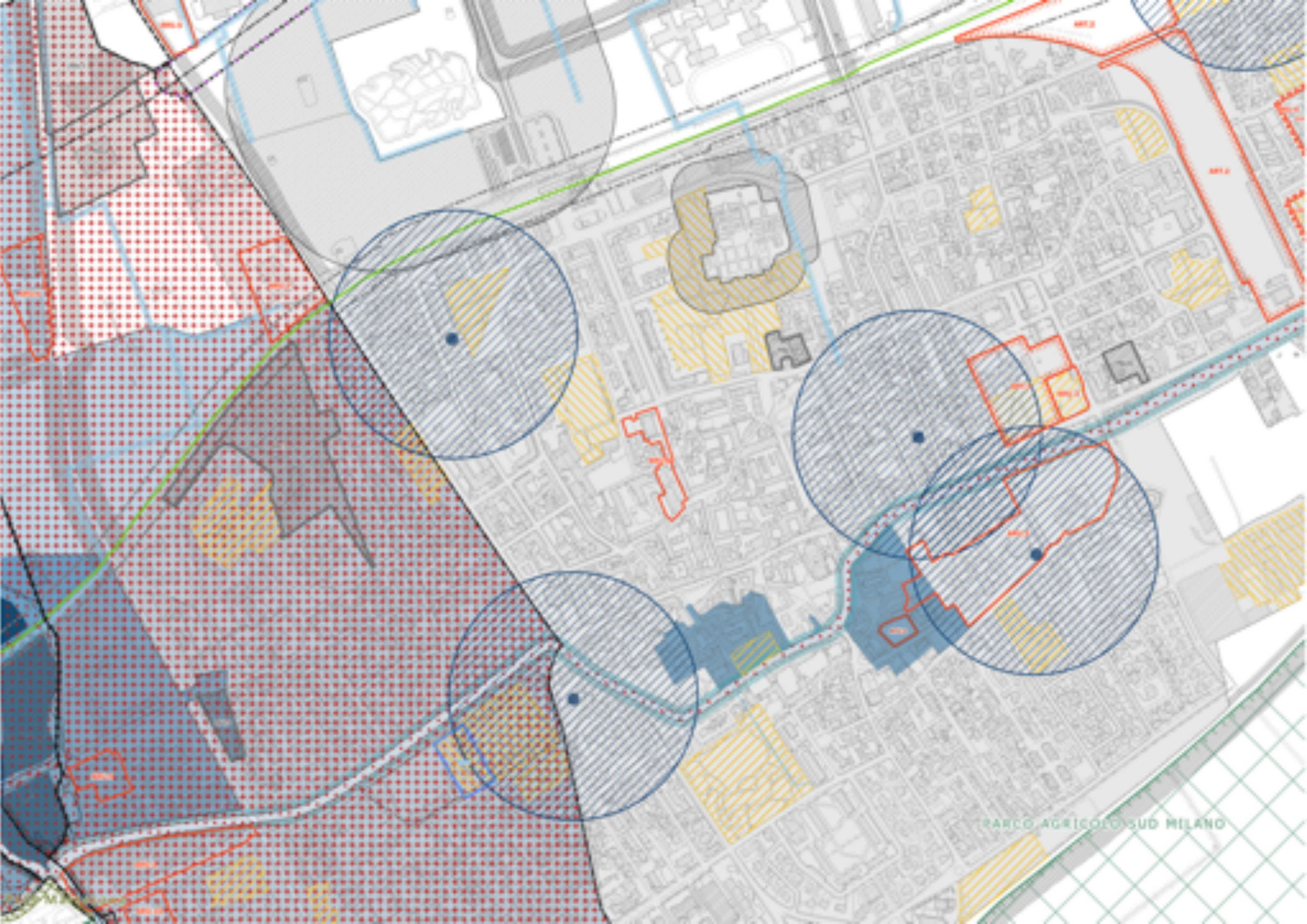
- Tracciato elettrodotti
- Fascia di rispetto (30 m) (D.M. 29/05/2008)

## Aree di affollamento (Piano di Emergenza 2017)

- Area di accoglienza/ricovero
- Area di attesa

## ELEMENTI DI CONTESTO

- Confine comunale di Gorgonzola
- Parchi regionali (D.Lgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera f; già L.431/85)
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti (L.R 86/82)
- Proposta di Parco Naturale (art. 1 NTA PAVM)









PARCO AGRICOLO SUD MILANO

## B.2 | Vincoli di tutela del sistema paesistico ambientale



[ARU8]

Scala di rappresentazione 1:5.000




-  Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana
-  Ambiti di rigenerazione urbana | ARU,n
-  Ambiti di Trasformazione Urbana | ATU,n

-  Pianificazione attuativa vigente | PA,n [art.34 NTA PdR]
-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA,n [art.24 NTA PdR]
-  Aree speciali | AS,n [art.27 NTA PdR]



### VINCOLI DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE AMBITI, AREE, SISTEMI ED ELEMENTI ASSOGGETTATI A SPECIFICA TUTELA DAL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (D.Lgs. 42/2004)

-  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici (D.Lgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85)
-  Bellezze d'insieme (D.Lgs. 42/04 art. 136, comma 1, lettere c) e d) e art. 157; già L. 3487/39) [Vincolo paesaggistico del Naviglio Martesana O.G.R. n. VII/3095 del 1/06/2006] (Deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Bellezze Naturali di cui al verbale n.1/1998 e della D.S.R. n.VII/3095 del 2006)

### Beni di interesse artistico e storico sottoposti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e beni ritenuti di valore storico architettonico (PTM art. 57 NoA)

-  Beni di interesse storico architettonico
-  Beni ritenuti di valore storico architettonico (PTM art. 57 NoA)
-  Aree sottoposte al Vincolo da D.Lgs. 42/2004 artt. 10 e 118 (Fonte: Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano)



### AMBITI, AREE, SISTEMI ED ELEMENTI ASSOGGETTATI A SPECIFICA TUTELA DALLA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA REGIONALE

-  Fascia di tutela 500m PTRN Navigli Lombardi - Obiettivo 2 (DelCR n°19/72 del 11/11/2010)
-  Ambito del PTRN Navigli Lombardi (DelCR n° 18/72 del 16/11/2010)



### PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO | PTM TUTELA E SVILUPPO DEGLI ECOSISTEMI E DELLE AREE PROTETTE

-  Aree boscate (art. 67 NoA)
-  Filari e fasce boscate (art. 67 NoA)
-  Alberi monumentali - L. 30/2013 (art. 71 NoA)

### AMBITI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE NATURALE

-  Fasce di rilevanza paesistica fluviale (art. 49 NoA)
-  Corsi d'acqua di rilevanza paesistica (art. 50 NoA)




### AMBITI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE

-  Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica (art. 42 NoA)
-  Ambiti di rilevanza paesistica (art. 52 NoA)



### Sistema dell'idrografia artificiale e manufatti idraulici (art. 53 NoA)

-  Navigli storici
-  Insediamenti rurali di interesse storico (art. 54 NoA)



### Nuclii di antica formazione ed elementi storici e architettonici

-  Nuclei di Antica Formazione prima leva IGM 1888 (art. 57 NoA)
-  Giardini e parchi storici (art. 57 NoA)
-  Insediamenti rurali di rilevanza paesistica (art. 57 NoA)

### Sistema della viabilità storica-paesaggistica

-  Percorsi di interesse storico e paesaggistico (art. 59 NoA)
-  Tracciati di guide paesaggistiche (art. 59 NoA)

### Luoghi della memoria storica

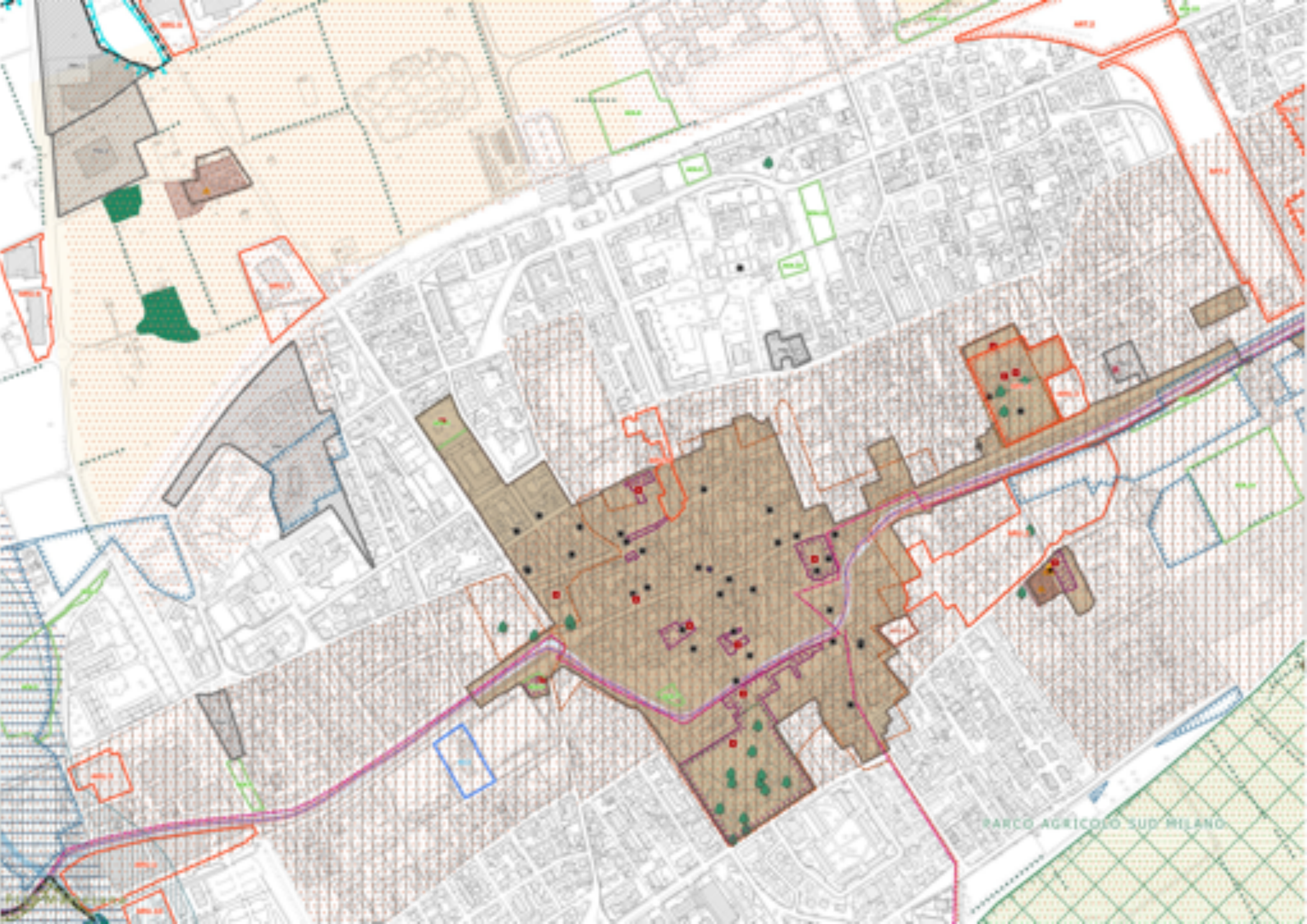
-  Località Capo Pave (art. 60 NoA)
-  Mulino da grano e pila da riso (art. 60 NoA)

### ELEMENTI DA PGT

-  Nuclei di Antica Formazione urbana | NAF Perimetrazione (art.38 NTA PdR)
-  Nuclei di Antica Formazione rurale di origine storica (art. 38 e 45 NTA PdR)
-  Edifici di pregio storico architettonico esterni al NAF (Rilevato febbraio e giugno 2024)
-  Edifici censiti dal SIRDac

### ELEMENTI DI CONTESTO




-  Confine comunale di Sognozola
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti (LR 86/83)
- PTC Parco Agricolo Sud Milano | PASM**
-  Parco Agricolo Sud Milano (DGR 7/828/03/08/2000)
-  Proposta di Parco Naturale (art. 3 NTA PASM)
-  Territori agricoli di cintura metropolitana (art.25)
-  Zona di protezione delle pertinenze fluviali (art.32)
-  Zona di tutela e valorizzazione paesistica (art.34)
-  Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico (art.39)
-  Manufatti della storia agraria (art.40)
-  Percorso di interesse storico-paesistico (art.43)



## C | Specificità e vocazioni territoriali

[ARU8]

Scala di rappresentazione 1:5.000

-  Area di rigenerazione territoriale | ART,n
-  Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana
-  Ambito di rigenerazione urbana | ARU,n





-  Ambito di Trasformazione Urbana | ATU,n

-  Polo produttivo [art.19 Disposizione Normative DdP]




### PIANO DEI SERVIZI

-  Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale [art.10 NTA PdR]
-  Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
-  Percorsi ciclopedonali [esistenti, in progetto]
-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA,n [art.24 NTA PdR]
-  Aree speciali | AS,n [art.27 NTA PdR]

### PIANO DELLE REGOLE

-  Tessuto urbano consolidato | TUC
-  Nuclei di Antica Formazione urbana | NAF Perimetrazione [art.38 NTA PdR]
-  Nuclei di Antica Formazione rurale di origine storica [art. 38 e 45 NTA PdR]
-  Pianificazione attuativa vigente | PAV,n [art.34 NTA PdR]

### ELEMENTI DI CONTESTO

-  Confine comunale di Songorola
-  Fascia di tutela SOG in PTSA Navigli Lombardi - Obiettivo 2 [DelCR n° 8/72 16/11/2010]
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti [LR 86/83]

### PTC Parco Agricolo Sud Milano | PASM

-  Parco Agricolo Sud Milano [DGR 7/838-33/08/2000]
-  Proposta di Parco naturale [art.1]
-  Territori agricoli di cintura metropolitana [art.20]
-  Zona di protezione delle pertinenze fluviali [art.33]
-  Zona di tutela e valorizzazione paesistica [art.34]
-  Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico [art.39]
-  Manufatti della storia agraria [art.40]
-  Percorso di interesse storico-paesistico [art.43]



Metropolitana  
MM2

Cimitero

Pozzo Idropotabile

Pozzo Idropotabile

Ciclopedonale

Viabilità storica  
paesaggistica

Corte dei Chiosi

Chiesa Parrocchiale SS  
MM Protaso e Gervaso

Municipio

Edifici di interesse  
storico culturale

Nucleo di Antica  
Formazione

Naviglio Martesana

PARCO AGRICOLO SUD MILANO

## D | Indirizzi tematici

[ARU8]

Scala di rappresentazione 1:5.000

### TESSUTO URBANO COSTRUITO

1. Area di concentrazione fondiaria: residenziale
2. Edifici di valore storico architettonico da preservare

### PERCORSI E CONNESSIONI

1. Area pedonale: di previsione
2. Interventi di miglioramento della sezione stradale
3. Aree per la sosta alberate

### VERDE E MITIGAZIONE

1. Aree verdi: riqualificare/in previsione
2. Viale alberato



# E| Scheda ambito di rigenerazione urbana ARU8 Via Cantoni

## 1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 8 [ARU8 Via Cantoni] ricade all'interno del Nucleo di Antica Formazione [NAF] e si trova all'incrocio fra via Cantoni e via Piave lungo uno degli itinerari per raggiungere vicina fermata della metropolitana di Gorgonzola. Si tratta di un ambito su suolo urbanizzato interessato dalla presenza della centrale Telecom, oggi, sottoutilizzata.

### A. Potenzialità e criticità

L'ARU8 presenta diverse **potenzialità** che possono essere sintetizzate nei seguenti aspetti principali:

- **Collocazione geografica.** L'ARU8, oltre a far parte del Nucleo di Antica Formazione [NAF], è posizionato lungo un importante itinerario di collegamento tra il Naviglio Martesana e la stazione della metropolitana di Gorgonzola. Questa collocazione strategica rappresenta un'opportunità unica per promuovere una maggiore integrazione tra il sistema degli spazi urbani del centro storico e la rete di trasporto pubblico, favorendo la valorizzazione dell'area e la creazione di un sistema di spazi pubblici interconnessi e funzionali.
- **Presenza di edifici ed elementi di interesse storico architettonico.** La vicinanza ad edifici di rilevanza storico-culturale contribuisce ad accrescere il potenziale dell'area, rendendola un luogo attrattivo non solo per finalità residenziali, ma anche per iniziative culturali e turistiche che valorizzino il patrimonio esistente.
- **Presenza di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e di un sistema commerciale di vicinato.** L'ARU8 si inserisce in una porzione di città caratterizzata da una rilevante presenza di servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, nonché da esercizi di vicinato. Questa combinazione contribuisce a rafforzare la qualità della vita e la fruibilità quotidiana dell'area, favorendo una maggiore accessibilità e un'adeguata dotazione di servizi per la comunità.

L'ARU8 presenta anche alcune **criticità** che possono essere riassunte nei seguenti punti:

- **Stato di utilizzo.** Una delle principali criticità è rappresentata dallo stato di sottoutilizzo.
- **Sistema della viabilità.** L'ARU8, pur trovandosi in una posizione strategica, presenta diverse criticità, tra cui la scarsa funzionalità e sicurezza delle vie che lo delimitano, del collegamento con la fermata della metropolitana e, più in generale, della viabilità interna del NAF. Inoltre, si evidenzia la carenza di aree destinate alla sosta, che limita la fruibilità dell'area e ne compromette l'efficienza complessiva.
- **Impermeabilizzazione del suolo.** L'ARU8 è interamente caratterizzato da superfici pavimentate, priva di aree verdi o elementi naturalistici. Questa assenza costituisce una criticità rilevante sotto il profilo estetico, per la vivibilità dell'area e da un punto di vista ecosistemico data la presenza di suolo agricolo nelle vicinanze. L'introduzione di spazi verdi rappresenterebbe un'opportunità per riqualificare l'ambito, migliorandone l'aspetto, riducendo l'impatto ambientale e creando un ambiente più accogliente per utenti e attività.

- **Inserimento Paesaggistico.** La tipologia edilizia dell'ARU8 mostra una marcata discontinuità rispetto al sistema degli edifici storici del centro urbano, evidenziando una mancanza di integrazione con il contesto architettonico circostante. Questa separazione limita la connessione funzionale e visiva con il paesaggio urbano, riducendo le opportunità di valorizzazione dell'area e compromettendo la fruibilità da parte della collettività.

### B. Obiettivi Strategici

- **Ampliare la gamma delle funzioni insediabili.** È prevista 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.** Gli interventi previsti dovranno essere progettati in modo da armonizzarsi con gli spazi a verde urbano circostanti, configurandosi come un potenziamento della permeabilità e di misure di adattamento ai cambiamenti climatici.
- **Garantire una maggiore sostenibilità e sicurezza del territorio.** Promuovere interventi mirati a migliorare le prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e sismiche dell'Ambito.

## 2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L'ARU8 è interessato da vincoli di diversa natura [Vedi pag. 80 e 82].

### A. Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

L'ARU8 non è interessato da vincoli di difesa del suolo e amministrativi.

**Componente geologica, idrogeologica e sismica.** Classe di fattibilità geologica n.2 per l'intero ambito.

Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

### B. Vincoli di tutela paesistico-ambientale

L'intero territorio comunale di Gorgonzola è individuato come ambito del PTR Navigli Lombardi [DelCR n° IX/72 del 16/11/2010].

Sull'intero ambito insiste il vincolo paesaggistico "Bellezze d'Insieme" ai sensi del D.lgs. 42/2004 e il Vincolo Paesaggistico del Naviglio Martesana [D.G.R. VIII/3095 del 2006].

L'ambito è identificato come di rilevanza paesistica e sono presenti numerosi edifici di interesse storico culturale identificati come Beni ritenuti di valore storico architettonico.

Per ulteriori vincoli di carattere paesaggistico si rimanda allo studio archeologico allegato alla Variante generale al PGT 2025.

## 3. MODALITÀ D'INTERVENTO

Permesso di Costruire Convenzionato [PCC].

# [ARU8]

## 4. VOCAZIONE FUNZIONALE

### Destinazione d'uso ammesse

R – Residenziale; Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale; Commerciale [EDV]; SO1 – Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande < 250 mq sulla ST; T2 – Attività artigianale di servizio alla persona; Turistico Ricettiva; P3 – Attività artigianale di produzione di beni e di servizio alla casa e in generale le attività artigianali.

È concesso l'insediamento di usi temporanei, anche con funzioni di uso pubblico.

### Destinazione d'uso escluse

P1, P2 – Produttiva; T – Direzionale; A – Usi agricoli; C – Commerciale MSV, GSV; Strutture di vendita in forma unitaria ai sensi del titolo V delle Nta del PdR; Attività insalubri [art.18 NTA PdR]; SO2 – Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande > 250 mq sulla ST.

## 5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ARU8 è subordinata alle prescrizioni di:

### A. Sistema insediativo

- Porre attenzione all'inserimento paesaggistico con particolare riguardo alle tipologie edilizie storiche del contesto urbano circostante.

### B. Sistema ambientale e paesaggistico

- Realizzare uno spazio a verde urbano da integrare con le aree per la sosta e gli spazi urbani circostanti con la piantumazione di alberi in via Cantoni per individuare una delle Porte di ingresso al Nucleo di Antica Formazione [NAF].

### C. Sistema della Mobilità

- Redigere uno Studio di impatto viabilistico, ai sensi dell'articolo 63 delle NTA del PdR e realizzare le opere derivanti dallo Studio. Si fa riferimento, in particolar modo, alla risoluzione del congestionamento del tratto stradale lungo l'alzaia del Naviglio Martesana.
- Prevedere l'adeguamento del calibro stradale, con l'obiettivo di potenziarne la sicurezza e la funzionalità per tutti gli utenti, con particolare attenzione alla mobilità pedonale e ciclabile. L'azione si orienta alla creazione di una rete viaria e di un sistema di spazi urbani e della sosta sicuri, ben integrati e coerenti con il contesto urbano circostante.
- Riqualificazione di via Cantoni con particolare attenzione alla mobilità lenta.
- Ridisegnare lo spazio della sosta fra via Cantoni, via Don Gnocchi e via dei Chiosi.
- Riqualificare l'innesto su via Don Gnocchi come porta di accesso al Nucleo di Antica Formazione [NAF]

## 6. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: FORME DI INCENTIVAZIONE

### A. Incentivazione volumetrica

Per l'applicazione dell'incentivazione per il patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo

11 comma 5 della LR 12/05 e in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 Allegato A, si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020. Gli incrementi volumetrici definiti dal PGT per gli "Obiettivi della Città Pubblica [OCP]" dell'articolo 11 della LR 12/05 sono alternativi alla presente forma di incentivazione.

### B. Riduzione del contributo di costruzione

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quinquies della LR 12/05, si applica la riduzione del contributo di costruzione, in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3509 Allegato A del 5 agosto 2020. Per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020.

## 7. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

## 8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Dati catastali: Foglio 9 - Particelle 27; 37; 44; 45; 570; 571; 645; 710.

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ARU8	5.489	0,40	2.196	50%	Esistente	10,50

## 9. INCREMENTI PER LA SOSTENIBILITÀ, LA RESILIENZA E LA QUALITÀ URBANA

È ammesso un incremento della Superficie Lorda [SL] fino al limite massimo corrispondente a un Indice Territoriale [IT] pari a 0,15 mq/mq, calcolato rispetto alla superficie territoriale.

Tale incremento è determinato dal contributo connesso al conseguimento dei Servizi Qualitativi e non può, in ogni caso, eccedere il limite complessivo massimo di IT pari a 0,15 mq/mq. Per la quota di incremento riconducibile ai SQ si rinvia alle NTA del PdS.

Per la quota di incremento riconducibile agli OCP e ai SQ si rinvia alle NTA del PdS mentre per gli OQUA si rimanda all'articolo 18 dei presenti Indirizzi normativi.

Tali incrementi si applicano alle destinazioni d'uso residenziali e non residenziali e sono calcolati sulla Superficie Territoriale degli Ambiti di Rigenerazione Urbana.

Di seguito si riportano gli obiettivi individuati per l'ARU mediante i quali è possibile accedere all'incremento:

OCP	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>OCP1: Ambiti di compensazione Ambientale</b>	NO	-
<b>OCP2: Ambiti per servizi abitativi sociali e servizi pubblici</b>	NO	-
<b>OCP3: Ambiti di sostenibilità ecosistemica e forestazione urbana</b>	NO	-

OSQ	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>Obiettivi servizi qualitativi</b>	SI	0.15

### Incremento massimo complessivo di SL

Sigla	ST [mq]	Incremento max IT [mq/mq]	Incremento max SL [mq]
IT <sub>osq</sub>	5.489	0,15	823

## 10. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

ARU8	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Produttivo
	11,2%	100%	100%	20%
<b>IT</b>	2.459	2.196	-	-
<b>IT Incremento max</b>	922	823	-	-
<b>Totale</b>	3.381	3.019	-	-

## 11. TABELLA RIEPILOGATIVA

ARU8	
<b>Superficie territoriale [ST] [mq]</b>	5.489
<b>Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]</b>	0,55
<b>Superficie Lorda massima complessiva [mq]</b>	3.019
<b>Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]</b>	3.381






# AMBITI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE | n.2

## A | Inquadramento

[ART2]

Scala di rappresentazione 1:5.000

-  Area di rigenerazione territoriale | ART,n
-  Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana
-  Ambito di rigenerazione urbana | ARU,n





-  Ambito di Trasformazione Urbana | ATU,n

-  Polo produttivo [art.19 Disposizione Normative DdP]




### PIANO DEI SERVIZI

-  Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale [art.10 NTA PdR]
-  Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
-  Percorsi ciclopedonali [esistenti/in progetto]
-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA,n [art.24 NTA PdR]
-  Aree speciali | AS,n [art.27 NTA PdR]


### PIANO DELLE REGOLE

-  Tessuto Urbano Consolidato | TUC
-  Nuclei di Antica Formazione urbana | NAF Perimetrazione [art.38 NTA PdR]
-  Nuclei di Antica Formazione rurale di origine storica [art. 38 e 45 NTA PdR]
-  Pianificazione attuativa vigente | PAVA,n [art.34 NTA PdR]

### ELEMENTI DI CONTESTO

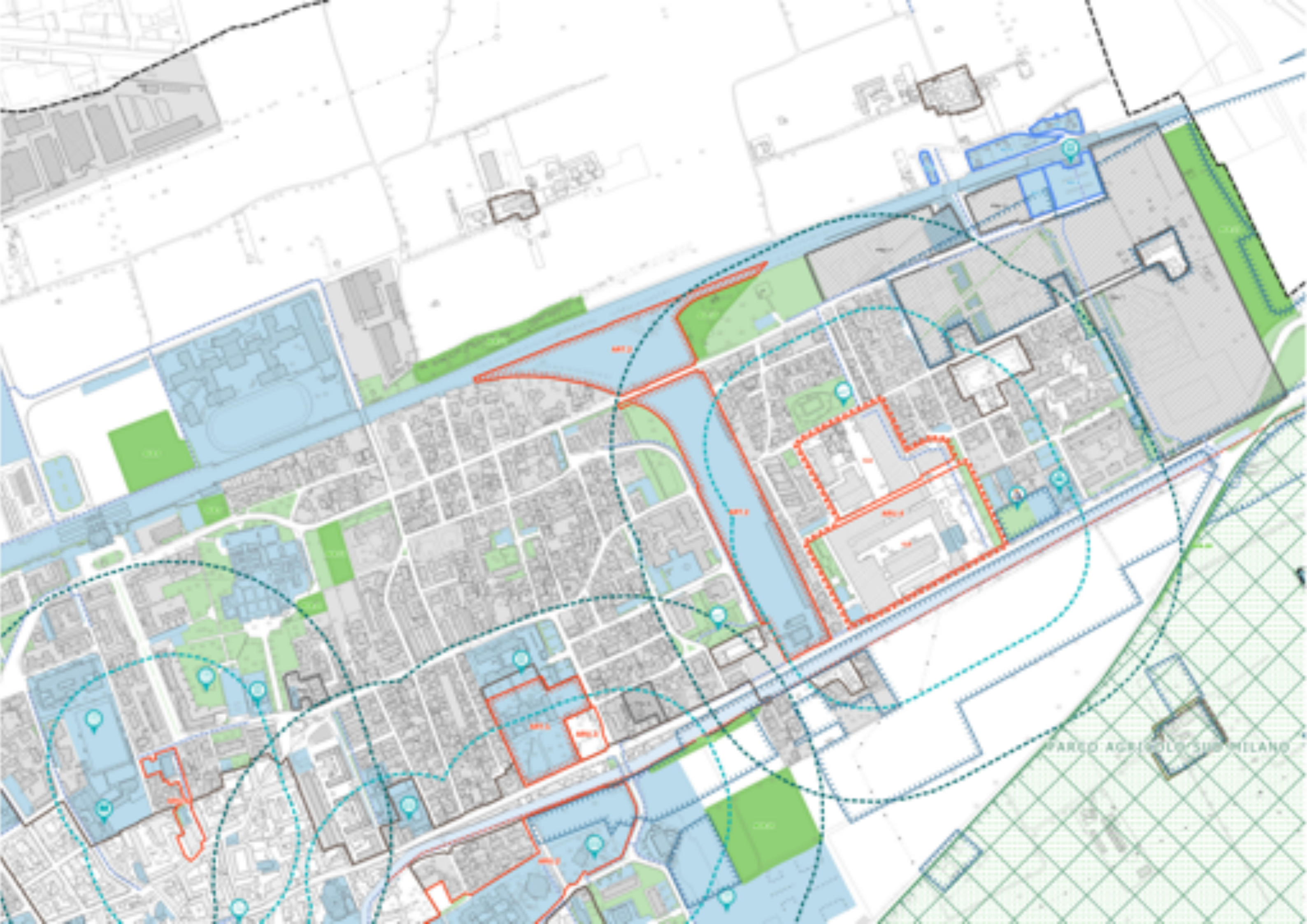
-  Confine comunale di Sognozia
-  Fascia di tutela 500m PTSA Navigli Lombardi - Obiettivo 2 [DelCR n° 9/72 16/11/2010]
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti [LR 86/83]

### PTC Parco Agricolo Sud Milano | PASM

-  Parco Agricolo Sud Milano [DGR 7/838 03/06/2000]
-  Proposta di Parco naturale [art.1]
-  Territori agricoli di cintura metropolitana [art.20]
-  Zona di protezione delle pertinenze fluviali [art.33]
-  Zona di tutela e valorizzazione paesistica [art.34]
-  Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico [art.39]
-  Manufatti della storia agraria [art.40]
-  Percorso di interesse storico-paesistico [art.43]

### Fascia di interesse per i servizi

-  500m
-  300m
-  Centro culturale
-  Centro sportivo
-  Cine-teatro
-  Complesso scolastico
-  Municipio
-  Orto urbano
-  Parco urbano
-  Forze dell'ordine
-  Servizi sanitari
-  Stadio comunale
-  Stazione metropolitana
-  Strutture religiose
-  Farmacia
-  Agenzia delle Entrate



# B.1 | Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

[ART2]

Scala di rappresentazione 1:5.000


-  Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana
-  Ambiti di rigenerazione urbana | ARU, n
-  Ambiti di Trasformazione Urbana | ATU, n
-  Pianificazione attuativa vigente | PA, n (art.18 NTA PdR)
-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA, n (art.24 NTA PdR)
-  Aree speciali | AS, n (art.27 NTA PdR)


## VINCOLI DI DIFESA DEL SUOLO E AMMINISTRATIVI

**Piano di Sezione del Rischio di Alluvioni (PSRA)**  
 (Aggiornamento mappe di pericolosità redatte ai sensi dell'art.6 del D.lgs. 49/2010 attuativo della Dir. 2007/60/CE - Il ciclo di gestione)  
**Ambito territoriale del Reticolo Principale (RP)**  
**e Reticolo Secondario di Pianura (RSP)**

-  Pericolosità H - P3 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (T 30 anni)
-  Pericolosità M - P2 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (T 100 anni)
-  Pericolosità L - P1 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (T 500 anni)

**Variante al Piano di stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) per il Torrente Mulgora approvata dal Segretario Generale dell'Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po con Decreto n.58 del 26 agosto 2024**

-  Fascia A
-  Fascia B
-  Fascia C con limite B di progetto
-  Fascia C

 **Area destinate alla realizzazione di interventi di difesa spondale: vasca di laminazione di Bussero - Gorgonzola - Pessano con Bornago (art. 22 NTA PdR) (Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico art. 34 Lx n.7/2017 e s.m.l.; Del. CC. n.18 17/03/2025)**

\* In relazione alla mobilità dell'altico e alla locale non corrispondenza tra stato di fatto e base OET, la fascia di rispetto del Torrente Mulgora è stata posizionata a partire dal limite di Fascia A.  
 \*\* Aggiornamento della Componente Geologica per la Redazione della Variante Generale al PGT.

### SISTEMA IDRICO

-  Fascia di rispetto del Torrente Mulgora (10 m) (Fascia di rispetto ai sensi del DGR 7/13950 del 2003, Allegato A; RD 523/1904, art. 96, 97, 98; DGR X/4229/2003) (Fascia di rispetto RM ai sensi della Del. CC. n.98 17/11/2025\*)
-  Fascia di rispetto del Naviglio Martesana (20 m) (Fascia di rispetto ai sensi del RD 386/1904, Regolamento consortile di polizia idraulica DRG X/8037/2016) (Fascia di rispetto RM ai sensi della Del. CC. n.98 17/11/2025)
-  Fascia di rispetto dell'ex Fontanelle delle Saline (inattivo) ai sensi dell'art. 29 del PTCF

**Reticolo Idrico di Bonifica (RIB) di competenza del Consorzio Est Ticino Villorosi (Del. CC. n.98 del 17/11/2025)**






-  Tracciato
-  Fascia di rispetto del Reticolo Idrico fascia RIB (5 m) e RM (20 m)

### COMPONENTE GEOLOGICA VIGENTE



#### Classi di fattibilità\*\*

-  Classe di fattibilità 3 con consistenti limitazioni
-  Classe di fattibilità 4 con gravi limitazioni

### VINCOLI AMMINISTRATIVI

-  Area di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile (10 m) (D.Lgs 152/2006 art. 94)
-  Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile (200 m) rispetto al punto di captazione (D.Lgs 152/2006 art. 94)
-  Perimetro centro abitato
-  Fascia di rispetto stradale
-  Fascia di rispetto cimiteriale



### Linea metropolitana MM2

-  Tracciato metropolitana
-  Fascia di rispetto (5 m - profondità minima) (D.P.R. 753/80)


### Elettrodotti

-  Tracciato elettrodotti
-  Fascia di rispetto (30 m) (D.M. 29/05/2008)

### Aree di affollamento (Piano di Emergenza 2017)

-  Area di accoglienza/ricovero
-  Area di attesa

### ELEMENTI DI CONTESTO

-  Confine comunale di Gorgonzola
-  Parchi regionali (D.Lgs 42/04 art. 142 comma 1, lettera f; ga L.431/85)
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti (L.R 86/83)
-  Proposta di Parco Naturale (art. 1 NTA PdR)



## B.2 | Vincoli di tutela del sistema paesistico ambientale

[ART2]

Scala di rappresentazione 1:5.000

- Ambiti di rigenerazione territoriale | ART,n
- Ambiti di rigenerazione urbana | ARU,n
- Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana
- Ambiti di Trasformazione Urbana | ATU,n

- Pianificazione attuativa vigente | PAV,n [art.34 NTA PGR]
- Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA,n [art.24 NTA PGR]
- Aree speciali | AS,n [art.27 NTA PGR]

### VINCOLI DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE AMBITI, AREE, SISTEMI ED ELEMENTI ASSOGGETTATI A SPECIFICA TUTELA DAL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (D.Lgs. 42/2004)

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici (D.Lgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85)
- Bellezze d'insieme (D.Lgs. 42/04 art. 136, comma 1, lettere c) e d) e art. 157; già L. 3487/39) [Vincolo paesaggistico del Naviglio Martesana D.G.R. n. VII/3095 del 1/06/2006] [Deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Bellezze Naturali di cui al verbale n.1/1998 e della D.G.R. n.VII/3095 del 2006]

### Beni di interesse artistico e storico sottoposti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e beni ritenuti di valore storico architettonico (PTM art. 57 NoA)

- Beni di interesse storico architettonico
- Beni ritenuti di valore storico architettonico (PTM art. 57 NoA)
- Aree sottoposte al Vincolo da D.Lgs 42/2004 art. 10 e 118 (Fonte: Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano)

### AMBITI, AREE, SISTEMI ED ELEMENTI ASSOGGETTATI A SPECIFICA TUTELA DALLA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA REGIONALE

- Fascia di tutela 500m PTRN Navigli Lombardi - Obiettivo 2 (DelCR n° 72 06/11/2020)
- Ambiti del PTRN Navigli Lombardi (DelCR n° 8/72 del 06/11/2020)

### PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO | PTM TUTELA E SVILUPPO DEGLI ECOSISTEMI E DELLE AREE PROTETTE

- Aree Boscate [art. 67 NoA]
- Filari e fasce boscate [art. 67 NoA]

- Alberi monumentali - L. 30/2013 [art. 71 NoA]

### AMBITI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE NATURALE

- Fasce di rilevanza paesistico-fluviale [art. 49 NoA]
- Corsi d'acqua di rilevanza paesistica [art. 50 NoA]

### AMBITI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE

- Aree agricole di rilevanza paesaggistica [art. 42 NoA]
- Aree di rilevanza paesistica [art. 52 NoA]

### Sistema dell'idrografia artificiale e manufatti idraulici [art. 53 NoA]

- Navigli storici
- Insediamenti rurali di interesse storico [art. 54 NoA]

### Nuclei di antica formazione ed elementi storici e architettonici

- Nuclei di Antica Formazione prima leva ICM 1888 [art. 57 NoA]
- Giardini e parchi storici [art. 57 NoA]
- Insediamenti rurali di rilevanza paesistica [art. 57 NoA]

### Sistema della viabilità storica-paesaggistica

- Percorsi di interesse storico e paesaggistico [art. 59 NoA]
- Tracciati di guide paesaggistiche [art. 59 NoA]

### Luoghi della memoria storica

- Località Capo Pave [art. 60 NoA]
- Mulino da grano e pila da riso [art. 60 NoA]

### ELEMENTI DA PGT

- Nuclei di Antica Formazione urbana | NAF Perimetrazione [art.38 NTA PGR]
- Nuclei di Antica Formazione rurale di origine storica [art. 38 e 45 NTA PGR]

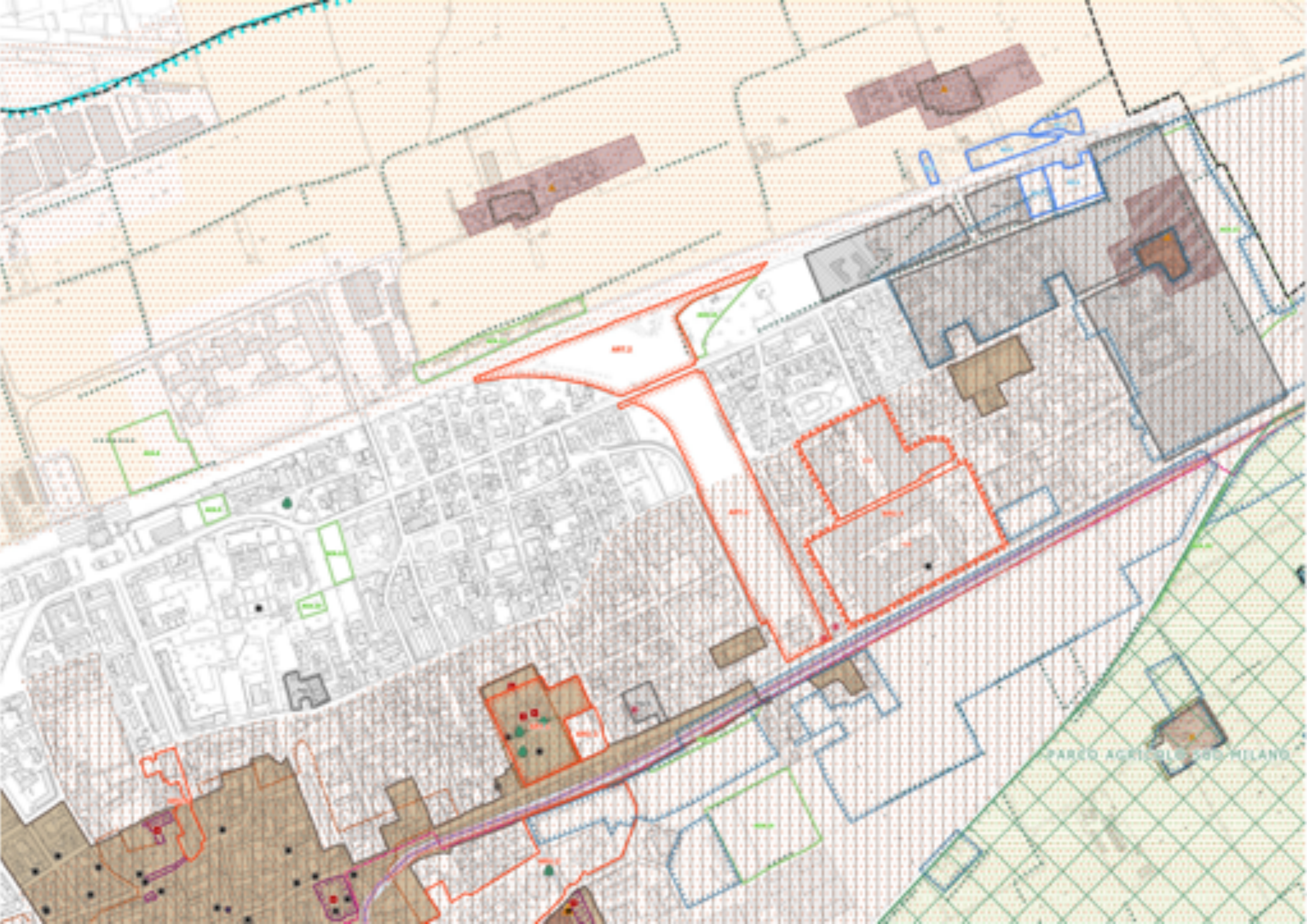
- Edifici di pregio storico architettonico esterni al NAF (Rilievo febbraio e giugno 2024)
- Edifici censiti dal SIRBOC

### ELEMENTI DI CONTESTO

- Confine comunale di Sognozia
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti (LR 86/83)

### PTC Parco Agricolo Sud Milano | PASM




- Parco Agricolo Sud Milano (DGR 7, 02/08/2000)
- Proposta di Parco Naturale [art. 1 NTA PASM]
- Territori agricoli di cintura metropolitana [art.25]
- Zona di protezione delle pertinenze fluviali [art.33]
- Zona di tutela e valorizzazione paesistica [art.34]
- Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico [art.39]
- Manufatti della storia agraria [art.40]
- Percorso di interesse storico-paesistico [art.43]



## C | Specificità e vocazioni territoriali

[ART2]

Scala di rappresentazione 1:5.000

-  Area di rigenerazione territoriale | ART,n
-  Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana
-  Ambito di rigenerazione urbana | ARU,n





-  Ambito di Trasformazione Urbana | ATU,n

-  Polo produttivo [art.19 Disposizione Normative DdP]



### PIANO DEI SERVIZI

-  Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale [art.10 NTA PdR]
-  Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
-  Percorsi ciclopedonali [esistenti, in progetto]
-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA,n [art.24 NTA PdR]
-  Aree speciali | AS,n [art.27 NTA PdR]

### PIANO DELLE REGOLE

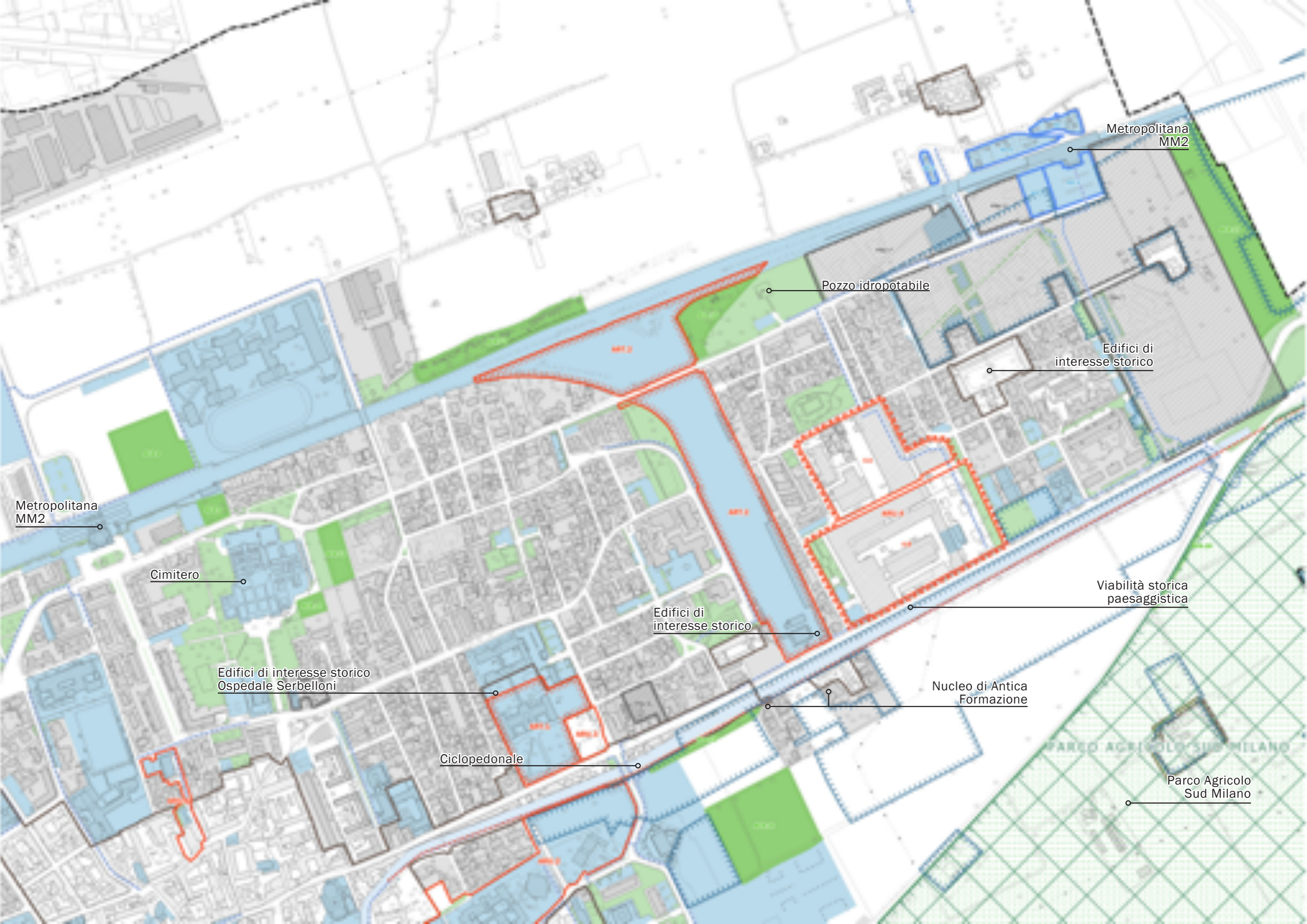
-  Tessuto Urbano Consolidato | TUC
-  Nuclei di Antica Formazione urbana | NAF Perimetrazione [art.38 NTA PdR]
-  Nuclei di Antica Formazione rurale di origine storica [art. 38 e 45 NTA PdR]
-  Pianificazione attuativa vigente | PAU,n [art.34 NTA PdR]

### ELEMENTI DI CONTESTO

-  Confine comunale di Sognozia
-  Fascia di tutela SOG-in PTSA Navigli Lombardi - Obiettivo 2 [DelCR n° 8/72 16/11/2010]
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti [LR 86/83]

### PTC Parco Agricolo Sud Milano | PASM

-  Parco Agricolo Sud Milano [DGR 7/838 03/06/2000]
-  Proposta di Parco naturale [art.1]
-  Territori agricoli di cintura metropolitana [art.20]
-  Zona di protezione delle pertinenze fluviali [art.33]
-  Zona di tutela e valorizzazione paesistica [art.34]
-  Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico [art.39]
-  Manufatti della storia agraria [art.40]
-  Percorso di interesse storico-paesistico [art.43]



Metropolitana  
MM2

Pozzo idropotabile

Edifici di  
interesse storico

Metropolitana  
MM2

Cimitero

Edifici di  
interesse storico

Viabilità storica  
paesaggistica

Edifici di interesse storico  
Ospedale Serbelloni

Nucleo di Antica  
Formazione

Ciclopedonale

Parco Agricolo  
Sud Milano

## D | Indirizzi tematici

[ART2]

Scala di rappresentazione 1:5.000

### TESSUTO URBANO COSTRUITO

1. Area di concentrazione fondiaria: residenziale
2. Area per servizi
3. Edifici di valore storico architettonico da preservare

### PERCORSI E CONNESSIONI

1. Aree per la sosta: in previsione
2. Interventi di miglioramento della sezione stradale
3. Connessione ciclopedonale

### VERDE E MITIGAZIONE

1. Fascia di mitigazione e protezione ambientale
2. Aree verdi: in previsione
3. Fascia di protezione
4. Viale alberato



# E| Scheda ambito di rigenerazione urbana ART2 Deposito

## 1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'Ambito di Rigenerazione Territoriale n. 2 [ART2 Deposito] costituisce il secondo intervento di riqualificazione territoriale lungo il Naviglio Martesana, collocato nella porzione orientale del territorio comunale, a nord del corso del Naviglio e di via Trieste. L'ART2 interessa aree per infrastrutture della mobilità con riferimento al deposito e fascio di binario della linea metropolitana MM2 esistenti e si configura come un'opportunità per la ricomposizione di parte di città attualmente divise dal sedime dell'infrastruttura la valorizzazione del paesaggio urbano.

La posizione strategica dell'ART2, in prossimità dell'ARU4, dell'ART1 Ospedale Serbelloni, della centralità di servizi pubblici e di interesse pubblico situati a sud del Naviglio Martesana, nonché della fermata della linea metropolitana M2 "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'ART2 rappresenta l'ambito unitario dalle dimensioni maggiori del Documento di Piano essendo un unico lotto dalle dimensioni rilevanti rispetto alla città di Gorgonzola costituendo una barriera fisica fra tessuti residenziali esistenti limitando le connessioni non solo viabilistiche ma anche della mobilità lenta anche con riferimento al sistema delle tre fermate della linea metropolitana esistenti.

L'ART2 si inserisce in una strategia complessiva di rigenerazione che punta a valorizzare il Naviglio Martesana e a ricomporre la città attraverso la previsione di connessioni stradali per ricomporre parti di città, ciclabili ma anche di potenziamento del verde e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale anche con riferimento al social housing, promuovendo la sostenibilità.

### A. Potenzialità e criticità

Si possono individuare le seguenti **potenzialità** per l'ART2:

- **Collocazione geografica e rilevanza dimensionale.** L'ART2 si trova lungo via Trieste, uno degli assi principali del Comune, a meno di 500 metri dalla fermata della linea metropolitana M2 "Cascina Antonietta". Questa vicinanza, unita alla prossimità al centro storico e alla presenza di numerosi servizi pubblici e di interesse generale, rende l'area particolarmente strategica per il progetto di valorizzazione del Naviglio Martesana. L'ART2 si distingue non solo per la sua posizione, ma anche per le sue dimensioni rilevanti, che identificano l'ambito più rilevante per promuovere interventi di rigenerazione urbana significativi, di ridisegno e ricucitura di parti di città. La prossimità al centro storico e alle due fermate della linea metropolitana facilita l'integrazione di nuove funzioni urbane con il contesto consolidato. L'ART2 essendo prospiciente al Naviglio Martesana, elemento di alto valore paesaggistico e infrastrutturale, apre a interventi sostenibili volti a migliorare la fruizione degli spazi pubblici, incrementare la qualità ambientale e sviluppare nuovi collegamenti ciclopedonali, rafforzando la connessione tra la città e il paesaggio fluviale.

- **Presenza di edifici ed elementi di interesse storico architettonico.** L'ART2 si distingue per la presenza di edificio di archeologia industriale relativi alla funzione di deposito della linea MM2. L'integrazione tra patrimonio storico, paesaggio fluviale e infrastrutture sostenibili configura l'ART2 come un nodo strategico, in cui rigenerazione urbana e identità territoriale si fondono in un progetto che unisce tradizione e innovazione.
- **Sistema ambientale.** Le dimensioni consistenti dell'ART2 potenzialmente rappresentano un'opportunità di individuare e integrare con nuovi spazi verdi per un sistema ambientale di pregio, in cui superfici verdi private si integrano con il Naviglio Martesana e gli spazi agricoli.

Si possono individuare le seguenti **criticità** per l'ART2:

- **Sistema dell'ambiente.** L'ambito essendo sede del Deposito della linea metropolitana M2 dovrà essere oggetto di indagini ambientali relative a potenziali progetti di bonifica. Non ultimo, problematiche legate ad inquinamento acustico dovute all'attività in essere e al contesto residenziale circostante.
- **Sistema della mobilità.** La rete stradale necessita di interventi di potenziamento volti a ricucire le due parti di città e migliorare la funzionalità e l'accessibilità sia interna all'ART2 che di collegamento con il resto della Comune.
- **Sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.** L'ART2 presenta una criticità legata alla carenza di servizi di interesse generale accessibili nel raggio compreso tra 150 e 300 metri [distanze percorribili a piedi]. Questa mancanza incide sulla qualità della fruizione dell'area.

### B. Obiettivi Strategici

- 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, anche mediante la demolizione dei capannoni esistenti e la costruzione di un nuovo tessuto edilizio che mantenga i caratteri del tessuto urbano consolidato di recente formazione a bassa densità caratterizzanti il contesto urbano. Obiettivo strategico per l'ART2 è la conservazione e il riuso degli edifici di archeologia industriale, destinandoli a mix funzionale concorrendo a "creare nuove aree del lavoro sostenibile" e integrandoli con le aree a verde di pertinenza come elemento qualificante di centralità pubblica.
- 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 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, di realizzazione di un tratto di viabilità di collegamento fra strada per Cascina Antonietta e per Gessate assicurando una migliore connessione e continuità di percorsi ciclopedonali esistenti per promuovere la mobilità sostenibile.
- 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.

## 2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L'ART2 è interessato da vincoli di diversa natura [Vedi pag. 94 e 96].

### A. Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

La porzione nord del comparto rientra nella fascia di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile di 200 m rispetto al punto di captazione e la fascia di rispetto della MM2.

**Componente geologica, idrogeologica e sismica.** Classe di fattibilità geologica n.2 per l'intero comparto.

Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

### B. Vincoli di tutela paesistico-ambientale

L'intero territorio comunale di Gorgonzola è individuato come ambito del PTR Navigli Lombardi [DelCR n° IX/72 del 16/11/2010].

Sull'intero ambito, insiste il vincolo paesaggistico "Bellezze d'Insieme" ai sensi del D.lgs. 42/2004.

A titolo esclusivamente di indirizzo si riporta i criteri del Vincolo Paesaggistico del Naviglio Martesana [D.G.R. VIII/3095 del 1 agosto 2006] per un trattamento unitario del corso del tracciato del Naviglio Martesana. Per il Vincolo Paesaggistico del Naviglio Martesana l'ambito viene identificato come fronte industriale/terziario e fronte contemporaneo disomogeneo. Si rimanda alle tavole n.4 e n.5 dell'"Ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana, criteri di gestione" [D.G.R. VIII/3095 del 2006].

Nel complesso, vengono identificati nelle vicinanze e all'interno dell'area, edifici di interesse storico.

Per ulteriori vincoli di carattere paesaggistico si rimanda allo studio archeologico allegato alla Variante generale al PGT 2025.

## 3. MODALITÀ ATTUATIVE

Accordo di programma [ADP]; Programma Integrato di Intervento [PII].

# [ART2]

## 4. VOCAZIONE FUNZIONALE

### Destinazione d'uso ammesse

R – Residenziale; Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale; C – Commerciale [EDV]; SO1 – Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande < 250 mq sulla ST; Turistico Ricettiva; P3 – Attività artigianale di produzione di beni e di servizio alla casa e in generale le attività artigianali.

Per ulteriori vincoli di carattere paesaggistico si rimanda allo studio archeologico allegato alla Variante generale al PGT 2025.

### Destinazione d'uso escluse

P – Produttiva; T – Direzionale; Ru - Rurale e compatibili; C – Commerciale MSV, GSV; Strutture di vendita in forma unitaria ai sensi del titolo V delle Nta del PdR; Attività insalubri [art.18 NTA PdR].

## 5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ART2 è subordinata alle prescrizioni di:

### A. Sistema insediativo

- Porre attenzione all'inserimento paesaggistico con particolare riguardo alle tipologie edilizie del contesto urbano circostante.
- Conservare l'edificio di archeologia industriale esistente.

### B. Sistema ambientale e paesaggistico

- Realizzare uno spazio a verde urbano da integrare con le aree per la sosta e gli spazi urbani circostanti per individuare una rete di aree verdi anche in correlazione con la dorsale del Naviglio Martesana e gli spazi aperti agricoli.
- Realizzare fasce verdi di mitigazione ambientale e acustica verso le parti che rimarranno attive e destinate all'infrastruttura della linea metropolitana nonché verso via Trieste. Quest'ultima indicata come infrastruttura ad alto impatto nella DGR VIII/3095.
- Realizzare fasce verdi di mitigazione ambientale e acustica verso le porzioni di città residenziale esistente.

### C. Sistema della Mobilità

- Redigere uno Studio di impatto viabilistico, ai sensi dell'articolo \_\_\_\_ delle NTA del PdR e realizzare le opere derivanti dallo Studio. Si fa riferimento, in particolar modo, alla realizzazione della nuova viabilità [nuovo tratto fra via per Cascina Antonietta e via per Gessate] e percorsi ciclopedonali alla riqualificazione del tratto stradale lungo l'alzaia del Naviglio Martesana [via Trieste] anche in coordinamento con l'ARU4.B.

## 6. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: FORME DI INCENTIVAZIONE

### A. Incentivazione volumetrica

Per l'applicazione dell'incentivazione per il patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo

11 comma 5 della LR 12/05 e in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 Allegato A, si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020. Gli incrementi volumetrici definiti dal PGT per gli "Obiettivi della Città Pubblica [OCP]" dell'articolo 11 della LR 12/05 sono alternativi alla presente forma di incentivazione.

### B. Riduzione del contributo di costruzione

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quinquies della LR 12/05, si applica la riduzione del contributo di costruzione, in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3509 Allegato A del 5 agosto 2020. Per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione si rinvia alla Del. CC. n.88 del 16/11/2020.

## 7. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

## 8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

**Dati catastali:** Foglio 3; 11 - Particelle 1; 19-21; 40; 77; 81; 82; 85; 86; 89; 100; 103; 106; 176; 178; 204; 213; 214; 217; 223; 224; 231; 242; 243; 253; 254; 265; 266; 281-286; 394; 495; 499; 503; 508; 513; 518; 523; 740; 742; 744; 745; 768.

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ART2	71.526	0,30	21.458	50%	30%	10,50

## 9. INCREMENTI PER LA SOSTENIBILITÀ, LA RESILIENZA E LA QUALITÀ URBANA

È ammesso un incremento della Superficie Lorda [SL] fino al limite massimo corrispondente a un Indice Territoriale [IT] pari a 0,20 mq/mq, calcolato rispetto alla superficie territoriale.

Tale incremento è determinato dalla sommatoria dei contributi connessi al conseguimento degli Obiettivi della Città Pubblica [OCP] e dei Servizi Qualitativi come definito nella Tabella "Incremento massimo complessivo" e non può, in ogni caso, eccedere il limite complessivo massimo di IT pari a 0,20 mq/mq. Per la quota di incremento riconducibile agli OCP e ai SQ si rinvia alle NTA del PdS.

Tali incrementi si applicano alle destinazioni d'uso residenziali e non residenziali e sono calcolati sulla Superficie Territoriale degli Ambiti di Rigenerazione Urbana.

Di seguito si riportano gli obiettivi individuati per l'ARU mediante i quali è possibile accedere all'incremento:

OCP	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>OCP1: Ambiti di compensazione Ambientale</b>	SI	da 0 a 0,10
<b>OCP2: Ambiti per servizi abitativi sociali e servizi pubblici</b>	SI	da 0 a 0,10
<b>OCP3: Ambiti di sostenibilità ecosistemica e forestazione urbana</b>	SI	da 0 a 0,10

OSQ	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>Obiettivi servizi qualitativi</b>	SI	0,10

### Incremento massimo complessivo di SL

Sigla	ST [mq]	Incremento max IT [mq/mq]	Incremento max SL [mq]
<b>IT incremento max totale</b>	71.526	0,20	14.306

## 10. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

ART2	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Produttivo
	112%	100%	100%	20%
<b>IT</b>	24.033	21.458	21.458	-
<b>IT Incremento max</b>	16.022	14.306	14.306	-
<b>Totale</b>	40.055	35.764	35.764	-

## 11. TABELLA RIEPILOGATIVA

ART2	
<b>Superficie territoriale [ST] [mq]</b>	71.526
<b>Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]</b>	0,50
<b>Superficie Lorda massima complessiva [mq]</b>	35.764
<b>Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]</b>	40.055

# Schema di assetto planivolumetrico

[ART2]

Scala di rappresentazione 1:3.000

- Area di rigenerazione territoriale (ARTL)
- Area di influenza del Istituto di Rigenerazione Urbana
- Area di rigenerazione urbana (ARLU)
- Area di trasformazione Urbana (ATLU)
- Suddivisione in comparti
- Sistema insediativo e dei servizi**
- Area di concentrazione residenziale
- Architettura storica da conservare
- Area in attesa compensativa extra comparto
- Area di concentrazione per servizi
- Confini minimo**
- Area verde
- Area per la sosta a lungo termine
- Sistema del verde**
- Fascio verde e spazi di mitigazione ambientale
- Area a verde fasciato privato
- Viale alberato
- Sistema della mobilità**
- Interventi di riqualificazione stradale esistenti e di progetto
- Area pedonale
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Corridori di progetto
- Elementi di contesto**
- Confine comunale di Segrate
- Piano Agrario Subalpino (DGR 7/808/03-04/2002)
- Piano Locali di Interesse Sovracomunale (L. 15/03)
- Selezione d'Intervento (D. lgs. 42/04 art. 136, comma 1, lettera c) e (D. lgs. art. 137, par. 1) (Decreto attuativo del Piano Metropolitano S.G.R. n. 188/2006 del 1/06/2006) (Deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Dolomiti Italiane di cui al verbale n. 1/1998 e della C.C.R. n. 188/2005 del 2006)
- Fascio di verde SGR in PIPA (Piano Verde - Intervento 2) (DGR n. 8/12 26/11/2006)
- Area sottoposta al vincolo ex D.Lgs. 40/2004 art. 10 e 11 (Fonte: Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano)
- Beni di interesse storico-architettonico
- Nuclei di Architettura urbana (NAP) (Rettorizzazione) (art. 28 NTA PUG)
- Nuclei di Architettura urbana nuclei di origine storica (art. 28 e 40 NTA PUG)
- Pianificazione attuativa vigente (PA) (art. 34 NTA PUG)
- Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale (art. 35 NTA PUG)
- Area a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
- Aree di Compensazione Ambientale (ACA) (art. 24 NTA PUG)
- Aree speciali (SA) (art. 21 NTA PUG)





# **SCHEDA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

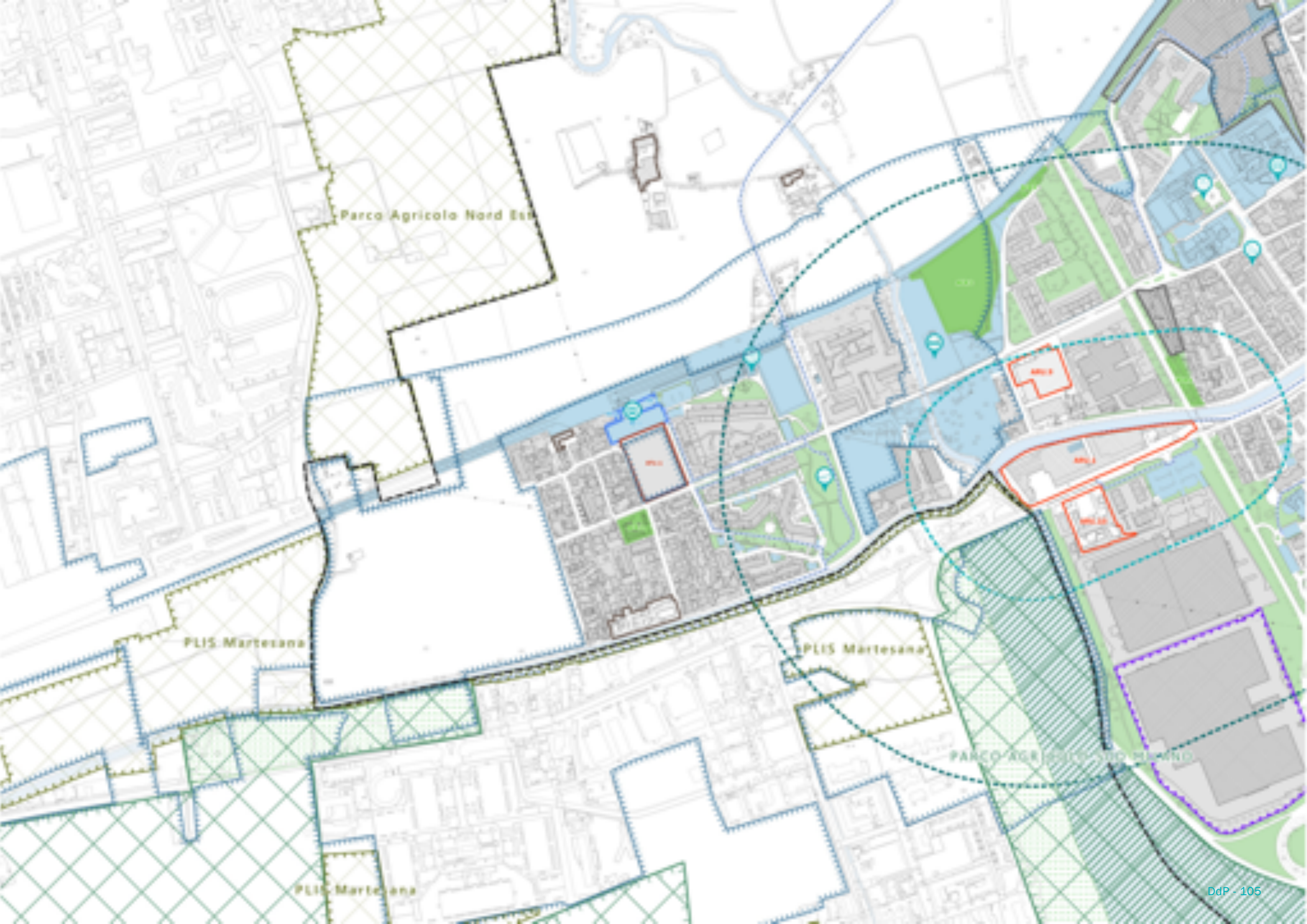
# AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA | n.1

## A | Inquadramento

[ATU1]

Scala di rappresentazione 1:5.000

<ul style="list-style-type: none"> <li> Area di rigenerazione territoriale   ART,n</li> <li> Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana</li> <li> Ambiti di rigenerazione urbana   ARU,n</li>   <li> Ambiti di Trasformazione Urbana   ATU,n</li>   <li> Polo produttivo [art.19 Disposizione Normative DdP]</li> </ul> <p><b>PIANO DEI SERVIZI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale [art.10 NTA PdS]</li> <li> Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico</li> <li> Percorsi ciclopedonali [esistenti/in progetto]</li> <li> Ambiti di Compensazione Ambientale   ACA,n [art.24 NTA PdS]</li> <li> Aree speciali   AS,n [art.27 NTA PdS]</li> </ul> <p><b>PIANO DELLE REGOLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Tessuto urbano consolidato   TUC</li> <li> Nuclei di Antica Formazione urbana   NAF Perimetrazione [art.38 NTA PdR]</li> <li> Nuclei di Antica Formazione rurale di origine storica [art. 38 e 45 NTA PdR]</li> <li> Pianificazione attuativa vigente   PAVA,n [art.34 NTA PdR]</li> </ul> <p><b>ELEMENTI DI CONTESTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Confine comunale di Sognozia</li> <li> Fascia di tutela 500m PTSA Navigli Lombardi - Obiettivo 2 [DelCR n° 8/72 16/11/2010]</li> <li> Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti [LR 86/83]</li> </ul> <p><b>PTC Parco Agricolo Sud Milano   PASM</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Parco Agricolo Sud Milano [DGR 7/838 33/06/2000]</li> <li> Proposta di Parco naturale [art.1]</li> <li> Territori agricoli di cintura metropolitana [art.20]</li> <li> Zona di protezione delle pertinenze fluviali [art.33]</li> <li> Zona di tutela e valorizzazione paesistica [art.34]</li> <li> Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico [art.39]</li> <li> Manufatti della storia agraria [art.40]</li> <li> Percorso di interesse storico-paesistico [art.43]</li> </ul>	<p><b>Fascia di interesse per i servizi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> 500m</li> <li> 300m</li>   <li> Centro culturale</li> <li> Centro sportivo</li> <li> Cine-teatro</li> <li> Complesso scolastico</li> <li> Municipio</li> <li> Orto urbano</li> <li> Parco urbano</li> <li> Forze dell'ordine</li> <li> Servizi sanitari</li> <li> Stadio comunale</li> <li> Stazione metropolitana</li> <li> Strutture religiose</li> <li> Farmacia</li> <li> Agenzia delle Entrate</li> </ul>
---	--



Parco Agricolo Nord Est

PLIS Martesana

PLIS Martesana

PLIS Martesana

PARCO AGRICOLA NORD EST

# B.1 | Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

[ATU1]

Scala di rappresentazione 1:5.000


-  Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana
-  Ambiti di rigenerazione urbana | ARU, n
-  Ambiti di Trasformazione Urbana | ATU, n
-  Pianificazione attuativa vigente | PA, n (art.18 NTA PGR)
-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA, n (art.24 NTA PGR)
-  Aree speciali | AS, n (art.27 NTA PGR)


## VINCOLI DI DIFESA DEL SUOLO E AMMINISTRATIVI

**Piano di Sezione del Rischio di Alluvioni (PORA)**  
 (Aggiornamento mappe di pericolosità redatte ai sensi dell'art.6 del D.lgs. 49/2010 attuative della Dir. 2007/60/CE - Il ciclo di gestione)  
**Ambito territoriale del Reticolo Principale (RP)**  
**e Reticolo Secondario di Pianura (RSP)**

-  Pericolosità H - P3 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (T 30 anni)
-  Pericolosità M - P2 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (T 100 anni)
-  Pericolosità L - P1 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (T 500 anni)

**Variante al Piano di stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) per il Torrente Mulgóra approvata dal Segretario Generale dell'Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po con Decreto n.58 del 26 agosto 2024**

-  Fascia A
-  Fascia B
-  Fascia C con limite B di progetto
-  Fascia C

 **Area destinate alla realizzazione di interventi di difesa spondale: vasca di laminazione di Bussaro - Gorgonzola - Pessano con Bornago** (art. 22 NTA PGR) (Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico art. 34 L. n.7/2017 e s.m.i.; Del. CC. n.18 17/03/2025)

\* In relazione alla mobilità dell'aveve e alla locale non corrispondenza tra stato di fatto e base DAT, la fascia di rispetto del Torrente Mulgóra è stata posizionata a partire dal limite di Fascia A.

\*\* Aggiornamento della Componente Geologica per la Redazione della Variante Generale al PGR.

### SISTEMA IDRICO

-  Fascia di rispetto del Torrente Mulgóra (10 m) (Fascia di rispetto ai sensi del DGR 7/13950 del 2003, Allegato A; RD 523/1904, art. 96, 97, 98; DGR X/4229/2003) (Fascia di rispetto RM ai sensi della Del. CC. n.98 17/11/2025\*)
-  Fascia di rispetto del Naviglio Martesana (20 m) (Fascia di rispetto ai sensi del RD 386/1904, Regolamento consortile di polizia idraulica DRG X/8037/2016) (Fascia di rispetto RM ai sensi della Del. CC. n.98 17/11/2025)
-  Fascia di rispetto dell'ex Fontane delle Saline (inattivo) ai sensi dell'art. 29 del PTCF

**Reticolo Idrico di Bonifica (RIB) di competenza del Consorzio Est Ticino Villorosi** (Del. CC. n.98 del 17/11/2025)



-  Tracciato
-  Fascia di rispetto del Reticolo Idrico fascia RIB (5 m) e RM (20 m)

### COMPONENTE GEOLOGICA VIGENTE



#### Classi di fattibilità\*\*

-  Classe di fattibilità 3 con consistenti limitazioni
-  Classe di fattibilità 4 con gravi limitazioni

### VINCOLI AMMINISTRATIVI

-  Area di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile (10 m) (D.Lgs 152/2006 art. 94)
-  Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile (200 m) rispetto al punto di captazione (D.Lgs 152/2006 art. 94)
-  Perimetro centro abitato
-  Fascia di rispetto stradale
-  Fascia di rispetto cimiteriale

### Linea metropolitana MM2

-  Tracciato metropolitana
-  Fascia di rispetto (5 m - profondità minima) (D.P.R. 753/80)



### Elettrodotti

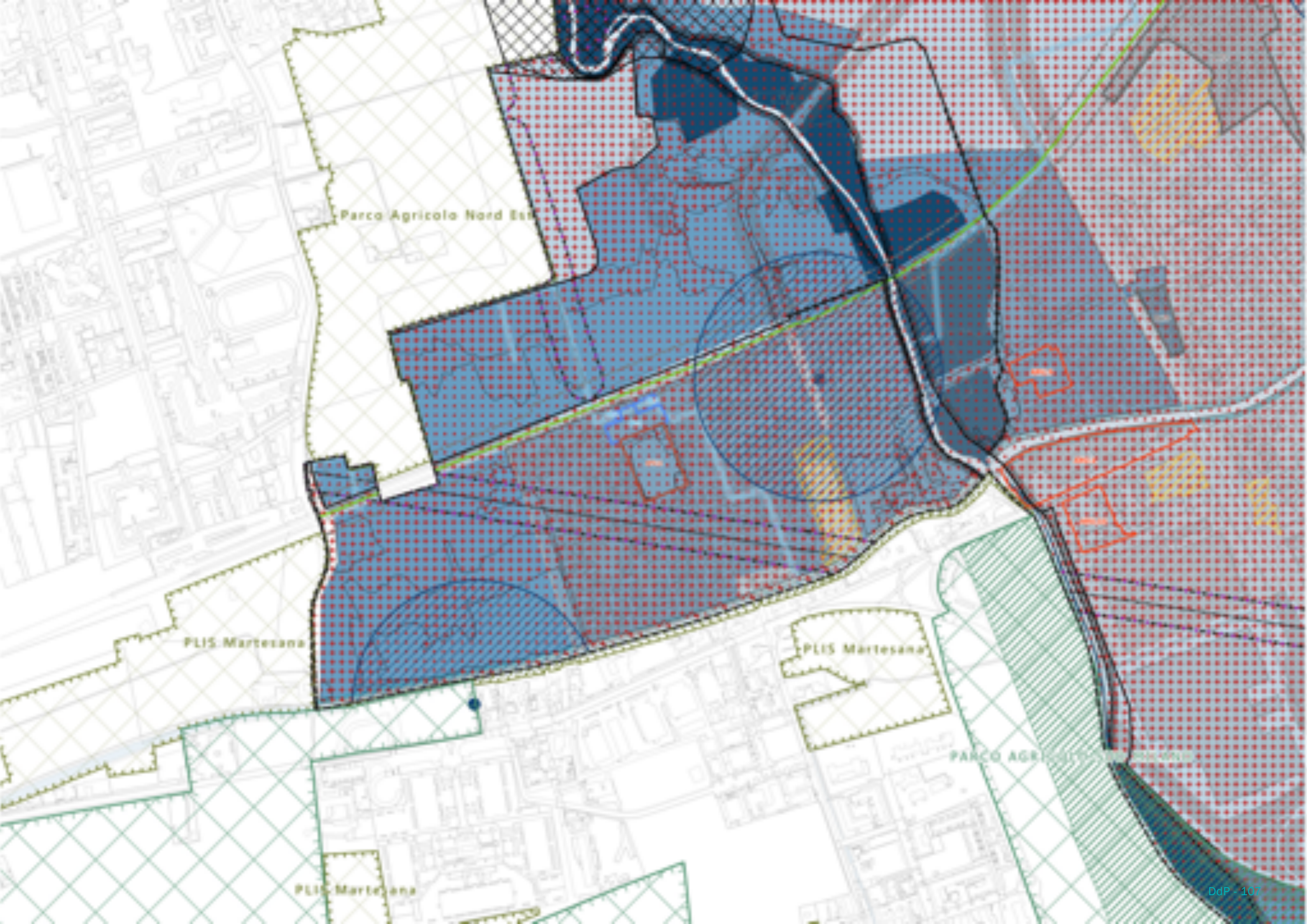
-  Tracciato elettrodotti
-  Fascia di rispetto (30 m) (D.M. 29/05/2008)

### Aree di affollamento (Piano di Emergenza 2017)

-  Area di accoglienza/ricovero
-  Area di attesa

### ELEMENTI DI CONTESTO

-  Confine comunale di Gorgonzola
-  Parchi regionali (D.Lgs 42/04 art. 142 comma 1, lettera f; già L. 431/85)
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti (L.R 86/83)
-  Proposta di Parco Naturale (art. 1 NTA PGR)



Parco Agricolo Nord Est

PLIS Martesana

PLIS Martesana





PARCO AGE




PLIS Martesana

## B.2 | Vincoli di tutela del sistema paesistico ambientale

[ATU1]

Scala di rappresentazione 1:5.000




-  Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana
-  Ambiti di Trasformazione Urbana | ATU/n
-  Ambiti di rigenerazione urbana | ARU/n
-  Ambiti di rigenerazione territoriale | ART/n

-  Pianificazione attuativa vigente | PAV/n [art.34 NTA PGR]
-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA/n [art.24 NTA PGR]
-  Aree speciali | AS/n [art.27 NTA PGR]



### VINCOLI DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE AMBITI, AREE, SISTEMI ED ELEMENTI ASSOGGETTIATI A SPECIFICA TUTELA DAL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (D.Lgs. 42/2004)

-  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici (D.Lgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85)
-  Bellezze d'insieme (D.Lgs. 42/04 art. 136, comma 1, lettere c) e d) e art. 157; già L. 3487/39) [Vincolo paesaggistico del Naviglio Martesana D.G.R. n. VII/3095 del 1/06/2006] [Deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Bellezze Naturali di cui al verbale n.1/1998 e della D.G.R. n.VII/3095 del 2006]

### Beni di interesse artistico e storico sottoposti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e beni ritenuti di valore storico architettonico (PTM art. 57 NoA)

-  Beni di interesse storico architettonico
-  Beni ritenuti di valore storico architettonico (PTM art. 57 NoA)
-  Aree sottoposte al Vincolo da D.Lgs. 42/2004 artt. 10 e 118 (Fonte: Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano)



### AMBITI, AREE, SISTEMI ED ELEMENTI ASSOGGETTIATI A SPECIFICA TUTELA DALLA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA REGIONALE

-  Fascia di tutela 500m PTRN Navigli Lombardi - Obiettivo 2 (DelCR n° 72 del 21/11/2020)
-  Ambito del PTRN Navigli Lombardi (DelCR n° 8/72 del 26/11/2020)



### PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO | PTM TUTELA E SVILUPPO DEGLI ECOSISTEMI E DELLE AREE PROTETTE

-  Aree Boscate [art. 67 NoA]
-  Filari e fasce boscate [art. 67 NoA]
-  Alberi monumentali - L. 30/2013 [art. 71 NoA]

### AMBITI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE NATURALE

-  Fasce di rilevanza paesistico-fluviale [art. 49 NoA]
-  Corsi d'acqua di rilevanza paesistica [art. 50 NoA]




### AMBITI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE

-  Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica [art. 42 NoA]
-  Ambiti di rilevanza paesistica [art. 52 NoA]



### Sistema dell'idrografia artificiale e manufatti idraulici [art. 53 NoA]

-  Navigli storici
-  Insediamenti rurali di interesse storico [art. 54 NoA]



### Nuclei di antica formazione ed elementi storici e architettonici

-  Nuclei di Antica Formazione prima leva ICM 1888 [art. 57 NoA]
-  Giardini e parchi storici [art. 57 NoA]
-  Insediamenti rurali di rilevanza paesistica [art. 57 NoA]

### Sistema della viabilità storica-paesaggistica

-  Percorsi di interesse storico e paesaggistico [art. 59 NoA]
-  Tracciati di guide paesaggistiche [art. 59 NoA]

### Luoghi della memoria storica

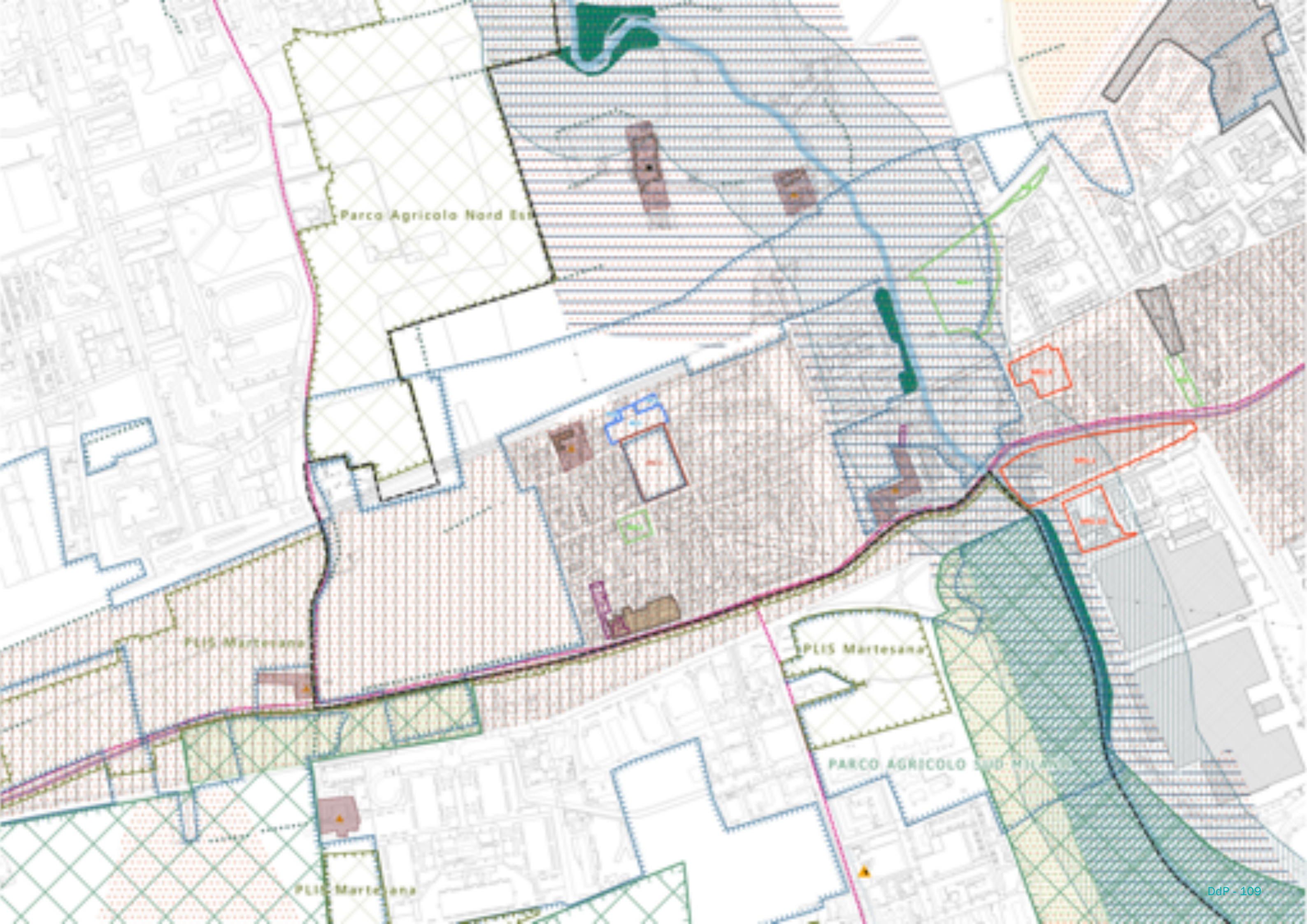
-  Località Capo Pave [art. 60 NoA]
-  Mulino da grano e pila da riso [art. 60 NoA]

### ELEMENTI DA PGT

-  Nuclei di Antica Formazione urbana | NAF Perimetrazione [art.38 NTA PGR]
-  Nuclei di Antica Formazione rurale di origine storica [art. 38 e 45 NTA PGR]
-  Edifici di pregio storico architettonico esterni al NAF (Rilevato febbraio e giugno 2024)
-  Edifici censiti dal SIRBoC

### ELEMENTI DI CONTESTO

-  Confine comunale di Sognozia
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti (LR 86/83)
- PTC Parco Agricolo Sud Milano | PASM**
-  Parco Agricolo Sud Milano (DGR 7, 8028 23/06/2000)
-  Proposta di Parco Naturale [art. 1 NTA PASM]
-  Territori agricoli di cintura metropolitana [art.25]
-  Zona di protezione delle pertinenze fluviali [art.33]
-  Zona di tutela e valorizzazione paesistica [art.34]
-  Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico [art.39]
-  Manufatti della storia agraria [art.40]
-  Percorso di interesse storico-paesistico [art.43]



Parco Agricolo Nord Est

PLIS Martesana

PLIS Martesana

PARCO AGRICOLA SUD

PLIS Martesana



# C | Scheda ambito di trasformazione urbana ATU1 [Ex ARU7]

## 1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'ambito ATU1, situato tra le vie Pastore, Baroggi e Mattei, è a ridosso del parcheggio d'interscambio della stazione MM2 VILLA POMPEA rientra fra le aree libere di completamento all'interno del tessuto urbano consolidato. Nel suo insieme l'ATU1 si configura come un'area di completamento che può concorrere alla riqualificazione di questa parte di città. L'intervento contribuisce inoltre a migliorare la dotazione e l'organizzazione degli spazi destinati alla sosta, rafforzando complessivamente la qualità urbana e ambientale dell'area.

### A. Potenzialità e criticità

L'ATU1 presenta diverse potenzialità che possono essere sintetizzate nei seguenti aspetti principali:

- **Collocazione geografica.** L'ATU1, situato nella zona occidentale del Comune, a nord del Naviglio Martesana, costituisce la "porta di ingresso" alla porzione nord della città rispetto alla fermata della linea metropolitana MM2 Villa Pompea. Questa posizione lo rende un punto di connessione strategico di completamento del tessuto urbano consolidato, oggi, irrisolto.
- **Sistema ambientale.** Dal punto di vista ambientale, l'ATU1 offre un potenziale unico di risoluzione di incremento del sistema del verde di quartiere e della sosta.

L'ATU1 presenta anche alcune criticità che possono essere riassunte nei seguenti punti:

- **Presenza di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.** Un'altra criticità significativa è la carenza di servizi pubblici o di interesse pubblico nel contesto. Entro un raggio di 300 metri – una distanza considerata adeguata agli spostamenti a piedi – non si rilevano infrastrutture o servizi in grado di soddisfare le esigenze della comunità locale.
- **Aspetti idraulici.** Dal punto di vista idraulico, il Torrente Molgora rappresenta una fonte di criticità per l'attuazione dell'intero ambito.

### B. Obiettivi Strategici

- **Potenziare l'offerta di servizi pubblici.** Un aspetto fondamentale per rigenerare l'ATU1 è il potenziamento dei servizi pubblici e di interesse generale nel contesto urbano circostante. L'obiettivo è di realizzare un giardino di quartiere e spazi per la sosta alberata.
- **Aumentare il mix funzionale delle destinazioni d'uso.** Sul piano insediativo, si punta ad aumentare il mix funzionale delle destinazioni d'uso ammesse, includendo 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.

## 2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L'ATU1 è interessato da vincoli di diversa natura [Vedi pag. 106 e 108].

### A. Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

L'ambito ricade nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni [PGRA] come area con Tempo di Ritorno [TR] di 100 anni e all'interno del PAI - Piano di stralcio per l'Assetto Idrogeologico: limite esterno della Fascia C.

In prossimità dell'ATU1 è presente la fascia di rispetto dell'elettrodotto [a sud] e dell'Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile di 200 m [est].

**Componente geologica, idrogeologica e sismica.** Classe di fattibilità geologica n.3 per il perimetro dell'ambito e Classe di fattibilità geologica n.4 per la porzione centrale del comparto.

Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

### B. Vincoli di tutela paesistico-ambientale

L'intero territorio comunale di Gorgonzola è individuato come ambito del PTR A Navigli Lombardi [DelCR n° IX/72 del 16/11/2010].

Sull'intero ambito, insiste il vincolo paesaggistico "Bellezze d'Insieme" ai sensi del D.lgs. 42/2004 ed è individuato come Ambito di rilevanza paesistica da PTM.

A titolo esclusivamente di indirizzo si riporta i criteri del Vincolo Paesaggistico del Naviglio Martesana [D.G.R. VIII/3095 del 1 agosto 2006] per un trattamento unitario del corso del tracciato del Naviglio Martesana. Si rimanda alle tavole n.4 e n.5 dell'"Ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana, criteri di gestione" [D.G.R. VIII/3095 del 2006].

Per ulteriori vincoli di carattere paesaggistico si rimanda allo studio archeologico allegato alla Variante generale al PGT 2025.

## 3. MODALITÀ ATTUATIVE

Piano attuativo [PA].

# [ATU1]

## 4. VOCAZIONE FUNZIONALE

### Destinazione d'uso ammesse

R - Residenziale; C - Commerciale EDV; T - Direzionale ; Turistico Ricettivo; Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale.

### Destinazione d'uso escluse

P - Produttivo; C - Commerciale MSV-GSV, Strutture di vendita in forma unitaria ai sensi del titolo V delle Nta del PdR; Ru - Rurale e compatibili.

## 5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ATU1 è subordinata alle prescrizioni di:

### A. Sistema insediativo

- Porre attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento edilizio rispetto all'altezza ed al contesto degli edifici circostanti con particolare attenzione al contesto urbano esistente e lo spazio antistante alla fermata della linea metropolitana MM2.

### B. Sistema ambientale e paesaggistico

- Realizzare una fascia verde di mitigazione ambientale lungo il perimetro dell'ATU.

### C. Sistema della Mobilità

- Cedere e realizzare spazi per la sosta alberati lungo via Mattei e internamente al nuovo parco anche al di fuori del perimetro dell' ATU per un migliore inserimenti paesaggistico.

### D. Aspetti geologici, idraulici e di invarianza idraulica

- L'attuazione dell'ATU1 è subordinata alla realizzazione e collaudo delle vasche di laminazione previste per il torrente Molgora; alla rettifica delle fasce di pericolosità idraulica del PAI relative al torrente Molgora; alla conseguente ratifica e aggiornamento della componente geologica del PGT.
- Applicare il principio di invarianza idraulica e la realizzazione di opere deimpermeabilizzazione dei suoli come definito nello Studio di Gestione del Rischio idraulico. Si rinvia a tale Studio per le modalità di applicazione. Tali opere contribuiscono alla realizzazione della Rete verde comunale.

## 6. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

## 7. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Dati catastali: Foglio 6; 11 - Particelle 243; 252; 301; 674; 676-680; 685-694.

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ATU1	7.370	0,65	4791	30%	30%	17,00/19,00

### Distanze:

- DC: distanza dal confine 3 m;
- DS: distanza dalla strada 3 m;
- DE: distanza fra edifici 10 m.

## 8. INCREMENTI PER LA SOSTENIBILITÀ, LA RESILIENZA E LA QUALITÀ URBANA

È ammesso un incremento della Superficie Lorda [SL] fino al limite massimo corrispondente a un Indice Territoriale [IT] pari a 0,15 mq/mq, calcolato rispetto alla superficie territoriale.

Tale incremento è determinato dalla sommatoria dei contributi connessi al conseguimento degli Obiettivi della Città Pubblica [OCP] e dei Servizi Qualitativi come definito nella Tabella "Incremento massimo complessivo" e non può, in ogni caso, eccedere il limite complessivo massimo di IT pari a 0,15 mq/mq. Per la quota di incremento riconducibile agli OCP e ai SQ si rinvia alle NTA del PdS.

Tali incrementi si applicano alle destinazioni d'uso residenziali e non residenziali e sono calcolati sulla Superficie Territoriale dell'Ambito di Trasformazione.

Di seguito si riportano gli obiettivi individuati per l'AT mediante i quali è possibile accedere all'incremento:

OCP	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>OCP1: Ambiti di compensazione Ambientale</b>	SI	da 0 a 0,10
<b>OCP2: Ambiti per servizi abitativi sociali e servizi pubblici</b>	SI	da 0 a 0,10
<b>OCP3: Ambiti di sostenibilità ecosistemica e forestazione urbana</b>	SI	da 0 a 0,10

OSQ	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>Obiettivi servizi qualitativi</b>	SI	0,05

### Incremento massimo complessivo di SL

Sigla	ST [mq]	Incremento max IT [mq/mq]	Incremento max SL [mq]
<b>IT incremento max totale</b>	7.370	0,15	1.106

## 9. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

ATU1	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Produttivo
	112%	100%	100%	20%
<b>IT</b>	5.365	-	-	-
<b>IT Incremento max</b>	1.238	-	-	-
<b>Totale</b>	6.604	-	-	-

## 10.TABELLA RIEPILOGATIVA

ATU1	
<b>Superficie territoriale [ST] [mq]</b>	7.370
<b>Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]</b>	0,80
<b>Superficie Lorda massima complessiva [mq]</b>	5.896
<b>Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]</b>	6.604

# Schema di assetto planivolumetrico

[ATU1]

Scala di rappresentazione 1:2.500

- Areas di rigenerazione territoriale (ARTL)
- Area di influenza del Istituto di Rigenerazione Urbana
- Areas di rigenerazione urbana (ARLU)
- Areas di Trasformazione Urbana (ATU)
- Suddivisioni in comparti
- Sistema insediativo e dei servizi**
- Area di concentrazione residenziale
- Architettura storica da conservare
- Area in occasione compensativa extra comparto
- Area di concentrazione per servizi
- Censuari minimo**
- Area verde
- Area per la sosta a breve
- Sistema del verde**
- Fascio verde e spazi di mitigazione ambientale
- Area a verde fasciato privato
- Viali alberati
- Sistema della mobilità**
- Interventi di riqualificazione stradale esistenti e di progetto
- Area pedonale
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Connessori di progetto
- Elementi di contesto**
- Confine comunale di Borgonovo
- Piano Agrario Subalpino (DGR 7/808/03-04/2000)
- Piano Locali di Interesse Sovracomunale (L. 15/93)
- Selezione d'Intervento (D. Lgs. 42/04 art. 136, comma 1, lettera c) e (D. Lgs. art. 137, par. 1) (Decreto attuativo del Consiglio Metropolitan D. L. R. n. 188/2006 del 1/06/2006) (Deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Dolomiti Italiane di cui al verbale n. 1/1998 e della D. G. R. n. 188/2006 del 2006)
- Piano di tutela DOI in PIPSA Navigli-Lombardi - Istituto 2 (DGR n° 81/12 26/11/2000)
- Area sottoposta al vincolo ex D.Lgs. 42/2004 art. 136 c) (Ponte Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano)
- Beni di interesse storico-architettonico
- Nuclei di Architettura urbana (NAP) Riconoscimento (art. 28 NTA PUL)
- Nuclei di Architettura Formazione nuclei di origine storica (art. 28 e 40 NTA PUL)
- Pianificazione attuativa vigente (PA) (art. 34 NTA PUL)
- Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale (art. 35 NTA PUL)
- Area a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
- Areas di Compensazione Ambientale (ACA) (art. 24 NTA PUL)
- Area speciali (SA) (art. 21 NTA PUL)



# AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA | n.2

## A | Inquadramento

[ATU2]

Scala di rappresentazione 1:5.000

<ul style="list-style-type: none"> <li> Area di rigenerazione territoriale   ART,n</li> <li> Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana</li> <li> Ambito di rigenerazione urbana   ARU,n</li>   <li> Ambito di Trasformazione Urbana   ATU,n</li>   <li> Polo produttivo [art.19 Disposizione Normative DdP]</li> </ul> <p><b>PIANO DEI SERVIZI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale [art.10 NTA PdS]</li> <li> Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico</li> <li> Percorsi ciclopedonali [esistenti/in progetto]</li> <li> Ambiti di Compensazione Ambientale   ACA,n [art.24 NTA PdS]</li> <li> Aree speciali   AS,n [art.27 NTA PdS]</li> </ul> <p><b>PIANO DELLE REGOLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Tessuto urbano consolidato   TUC</li> <li> Nuclei di Antica Formazione urbana   NAF Perimetrazione [art.38 NTA PdR]</li> <li> Nuclei di Antica Formazione rurale di origine storica [art. 38 e 45 NTA PdR]</li> <li> Pianificazione attuativa vigente   PAVA,n [art.34 NTA PdR]</li> </ul> <p><b>ELEMENTI DI CONTESTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Confine comunale di Sognozia</li> <li> Fascia di tutela 500m PTSA Navigli Lombardi - Obiettivo 2 [DelCR n° 9/72 16/11/2010]</li> <li> Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti [LR 86/83]</li> </ul> <p><b>PTC Parco Agricolo Sud Milano   PASM</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Parco Agricolo Sud Milano [DGR 7/838 03/06/2000]</li> <li> Proposta di Parco naturale [art.1]</li> <li> Territori agricoli di cintura metropolitana [art.20]</li> <li> Zona di protezione delle pertinenze fluviali [art.33]</li> <li> Zona di tutela e valorizzazione paesistica [art.34]</li> <li> Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico [art.39]</li> <li> Manufatti della storia agraria [art.40]</li> <li> Percorso di interesse storico-paesistico [art.43]</li> </ul>	<p><b>Fascia di interesse per i servizi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> 500m</li> <li> 300m</li>   <li> Centro culturale</li> <li> Centro sportivo</li> <li> Cine-teatro</li> <li> Complesso scolastico</li> <li> Municipio</li> <li> Orto urbano</li> <li> Parco urbano</li> <li> Forze dell'ordine</li> <li> Servizi sanitari</li> <li> Stadio comunale</li> <li> Stazione metropolitana</li> <li> Strutture religiose</li> <li> Farmacia</li> <li> Agenzia delle Entrate</li> </ul>
---	--



PARCO AGRICOLA SUD MILANO







# B.1 | Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

[ATU2]

Scala di rappresentazione 1:5.000

-  Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana
-  Ambiti di rigenerazione urbana | ARU, n
-  Ambiti di Trasformazione Urbana | ATU, n
-  Pianificazione attuativa vigente | PA, n (art.18 NTA PdR)
-  Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA, n (art.24 NTA PdR)
-  Aree speciali | AS, n (art.27 NTA PdR)

## VINCOLI DI DIFESA DEL SUOLO E AMMINISTRATIVI

- Piano di Sezione del Rischio di Alluvioni (PORA)**  
 (Aggiornamento mappe di pericolosità redatte ai sensi dell'art.6 del D.lgs. 49/2010 attuativo della Dir. 2007/60/CE - il ciclo di gestione)  
**Ambito territoriale del Reticolo Principale (RP)**  
**e Reticolo Secondario di Pianura (RSP)**
-  Pericolosità H - P3 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (T 30 anni)
  -  Pericolosità M - P2 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (T 100 anni)
  -  Pericolosità L - P1 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (T 500 anni)
- Variante al Piano di stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) per il Torrente Mulgóra approvata dal Segretario Generale dell'Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po con Decreto n.58 del 26 agosto 2024**
-  Fascia A
  -  Fascia B
  -  Fascia C con limite B di progetto
  -  Fascia C
-  Aree destinate alla realizzazione di interventi di difesa spondale: vasca di laminazione di Bussero - Gorgonzola - Pessano con Bornago (art. 22 NTA PdR) (Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico art. 34 Lx n.7/2017 e s.m.l.; Del. CC. n.18 17/03/2020)

\* In relazione alla mobilità dell'aveve e alla locale non corrispondenza tra stato di fatto e base DAT, la fascia di rispetto del Torrente Mulgóra è stata posizionata a partire dal limite di Fascia A.  
 \*\* Aggiornamento della Componente Geologica per la Redazione della Variante Generale al PGT.

### SISTEMA IDRICO

-  Fascia di rispetto del Torrente Mulgóra (10 m) (Fascia di rispetto ai sensi del DGR 7/13950 del 2003, Allegato A; RD 523/1904, artt. 96, 97, 98; DGR X/4229/2003) (Fascia di rispetto RM ai sensi della Del. CC. n.98 17/11/2025\*)
-  Fascia di rispetto del Naviglio Martesana (20 m) (Fascia di rispetto ai sensi del RD 386/1904, Regolamento consortile di polizia idraulica DRG X/8037/2016) (Fascia di rispetto RM ai sensi della Del. CC. n.98 17/11/2025)
-  Fascia di rispetto dell'ex Fontane delle Saline (inattivo) ai sensi dell'art. 29 del PTCF

### Reticolo Idrico di Bonifica (RIB) di competenza del Consorzio Est Ticino Villorosi (Del. CC. n.98 del 17/11/2025)

-  Tracciato
-  Fascia di rispetto del Reticolo Idrico fascia RIB (5 m) e RM (20 m)

### COMPONENTE GEOLOGICA VIGENTE



#### Classi di fattibilità\*\*

-  Classe di fattibilità 3 con consistenti limitazioni
-  Classe di fattibilità 4 con gravi limitazioni

### VINCOLI AMMINISTRATIVI

-  Area di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile (10 m) (D.Lgs 152/2006 art. 94)
-  Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile (200 m) rispetto al punto di captazione (D.Lgs 152/2006 art. 94)
-  Perimetro centro abitato
-  Fascia di rispetto stradale
-  Fascia di rispetto cimiteriale



### Linea metropolitana MM2

-  Tracciato metropolitana
-  Fascia di rispetto (8 m - profondità minima) (D.P.R. 753/80)



### Elettrodotti

-  Tracciato elettrodotti
-  Fascia di rispetto (30 m) (D.M. 29/05/2008)

### Aree di affollamento (Piano di Emergenza 2017)

-  Area di accoglienza/ricovero
-  Area di attesa

### ELEMENTI DI CONTESTO

-  Confine comunale di Gorgonzola
-  Parchi regionali (D.Lgs 42/04 art. 142 comma 1, lettera f; ga L.431/85)
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti (L.R 86/83)
-  Proposta di Parco Naturale (art. 1 NTA PdR)



PARCO AGRICOLA SUD MILANO

## B.2 | Vincoli di tutela del sistema paesistico ambientale

[ATU2]

Scala di rappresentazione 1:5.000

- Ambiti di rigenerazione territoriale | ART,n
- Ambiti di rigenerazione urbana | ARU,n
- Area di influenza dell'Ambito di Rigenerazione Urbana
- Ambiti di Trasformazione Urbana | ATU,n

- Pianificazione attuativa vigente | PIA,n [art.34 NTA Pdr]
- Ambiti di Compensazione Ambientale | ACA,n [art.24 NTA Pdr]
- Aree speciali | AS,n [art.27 NTA Pdr]

### VINCOLI DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE AMBITI, AREE, SISTEMI ED ELEMENTI ASSOGGETTIATI A SPECIFICA TUTELA DAL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO [D.Lgs. 42/2004]

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici [D.Lgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85]
- Bellezze d'insieme [D.Lgs. 42/04 art. 136, comma 1, lettere c) e d)-e art. 157; già L. 3487/39] [Vincolo paesaggistico del Naviglio Martesana D.G.R. n. VII/3095 del 1/06/2006] [Deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Bellezze Naturali di cui al verbale n.1/1998 e della D.G.R. n.VII/3095 del 2006]

### Beni di interesse artistico e storico sottoposti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e beni ritenuti di valore storico architettonico [PTM art. 57 NoA]

- Beni di interesse storico architettonico
- Beni ritenuti di valore storico architettonico [PTM art. 57 NoA]
- Aree sottoposte al Vincolo da D.Lgs 42/2004 art. 10 e 118 [Fonte: Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano]

### AMBITI, AREE, SISTEMI ED ELEMENTI ASSOGGETTIATI A SPECIFICA TUTELA DALLA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA REGIONALE

- Fascia di tutela 500m PTRN Navigli Lombardi - Obiettivo 2 [DelCR n° 72 16/11/2020]
- Ambito del PTRN Navigli Lombardi [DelCR n° 8/72 del 16/11/2020]

### PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO | PTM TUTELA E SVILUPPO DEGLI ECOSISTEMI E DELLE AREE PROTETTE

- Aree Boscate [art. 67 NoA]
- Filari e fasce boscate [art. 67 NoA]

- Alberi monumentali - L. 30/2013 [art. 71 NoA]

### AMBITI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE NATURALE

- Fasce di rilevanza paesistico-fluviale [art. 49 NoA]
- Corsi d'acqua di rilevanza paesistica [art. 50 NoA]

### AMBITI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE

- Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica [art. 42 NoA]
- Ambiti di rilevanza paesistica [art. 52 NoA]

### Sistema dell'idrografia artificiale e manufatti idraulici [art. 53 NoA]

- Navigli storici
- Insediamenti rurali di interesse storico [art. 54 NoA]

### Nuclei di antica formazione ed elementi storici e architettonici

- Nuclei di Antica Formazione prima leva ICM 1888 [art. 57 NoA]
- Giardini e parchi storici [art. 57 NoA]
- Insediamenti rurali di rilevanza paesistica [art. 57 NoA]

### Sistema della viabilità storica-paesaggistica

- Percorsi di interesse storico e paesaggistico [art. 59 NoA]
- Tracciati di guide paesaggistiche [art. 59 NoA]

### Luoghi della memoria storica

- Località Capo Pave [art. 60 NoA]
- Mulino da grano e pila da riso [art. 60 NoA]

### ELEMENTI DA PST

- Nuclei di Antica Formazione urbana | NAF Perimetrazione [art.38 NTA Pdr]
- Nuclei di Antica Formazione rurale di origine storica [art. 38 e 45 NTA Pdr]

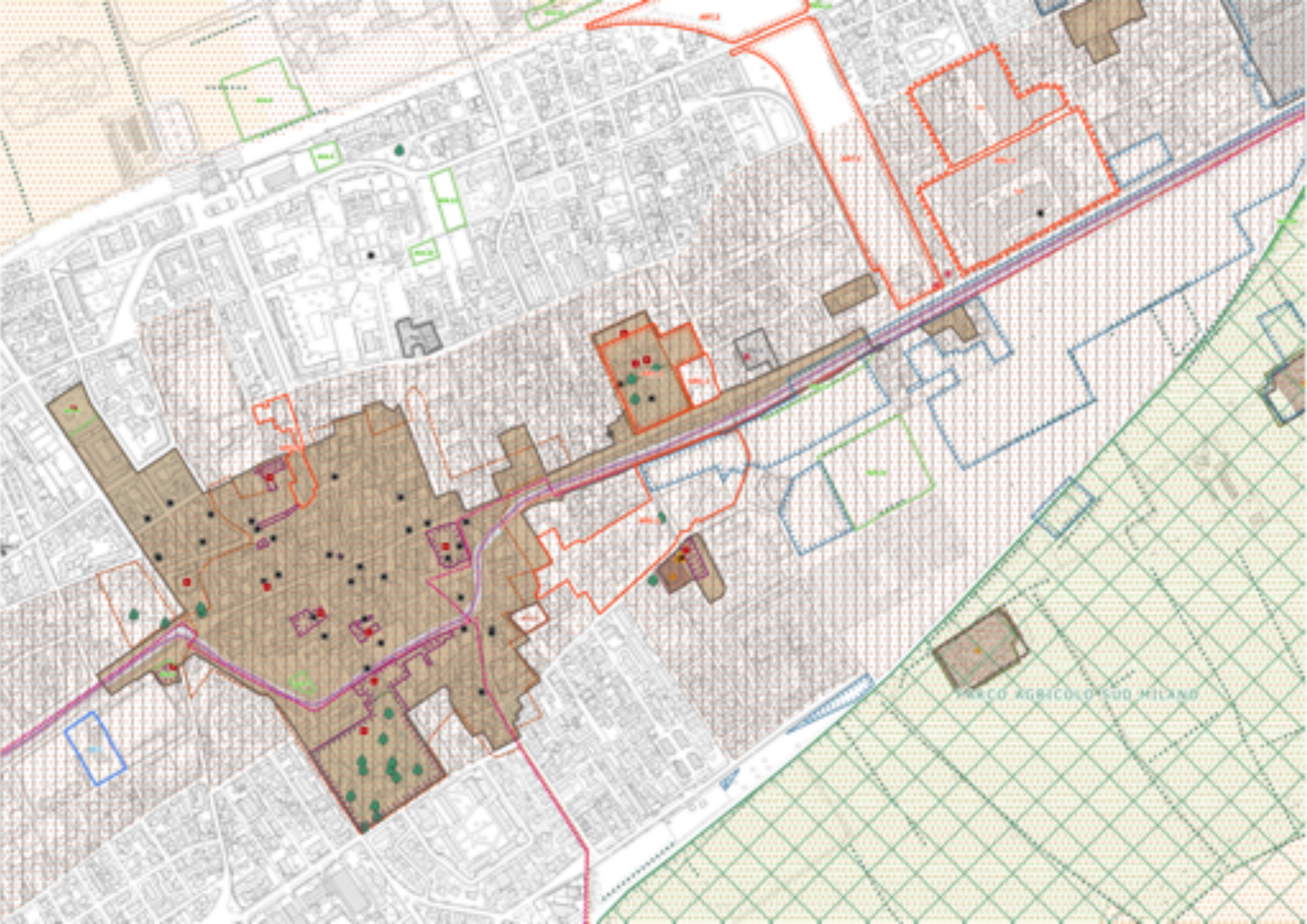
- Edifici di pregio storico architettonico esterni al NAF [Rilievo febbraio e giugno 2024]
- Edifici censiti dal SIRBOC

### ELEMENTI DI CONTESTO

- Confine comunale di Sognozola
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti [LR 86/83]

### PTC Parco Agricolo Sud Milano | PASM

- Parco Agricolo Sud Milano [DGR 7, 1808 03/06/2000]
- Proposta di Parco Naturale [art. 1 NTA PASM]
- Territori agricoli di cintura metropolitana [art.25]
- Zona di protezione delle pertinenze fluviali [art.33]
- Zona di tutela e valorizzazione paesistica [art.34]
- Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico [art.39]
- Manufatti della storia agraria [art.40]
- Percorso di interesse storico-paesistico [art.43]



PARCO AGRICOLA SUD MILANO



# C | Scheda ambito di trasformazione urbana ATU2 [Ex ARU11b]

## 1. STRATEGIE E CRITERI GENERALI

L'ambito l'ATU2, collocato nella zona centrale del Comune, a sud della strada Alzaia Martesana, rientra fra le aree libere di completamento all'interno del tessuto urbano consolidato. Nel suo insieme l'ATU2 si configura come un'area di completamento che può concorrere alla riqualificazione di questa parte di città. L'intervento contribuisce inoltre a migliorare la dotazione e l'organizzazione degli spazi destinati alla sosta, rafforzando complessivamente la qualità urbana e ambientale dell'area

### A. Potenzialità e criticità

L'ATU2 presenta diverse potenzialità che possono essere sintetizzate nei seguenti aspetti principali:

- **Collocazione geografica.** L'ATU2, situato in adiacenza al Centro storico a sud del Naviglio Martesana, si configura come un punto di connessione strategico di completamento del tessuto urbano consolidato, oggi, irrisolto.
- **Sistema ambientale.** Dal punto di vista ambientale, l'ATU2 offre un potenziale unico di risoluzione di incremento del sistema del verde di quartiere e della sosta.

L'ATU2 presenta anche alcune criticità che possono essere riassunte nei seguenti punti:

- **Presenza di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.** Un'altra criticità significativa è la carenza di verde e spazi per la sosta unita al completamento dei percorsi ciclopedonali.
- **Aspetti idraulici.** Dal punto di vista idraulico, il Naviglio Martesana e il Torrente Trebbia rappresentano una fonte di criticità per l'attuazione dell'intero ambito.

### B. Obiettivi Strategici

- **Potenziare l'offerta di servizi pubblici.** Un aspetto fondamentale per rigenerare l'ATU2 è il potenziamento dei servizi pubblici e di interesse generale nel contesto urbano circostante. L'obiettivo è di realizzare un giardino di quartiere e spazi per la sosta alberata.
- **Aumentare il mix funzionale delle destinazioni d'uso.** 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 contribuendo a creare un ambiente urbano più equilibrato e vitale.

## 2. PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE SOVRAORDINATE

L'ATU2 è interessato da vincoli di diversa natura [Vedi pag. 116 e 118].

### A. Vincoli di difesa del suolo e amministrativi

L'ambito ricade in prossimità dell'area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile di 200 m ed è collocato in prossimità del naviglio Martesana e della relativa fascia di rispetto.

#### Componente geologica, idrogeologica e sismica.

Classe di fattibilità geologica n.2.

L'ambito ricade nel PGRA classificato come area con TR di 100 [Agg. mappe pericolosità PGRA].

Si rinvia alla normativa della componente geologica, idrogeologica e sismica per le prescrizioni e limitazioni derivanti dalla classe.

### B. Vincoli di tutela paesistico-ambientale

L'intero territorio comunale di Gorgonzola è individuato come ambito del PTR Navigli Lombardi [DelCR n° IX/72 del 16/11/2010].

Sull'intero ambito, insiste il vincolo paesaggistico "Bellezze d'Insieme" ai sensi del D.lgs. 42/2004 ed è individuato come Ambito di rilevanza paesistica da PTM. inoltre è confinante a nord e ad ovest con il perimetro del Nucleo di Antica Formazione

A titolo esclusivamente di indirizzo si riporta i criteri del Vincolo Paesaggistico del Naviglio Martesana [D.G.R. VIII/3095 del 1 agosto 2006] per un trattamento unitario del corso del tracciato del Naviglio Martesana. Si rimanda alle tavole n.4 e n.5 dell'"Ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana, criteri di gestione" [D.G.R. VIII/3095 del 2006].

Per ulteriori vincoli di carattere paesaggistico si rimanda allo studio archeologico allegato alla Variante generale al PGT 2025.

## 3. MODALITÀ ATTUATIVE

Piano attuativo [PA].

# [ATU2]

## 4. VOCAZIONE FUNZIONALE

### Destinazione d'uso ammesse

R - Residenziale; Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale.

### Destinazione d'uso escluse

T - Direzionale ; Turistico Ricettivo; P- Produttiva; C - Commerciale EDV-MSV-GSV, Strutture di vendita in forma unitaria ai sensi del titolo V delle Nta del PdR; Ru - Rurale e compatibili.

## 5. PRESCRIZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ATU2 è subordinata alle prescrizioni di:

### A. Sistema insediativo

- Porre attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento edilizio rispetto all'altezza ed al contesto degli edifici circostanti con particolare attenzione lungo il Naviglio Martesana e su via Mattei. Gli interventi lungo il Naviglio Martesana dovranno verificare, e recepire, le indicazioni inerenti la "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana", approvato con D.G.R. n. VIII/3095 del 1 agosto 2006.
- Gli interventi lungo il Naviglio Martesana dovranno verificare, e recepire, le indicazioni inerenti il Piano Territoriale Regionale d'Area Navigli Lombardi 2012 [aggiornato con D.C.R. X/7279 del 30.10.2017].

### B. Sistema ambientale e paesaggistico

- Cessione e realizzazione di un giardino di quartiere pubblico in coerenza con quanto individuato nella tavola 5 dell'ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana DGR VIII/3095.

### C. Sistema della Mobilità

- Cessione e realizzazione di un percorso ciclopedonale con fascia verde alberata di collegamento fra l'alzaia del Naviglio Martesana e via Filzi.

### D. Aspetti geologici, idraulici e di invarianza idraulica

- L'attuazione dell'ATU2 è subordinata alle misure di salvaguardia derivanti dal Decreto del Segretario Generale di ADBPO n.4 del 19/01/2026 che ha disposto la pubblicazione dal 20/01/2026 delle Mappe della pericolosità di alluvioni del Distretto idrografico del fiume Po, aggiornate per il terzo ciclo di pianificazione sessennale [2027 - 2033]. Le misure di salvaguardia sono relative al Naviglio Martesana e torrente Trobbia.
- Applicare il principio di invarianza idraulica e la realizzazione di opere deimpermeabilizzazione dei suoli come definito nello Studio di Gestione del Rischio idraulico. Si rinvia a tale Studio per le modalità di applicazione. Tali opere contribuiscono alla realizzazione della Rete verde comunale

## 6. INTERVENTI SOSTENIBILITÀ

Per l'applicazione delle prestazioni riguardanti gli interventi di sostenibilità e resilienza si rinvia alle Disposizioni Normative del DdP e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.

## 7. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Dati catastali: Foglio 14; 11 - Particelle 52; 255; 536; 634; 636; 638.

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	SL [mq]	IC max	IPT min	H max [m]
ATU2	891	0,40	356	30%	30%	10,50

## 8. INCREMENTI PER LA SOSTENIBILITÀ, LA RESILIENZA E LA QUALITÀ URBANA

È ammesso un incremento della Superficie Lorda [SL] fino al limite massimo corrispondente a un Indice Territoriale [IT] pari a 0,15 mq/mq, calcolato rispetto alla superficie territoriale.

Tale incremento è determinato dalla sommatoria dei contributi connessi al conseguimento degli Obiettivi della Città Pubblica [OCP] e dei Servizi Qualitativi come definito nella Tabella "Incremento massimo complessivo" e non può, in ogni caso, eccedere il limite complessivo massimo di IT pari a 0,15 mq/mq. Per la quota di incremento riconducibile agli OCP e ai SQ si rinvia alle NTA del PdS.

Tali incrementi si applicano alle destinazioni d'uso residenziali e non residenziali e sono calcolati sulla Superficie Territoriale dell'Ambito di Trasformazione.

Di seguito si riportano gli obiettivi individuati per l'AT mediante i quali è possibile accedere all'incremento:

OCP	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>OCP1: Ambiti di compensazione Ambientale</b>	SI	da 0 a 0,05
<b>OCP2: Ambiti per servizi abitativi sociali e servizi pubblici</b>	NO	-
<b>OCP3: Ambiti di sostenibilità ecosistemica e forestazione urbana</b>	SI	da 0 a 0,05

OSQ	Ammissibilità	IT incremento [mq/mq]/ Peso Obiettivo
<b>Obiettivi servizi qualitativi</b>	SI	0,10

### Incremento massimo complessivo di SL

Sigla	ST [mq]	Incremento max IT [mq/mq]	Incremento max SL [mq]
<b>IT incremento max totale</b>	891	0,15	134

## 9. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

ATU2	Aree dovute max per ciascuna destinazione ammessa su SL			
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Produttivo
	112%	100%	100%	20%
<b>IT</b>	399	-	-	-
<b>IT Incremento max</b>	150	-	-	-
<b>Totale</b>	549	-	-	-

## 10. TABELLA RIEPILOGATIVA

ATU2	
<b>Superficie territoriale [ST] [mq]</b>	891
<b>Indice di Edificabilità Territoriale [IT] massimo complessivo [mq/mq]</b>	0,55
<b>Superficie Lorda massima complessiva [mq]</b>	490
<b>Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute [mq]</b>	549

# Schema di assetto planivolumetrico

[ATU2]

Scala di rappresentazione 1:2.500

-  Area di rigenerazione territoriale (ARTL)
-  Area di influenza dell'Area di Rigenerazione Urbana
-  Area di rigenerazione urbana (ARU)
-  Area di trasformazione urbana (ATU)
-  Successioni in comparti
- Sistema insediativo e dei servizi**
-  Area di concentrazione residenziale
-  Architettura storica da conservare
-  Area in attesa compensativa extra comparto
-  Area di concentrazione per servizi
- Spazi verdi**
-  Area verde
-  Area per la sosta all'auto
- Sistema del verde**
-  Rete verde e spazi di mitigazione ambientale
-  Area a verde locale privato
-  Viali alberati
- Sistema della mobilità**
-  Interventi di riqualificazione stradale esistenti e di progetto
-  Area pedonale
-  Percorsi ciclopedonali esistenti
-  Corridori di progetto
- Elementi di contesto**
-  Confine comunale di Segrate
-  Piano Agrario Suburbano (DGR 7/808/03-04/2003)
-  Piano Locali di Interesse Socioeconomico Nazionale (L.R. 95/93)
-  Selezione d'intervento (D.leg. 42/04 art. 136, comma 1, lettera c) e (D.leg. art. 137, par. 1, lett. a) (Vaiolo peregrinante del Nauigio-Mereseo D.G.R. n. 108/2006 del 1/08/2006) (Deliberazione della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Dolore naturali di cui al verbale n. 1/1998 e della D.G.R. n. 108/2006 del 2006)
-  Piano di tutela DGR n. 1194 Nauigio-Mereseo - Intervento 2 (DGR n. 8/12 08/11/2006)
-  Area sottoposta al vincolo del D.Lgs. 42/2004 art. 110 c) 1) (Fonte: Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano)
-  Beni di interesse storico-architettonico
-  Mura di Area Formazione urbana (M.F.) (art. 38 NTA PUG)
-  Mura di Area Formazione nuclei di origine storica (art. 38 e 40 NTA PUG)
-  Pianificazione attuativa vigente (P.A.) (art. 34 NTA PUG)
-  Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale (art. 33 NTA PUG)
-  Area a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
-  Area di Compensazione Ambientale (ACA) (art. 24 NTA PUG)
-  Area speciali (SA) (art. 21 NTA PUG)

