



Comune di Gessate
Provincia di Milano

PGI 2008

Piano di Governo del Territorio

DOCUMENTO DI PIANO

Vol. 2 - Il progetto di Piano

IL SINDACO

Mario Leoni

IL SEGRETARIO COMUNALE

dott. Liverani Minzoni Massimo

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Christian Gatti

Aprile 2010

Adottato con Delibera C.C.:

Approvato con Delibera C.C.:

I PROGETTISTI

dott. arch. Pierluigi Roccatagliata (capogruppo)

dott. arch. Andrea Bigatti

dott. arch. Simona Maria Muscarino

dott. arch. Filomena Pomilio

dott. arch. Bruna Vielmi

dott. Marco Piafori

con la collaborazione di:

dott. pianif. Massimo Spirandelli

Elaborati del Vol. 2 – Il progetto di Piano

- Relazione di Piano
- Norme di attuazione.
 - Criteri per la programmazione negoziale e per l'attuazione delle aree di trasformazione.
 - Allegato I. Schede degli ambiti di trasformazione
- Allegato A. Carta di sensibilità del paesaggio
- Tavole di Piano
 - D.1 – Strategie di Piano
 - D.2 - Carta di sensibilità del paesaggio
 - D.3 – Carta delle previsioni di Piano

www.AlboPretorionline.it 13/04/10

RELAZIONE DI PIANO

Indice

Premessa	4
1. Obiettivi generali	6
2. Contenuti del progetto di piano	13
2.1 Popolazione, attività economiche e organizzazione della città pubblica.	13
2.1.1 Popolazione	13
2.1.2 Città pubblica e servizi	14
2.1.3 Attività economiche	20
2.2 Struttura insediativa, opportunità e indirizzi di sviluppo	21
2.2.1 I caratteri del tessuto consolidato	21
2.2.2 Gli orientamenti per il Piano delle Regole	23
2.3 Sistema infrastrutturale	26
2.3.1 Mobilità su gomma e previsioni di assetto della viabilità	26
2.3.2 Mobilità su ferro	30
2.3.3 Ciclabilità	31
2.4 Le aree di trasformazione	34
2.4.1 Le aree di trasformazione all'interno del tessuto consolidato	34
2.4.2 Le aree di trasformazione di rilevanza strategica per la formazione di nuove centralità urbane	35
2.4.3 Le aree di trasformazione di rilevanza strategica per funzioni di interesse pubblico	38

2.5 Opportunità di sviluppo del sistema ambientale e ruolo delle aree agricole	41
2.5.1 Le opzioni di tutela e sviluppo del sistema ambientale	41
2.5.2 Ruolo delle aree agricole	43
2.5.3 La rete ecologica a livello locale	46
3. I numeri del piano	48
4. Compatibilità con le previsioni sovracomunali	50
4.1 Recepimento delle previsioni dei piani sovracomunali	50
4.2 Recepimento delle previsioni del PTCP della Provincia di Milano e verifica di compatibilità	50
4.2.1 Compatibilità con i contenuti prescrittivi del PTCP	50
4.2.2 Verifica del consumo di suolo	52
4.2.3 Indicatori di sostenibilità	55

PREMESSA

Nella concatenazione logica che la Legge Regionale n. 12/05 indica per legare fra di loro gli atti che compongono il Piano di Governo del Territorio (PGT), il Documento di Piano (DP) è chiamato a svolgere contemporaneamente più funzioni:

- esprimere e rappresentare in forma organica gli orientamenti e le motivazioni a sostegno dell'azione amministrativa, formulando una base documentale destinata ad essere mantenuta costantemente aggiornata, alla quale le Amministrazioni possono ancorare e rapportare, nel corso della gestione del PGT, le proprie scelte e le conseguenti determinazioni;
- esplicitare e definire gli obiettivi generali e specifici inerenti lo sviluppo delle dinamiche sociali e territoriali, fissare gli obiettivi quantitativi di sviluppo del PGT e indicare le azioni per il sostegno e la valorizzazione dei connotati paesaggistici del territorio;
- sotto il profilo maggiormente dotato di ricadute sul piano operativo, articolare le politiche di intervento sul territorio, individuando gli ambiti soggetti a trasformazione ed indicando per essi i contenuti qualitativi e gli effetti “prestazionali” richiesti ed attesi.

Indipendentemente dalla durata che la Legge assegna alla validità del DP (cinque anni), l'Amministrazione del Comune di Gessate ritiene opportuno ancorare le proprie decisioni sugli sviluppi degli assetti territoriali in un arco di visione temporale di più ampia dimensione, dotando lo stesso DP delle caratteristiche di un “piano di struttura”, in grado esprimere un quadro di elementi sufficientemente certi e stabili e di collocare conseguentemente le decisioni locali in uno scenario stabile, con una visione di lungo periodo.

I processi di trasformazione del territorio, primi fra tutti quelli connessi con la programmazione e la realizzazione di grandi infrastrutture di mobilità, non possono infatti che essere collocati in una dimensione temporale adeguatamente ampia, non certo coincidente con i cicli e le scadenze elettorali delle amministrazioni.

Di qui la necessità di rappresentare l'insieme dei vincoli e delle opportunità che si prospettano per l'evoluzione del territorio del comune di Gessate, in una dimensione correlata con gli effettivi tempi di concreta realizzazione delle opere derivanti da decisioni e volontà esterne all'Amministrazione, esplicitando contemporaneamente gli obiettivi locali riguardanti gli specifici ambiti di operatività del PGT alla portata dell'Amministrazione Comunale chiamata ad assumere le relative decisioni, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo della LR n. 12/05.

Il Documento di Piano, in virtù delle finalità strategiche proprie dello strumento, si prefigge quindi di delimitare e mettere a fuoco l'insieme delle azioni che l'Amministrazione Comunale intende porre in essere, indicando, in primo luogo, i fondamentali obiettivi programmatici e strategici dell'azione di governo esercitata dal PGT.

Il quadro analitico/ricognitivo sviluppato, i cui dati sono riportati nel primo volume della presente relazione generale del Documento di Piano (Vol. I "Quadro conoscitivo degli aspetti territoriali, ambientali e socioeconomici"), ha ben distinto e messo in evidenza i temi locali che rientrano nel campo di competenza del PGT e che ne possono sostanziare gli obiettivi.

Il Documento di Piano si articola pertanto secondo uno schema che riassume, da un lato, le problematiche riscontrate, insieme con i punti di forza e le potenzialità dell'organizzazione territoriale e funzionale del comune di Gessate e, dall'altro, il quadro degli obiettivi e gli strumenti con i quali il piano esercita i propri effetti, attraverso una prima definizione degli obiettivi generali cui segue una specificazione dei contenuti propri del Piano, articolandone, ove possibile, gli indirizzi localizzativi.

L'organizzazione della presente relazione segue di massima, accorpondo alcuni settori tematici relativamente omogenei, lo schema seguito nel primo volume della relazione del Documento di Piano nel quale sono esposti i risultati della fase ricognitiva.

I. OBIETTIVI GENERALI

La fissazione del quadro degli obiettivi rappresenta un passaggio fondamentale per la “costruzione” del Piano di Governo del Territorio ed è l’elemento fondante del Documento di Piano, strumento che esprime organicamente le azioni di portata strategica del PGT.

La fase propedeutica alla formulazione del Piano, condotta dall’Amministrazione attraverso una serie di incontri programmatici interni alla maggioranza e di confronti tematici con le componenti sociali, ha portato a sintetizzare in un numero limitato di “idee-progetto”, sei per la precisione, gli indirizzi programmatici che il DP si incarica di tradurre in contenuti tecnici e regolativi idonei a rendere concreta l’azione amministrativa, sulla base delle indicazioni formulate nel capitolo 2 in cui sono esplicitati i contenuti specifici di progetto del Piano.

Gli indirizzi programmatici si possono così riassumere (si veda anche la Figura 1):

I) Contenere le dimensioni demografiche della comunità di Gessate e preservarne l’equilibrio rispetto alla dotazione di servizi

L’obiettivo è principalmente motivato dalla considerazione del sostanziale equilibrio che si riscontra tra dimensione demografica del Comune e sistema dei servizi pubblici a disposizione dei cittadini.

Questo equilibrio è inoltre valorizzato dalla dislocazione delle principali attrezzature di uso collettivo, tutte interne al centro abitato ed in posizione baricentrica rispetto alla configurazione urbana e alla rete della viabilità, che garantisce un’ottima accessibilità pedonale a tutti i servizi di base del Comune. D’altra parte, l’offerta di nuove abitazioni nel comune di Gessate, sostenuta da un programma notevolmente attrattivo impostato dal PRG negli anni ’90, ha già portato ad incrementi della popolazione, particolarmente accelerati negli ultimi anni.

Un primo obiettivo del PGT è quindi rappresentato dalla conferma della soglia dimensionale già a suo tempo fissata con il PRG, su un livello inferiore ai 10.500 abitanti teorici, raggiungibili attraverso l’attuazione delle previsioni ancora inattuate del medesimo PRG, secondo le modalità già delineate dal Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche approvato dall’Amministrazione Comunale nel 2004.

Il superamento di tale soglia è connesso unicamente ad ipotesi di crescita che potrebbero trovare giustificazione in relazione alla risposta a fabbisogni di scala sovracomunale, allo stato attuale insussistenti, e comporterebbe peraltro, in un'ottica di mantenimento del consolidato equilibrio tra popolazione e offerta di servizi collettivi, l'individuazione di un nuovo "polo" di strutture pubbliche che si troverebbe necessariamente in posizione semi-periferica rispetto al bacino di utenza attuale, considerati i limiti nell'attuale disponibilità di aree per eventuali nuovi servizi.

A questa soglia dimensionale dovranno essere ancorate le previsioni delle componenti programmatiche pubbliche del Piano dei Servizi ed i dispositivi normativi sulla città costruita dettati dal Piano delle Regole.

2) - Limitare il consumo di suolo e valorizzare la "città costruita"

Il centro abitato di Gessate, unitario e compatto, cresciuto attraverso un processo incrementale di grandi lotti regolari contigui al nucleo originario e disposti a formare grandi isolati a schema aperto, si presenta come un organismo ben circoscritto rispetto al contesto delle aree agricole che lo contornano su tutti i lati, fatto salvo l'affaccio a sud, verso il tracciato e la stazione MM. Sugli altri versanti l'abitato è circondato da un territorio agricolo molto frazionato nella proprietà e nella conduzione, caratterizzato da un'economia agraria relativamente fragile, con segnali di erosione e di degrado delle componenti di caratterizzazione del paesaggio.

Le aree con destinazione produttiva sono organizzate in comparti omogenei, separati dal nucleo centrale ed appoggiati a tracciati della viabilità extraurbana. Oltre il tracciato della MM si colloca la frazione di Villa Fornaci, sviluppata lungo l'asse della SS 11 - Padana Superiore che la separa dall'abitato di Bellinzago Lombardo. L'assetto urbano della frazione ha subito recenti processi di rinnovo, sulla spinta anche della presenza di mix funzionale terziario e commerciale sostenuto e indotto dalla localizzazione a ridosso di un asse di viabilità dell'importanza della Padana Superiore.

In questa situazione, in assenza di sostanziali occasioni di rinnovo urbano offerte da dismissioni o da possibili mutazioni delle destinazioni d'uso di complessi o di aree già utilizzate, ogni processo di espansione urbana ripresenterebbe, per Gessate, quei caratteri di "addizionalità" e di debolezza nell'integrazione con le parti già costruite che è stata sottoposta a valutazione critica nella fase ricognitiva del DP. Inoltre si dovrebbe procedere intaccando e riducendo le aree agricole che già mostrano segnali di debolezza e di degrado e che, al contrario, dovrebbero essere oggetto di politiche pubbliche di sostegno della qualità paesaggistica e ambientale.

Il DP indirizza pertanto gli interventi edilizi verso due direzioni:

- sostenere gli interventi di recupero e riqualificazione della componente storica e del nucleo centrale del Comune, rappresentato dai complessi a corte e dalla parte del nucleo abitato per la quale la variante alle NTA del PRG adottata nel 2005 sta già mostrando segni di positiva incidenza sulle possibilità di realizzare concretamente gli interventi;

- dare corso alla riqualificazione del complesso delle aree che circondano la stazione MM, utilizzando la dotazione di aree pubbliche che ne dovrà derivare per realizzare l'integrazione spaziale e funzionale con il centro abitato attuale.

La realizzazione del nuovo sistema di viabilità extraurbana concordato con la Provincia di Milano libererà da transiti di attraversamento sia la direzione est-ovest sia quelle nord-sud e consentirà di riportare l'intera rete della viabilità interna all'abitato di Gessate a caratteristiche proprie di un centro esclusivamente residenziale.

Ciò consentirà di promuovere programmi di riqualificazione degli spazi pubblici accompagnati da una nuova attribuzione di ruoli agli assi portanti della rete finalizzata a riportare la circolazione all'interno del centro abitato di Gessate alle caratteristiche di ZTL (zona a traffico limitato).

Più in particolare, il DP indica l'opportunità di riqualificare l'asse di via Badia come struttura portante degli interessi collettivi, rappresentati dai servizi pubblici e dalla presenza delle principali attività commerciali.

Del pari, dovranno essere assicurate attenzioni progettuali alla riqualificazione degli spazi pubblici lungo le vie destinate a formare la trama fondamentale della mobilità interna al centro urbano.

Lo strumento principale per l'azione di riqualificazione viene indicato nella dotazione di verde e di vegetazione permanente: alberature stradali, apertura e integrazione degli spazi e dei verdi di complemento dei servizi pubblici, considerazione dell'apporto alla qualificazione dello spazio collettivo da parte dei verdi e dei giardini privati. Questa azione di valorizzazione degli spazi pubblici nel

centro edificato costituirà l'obiettivo della regolazione degli interventi di completamento e di sostituzione ammissibili in applicazione del Piano del regole.

3) - Partecipare allo sviluppo dell'area metropolitana, valorizzando il ruolo della stazione MM attraverso l'impiego delle aree ancora libere a servizio di obiettivi di rilevanza sovracomunale

Il territorio del Comune di Gessate è interessato dall'attestamento della linea 2 della Metropolitana Milanese.

La stazione di Gessate rappresenta attualmente il principale terminale di interscambio gomma-ferro per le provenienze da est (Adda) e la disponibilità e la distribuzione degli spazi per la sosta degli automezzi presenta non pochi aspetti problematici.

Tuttavia, la stazione MM pone l'ambito di Gessate in una posizione di diretta integrazione con il sistema metropolitano dei centri urbani originati dal tracciato della Padana superiore e successivamente strutturatisi attorno alla nuova asta di trasporto su ferro: la cosiddetta "direttrice Martesana".

In quest'ottica, la riorganizzazione dell'interscambio di Gessate deve essere collocata in una visione più ampia, che coinvolga la stazione di Cascina Antonietta in comune di Gorgonzola, riassegnando i ruoli e dimensionando le rispettive capacità in considerazione della realizzazione della nuova Tangenziale Est Esterna,

nonché delle conseguenti opere di raccordo con la viabilità ordinaria, e delle modalità di accesso all'asta di trasporto su ferro.

In ogni caso, la riqualificazione dell'ambito territoriale in prossimità della stazione MM si pone fra gli obiettivi prioritari del DP, che ne prevede la trasformazione con la possibilità di realizzare insediamenti in risposta a fabbisogni espressi dalla dimensione della realtà metropolitana in cui il comune di Gessate si trova inserito.

L'obiettivo dell'Amministrazione è rappresentato dalla creazione di una nuova centralità, in grado di catalizzare interessi di scala e livello sovramunicipali e, nel contempo, di migliorare la dotazione di strutture di servizio alla comunità locale e ai cittadini fruitori dell'interscambio.

Le fasi di attuazione dovranno essere inquadrare mediante la predisposizione di un Piano di Inquadramento Unitario redatto a cura dall'Amministrazione comunale, che si farà carico delle necessarie azioni di coordinamento con i soggetti, pubblici e privati, direttamente o indirettamente coinvolti, anche in considerazione delle opere di adeguamento infrastrutturale connesse con la previsione della variante della SS II a Villa Fornaci.

4) - Integrare e sostenere i programmi di area vasta in campo ambientale

Il territorio del Comune di Gessate è interessato da importanti progetti di rafforzamento dei sistemi ambientali, il primo dei quali trae origine dagli sviluppi del Piano d'Area Martesana promosso dalla Provincia di Milano. Nell'idea di

“Città Parco” lanciata nel Piano d'Area insieme al consolidarsi di nuove centralità urbane fra di loro integrate e interconnesse da una rete di infrastrutture di mobilità efficienti e non solo orientate sul capoluogo, si promuovono azioni di sostegno dell'attrattività delle aree libere per renderle più fruibili da parte dei cittadini e per costruire un sistema integrato di servizi, tale da assicurare un futuro a risorse di suolo altrimenti destinate a ruoli marginali e a progressiva erosione e perdita di identità paesaggistica.

A questo è venuta ad aggiungersi (vedasi progetto di revisione del PTC) una proposta per la formazione di una “dorsale verde” per l'area metropolitana che dovrebbe interconnettere in senso est-ovest i Parchi Locali di Interesse

Sovracomunale già istituiti con gli ambiti agricoli e le residue componenti di naturalità ancora presenti, per dotare l'arco settentrionale dell'area metropolitana di una armatura ambientale continua e strutturata, capace di interrompere il processo di conurbazione in atto e di offrire un'occasione di crescita qualitativa ad un territorio fortemente compromesso ed urbanizzato.

Il corso del canale Villorresi, fra l'altro facilmente dotabile di una percorribilità ciclabile che ne esalterebbe il ruolo di connessione complessiva fra il Ticino e l'Adda, ben si integra in questo disegno e, per quanto direttamente attinente il territorio di Gessate, potrebbe rappresentare un “corridoio” di collegamento e di accesso al Parco del Rio Vallone, cui il comune di Gessate partecipa con un'importante apporto di territorio.

Il tema della qualificazione dell'ambiente e dell'incremento dell'offerta di ambiti e di occasioni per la fruizione pubblica degli spazi aperti deve essere anche sostenuto dalla presenza di strutture idonee ad accogliere visitatori e utenti. Il DP

indica pertanto uno specifico spazio ad est del centro abitato per la formazione di un ambito specificamente attrezzato per soddisfare la domanda di esercizio di attività di tempo libero, dove gli interventi possono assumere il duplice ruolo di recuperare aree da situazioni di sottoutilizzo e di degrado e di determinare un punto privilegiato per l'accesso al sistema dei percorsi e delle aree di interesse naturalistico che compongono il Parco e accompagnano il corso del Rio Vallone. Tutto il "corridoio" di aree agricole che si estende ad ovest del centro abitato e si salda con i territori di Gorgonzola e di Pessano deve essere oggetto di attenta valutazione con riferimento al progetto della nuova Tangenziale Est. La conferma della destinazione dell'uso agricolo dei suoli deve essere accompagnata da azioni di sostegno all'economia delle aziende che vi operano, per orientarle tempestivamente verso forme di conduzione competitive ed integrate con le peculiarità del territorio in cui sono inserite.

Allo sviluppo delle politiche locali di miglioramento della qualità ambientale concorrono gli incentivi che l'Amministrazione potrà disporre per il sostegno e l'applicazione di forme di contenimento dei consumi energetici, qualora si dimostrino migliorative rispetto a quanto già disposto dalla normativa vigente, e del ricorso a fonti rinnovabili da attuare nella realizzazione degli interventi edilizi. Particolare attenzione verrà inoltre posta dall'Amministrazione comunale alle soluzioni progettuali che prevedano l'impiego di materiali ecologicamente compatibili.

5) - Assicurare un corretto inserimento delle nuove infrastrutture di mobilità

Il territorio del comune di Gessate è interessato dal disegno di nuovi tracciati di viabilità attorno al nucleo abitato centrale, destinati a sostenere i flussi di traffico extracomunali che attualmente attraversano il centro abitato.

I nuovi tracciati della viabilità extra urbana, rappresentati dalla variante alla SP 216 e dalla SP 176 rispettivamente a nord e ad ovest del centro abitato di Gessate, si completano con la variante alla SS11 all'altezza della frazione di Villa Fornaci.

I primi due tracciati attraversano tratti di territorio agricolo per il quale la progettazione definitiva dovrà prevedere le necessarie opere e gli accorgimenti adatti a minimizzarne gli impatti sul paesaggio.

La variante alla SS 11 costituisce un'opportunità al fine del recuperare ad un uso prettamente locale il tratto dismesso della statale, facendo fronte ad una situazione urbana fortemente penalizzata dal traffico di transito. La ricerca di soluzioni tecniche deve essere volta a garantire la continuità territoriale e funzionale delle aree fra Gessate e Villa Fornaci attraverso interventi di ricomposizione della maglia viabilistica locale, con la quale la nuova infrastruttura non deve interferire.

Oltre ai tracciati suddetti, sul territorio di Gessate è previsto il passaggio del tracciato della cosiddetta Tangenziale Est Esterna, che si sviluppa lungo tutto il versante occidentale in prossimità dei confini con i comuni di Pessano e di Gorgonzola, nonché lo svincolo con la viabilità extracomunale.

La realizzazione del sistema di viabilità extraurbana sopra citato si rende perciò indispensabile anche alla luce della domanda di accessibilità che lo svincolo della TEM in corrispondenza di Gessate andrà a generare.

Le ricadute sul territorio di questo sistema di nuove infrastrutture, sia dal punto di vista ambientale che di organizzazione territoriale, implica necessariamente che tutte le opere di viabilità programmate dovranno seguire un iter di progettazione attento ai rapporti con il territorio ed aperto al confronto con la realtà locale.

6) - Sostenere il settore produttivo prestando attenzione alle esigenze di trasformazione e adattamento delle attività in essere

Le attività produttive presenti nel comune di Gessate costituiscono un capitolo di grande rilevanza per gli interessi della comunità (si veda il Vol. I "Quadro conoscitivo degli aspetti territoriali, ambientali e socioeconomici", cap. 1.3.2). L'organizzazione spaziale degli insediamenti deriva in gran parte da azioni pianificate ed attualmente le aree produttive sono concentrate in due comparti, l'uno ad est e l'altro ad ovest del centro abitato.

Entrambe le aree presentano un grado di saturazione elevato e non si registrano situazioni di dismissione o di abbandono, eccettuati normali fenomeni di rotazione o di ricambio di attività comunque ricadenti fra le categorie produttive. La sostanziale assenza di margini di espansione può tuttavia costituire fattore di eccessiva rigidità per alcune attività insediate.

Stante la volontà dell'Amministrazione di non incrementare la dotazione di aree con destinazione produttiva nel comune, anche in considerazione dei livelli occupazionali che si registrano e che fanno già ora di Gessate un "comune attrattore" di mano d'opera, è ritenuto doveroso assicurare, ove possibile, condizione di adattamento per le unità produttive insediate.

Viene pertanto posto come obiettivo del DP la possibilità, per le aziende insediate, di ottenere limitate espansioni delle s.l.p. con destinazione produttiva, a fronte di documentate esigenze di espansione o razionalizzazione dei processi produttivi ed a fronte di opere di compensazione ambientale qualora tali interventi comportino erosione di suoli ad uso agricolo.

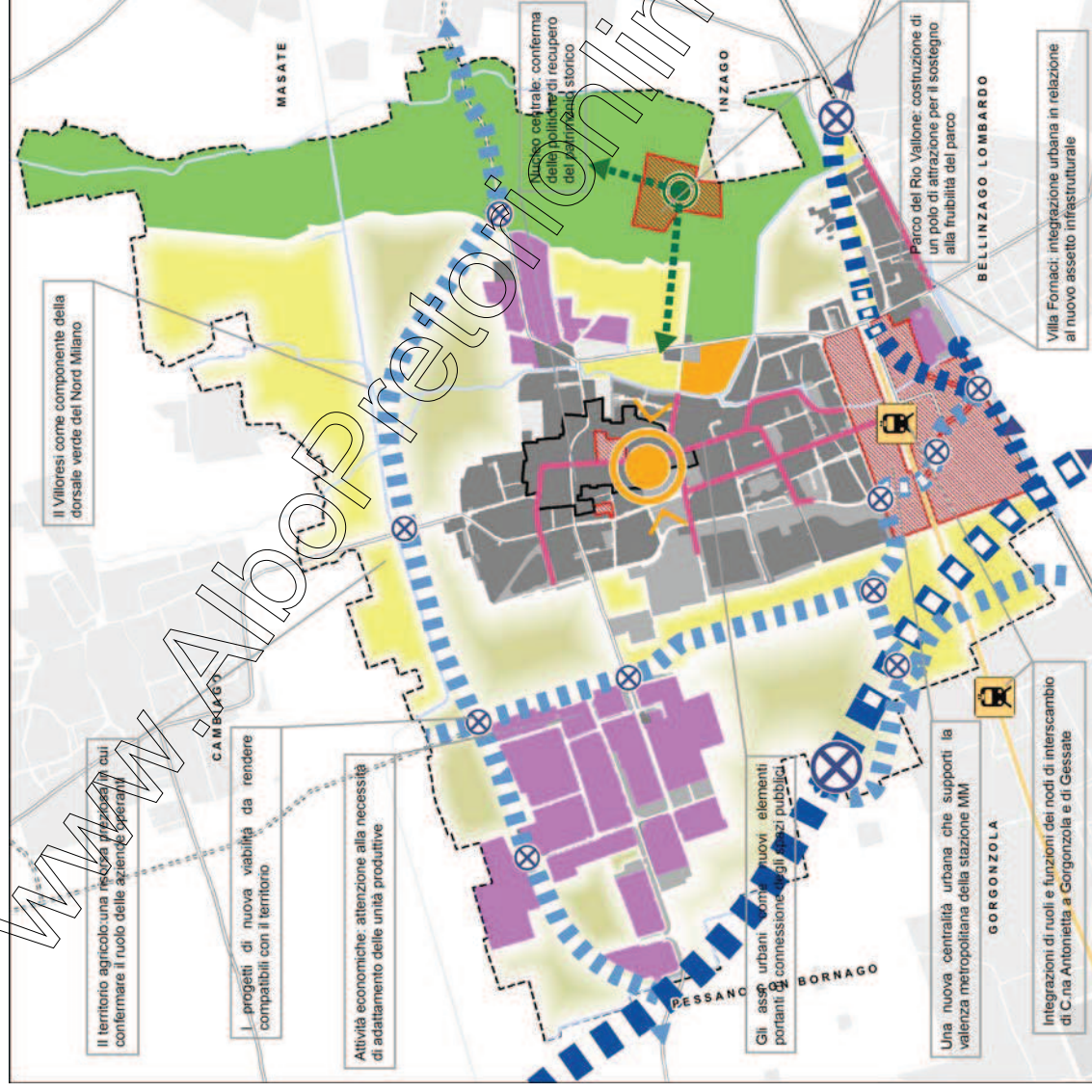


Figura 1. Schema di Piano. L'immagine riporta in maniera sintetica gli obiettivi generali che verranno declinati nei capitoli successivi

2. CONTENUTI DEL PROGETTO DI PIANO

2.1 POPOLAZIONE, ATTIVITÀ ECONOMICHE E ORGANIZZAZIONE DELLA CITTÀ PUBBLICA.

2.1.1 Popolazione

Negli ultimi anni Gessate ha visto crescere in misura notevole la propria popolazione (con un aumento del 60% tra il 2001 e il 2008), grazie soprattutto all'elevato flusso di nuovi residenti generato dalla consistente offerta residenziale introdotta dalla Variante Generale al PRG, entrata in vigore nel 2000 e rapidamente attuata negli anni seguenti. A settembre 2009 Gessate contava 8.431 residenti.

Nel 2007 si è rilevata una presenza rilevante di popolazione giovane (in particolare tra i 30 e i 44 anni) e di bambini fino a 5 anni, questi ultimi in consistente aumento, a fronte di una popolazione anziana che si mantiene costante nel tempo. Analogamente, è aumentato il numero delle famiglie (pari a 3.345 nuclei) ed in particolare di quelle composte da una sola persona (arrivate a quasi al 30% del totale delle famiglie), con una tendenza generale alla riduzione della dimensione media dei nuclei familiari che contribuisce a determinare la quota più rilevante del fabbisogno abitativo.

Dall'approfondimento dell'analisi sulle caratteristiche della popolazione residente¹, emerge che un terzo dei residenti lavora o è in cerca di occupazione, a fronte di un 15% di residenti in pensione, e che il 40% dei residenti esce giornalmente fuori dai confini comunali per ragioni di lavoro o di studio, dando in questo modo una misura della partecipazione della popolazione del Comune al contesto metropolitano.

L'aumento della popolazione verificatosi negli ultimi anni è comunque inferiore rispetto alle valutazioni di crescita contenute dal PRG vigente (circa 2.700 ab. reali in meno rispetto ai teorici), differenza attribuibile alla incompleta attuazione delle previsioni di espansione.

Rispetto alle previsioni formulate dal PRG, a fronte di undici nuovi "comparti" con destinazione residenziale soggetti a P.L. già completati, non sono stati ancora attuati o sono ancora da completare sei comparti che conservano una capacità teorica residua di ulteriori 915 abitanti.

Va precisato tuttavia che, se si considerano le volumetrie realizzate, l'aumento della popolazione effettiva è stato maggiore del previsto, a testimonianza di una riduzione dello standard abitativo riscontrabile nelle nuove abitazioni, con una minore superficie residenziale a disposizione di ogni abitante (85 mc per abitante rispetto ai 100 mc/ab previsti dal PRG).

¹ Dati Istat al 2001.

Considerando anche gli abitanti teorici che potrebbero insediarsi in lotti di completamente diffusi all'interno del nucleo urbano, le valenze ancora libere del vigente PRG collocherebbero la capacità insediativa teorica del PRG comunale a 9.400 abitanti circa.

Ai fini del dimensionamento complessivo del PGT, alla popolazione residente e a quella di prossimo insediamento in conseguenza della saturazione della capacità residua dei Piani Attuativi vigenti e dei lotti di completamento, andranno comunque aggiunti gli abitanti teorici derivanti dalle previsioni insediative del PRG che interessano le aree poste tra il centro abitato esistente e la linea 2 della Metropolitana Milanese, che il PGT intende confermare con i limiti e secondo le modalità di attuazione già delineate dal Documento di Inquadramento delle politiche Urbanistiche approvato dall'Amministrazione Comunale nel 2004.

A fronte del rilevante incremento demografico verificatosi negli ultimi anni e delle volumetrie residenziali ancora da realizzare, il PGT si pone come primo obiettivo il ridimensionamento della soglia dimensionale a suo tempo fissata con il PRG (di fatto oltre 11.100 abitanti), attestando la previsione demografica al di sotto dei 10.500 abitanti teorici.

Tale obiettivo è principalmente motivato dalla volontà di preservare il sostanziale equilibrio che si riscontra tra l'attuale dimensione demografica del Comune e il sistema dei servizi pubblici a disposizione dei cittadini.

Non viene prevista, dunque, nessuna nuova area destinata all'espansione residenziale, oltre quanto già previsto dal PRG vigente, anche in considerazione

del presumibile soddisfacimento della domanda proveniente dal mercato immobiliare locale per i prossimi cinque anni, rappresentato dall'offerta presente nelle valenze libere del piano.

Ulteriori eventuali carichi insediativi ipotizzabili nel territorio di Gessate, andrebbero infatti verificati esclusivamente con riferimento all'effettiva realizzazione dei progetti infrastrutturali che interessano il territorio comunale ed in relazione a politiche e programmi di livello sovracomunale.

In coerenza con questa scelta verrà delineata la programmazione pubblica del Piano dei Servizi e saranno dettati dal Piano delle Regole adeguati dispositivi normativi sulla città costruita.

2.1.2 Città pubblica e servizi

La situazione di equilibrio che si riscontra tra l'attuale dimensione demografica del comune e il sistema dei servizi pubblici a disposizione dei cittadini, che giustifica la scelta di mantenere la popolazione sotto la soglia dei 10.500 abitanti, è valorizzata dalla distribuzione delle principali attrezzature di uso collettivo, che si presentano all'interno del centro abitato, tutte in posizione baricentrica rispetto alla configurazione urbana e alla rete della viabilità, garantendo un'ottima accessibilità pedonale a tutti i servizi di base del comune.

Tale distribuzione consente inoltre di individuare alcune polarità di servizi ben distinguibili: il polo sportivo, il polo educativo e ricreativo, il polo istituzionale e il

polo culturale, che, insieme ad alcune aree verdi diffuse e ad altri servizi necessari al “metabolismo urbano” (tecnologici, cimiteri,...), costituiscono la dotazione della “città pubblica”. Una dotazione che si può definire buona anche dal punto di vista strettamente quantitativo, considerato che ogni abitante ha a disposizione circa 30 mq di servizi, prevalentemente di base, a fronte di una dotazione minima oggi richiesta dalla legislazione regionale pari a 18 mq/ab.

L'ottimale localizzazione delle attrezzature a servizio della residenza e l'aspetto quantitativo decisamente positivo possono essere tuttavia meglio valorizzati. Si rileva, infatti, la mancanza di continuità e di connessione tra i diversi spazi pubblici, nonostante la discreta presenza di percorsi ciclopeditoni protetti e di aree verdi pubbliche. Questo aspetto denuncia una sorta di autoreferenzialità delle singole strutture, che vivono indipendentemente dal contesto secondo un modello urbano che viene riproposto negli insediamenti di recente realizzazione ove si percepisce una frammentazione delle aree di uso collettivo e di relazione e un debole rapporto con lo spazio pubblico prospiciente.

Si riscontra, inoltre, una difficile gestione delle aree verdi pubbliche, considerati i costi di manutenzione di una tipologia di verde pubblico frammentata e discontinua, a carico dell'Amministrazione comunale qualora non oggetto di convenzionamento.

Le zone produttive sono anch'esse dotate di aree a servizio degli insediamenti corrispondenti agli standard richiesti, prevalentemente destinate a spazi per la sosta e a verde di filtro e di arredo, componenti entrambe migliorabili attraverso

nuove forme di gestione e cura degli spazi, in cui coinvolgere gli utenti mediante apposite convenzioni d'uso e di manutenzione degli spazi.

Merita invece un rilievo l'assenza di servizi di livello sovrallocale, fatto questo che rappresenta una limitazione, quanto meno del rango nella gerarchia urbana, per un comune che ospita nel proprio territorio l'attestamento di una linea metropolitana che lo collega, attraverso una serie di altri centri urbani di medie dimensioni, fino al cuore del capoluogo milanese.

Per contro, la dimensione demografica, il livello di accessibilità del territorio e l'attrattività data dal livello qualitativo dell'organizzazione urbana ne giustificerebbero la presenza, con un conseguente miglior grado di integrazione e di interrelazione con la rete dei centri che strutturano l'area metropolitana nell'est milanese.

La conformazione della “città pubblica” come sopra descritta, con il suo nucleo di servizi al centro della organizzazione degli spazi residenziali, si presenta stabile da tempo, ed è frutto di una scelta via via confermata dagli strumenti urbanistici comunali che si sono succeduti negli anni. Va inoltre considerato che le previsioni della Variante Generale al PRG del 2000 hanno inciso sulla struttura dei servizi soltanto con il contributo portato dalle fasce verdi all'interno dei piani attuativi in corso di realizzazione, mentre non hanno trovato attuazione le due grandi aree previste, una tra il cimitero e il margine ovest dell'abitato, l'altra a est in prossimità della ex fornace all'interno del Parco del Rio Vallone, e resta ancora

inattuato il complesso di aree per servizi attorno alla stazione della metropolitana, dipendente dalla trasformazione dell'intero ambito.

Di fatto, non hanno trovato conferma il 40% circa delle previsioni di PRG relative alle aree a servizio per la residenza (in parte ricadente in ambiti soggetti a piano attuativo non decollati) e il 50% circa di quelle per le attività economiche (sostanzialmente le aree poste tra l'insediamento produttivo a ovest dell'abitato e il territorio agricolo).

Questo aspetto, unito alle scelte strategiche operate dal PRG di frammentare le cessioni di aree per servizi nei piani attuativi, comporta notevoli ricadute e pone grossi limiti nella disponibilità di aree di sufficiente estensione per eventuali nuovi servizi, salvo la possibilità di ipotizzare la creazione di un nuovo "polo" di strutture pubbliche al margine est dell'abitato, che si troverebbe tuttavia necessariamente in posizione più decentrata rispetto alla configurazione dell'attuale bacino di utenza.

Per contro, è da rilevare che l'Amministrazione comunale sta provvedendo all'ampliamento delle strutture scolastiche, al fine di adeguarle ai nuovi carichi insediativi e di renderle adatte alla crescente domanda.

A fronte di tutto ciò, la scelta strategica del PGT in merito alla futura dotazione di servizi e spazi pubblici si orienta sui fronti di seguito descritti.

Qualità urbana dei servizi

L'obiettivo principale consiste nell'attribuire una maggiore qualità urbana ai servizi collettivi esistenti, rafforzandone il significato e la presenza nel cuore della organizzazione urbana del comune.

In particolare il DP indica l'opportunità di riqualificare l'asse delle vie Badia - Piave come struttura portante degli interessi collettivi, rappresentati dai servizi pubblici e dalla presenza delle principali attività commerciali, anche attraverso interventi di riduzione del traffico che potrebbero proseguire lungo via Repubblica, su cui affacciano le scuole e gli impianti sportivi, identificando un asse urbano di penetrazione verso il territorio del Parco del Rio Vallone.

A completamento di questa struttura, dovranno essere assicurate attenzioni progettuali alla riqualificazione degli spazi pubblici lungo le vie IV Novembre, De Gasperi, Moro, Torino, destinate a formare la trama fondamentale della mobilità locale interna al centro urbano una volta attuate le previsioni infrastrutturali di livello sovracomunale.

In particolare, il completamento delle opere pubbliche legate agli insediamenti residenziali di nuova realizzazione su via A. Moro può diventare un'importante occasione per qualificare questo asse urbano con un sistema di spazi e attrezzature pubblici distribuiti lungo un "parco lineare" che attraversa in direzione nord-sud il nucleo abitato, connettendosi con gli spazi collettivi previsti nelle aree di trasformazione prossime alla stazione.

Lo strumento principale per l'azione di riqualificazione viene indicato in uno sforzo per migliorare l'arredo urbano (pavimentazioni stradali, illuminazione, sedute, etc.) e la dotazione di verde e di vegetazione permanente: alberature stradali, apertura e integrazione degli spazi e dei verdi di complemento dei servizi pubblici, continuità visiva con i giardini privati.

Questa azione di valorizzazione degli spazi pubblici nel centro edificato (Figura 2) costituirà l'obiettivo della regolazione degli interventi di completamento e di sostituzione ammissibili in applicazione del Piano del Regole.

Risposta ai fabbisogni espressi

Attraverso il PGT si intende rispondere ai fabbisogni di attrezzature di servizi di interesse pubblico e generale espressi dai residenti, dagli operatori economici e da chi gravita sul territorio per motivi di lavoro o di studio. Questo, sia in considerazione della particolare composizione della popolazione, che, come descritto nel paragrafo 2.1.1, risulta essere composta da una porzione rilevante di giovani e bambini, sia tenuto conto della presenza di numerose attività economiche, in particolare di tipo produttivo, nonché della quantità di persone che giornalmente transita da Gessate attratta dalla stazione della metropolitana.

Il Piano dei Servizi si assumerà il compito di approfondire le caratteristiche dimensionali e qualitative della domanda e di delineare le azioni più opportune

per farvi fronte. Le verifiche dovranno particolarmente inquadrare la idoneità delle strutture esistenti nel far fronte al maggiore carico insediativo derivante dai recenti insediamenti e da quelli di futura realizzazione (piani attuativi non ancora avviati e aree di trasformazione), nonché dall'evoluzione delle caratteristiche proprie delle diverse tipologie di servizi.

In tal senso, può essere ridefinita la configurazione degli spazi pubblici centrali, integrando gli interventi già programmati (si pensi all'ampliamento della scuola secondaria e agli interventi in corso sulle scuole primarie) con nuove realizzazioni in grado di offrire ulteriori spazi a servizio dei residenti, secondo le necessità espresse (ad esempio, la biblioteca e gli spazi polifunzionali).

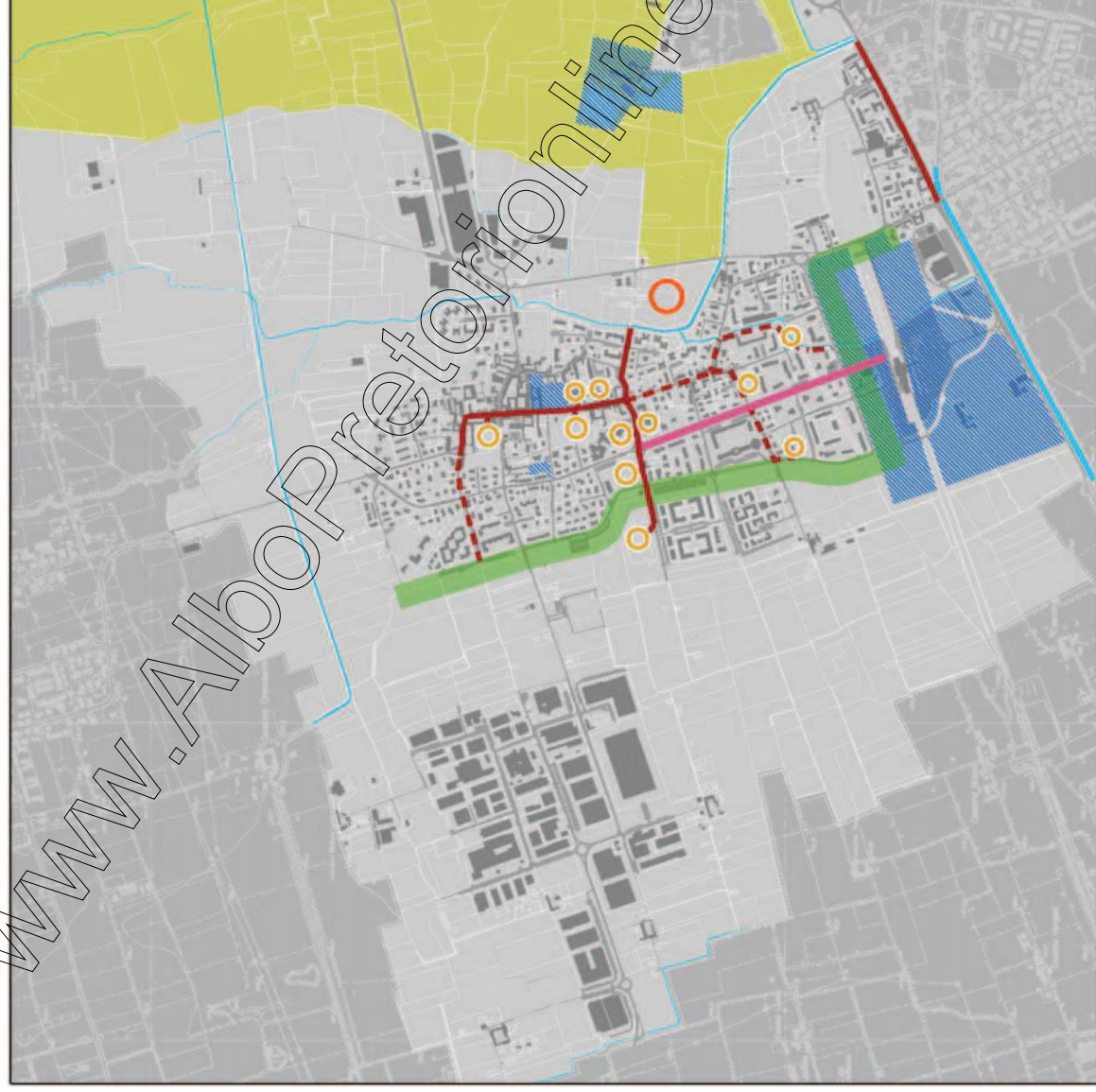


Figura 2. Valorizzazione degli assi urbani e servizi. In verde il sistema lineare di aree verdi, in viola l'asse di rappresentanza verso la fermata della MM, in marrone gli assi urbani di cui garantire la pedonalità sicura

Offerta di servizi di livello sovracomunale

Il territorio di Gessate offre diverse opportunità per l'individuazione di ambiti che possono assumere un ruolo di rilievo anche al di fuori dei limiti comunali, volti ad ospitare sia servizi di livello sovracomunale integrati alle funzioni urbane e metropolitane, sia attrezzature legate al tempo libero.

In primo luogo, considerato il ruolo che Gessate assume rispetto al territorio limitrofo per la presenza della stazione capolinea della linea 2 della MM e per l'ulteriore capacità di attrazione esercitata dalle previsioni di nuove infrastrutture viarie che ne agevolerebbero l'accessibilità, appare logico ipotizzare la possibilità di inserire servizi a vocazione sovracomunale integrati con gli interventi di trasformazione prossimi alla stazione della metropolitana, come meglio specificato ai capitoli 2.3 e 2.4.

In coerenza con l'obiettivo generale di limitare il consumo di suolo, dovrà essere riservata particolare attenzione alla conservazione del corridoio di aree libere compreso fra la linea MM e la SS 11, nel territorio a confine fra Gessate e Gorgonzola interessato dal passaggio in interramento del tracciato delle Tangenziale Est Esterna, integrandolo con il previsto ampliamento del costituendo PLIS Alto Martesana, al fine di impedire possibili tendenze di tipo conurbativo lungo la direttrice della SS 11.

Ridimensionando le previsioni del PRG, il Documento di Piano conserva l'indicazione di uno spazio ad est del centro abitato, nell'area della vecchia fornace, per la formazione di una struttura specificamente attrezzata per soddisfare la domanda di attività di tempo libero e per sostenere una "porta di accesso" al territorio del Parco del Rio Vallone e ai suoi percorsi.

Salvaguardia di aree per i fabbisogni futuri

Il Documento di Piano ritiene opportuno individuare un'area di salvaguardia per le funzioni di interesse collettivo che dovessero rendersi necessarie in un futuro di tempo lungo, a fronte di possibili incrementi della domanda di servizi, anche in termini qualitativi, connessi con ipotesi di crescita non alla portata dell'attuale possibilità di previsione, indotti da fabbisogni di scala sovracomunale.

Dal punto di vista territoriale questa opportunità è offerta dal corridoio di aree, in gran parte già di proprietà pubblica, situate ad est dell'abitato e delimitate dal tracciato della via XXV Aprile, in un ambito prossimo al nucleo storico e che si pone altresì in diretta continuità con la attuale rete dei servizi, in posizione baricentrica rispetto agli assi urbani di via Repubblica e via Torino.

Garanzia della fattibilità delle previsioni

Un tema che dovrà essere sviluppato nel Piano dei Servizi riguarda la fattibilità delle previsioni di piano relative alla "città pubblica", in termini di sostenibilità finanziaria, di realizzabilità e di gestione nel tempo delle attrezzature e degli spazi.

2.1.3 Attività economiche

Alla luce della quantità di opere effettivamente realizzate rispetto alle previsioni previste, il Documento di Piano si pone infatti l'obiettivo di garantire che le strategie in esso contenute siano verificate rispetto alle risorse disponibili e a quelle ipotizzabili in ragione delle politiche delineate dal piano stesso, anche in relazione alla scelta di non confermare la destinazione ad uso pubblico su alcune delle aree a standard non attuate del PRG.

In tal senso, può essere rilevante il contributo che i principali interventi di trasformazione previsti potranno dare alla definizione della città pubblica, anche in un'ottica di gestione privata di taluni servizi, in cui l'interesse collettivo viene garantito attraverso atti di convenzione tra il promotore e Amministrazione pubblica, in una logica di sussidiarietà.

Tale aspetto potrà riguardare anche gli spazi destinati e da destinare a verde, per i quali si è già riscontrata una seria difficoltà dell'Amministrazione nel sostenere i costi di manutenzione, specie quando le caratteristiche degli spazi verdi richiedono interventi manutentivi di tipo particolare e dispersivo. In tal senso, si potrà valutare la possibilità di distinguere le politiche del piano relative ai contenuti ambientali e paesaggistici da quelle più strettamente connesse alla città dei servizi e agli spazi di uso intensivamente collettivo.

Il tema delle attività economiche è affrontato dal Piano sia dal punto di vista prettamente urbanistico e territoriale sia per le ripercussioni e gli effetti sullo sviluppo economico e sull'occupazione.

Se, dal punto di vista localizzativo, le attività produttive vere e proprie si concentrano prevalentemente in due comparti strettamente monofunzionali, separati dal nucleo centrale ed appoggiati a tracciati della viabilità extraurbana, le attività commerciali sono distribuite in vari punti del tessuto urbano, al piede di edifici residenziali e per lo più in prossimità delle zone centrali e della stazione metropolitana, determinando un apprezzabile mix funzionale che contribuisce a sostenere una relativa vitalità al nucleo abitato.

Relativamente al settore commerciale occorre rilevare la presenza di una media struttura di vendita di alimentari (supermercato) in Villa Fornaci, in dipendenza dell'affaccio sulla SS. 11 e non può essere trascurata la menzione della recente apertura di un Centro Commerciale di grande dimensione in comune di Bellinzago, con non lievi ripercussioni sulla tenuta della rete del commercio locale diffuso.

La struttura insediativa delle zone industriali si è formata in generale per logica aggregativa, rispettando il rapporto tra spazi pubblici e privati delle singole pertinenze, senza tuttavia riuscire a produrre un disegno unitario degli spazi pubblici di verde e parcheggi dell'intero comparto industriale. Per quanto riguarda

le attrezzature di servizio agli addetti o alle imprese si rileva comunque la presenza di una mensa consorziale su via Monza.

Dal punto di vista occupazionale va rilevato che, nonostante a Gessate si riscontrino un tasso di disoccupazione maggiore rispetto all'intorno, gli occupati sono pari a più della metà della popolazione residente in età lavorativa e sono concentrati in prevalenza nel settore dell'industria (42%)².

Nel complesso, le 470 unità locali delle attività economiche presenti a Gessate offrono opportunità di lavoro ad oltre il 92% delle forze lavoro residenti³. Di queste, 156 sono attività industriali e contano il 45,7% del totale degli addetti nelle imprese, circa il doppio di quelli del commercio. Alla luce di ciò, il PGT punta ad esprimere una disciplina in grado di garantire e sostenere il mantenimento di questa condizione, anche in considerazione della importante quota di giovane popolazione presente sul territorio, che nei prossimi anni andrà a potenziare la forza lavoro residente.

Si tenga presente che l'iniziativa imprenditoriale edilizia degli ultimi anni ha portato alla saturazione delle aree produttive previste dal PRG, sebbene gli insediamenti realizzati non siano ancora completamente occupati ed utilizzati. Considerata la particolare situazione economica generale odierna e l'offerta di strutture già realizzate ancora disponibili per l'insediamento di nuove attività, il

² Fonte: ISTAT, 8° Censimento generale dell'industria e dei servizi - 22 ottobre 2001.

³ Per un totale di 2.445 addetti su 2.647 unità di forze lavoro.

Documento di Piano ritiene opportuno limitare le espansioni delle zone destinate ad insediamenti produttivi alle sole esigenze documentate delle imprese già operanti, compatibilmente con la disponibilità di aree idonee agli ampliamenti. Una importante attrattiva per nuove attività economiche sarà determinata peraltro dalla trasformazione delle aree prossime alla stazione della metropolitana. La disciplina del Piano dovrà indirizzare la tipologia delle attività insediabili, in considerazione delle caratteristiche e dei particolari bisogni della popolazione che gravita giornalmente intorno a questa polarità.

2.2 STRUTTURA INSEDIATIVA, OPPORTUNITÀ E INDIRIZZI DI SVILUPPO

2.2.1 I caratteri del tessuto consolidato

Il Documento di Piano, dall'insieme delle analisi svolte e delle considerazioni sviluppate per la formazione del quadro conoscitivo, indica sia le opportunità di sviluppo da perseguire con l'elaborazione di specifici strumenti di pianificazione attuativa, sia gli obiettivi di "conservazione, rinnovo e valorizzazione" della città costruita, assegnando al Piano delle Regole il compito di tradurne gli indirizzi in norme di carattere funzionale, edificatorio e di tutela.

L'attuale ambito urbanizzato che costituisce il centro della città di Gessate, presenta i caratteri di un agglomerato urbano circoscritto e ben delimitato nel

proprio perimetro, con una sorta di interruzione e di frattura lungo il margine meridionale, in prossimità della stazione MM. Proprio in corrispondenza della stazione, dove la presenza dell'infrastruttura di trasporto di livello metropolitano farebbe pensare ad una agglomerazione di opportunità insediative e di interessi attrattori di funzioni urbane, si riscontra la presenza di aree libere, precariamente attrezzate per la sosta degli autoveicoli, con ampi spazi di terreni agricoli residuali all'intorno.

All'interno del tessuto consolidato esistente (Figura 3), rimane ben identificato il nucleo di antica formazione, che, con poche eccezioni, presenta un buono stato di conservazione e di utilizzazione del patrimonio immobiliare, sul quale è applicata la normativa del PRG, approvata con apposita variante nel 2006, i cui principi verranno ripresi nel Piano delle Regole con il fine di agevolare e completare i processi di recupero di quella parte dell'abitato dotata dei più evidenti fattori di caratterizzazione storica e identitaria della comunità di Gessate.

La città costruita più recente, sviluppata attorno al nucleo storico, è descrivibile sul piano tipo-morfologico per parti ben distinte. Si tratta di settori urbani che presentano caratteri insediativi omogenei in rapporto alle diverse fasi e modalità di sviluppo della città:

- le prime espansioni del secondo dopoguerra, attorno alle originarie corti di matrice agricola, con l'edificazione estensiva di case unifamiliari con giardino;

- i primi blocchi edilizi pluripiano su aree di pertinenza di dimensioni contenute;
- gli edifici plurifamiliari originati da piani di lottizzazione, ancora ben dotati di verde condominiale;
- gli interventi più recenti che si distinguono per una maggiore varietà di tipologie, talune compresenti all'interno dello stesso comparto edificatorio.

Rimane prevalente la caratterizzazione complessiva di un centro urbano dai preminenti connotati residenziali, ben dotato di verde nonostante la relativa compattezza del tessuto edificato, nel quale i lotti liberi e/o interclusi adatti a completamenti edilizi sono decisamente limitati.

Le parti della città affacciate sugli assi stradali di via Badia, Piave e Garibaldi a Gessate e sulla S.S. 11 a Villa Fornaci si differenziano, rispetto alla sostanziale prevalenza della destinazione residenziale del tessuto di recente formazione, per la presenza diffusa di funzioni miste di attività complementari alla residenza, quali esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio e terziario diffuso.

Le caratteristiche di compattezza delle aree edificate ad uso privato si estendono anche al sistema dei servizi pubblici costruiti che ben si integra, all'interno dei tracciati urbani centrali, con l'ambito cittadino più densamente popolato, sostenendone il ruolo preminente nella gerarchia dei valori e degli interessi urbani.

I due grandi comparti industriali esterni ad est e ad ovest della zona urbanizzata centrale sono ormai completamente attuati, quanto meno sotto il profilo edilizio ed esauriscono le previsioni di sviluppo del PRG vigente. Le caratteristiche delle attività insediate non mettono in evidenza, per ora, particolari esigenze di trasformazione.

2.2.2 Gli orientamenti per il Piano delle Regole

Nonostante l'impostazione normativa del PRG vigente avesse, in origine, tenuto conto della differenziazione tipo-morfologica del tessuto residenziale esistente, l'attribuzione degli indici fondiari per le diverse zone ha dato, in alcuni casi, esiti edilizi poco coerenti rispetto ai caratteri della forma urbana preesistente, consentendo di introdurre sostituzioni di una certa consistenza edilizia in ambiti destinati ad una prevalente modalità insediativa a bassa densità (villini nel verde).

Altri aspetti di criticità che sembrano emergere dalla applicazione delle attuali norme di piano, riguardano:

- la mancata attenzione alle parti urbane che si sono realizzate secondo processi di sviluppo unitario (PL degli strumenti urbanistici precedenti e di quello vigente), che di fatto ha comportato incrementi di edificabilità in questi ambiti a seguito degli indici attribuiti;
- l'insediamento esclusivo di funzioni residenziali nei nuovi interventi sottoposti a piani di lottizzazione e la conseguente creazione di quartieri monofunzionali privi di attività complementari ed integrative all'abitare.

Le proposte di regolazione per i processi di rinnovo e completamento della città costruita, sulla base delle criticità emerse si possono sintetizzare nei seguenti temi ed obiettivi:

- Completamenti e rinnovo del tessuto residenziale nel rispetto dei caratteri insediativi delle diverse parti urbane, attraverso l'applicazione di indici edificatori più coerenti ai connotati morfologici e tipologici dei tessuti preesistenti.
- Riconoscibilità degli insediamenti residenziali realizzati con impianti urbani unitari e definizione di regole di manutenzione ed utilizzo dell'attuale verde pertinenziale.
- Definizione di una gamma di funzioni compatibili all'abitare (mix-urbano) insediabili in tutto il tessuto consolidato centrale che favorisca una maggiore vitalità in alcuni ambiti che presumibilmente saranno oggetto di interventi sostituzionali.

A proposito dell'ultimo punto, si può citare ad esempio il caso di Villa Fornaci, dove il declassamento dell'infrastruttura viaria esistente (per la prevista realizzazione della variante della SS11) può consentire la creazione di un vero e proprio asse urbano lungo di essa, capace di mettere in moto, anche attraverso l'insediarsi di attività mix-funzionali, la riqualificazione di questo settore della città.

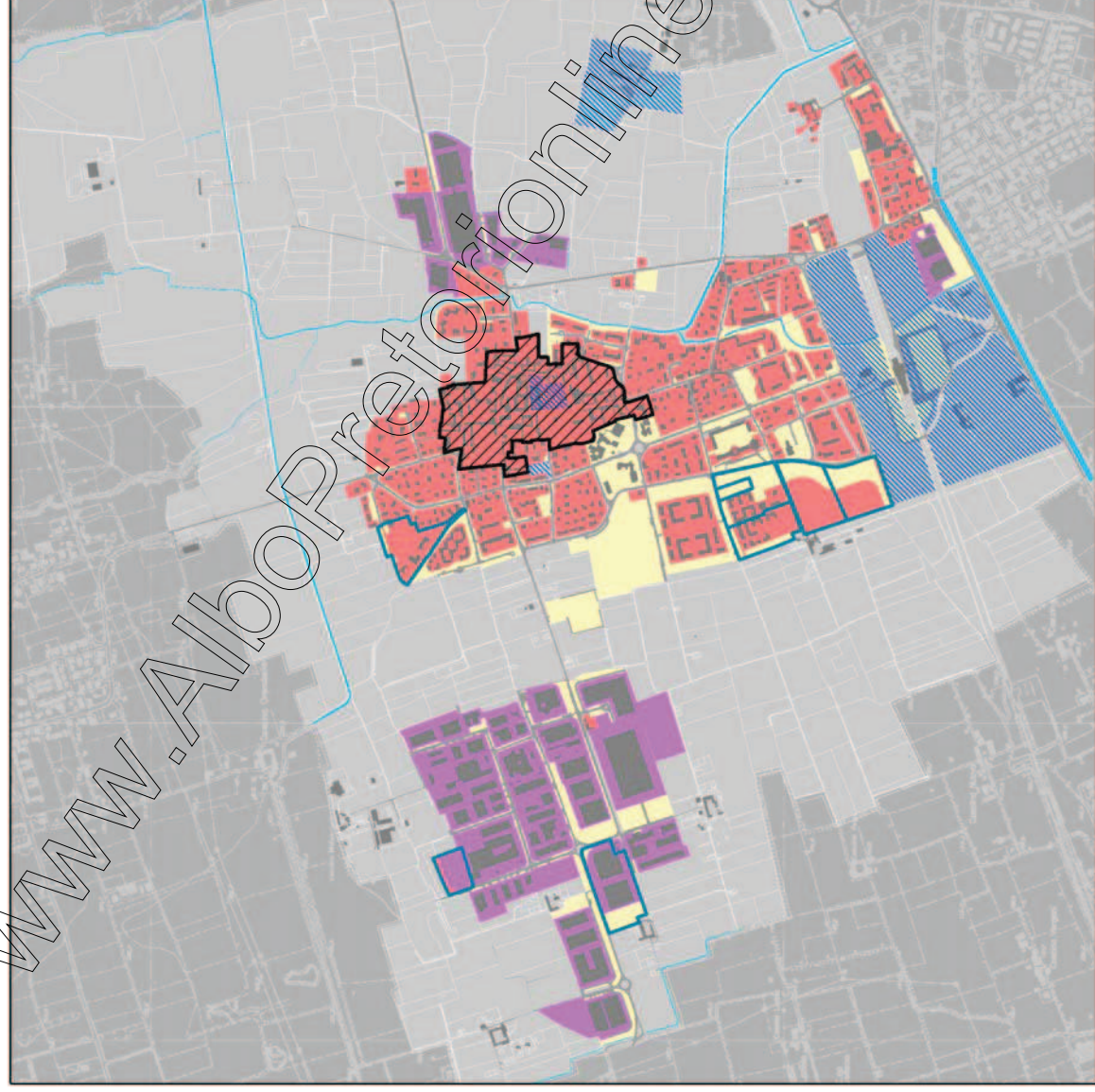


Figura 3. Il tessuto consolidato. In rosso il tessuto di recente formazione destinato prevalentemente alla residenza, in viola quello per le attività economiche e in giallo i servizi e con il perimetro blu le aree soggette a pianificazione attuativa in itinere.

Anche se le potenzialità di ricambio edilizio dell'ambito urbano appaiono relativamente contenute per l'assenza di comparti edilizi dismessi o sottoutilizzati, il coordinamento del Piano delle Regole con le politiche del Piano dei Servizi dovrà tendere a concentrare le risorse economiche, derivanti dagli interventi sulla città costruita, sui programmi di valorizzazione degli spazi pubblici esistenti, in particolare per gli assi urbani esistenti da strutturare ed integrare con dotazioni che favoriscano la ciclo-pedonalità del territorio più urbanizzato.

Per le zone industriali sono ipotizzabili ampliamenti finalizzati alle sole necessità di funzionamento degli impianti ed a quelle derivanti da condizioni di mercato, dichiarate dai proprietari e gestori delle stesse attività. Questa possibilità deve in ogni caso essere accompagnata dalla concreta realizzazione di interventi di tipo compensativo nel territorio comunale, con particolare riferimento alla creazione di fasce-filtro ai margini con le aree ad uso agricolo.

Al fine di limitare la monofunzionalità della destinazione, per queste zone si propende a definire una normativa tecnica che consenta di prevedere un utilizzo dei fabbricati anche per attività terziarie complementari e compatibili alle funzioni produttive, soprattutto di supporto all'utenza che opera in queste zone della città.

In rapporto agli obiettivi sopraindicati, le regole per la trasformazione del tessuto consolidato saranno definite sulla base del criterio di differenziazione insediativa che, prioritariamente, distinguerà il tessuto urbano di antica formazione da quello di formazione recente.

Per quanto riguarda il tessuto urbano consolidato di recente formazione, l'impostazione per azzonamenti del Piano delle regole definirà le due prevalenze funzionali: quella residenziale e quella destinata alle attività economiche.

All'interno dell'ambito a prevalenza residenziale, le regole di trasformazione opereranno per ambiti contraddistinti da caratteristiche tipo-morfologiche omogenee. Per le aree comprese nell'ambito residenziale, nelle quali allo stato attuale sono insediate attività artigianali ed industriali, potranno essere previste, in caso di dismissione, norme di rinnovo urbano da sottoporre a strumenti di pianificazione attuativa del Piano delle regole.

Per il tessuto urbano destinato alle attività economiche, si individueranno le aree destinate a funzioni industriali-produttive e quelle a destinazione terziario-commerciale che rappresentano l'attuale qualifica funzionale delle aree non residenziali presenti all'interno del territorio comunale.

La struttura delle norme tecniche riguardante la città consolidata terrà conto inoltre delle osservazioni e indicazioni fornite dai tecnici della Amministrazione comunale, finalizzate a rendere più esplicite e semplici le definizioni e le regole di trasformazione edilizie ed urbanistiche.

2.3 SISTEMA INFRASTRUTTURALE

2.3.1 Mobilità su gomma e previsioni di assetto della viabilità

La logica complessiva che guida il disegno dei nuovi tracciati di viabilità che interessano il territorio del comune di Gessate (Figura 4) risiede nella creazione, attorno al nucleo abitato centrale, di un poligono di mobilità destinato a sostenere i flussi extracomunali, evitando la attuale situazione di attraversamento del centro da parte di mezzi che non vi hanno origine o destinazione.

L'allontanamento del traffico di attraversamento e il conseguente declassamento della rete stradale interna al centro urbano consente infatti, oltre che di ridare efficienza alla rete di mobilità, di conseguire un sostanziale miglioramento della qualità ambientale nella parte più densamente abitata del comune, con ciò permettendo di attuare interventi di riqualificazione degli spazi pubblici, di avviare programmi di sostegno della ciclo-pedonalità e di protezione delle funzioni residenziali, nonché di rafforzamento delle attività ad essa complementari.

La creazione di un nuovo sistema di mobilità funzionalmente efficiente e organizzato secondo una chiara gerarchia rappresenta, non da ora, una delle

aspirazioni più sentite dalla popolazione e dall'Amministrazione di Gessate e qualifica quindi un obiettivo primario per il PGT comunale.

Recentemente si è venuto ad inserire nel quadro delle previsioni di intervento che interessano il territorio di Gessate, il tracciato della cosiddetta Tangenziale Est Esterna il cui progetto, approvato dal CIPE nel 2005 e recentemente (2009) assegnato in concessione a TEM s.p.a. è entrato a far parte della programmazione regionale a seguito dell'intesa Stato-Regioni.

Il progetto preliminare, nella versione approvata dal CIPE, è stato formalmente comunicato all'Amministrazione comunale che è tenuta ad inserire le salvaguardie nei propri strumenti di governo del territorio.

Il tracciato TEM interessa il territorio del comune di Gessate lungo tutto il versante occidentale, in prossimità dei confini con i comuni di Pessano e di Gorgonzola ed il suo profilo longitudinale, nel tratto a sud dello svincolo posto all'altezza di Cna Trombetta è quasi integralmente in sottosuolo per la necessità di sottopassare sia la linea MM, sia il Naviglio Martesana. Il progetto prevede la creazione di uno svincolo in territorio di Gessate, prevalentemente motivato dalla necessità di dare accesso all'interscambio gomma-ferro con la linea MM all'altezza della stazione di Cascina Antonietta in comune di Gorgonzola e di assicurare, attraverso nuova viabilità ordinaria, il raccordo con la SS 11, la cui variante di tracciato all'altezza di Villa Fornaci è inserita fra le opere connesse con la realizzazione della stessa TEM.

La configurazione planimetrica dello svincolo di Gessate è in corso di definizione, dal momento che si ritiene più vantaggioso per l'impatto sul territorio, un disegno specularmente ribaltato, con la collocazione dell'area di riscossione dei pedaggi ad ovest dell'asse autostradale. Questa soluzione consentirebbe inoltre una diversa configurazione del tracciato viabilistico di raccordo con la SS 11 prevalentemente in territorio gessatese, se non per un breve tratto in territorio di Gorgonzola, con cui sono in corso gli accordi necessari.

Il progetto autostradale ha avuto un iter contrastato da parte di molti Comuni interessati dal tracciato ed attualmente è in corso uno studio di pre-fattibilità che la Provincia di Milano sta sviluppando nell'ambito delle attività assegnate al "tavolo tecnico" incaricato della verifica delle soluzioni proposte, nell'ambito della procedura di Accordo di Programma avviata a seguito dell'intesa Stato-Regione Lombardia.

Lo studio comprende una apposita scheda di approfondimento relativa alla variante alla SS 11 di Villa Fornaci, approvata dal Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma TEM il 30/05/08, che prevede una modifica del profilo altimetrico del tracciato della variante, "consistente nella realizzazione in trincea dell'opera con contestuale sovrappasso della SP 176 (via A. Manzoni, in comune di Gessate)".

La previsione dello svincolo della TEM in corrispondenza di Gessate, anche a causa della domanda di accessibilità che vi è inevitabilmente connessa, rende

indilazionabile la creazione di un sistema di mobilità locale alternativo agli attuali tracciati che impegnano il centro abitato, consistente:

- Nell'attuazione del tratto est-ovest della variante alla SP 216 che dovrà consentire, mediante la creazione del tratto sostitutivo dell'attuale SP 176 ad ovest del centro urbano, l'accesso alla SS 11 e all'area di interscambio con la MM.
- Nella realizzazione della variante alla SS 11 che, sviluppandosi in trincea e senza intersezioni con l'itinerario della via Manzoni consentirà di ridare unità alle relazioni locali nel sistema Gessate-Villa Fornaci-Bellinzago.

La variante alla SS 11 interessa un tratto urbano tanto delicato quanto cruciale per la funzionalità e la qualità dell'intero sistema urbano che da Gessate si salda a Bellinzago attraverso la frazione di Villa Fornaci.

L'inserimento di questa nuova opera può infatti rappresentare un fatto positivo, facendo recuperare ad un uso prettamente locale il tratto dismesso della statale, ricomponendo una situazione urbana fortemente penalizzata dal traffico di transito. La sede stradale recuperata, adeguatamente riqualificata, potrà infatti mantenere un ruolo di asse commerciale locale con positivi effetti su entrambi i fronti di affaccio, ancorché appartenenti ad amministrazioni comunali diverse. Il nuovo tracciato dovrà per contro essere oggetto di attenta progettazione, rivolta alla ricerca di soluzioni tecniche che non interrompano la continuità territoriale e funzionale delle aree fra Gessate e Villa Fornaci.

I rapporti fra SS11 e viabilità locale dovranno essere pertanto limitati alle due rotonde di Gessate e di Bellinzago, ad ovest e ad est del nucleo di Villa Fornaci.

L'attuale via Manzoni, spina urbana dei collegamenti fra Gessate e Villa Fornaci-Bellinzago, non dovrà essere né interrotta né essere direttamente accessibile dalla nuova SS I I.

Tutto ciò richiederà una progettazione accurata, sia sotto il profilo degli assetti urbani e della ricomposizione della maglia viabilistica locale, sia sotto quello delle modalità di realizzazione dell'opera che richiederà necessariamente accorgimenti di adattamento del profilo longitudinale della strada (mediante abbassamento) e un'opera di sovrappasso per la citata via Manzoni.

La previsione di attuazione nel tempo degli interventi sopra elencati, indipendentemente dai tempi di realizzazione della TEM, può riguardare un periodo relativamente breve, in quanto:

- La variante alla SP 216 è finanziata dalla Provincia di Milano e l'opera è inserita nel programma di attuazione per il 2010 insieme con il tratto più settentrionale del tracciato della "tangenziale ovest", di cui il Comune di Gessate ha in corso la progettazione definitiva.
- La variante alla SS I I risulta inserita fra le opere connesse con la realizzazione della TEM il cui progetto, approvato dal CIPE, è in fase di condivisione con gli Enti Locali interessati a cura della Regione Lombardia.
- I tratti della viabilità di progetto in direzione nord-sud, destinati a sostituire il ruolo svolto dall'attuale SP 176, unitamente alle opere di sottopasso della linea di metropolitana e di accesso alla SS I I, possono essere realizzati ricorrendo a risorse ottenibili dalla attivazione degli

interventi di trasformazione urbanistica in corrispondenza della stazione MM.

Tutte le opere di viabilità programmate dovranno seguire un iter di progettazione attento ai rapporti con il territorio ed aperto al confronto con la realtà locale. Il DP esprime nel capitolo 2.5 gli orientamenti sul ruolo e le funzioni di ciascuna parte del territorio comunale, in modo da indirizzare in forma coerente l'insieme delle azioni, pubbliche e private, riferite agli ambiti interessati dalla realizzazione delle nuove infrastrutture di mobilità e destinate a incidere fortemente sugli assetti territoriali.

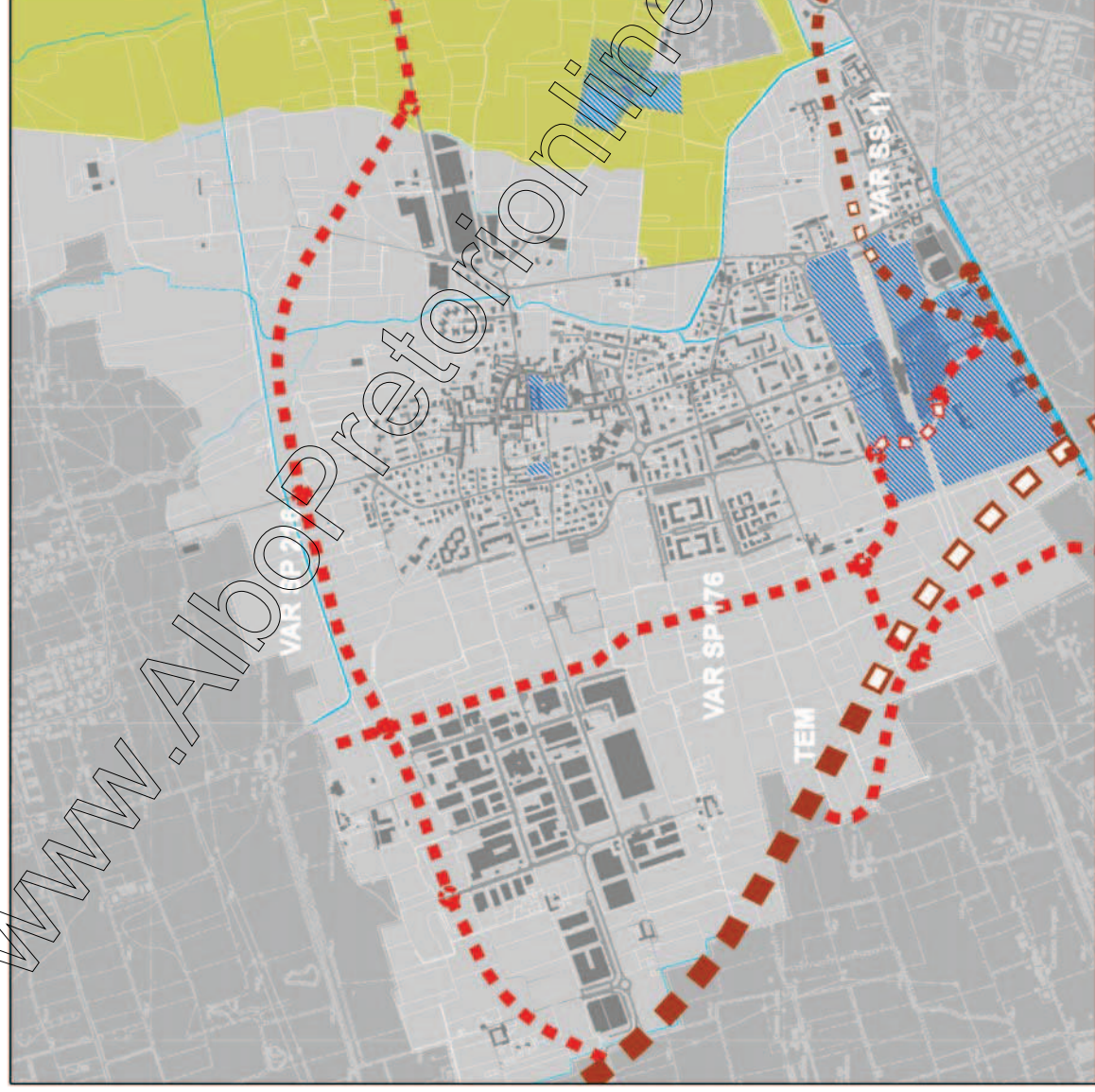


Figura 4. Il sistema infrastrutturale di progetto. In rosso scuro i nuovi tracciati della viabilità di livello regionale (punteggiato di bianco il tratto in trincea o galleria) e in rosso chiaro quelli di livello sovralocale (punteggiato di bianco il tratto in trincea o galleria) .

2.3.2 Mobilità su ferro

L'integrazione fra i diversi sistemi di mobilità, individuale e collettiva, su gomma e su ferro, rimane tuttavia l'obiettivo primario dell'azione di piano a tutti i livelli. A questo proposito, riveste un ruolo fondamentale per il funzionamento dell'intero sistema la definizione di un chiaro programma di organizzazione dell'accessibilità, della gestione degli spazi di sosta e, più in generale, della funzionalità della stazione MM di Gessate.

Occorre premettere che nel corso degli ultimi anni si è andato consolidando un orientamento programmatico che porta ad escludere la possibilità di un ulteriore prolungamento della linea di metropolitana oltre l'attuale attestamento, non essendo l'opera attualmente compresa in alcun programma di sviluppo della rete. Questo orientamento è confermato dalla più recente versione del PTCP della Provincia di Milano che rimuove la previsione di prolungamento fino alla "rotonda" di Bellinzago riportata nel Piano vigente, approvato nel 2003, avendone constatato sia la scarsa utilità sotto il profilo del servizio all'utenza sia la debolezza in termini di funzionalità dell'infrastruttura.

Da questa scelta, che porterebbe in ogni caso la fattibilità dell'opera su orizzonti temporali molto lunghi, deriva la necessità di dotare la stazione di Gessate di tutte le caratteristiche idonee a farle sostenere il ruolo che già ora assolve di

punto di interscambio a servizio del bacino di utenza locale gravitante sull'asta di trasporto pubblico per Milano e per la sua area metropolitana.

In conseguenza di ciò le aree a sud della stazione MM, destinate ad accogliere la fermata delle linee di trasporto pubblico su gomma e la domanda di parcheggio delle vetture private dovranno essere adeguatamente rese accessibili dalla viabilità primaria e dotate delle infrastrutture necessarie a garantirne l'efficienza.

Nell'organizzazione dell'interscambio dovrà essere tenuta presente la necessità di separare nettamente gli accessi (e i conseguenti spazi di sosta con le attrezzature complementari) da parte dell'utenza esterna al comune di Gessate rispetto a quella interna, prevalentemente interessata ad accedere alla stazione senza l'uso dell'autovettura. Ciò dovrà comportare una forte limitazione degli spazi di sosta sul versante nord della stazione, con specifica regolamentazione degli spazi a servizio dei soli residenti identificati mediante apposito contrassegno.

A questo proposito l'ambito dovrà essere oggetto di uno specifico Piano di Inquadramento, da sviluppare in collaborazione con MM e Provincia di Milano, analogamente a quanto previsto per l'ambito a nord della medesima stazione MM, con l'obiettivo di coordinare in dettaglio le opere viarie da prevedere, gli spazi funzionali, le strutture di appoggio all'interscambio, oltre a definire compiti, risorse e tempi di intervento dei soggetti coinvolti.

Nella valutazione della domanda andrà altresì considerato il ruolo che assolverà la stazione MM di Cascina Antonietta nell'accogliere la domanda di interscambio gomma-ferro derivante dalla realizzazione della TEM, con un conseguente possibile trasferimento di parte della domanda che ora grava su Gessate-Centro.

2.3.3 Ciclabilità

Fra gli obiettivi del PGT connessi con l'innalzamento della qualità dello spazio urbano rientra il sostegno a modalità di spostamento all'interno del centro abitato che non comportino l'uso dell'autovettura privata e il conseguente sviluppo di una rete di ciclabilità che permetta di accedere in condizione di sicurezza e protezione ai principali punti di interesse collettivo (Figura 5).

Le caratteristiche del centro abitato di Gessate si prestano, una volta realizzato il sistema di circolazione previsto dal PGT, alla messa in atto di interventi di riduzione del traffico dei mezzi privati, da valutare con adeguati studi di dettaglio, in grado di favorire uno sviluppo generalizzato della mobilità ciclo-pedonale in spazi protetti.

La ciclabilità viene quindi assunta come complemento fondamentale dei sistemi di mobilità a disposizione dei cittadini e l'attenzione al suo sviluppo è perseguita in tutti gli strumenti di gestione e attuazione del PGT.

Nel contesto generale delle componenti della rete interna, viene particolarmente sottolineato l'obiettivo di completare la rete dei percorsi ciclabili esistenti

realizzando un anello intorno all'abitato che si sviluppi principalmente con itinerari protetti nel verde così da configurarsi come valida alternativa all'uso dell'auto.

In particolare, l'itinerario proposto si snoda tra le aree verdi degli interventi recentemente realizzati lungo il margine ovest dell'abitato, quelle lungo il corso del torrente Trobbia e quelle di futura realizzazione all'interno delle aree di trasformazione a nord della stazione MM, offrendo così due utili dorsali che attraversano il territorio urbanizzato da nord-sud, servendo tutte le zone residenziali, e che, intersecandosi con i principali assi urbani oggetto di riqualificazione, si connettono con il sistema delle attrezzature pubbliche di Gessate.

Da questo anello si stacca inoltre il percorso ciclabile che già oggi consente di raggiungere in sicurezza la zona produttiva ad ovest.

Il pieno sviluppo della mobilità ciclabile all'interno del centro abitato potrà tuttavia avvenire con la realizzazione del sistema di viabilità periferico, dal momento che, rimosso il traffico di attraversamento sarà possibile regolamentare l'intero centro come zona a traffico limitato (ZTL).

Il territorio di Gessate è interessato inoltre da due itinerari ciclabili di livello intercomunale che svolgono il duplice ruolo di percorsi turistico-ricreativi e di collegamento fra i comuni limitrofi, costituiti dagli itinerari lungo le alzaie del Naviglio Martesana (completato) e del canale Villoresi (da completare).

La connessione di questi due tracciati attraverso l'abitato di Gessate consente di creare automaticamente la messa in rete con i comuni contermini e di accedere alle mete turistico-ricreative proprie dei due itinerari.

Il Piano ipotizza in tal senso un percorso che si sviluppa in direzione nord-sud passando attraverso il centro storico di Gessate e le aree verdi che da Via Garibaldi conducono nei pressi della stazione MM. La fattibilità di tale percorso richiede necessariamente la realizzazione di due nuovi tratti ciclabili protetti funzionali a completare l'intero tracciato: uno a nord lungo la SP 176 che connette Gessate con Cambiago e uno a sud lungo Via Manzoni che, passando dall'abitato di Villa Fornaci, conduce all'alzaia della Martesana.

La caratteristica di itinerario turistico propria di questo percorso potrà essere utilmente supportata da iniziative culturali di valorizzazione del nucleo storico come spazio urbano di relazione.

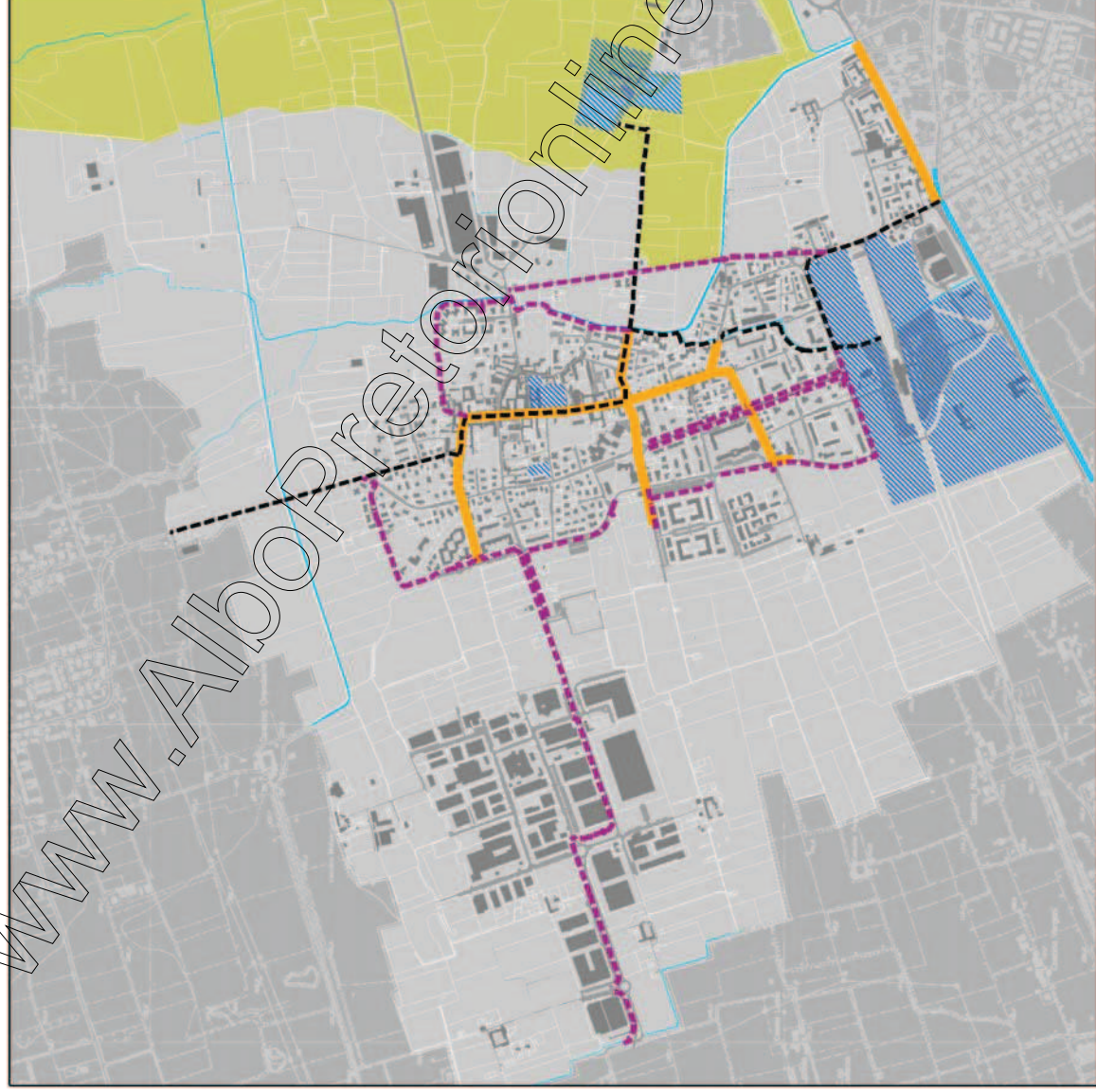


Figura 5. Gli assi ciclabili principali. In nero la direttrice di livello metropolitano che collega il Villorresi alla Martesana e al PLS del Rio Vallone, in viola la rete di percorsi di livello locale che disegna un anello urbano e in arancione i tracciati stradali di cui garantire la pedonalità sicura.

2.4 LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Le aree di trasformazione individuate dal Piano sono essenzialmente di tre tipi (Figura 6):

- aree all'interno del tessuto consolidato finalizzate alla ricucitura e riqualificazione di alcune sue parti;
- aree di rilevanza strategica ai fini della formazione di nuove centralità urbane;
- aree di rilevanza strategica per l'insediamento di nuove funzioni di interesse pubblico.

2.4.1 Le aree di trasformazione all'interno del tessuto consolidato

La fase di analisi ha posto in evidenza le caratteristiche di compattezza e di continuità del tessuto urbano di Gessate, cresciuto per aggregazione di isolati attorno al nucleo centrale originario, appoggiato ad una maglia viaria a trame ortogonali.

La sostanziale assenza di situazioni di “sfrangiamento” o di compromissione parziale e discontinua del suolo urbano, unita alle considerazioni sulla organizzazione della rete infrastrutturale e alle condizioni di accessibilità,

consentono di individuare con relativa chiarezza le opportunità di trasformazione che si presentano.

Inoltre, la prevalenza di un tessuto relativamente recente e la presenza di un nucleo di antica formazione poco disponibile a interventi di sostituzione radicale, non offrono molte occasioni per interventi di trasformazione significativi, così come sono praticamente assenti casi di dismissione di strutture e impianti industriali dei quali prevedere la riconversione.

Sono tuttavia presenti, all'interno del centro abitato, sia alcune aree di rilevanza storica ed architettonica che, per caratteristiche localizzative, riconoscibilità morfologica dell'impianto e qualità degli spazi aperti che racchiudono, costituiscono ambiti significativi di valorizzazione e qualificazione dell'insediamento originario di Gessate, sia aree che necessitano di un intervento in grado di restituire un carattere di urbanità consono al posizionamento delle aree stesse.

Nello specifico si fa riferimento a:

- L'area della settecentesca villa Sartirana con annessi l'ex filanda, il parco e alcuni edifici residenziali lungo via Beccarla, posta tra la via Badia e la via Montello. Sul complesso, sottoposto a vincolo monumentale, si prevede il recupero della villa e la ristrutturazione dei fabbricati ottocenteschi annessi, oltre alla sistemazione dei fronti edificati prospicienti lo spazio pubblico. La rilevanza storica del complesso e la sua collocazione nel centro cittadino orientano gli indirizzi di

trasformazione a sollecitare la presenza di funzioni di interesse collettivo e l'uso pubblico del parco storico.

- L'area occupata dagli orti di via Cantù, già oggetto di Piano di Lottizzazione nel PRG vigente, il cui completamento potrà essere definita anche in funzione dell'integrazione degli spazi pubblici di sosta adiacenti.
- L'area situata lungo la Strada Statale, per la quale si prevede, oltre alla rifunionalizzazione dell'edificio esistente attualmente dismesso, la riorganizzazione sia della viabilità di accesso, sia delle destinazioni e degli impieghi degli spazi liberi.

Le previsioni di trasformazione contenute nelle schede allegate al presente Documento di piano definiscono con maggiore dettaglio le principali condizioni ai fini della reinterpretazione del ruolo delle aree individuate, in particolare per quanto riguarda gli indirizzi progettuali di integrazione delle nuove funzioni da mettere in relazione agli spazi pubblici esistenti all'intorno.

2.4.2 Le aree di trasformazione di rilevanza strategica per la formazione di nuove centralità urbane

La volontà ripetutamente espressa dall'Amministrazione di limitare l'espansione e la dimensione demografica del comune a quella definita con la Variante Generale al PRG approvata nel 2000 fa sì che possano essere individuati come unici ambiti di trasformazione di portata e rilevanza strategica per lo sviluppo della comunità

di Gessate quelli corrispondenti alle aree che ancora separano l'abitato del capoluogo dalla stazione MM; essi sono da considerare, unitamente alla aree a sud della linea più propriamente connesse con il riordino della viabilità e dell'accessibilità all'interscambio gomma-ferro, come fulcro dell'integrazione con la realtà urbana di Villa Fornaci-Bellinzago.

Queste aree, classificate dal previgente PRG "zone PC – produttive centrali", cui era attribuito un potenziale edificatorio di 1,6 mc/mq territoriale, senza una chiara definizione dei rapporti fra le destinazioni funzionali ammesse (residenza, terziario, commercio), sono state oggetto di forte attenzione sia da parte degli operatori proprietari delle aree, che hanno a più riprese avanzato proposte di intervento, sia da parte dell'Amministrazione che, in proposito, ha dedicato uno specifico spazio del proprio Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche approvato dal Consiglio Comunale nel dicembre 2005.

Il Documento di Inquadramento, rilevata la scarsa aderenza delle disposizioni del PRG vigente a soddisfare le aspettative dell'Amministrazione di veder concretizzato un intervento in grado di risolvere la congiunzione dall'abitato di Gessate con la stazione MM e al fine di evitare un aumento del carico di nuova popolazione insediabile oltre i limiti di sostenibilità del sistema dei servizi esistenti, indicava l'obiettivo di contenere il rapporto fra le funzioni residenziali e le funzioni terziarie da ammettere, nella misura del 50% del totale dei diritti volumetrici esercitabili applicando le disposizioni del vigente PRG.

Il D.I. poneva poi una articolata serie di obiettivi e di condizioni per lo sviluppo degli strumenti di pianificazione attuativa, destinati a qualificare e rendere espliciti i parametri qualitativi e i risultati di interesse pubblico attesi dagli interventi.

Fra questi ultimi si evidenziava la volontà di ottenere che le nuove funzioni da insediare corrispondessero alla risposta ai fabbisogni di scala metropolitana, rivolgendosi al mercato delle strutture direzionali, per la ricerca e l'innovazione, per la comunicazione e la divulgazione scientifica e culturale, potendosi altresì dotare di attrezzature turistico-alberghiere.

In sede di formazione degli strumenti attuativi, l'Amministrazione si riserva la possibilità di autorizzare incentivi, anche sotto forma di incrementi delle possibilità edificatorie nei limiti di quanto consentito dalle vigenti disposizioni regionali in materia, per interventi dotati di adeguate forme di contenimento dei consumi energetici e di autosufficienze delle forme di approvvigionamento.

La distribuzione delle aree tuttora libere offre l'opportunità di ipotizzare una "nuova centralità pubblica" in connessione con l'interscambio dei sistemi gomma-ferro di Gessate, mirando a determinare una continuità di strutture urbane, impostate sulla organizzazione della città pubblica, rivolta a formare una "cerniera" significativa fra il nucleo principale di Gessate a nord e l'abitato di Villa Fornaci-Bellinzago a sud.

Questi obiettivi sul ruolo sovracomunale da attribuire allo sviluppo urbano delle aree circostanti la stazione MM, oltre ad essere ribaditi e ripresi dalla generalità dei documenti e degli atti di indirizzo formulati a livello provinciale (dal Piano d'Area Martesana alla proposta di adeguamento del PTCP), rappresentano tuttora l'elemento cardine su cui fondare l'avvio di un processo di sviluppo che preveda azioni di partenariato fra pubblico e privato finalizzate alla concretizzazione di una nuova realtà urbana consapevolmente perseguita e realizzata.

I contenuti programmatici dell'Amministrazione.

Gli obiettivi del Documento di Piano riprendono e parzialmente sviluppano quanto già indicato nel D.I. approvato dal Consiglio Comunale nel dicembre 2005.

In particolare, tali obiettivi consistono:

- Nel promuovere, attraverso le regole definite da un preventivo Progetto di Inquadramento Unitario da predisporre a cura dell'Amministrazione, la formazione di una nuova centralità urbana, dotata di funzioni pubbliche e private di rango sovracomunale, adatta ad utilizzare le eccezionali condizioni di accessibilità determinate dalla stazione della linea MM 2 e dalle altre opere di viabilità connesse con la realizzazione della TEM (svincolo di Gessate e variante della SS-I).
- Nel configurare un'ipotesi organizzativa e funzionale dell'intero comparto urbanistico che prefiguri una gamma aperta di possibilità di trasformazione, fissando i limiti delle componenti di interesse pubblico che si intendono perseguire.

- Anche con riferimento ai punti precedenti, l'offerta insediativa di funzioni residenziali dovrà risultare contenuta a vantaggio di attività economiche, motivate dagli eccezionali fattori di localizzazione dell'area.
- La configurazione morfologica e architettonica degli insediamenti dovrà essere rappresentativa anche della rilevanza territoriale della polarità urbana che si intende costituire.
- L'ambito di trasformazione, riguardante la totalità delle aree adiacenti alla stazione MM, dovrà pertanto contestualmente dare risoluzione a tutte le problematiche inerenti la funzionalità dell'interscambio, dall'accessibilità e stazionamento dei mezzi pubblici, agli spazi di parcheggio dei veicoli privati, alle funzioni di complemento dell'interscambio stesso.

Gli interventi previsti dovranno essere sviluppati in un quadro di sufficienti certezze rispetto all'esigenza di realizzare sistemi di accessibilità e di circolazione correlati con i progetti delle grandi opere in corso di definizione: in primis la TEM e la variante della SS I I, assicurando la presenza attiva del Comune di Gessate alla fase di definizione dei relativi progetti definitivi.

Dovrà inoltre essere definito il quadro programmatico delle opere e delle disponibilità all'intervento da parte degli Enti pubblici coinvolti (MM, Provincia e Comune di Milano), sia in quanto proprietari delle aree, sia quali gestori dei servizi.

La nuova realtà urbana che si verrà a configurare dovrà assicurare inoltre un elevato standard di qualità ambientale, intervenendo con adeguati provvedimenti sulla qualificazione degli spazi collettivi e sulla dotazione di aree di verde a disposizione dei cittadini.

Le "invarianti" del progetto

Il Documento di Piano, con stretto riferimento agli obiettivi sopra elencati, intende esplicitare alcuni temi ed alcuni elementi considerati componenti irrinunciabili per l'attivazione di programmi di intervento.

La componente qualificante del programma di intervento è così sintetizzabile:

Caratteristiche generali degli interventi:

- formazione di una rete di spazi pubblici altamente qualificati, articolati mediante piazze e spazi aperti fortemente connotati dalla presenza del verde e spazialmente integrati con il sistema dei percorsi di accesso alla stazione, dal fronte abitato di Gessate compreso fra le vie De Gasperi e Manzoni;
- raccordo con la rete di percorsi ciclopodali del nucleo urbano centrale attraverso adeguate opere che garantiscano la sicurezza del traffico leggero;
- considerazione della presenza dei residui volumi ex agricoli della Cascina Panè, il cui recupero, mediante specifico Piano Attuativo, potrà essere orientato ad accogliere strutture di interesse collettivo, giustificate dall'alto livello di attrattività dell'area;

- riconoscibilità degli insediamenti rispetto al contesto in grado di esplicitare la presenza di una funzione di interesse sovra locale.

Opere relative alla funzionalità dell'interscambio:

- realizzazione del raccordo viabilistico ad ovest con la variante alla SP 176 e alla SS 11, in sottovia alla linea MM, consentendo l'accesso alle aree di parcheggio destinate agli utenti non residenti nel comune;
- contenimento delle aree destinate alla sosta degli autoveicoli sul versante settentrionale della stazione posti in superficie, in funzione della regolamentazione della sosta al solo servizio dei residenti nel comune;
- prevedere la realizzazione di una struttura multipiano (uno/due piani ft.) che garantisca, oltre alla compattazione degli spazi di stationamento, l'esercizio di forme di controllo e custodia. Tale struttura potrebbe essere dotata di funzioni complementari al settore dell'automobile (vendita, manutenzione, assistenza);
- integrare, realizzando un collegamento diretto, gli spazi di sosta dell'interscambio con quelli destinati alla struttura commerciale già operante;
- formazione di barriere verdi e piantumazione delle aree a corredo delle opere stradali finalizzate a compatibilizzare gli impatti delle opere stesse e a ricomporre una accettabile configurazione di paesaggio.

2.4.3 Le aree di trasformazione di rilevanza strategica per funzioni di interesse pubblico

Alla luce delle opportunità offerte dalla presenza della fermata della linea metropolitana MM2, che garantisce una facile raggiungibilità del territorio di Gessate con il mezzo pubblico di trasporto, e dalla tutela ambientale e paesaggistica degli spazi agricoli lungo il corso del Rio Vallone, data dal riconoscimento del relativo PLIS, il Documento di Piano individua due aree in cui la trasformazione dovrà essere orientata all'insediamento di funzioni unicamente di interesse pubblico, in un caso destinate ad attrezzature rivolte alla persona, nell'altro specificatamente rivolte al tempo libero e alla fruizione delle aree agricole di valore paesaggistico e ambientale tutelate dal parco.

La prima di queste aree è posta a sud-ovest della stazione della linea MM2, tra il tracciato dei binari e la SS 11, in continuità con gli spazi aperti che separano i centri edificati di Gessate e di Gorgonzola e che il Piano intende salvaguardare con una previsione di funzioni di interesse collettivo di scala sovracomunale.

A caratterizzare l'area di trasformazione è l'elevata accessibilità, sia con il mezzo pubblico (linea MM2) che con il mezzo privato, che ne determina peraltro un'ampia visibilità. L'area è infatti attestata lungo il raccordo che mette in connessione la rete stradale di livello sovra locale, e precisamente: la TEM, che ha in Gessate un suo svincolo, la SS 11 e la sua variante, la variante della SP 176. L'intervento dovrà essere qualificato dalla presenza di aree verdi, funzionali al "corridoio Martesana", e alla contestualizzazione del tracciato della TEM.

La seconda area di trasformazione destinata a funzioni di interesse pubblico si trova all'interno del PLS del Rio Vallone nell'area della vecchia fornace, già oggetto di previsione nel PRG. Il Documento di Piano riconsidera l'entità dell'intervento rispetto a quanto indicato nel PRG ma ne conferma il carattere, orientando gli interventi alla formazione di una struttura specificamente attrezzata per soddisfare la domanda di attività di tempo libero e per sostenere una "porta di accesso" al territorio del parco e ai suoi percorsi. In corrispondenza degli attuali specchi d'acqua.

Tale intervento, date le sue caratteristiche, sarà oggetto di una sinergia tra intervento pubblico e forme di promozione e gestione privatistiche e dovrà assicurare l'accessibilità e la fruibilità pubblica.

Gli interventi assumeranno il duplice ruolo di recuperare le strutture dell'ex fornace, a nord della cascina Pignone, che si trovano in condizioni di sottoutilizzo e di abbandono, determinando un punto privilegiato per l'accesso al sistema dei percorsi e delle aree di interesse naturalistico che compongono il Parco e accompagnano il corso del Rio Vallone (si veda il cap. 2.5), considerato che attualmente i sentieri sono presenti per lo più nel territorio a ovest dell'abitato e che, per contro, questa zona non è percepita dalla popolazione come area di fruizione o di interesse, al di fuori della mera necessità di attraversamento.

Le modalità di accesso e fruizione pubblica delle attrezzature e dei percorsi che da qui si diramano saranno concordati in sede consortile.

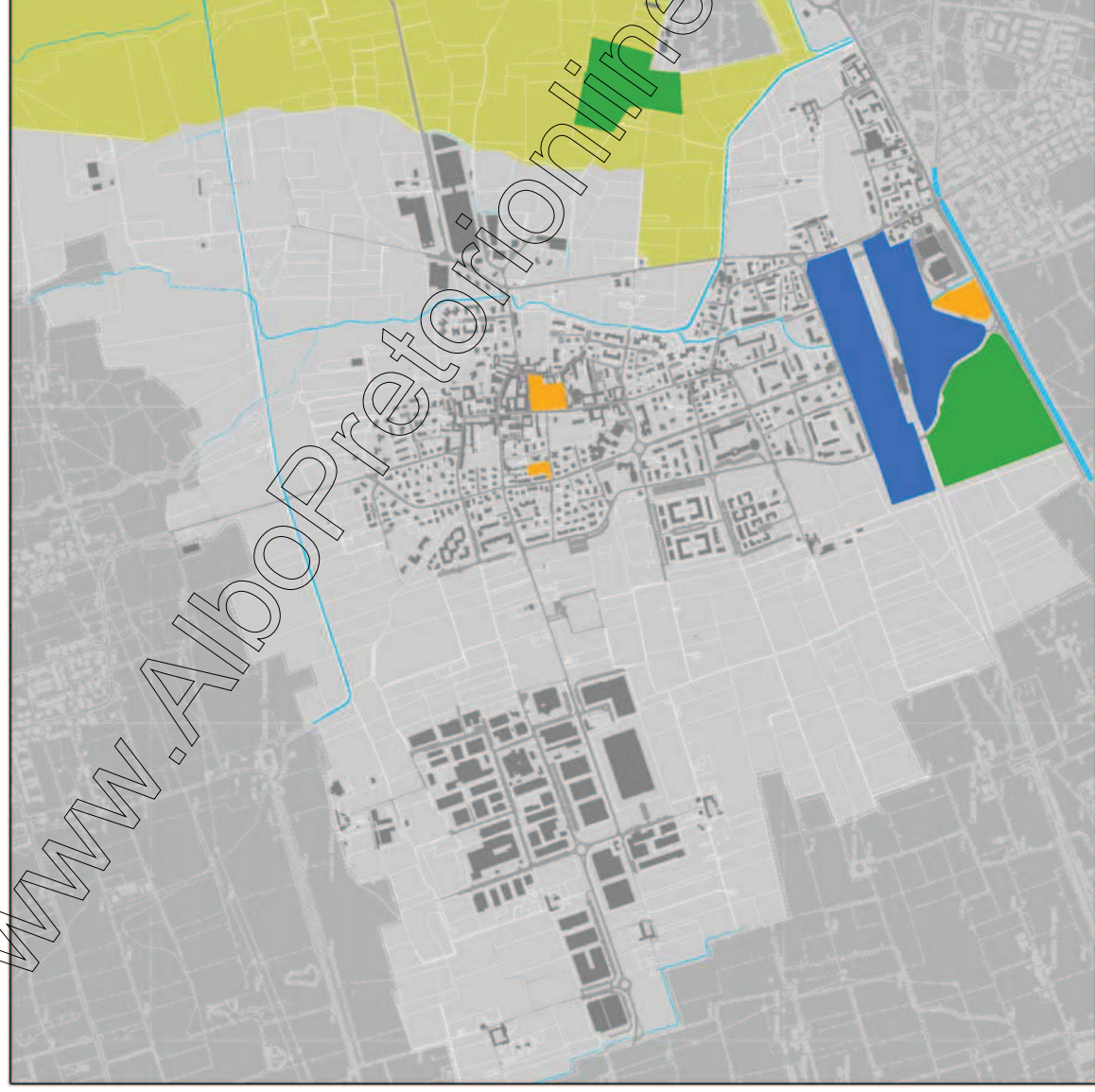


Figura 6. Le aree di trasformazione: interne al tessuto consolidato (in arancione); per la formazione di nuove centralità urbane (in blu) e per funzioni strategiche di interesse pubblico (in verde)

2.5 OPPORTUNITÀ DI SVILUPPO DEL SISTEMA AMBIENTALE E RUOLO DELLE AREE AGRICOLE

2.5.1 Le opzioni di tutela e sviluppo del sistema ambientale

Il Documento di Piano mira a collocare in una prospettiva stabile e di tempo lungo le scelte relative all'impiego delle risorse territoriali, mettendole in relazione sia ai fattori di novità prospettati da iniziative di governo esterne alla realtà socio politica locale (si pensi al caso delle grandi infrastrutture di mobilità), sia alle aspettative di evoluzione ed alla domanda emergente in sede locale.

Un primo fattore di scelta relativo alle decisioni destinate ad incidere sui tempi medio-lunghi sul territorio è rappresentato dall'applicazione di criteri di tutela in ambiti destinati a formarne l'armatura stabile, intendendo con ciò l'interesse a consolidare valori e qualità dello specifico ambito territoriale ritenuti meritevoli di particolare salvaguardia e attenzione da parte delle popolazioni (Figura 7).

Su questo tema la normativa regionale offre una opportunità definendo, fra gli strumenti per il governo del territorio di scala locale, la possibilità di veder riconosciuti particolari ambiti destinati alla formazione di "Parchi Locali di Interesse Sovracomunale" (PLIS).

La dorsale orientale del territorio comunale di Gessate, solcata dall'incisione del Rio Vallone e accompagnata da un ricco e variegato sistema di aree boscate alternate a terreni agricoli, che, insieme, rappresentano un corridoio ricco di qualità paesaggistiche e ambientali di notevole interesse in un contesto dall'urbanizzazione spinta quale è quello dell'area metropolitana milanese, vede già riconosciuta la propria vocazione a conservare e riprodurre valori di naturalità aperti a forme di fruizione pubblica diffusa.

Il Documento di Piano conferma la configurazione complessiva del perimetro delle aree comprese nell'ambito del PLIS istituito, in vista delle articolazioni delle destinazioni dei suoli racchiusi all'interno di tale ambito, mirando altresì a consolidare un polo di fruizione attrattivo e di sostegno per l'accessibilità al sistema delle aree del parco, in corrispondenza degli attuali specchi d'acqua e delle strutture dismesse dell'ex fornace a nord della cascina Pignone, attraverso l'individuazione di un comparto di trasformazione (si veda il cap. 2.4.3). Uno specifico Piano Attuativo da predisporre in accordo con gli indirizzi da condividere in sede consorziale indicherà i contenuti e le modalità di accesso e fruizione pubblica delle attrezzature e degli ambienti di valenza naturalistica coinvolti.

Una situazione solo per certi versi analoga si presenta lungo il tracciato del canale Villorosi, dove il contesto territoriale agricolo mostra temi e situazioni di interesse, legati prevalentemente alla conservazione e alla sopravvivenza di un grande "corridoio" di aree libere da edificazione, non prive di componenti di

caratterizzazione paesaggistica, che attraversa l'intero quadrante settentrionale dell'area metropolitana fra il Ticino e l'Adda.

In quest'ambito, anche e soprattutto per iniziativa della Provincia di Milano viene sostenuta l'opportunità di un progetto territoriale indirizzato a preservare e valorizzare gli spazi agrari lungo il canale, a corredo di un'ipotesi di creazione di una "dorsale verde" che attraversi l'intero settore a nord di Milano, in grado anche di interconnettere i parchi già istituiti, generalmente sviluppati in senso nord-sud lungo i principali corsi fluviali e torrentizi a nord della città.

Il Documento di Piano indica per queste aree la conferma delle destinazioni agricole in essere, sottolineando l'esigenza di una particolare attenzione al paesaggio delle aree a nord del canale Villoresi, anche alla luce dell'ipotesi di ampliamento del PLIS del Rio Vallone e di costituzione di un PLIS lungo il canale Villoresi da parte dell'Amministrazione comunale di Cambiagio. Segnala inoltre l'esigenza di adottare particolari cautele per la realizzazione e la conseguente ambientazione paesaggistica del tracciato della SP 216 ad opera della Provincia di Milano, quale soggetto attuatore dell'opera, mantenendo aperta la possibilità di aderire all'iniziativa per il riconoscimento di un PLIS che comprenda le aree lungo le sponde del canale Villoresi, qualora l'iniziativa stessa trovasse concorde seguito in sede intercomunale.

Certamente, l'inserimento in una logica di parco locale delle aree lungo il canale Villoresi dovrà avvenire senza incidere sulla destinazione agricola dei suoli. Ogni forma di fruizione pubblica ipotizzabile dovrà limitarsi alla percorribilità ciclabile e

al sostegno delle attività degli agricoltori presenti a favore di interventi di arricchimento del contesto paesaggistico e di apertura alla polifunzionalità delle aziende.

Un caso a parte è rappresentato dal "corridoio" di aree poste fra la SS 11 e il tracciato della MM verso il confine comunale di Gorgonzola.

Queste aree sono interessate dal progetto della TEM - previsto quasi integralmente in sottosuolo - e dalla realizzazione della bretella di collegamento fra la SS 11 e il nuovo casello autostradale.

Appare chiaro come debba essere evitato ogni possibile tipo di impiego urbano di queste aree evitando il formarsi di un sistema conurbato fra i due comuni, appoggiato e indotto dalla SS 11.

Per contro si ravvisa l'opportunità di rafforzare e dare efficacia al vincolo di tutela del naviglio Martesana, prevedendo la formazione di un polmone verde e boscato, attrezzabile a parco mediante percorsi di attraversamento che facilitino e rafforzino le interrelazioni fra i centri urbani di Gessate-Bellinzago e Gorgonzola a nord del naviglio. In tal senso si ritiene peraltro opportuno valutare la possibile integrazione con il previsto ampliamento del costituendo PLIS Alto Martesana⁴.

⁴ Il PLIS, in fase di costituzione, interessa i Comuni di Pozzuolo Martesana e Melzo, con la prospettiva di coinvolgere in futuro anche Bellinzago Lombardo e Inzago. Ingenti del Parco sono la realizzazione di un corridoio ambientale di collegamento fra il Parco Agricolo Sud Milano, il Canale Villoresi e il Rio Vallone e la tutela del territorio nei confronti delle nuove infrastrutture programmate, in particolare la Tangenziale est esterna.

Parallelamente alle valenze di scala territoriale, il comune di Gessate vanta una presenza di verde diffuso all'interno del tessuto edificato, che rappresenta una componente importante del sistema ambientale locale. A questa contribuiscono sia gli spazi pubblici attrezzati che i giardini privati, di ville e condomini, formati a seguito di scelte urbanistiche che hanno favorito l'applicazione di indici fondiari contenuti.

Il Documento di Piano intende salvaguardare tale peculiarità mediante due azioni: una di tutela del verde privato, attraverso l'applicazione di indici edificatori più coerenti alla attuale morfologia urbana; l'altra di valorizzazione del verde pubblico, sia mediante soluzioni che ne garantiscano un'adeguata manutenzione, facendo fronte alle attuali difficoltà di gestione, sia attraverso una migliore fruibilità delle aree stesse, possibile con la progettazione integrata del sistema dei percorsi ciclabili e pedonali.

A completamento di questo sistema, il Documento di Piano individua le aree di cessione dei comparti di espansione residenziale non ancora attuati, o ovest dell'abitato, che si sviluppino in continuità con gli spazi pubblici dotati di verde previsti nell'ambito di trasformazione a nord della stazione della linea MM2, nonché l'area prevista per soddisfare i futuri fabbisogni di servizi, posta tra il torrente Trobbia e il PLIS, che dovrà caratterizzarsi per l'integrazione di spazi verdi con eventuali strutture edilizie.

2.5.2 Ruolo delle aree agricole

Il DP affronta il tema delle aree agricole con la finalità di preservarne la conservazione ai fini sia del mantenimento degli equilibri territoriali e ambientali, sia per garantire nel tempo lungo la conservazione dei suoli agrari, considerati un bene di interesse collettivo, non riproducibile.

Fatta questa premessa si ritiene altresì di vitale importanza il sostegno allo sviluppo di una economia agraria in grado di reggere la attuale richiesta di “prestazioni” ai produttori e agli operatori del settore agrario.

Tuttavia, le azioni alla portata della pianificazione territoriale si fermano necessariamente al primo aspetto, costituito dalla destinazione d'uso dei suoli, premessa indispensabile per il radicamento delle attività imprenditoriali e per lo sviluppo degli investimenti in attrezzature, infrastrutturazione dello spazio agrario e offerta di prestazioni complementari da parte degli stessi agricoltori.

La destinazione d'uso delle aree agricole nel presente Piano segue pertanto la logica di riservare alle produzioni agrarie tutti i suoli idonei allo scopo, ivi compresi quelli indirizzabili a sostenere ruoli plurimi, come quelli delle aree a diretto confine con le parti di territorio urbanizzate o quelli che si trovano a contatto con i tracciati della nuova viabilità di progetto, dove le aree agricole assolvono anche il compito di comporre e conservare la continuità dei connotati paesaggistici.

A questo fine, a tutto il territorio che circonda l'attuale centro abitato di Gessate, da nord-est a sud-ovest, viene attribuita la destinazione agricola e i nuovi tracciati viari di previsione sono collocati in prossimità dei margini urbani al fine di assicurare la massima compattezza e continuità dello spazio agrario.

Anche la previsione dello svincolo della TEM di Cascina Antonietta viene riproposto in variante rispetto al progetto preliminare approvato dal CIPE e ridisegnato ad ovest dell'asse autostradale, con il fine di mantenere l'integrità del comparto agricolo posto fra l'abitato di Gessate e il nuovo tracciato viabilistico di interesse regionale.

Dello stesso tenore dovranno essere gli interventi nelle aree che affiancano i tracciati della nuova viabilità, prevedendovi la possibilità di attribuire alle cure delle aziende agricole operanti la coltura e la manutenzione delle aree boscate e

delle parti di territorio non più specificamente riconducibili all'esercizio delle forme tradizionali di agricoltura.

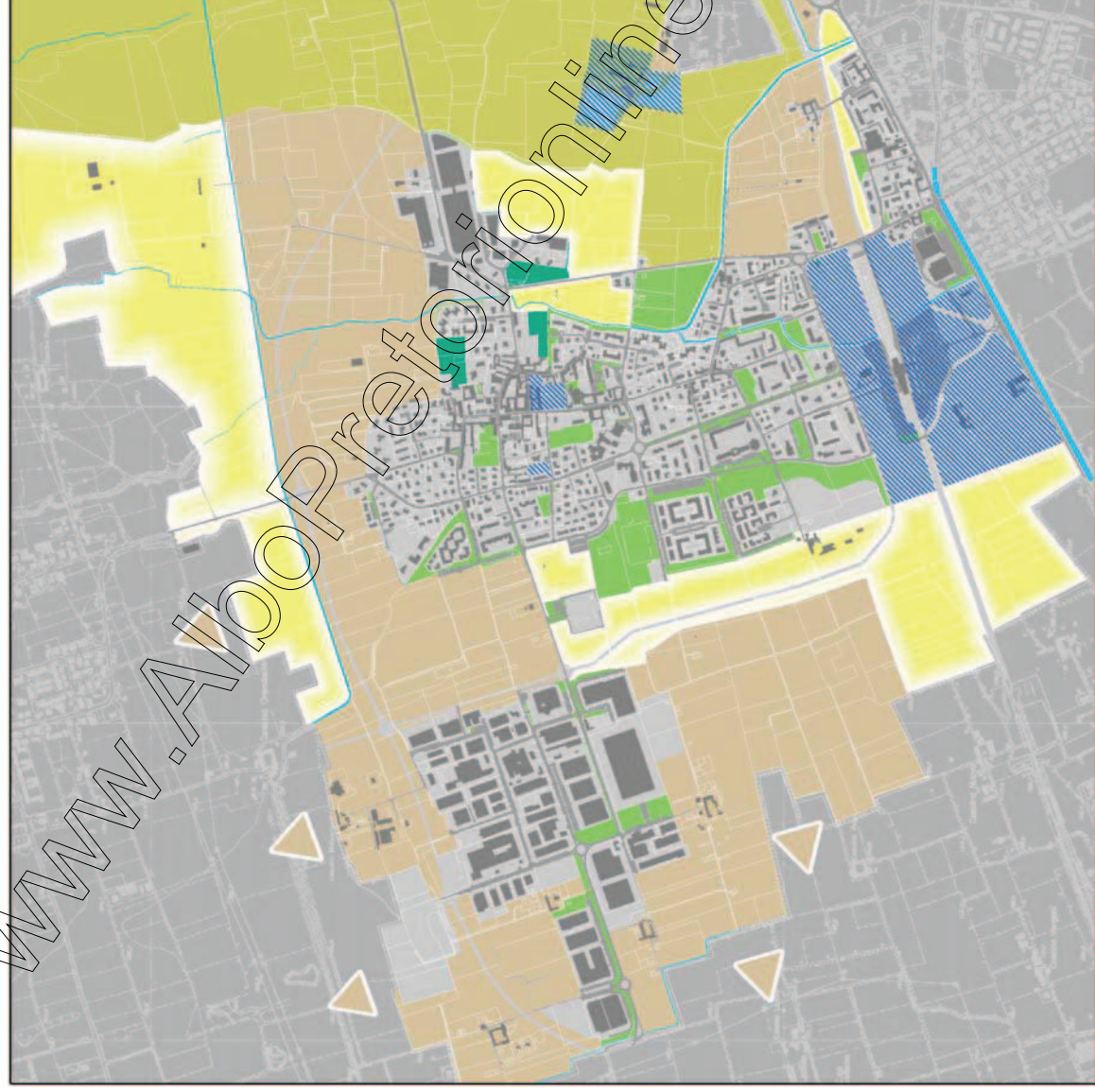


Figura 7. Gli ambiti non edificati. L'ambito agricolo (in beige), l'ambito agricolo di riqualificazione del paesaggio (in giallo), l'ambito del PLIS del Rio Vallone (in verde chiaro) e il verde urbano (in verde).

2.5.3 La rete ecologica a livello locale

La Provincia di Milano, nel PTOC, individua in prossimità del comune di Gessate due possibili corridoi ecologici in direzione est-ovest, lungo il canale Villorresi e il Naviglio Martesana, e altri due in direzione nord-sud, lungo il torrente Trobbia e il Rio Vallone.

L'insieme delle aree verdi di rilevanza sovralocale e di quelle aventi un carattere prettamente locale, nonché il sistema di aree agricole descritto (paragrafo 2.5.2), contribuiscono a garantire a livello locale la fattibilità della rete ecologica provinciale (Figura 8).

Oltre alla presenza di un ambito già sottoposto a tutela, quale è il territorio compreso nel PLIS del Rio Vallone, le azioni di Piano previste contribuiscono a implementare il valore ecologico e ambientale delle aree agricole. A questo si aggiunge l'individuazione di aree da sottoporre ad una particolare cura dal punto di vista paesaggistico-ambientale, quali l'area compresa tra la linea della metropolitana e la strada statale e le aree che corrono lungo i margini dell'urbanizzato ad est e ad ovest del centro abitato.

Questo vasto sistema di aree di pregio ambientale che circonda la parte urbanizzata del territorio comunale trova un ulteriore filtro all'interno del tessuto costruito, grazie alla presenza diffusa di aree verdi e alla qualità degli spazi

privati, supportata da basse densità edilizie, per le quali il Documento di Piano prevede azioni di salvaguardia e valorizzazione (come descritto nel paragrafo 2.5.1).

Le aree che circondano la stazione della MM2, che attualmente costituiscono una barriera dal punto di vista ecologico, potranno essere rese permeabili al passaggio di flora e fauna attraverso la realizzazione degli spazi verdi previsti all'interno delle aree di trasformazione e una maggiore cura nella progettazione degli insediamenti edilizi e delle infrastrutture destinate al movimento e alla sosta degli autoveicoli.

Il Documento di Piano rinvia ai piani attuativi la realizzazione degli elementi di continuità della permeabilità ecologica in senso est-ovest.



Figura 8. La rete ecologica locale: la zona periurbana (a ovest) e il ganglio (a est) della rete ecologia della Provincia e le aree non edificate del comune di Gessate che concorrono alla definizione della rete ecologica. Le linee tratteggiate indicano le connessioni ecologiche da attivare (a sud) e da valorizzare (lungo i corsi d'acqua).

3. I NUMERI DEL PIANO

Il presente capitolo riporta in maniera sintetica gli elementi quantitativi fondamentali che traducono gli obiettivi e le strategie del piano.

Le previsioni strategiche del Documento di Piano interessano complessivamente oltre 410.000 mq di aree di trasformazione, sulle quali sono previsti circa 183.000 mc di volume residenziali e 108.000 mc di volumi destinati alle attività economiche⁵.

Come sintetizzato nella tabella sottostante, le previsioni relative alle aree di trasformazione, nonché gli interventi di completamento del tessuto edilizio esistente determinano un aumento degli abitanti teorici di Gessate pari a 1.823 abitanti, di cui 921 derivano da previsioni non attuate del PRG⁶ che il nuovo Piano fa salve. Le previsioni del Documento di Piano, sommate ai residenti attuali (8.431 ab.), comportano una capacità insediativa teorica totale di poco inferiore ai 10.500 abitanti, quindi più contenuta rispetto a quella effettiva derivante dalle previsioni del PRG vigente (pari a oltre 11.100 abitanti teorici).

In merito alla dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, a Gessate sono attualmente presenti complessivamente 381.365 mq di

⁵ I volumi comprendono quelli di eventuali edifici esistenti all'interno delle aree di trasformazione.

⁶ Il dato tiene conto dello stato di attuazione del PRG al 30.09.09 e della revisione dei contenuti del PGT sulle aree non attuate del PRG.

aree a servizio sia delle attività economiche che della residenza, cui si aggiungono oltre 54.300 mq di servizi già programmati nelle aree soggette a pianificazione attuativa vigente.

Il Piano prevede di incrementare questa dotazione con 35.255 mq di progetto del Piano dei Servizi e circa 70.800 mq da realizzarsi all'interno degli interventi di trasformazione del Documento di Piano.

I servizi di nuova previsione ad uso esclusivo della residenza determinati dal Piano dei Servizi sono pari a 35.255 mq, cui si aggiungono quelli minimi richiesti all'interno delle trasformazioni individuate nel presente Documento, pari a circa 33.000. Della vasta superficie di aree a servizio non attuate previste dal PRG previgente, sono state infatti selezionate quelle che per localizzazione e strategia possono contribuire a ridefinire gli spazi della città pubblica, integrandosi anche alle attrezzature a servizio esistenti.

I servizi di nuova previsione nel PGT vanno pertanto ad aggiungersi ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti per la residenza (252.370 mq) e a quelli già programmati all'interno delle pianificazioni attuative in itinere (39.360 mq), determinando una dotazione complessiva a livello comunale di 360.051 mq.

A fronte di ciò, il piano prevede dunque una dotazione procapite di circa 35 mq/ab, migliorativa della dotazione esistente (pari a 30 mq/ab) e superiore a quella minima richiesta per legge (pari a 18 mq/ab), volta a garantire una qualità degli insediamenti residenziali.

CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO	
Abitanti insediati al 30.09.2009	8.431 ab.
Abitanti insediabili in lotti liberi interclusi – da Prg vig.	50 ab.
Abitanti insediabili in aree di completamento – da Piani Attuativi del Prg vig.	870 ab.
Abitanti insediabili nelle aree di trasformazione del DDP - Nuove previsioni PGT	903 ab.
TOTALE NUOVI ABITANTI TEORICI	1.823 ab.
TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PGT	10.254 ab.

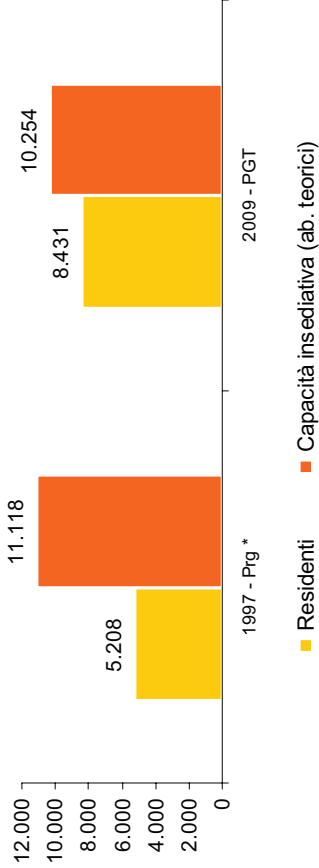
DOTAZIONE DI SERVIZI COMPLESSIVA	
Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale essenziali esistenti*	381.365 mq
Servizi essenziali previsti dalla pianificazione attuativa in corso	54.366 mq
Servizi essenziali previsti dal PDS	35.255 mq
Servizi essenziali previsti dal DDP in aree di trasformazione	70.823 mq

* Comprendono i servizi esistenti in ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

DOTAZIONE DI SERVIZI PER LA RESIDENZA	
Servizi per la residenza esistenti (che concorrono alla dotazione minima)	252370 mq
Servizi per la residenza in fase di attuazione nella p.a. in corso	39.360 mq
Servizi per la residenza previsti dal PGT	35.255 mq
Servizi per la residenza previsti dal PGT in aree di trasformazione	33.066 mq
Totale servizi per la residenza esistenti e previsti (che concorrono alla dotazione minima)	360.051 mq

Dotazione di servizi essenziali per abitante esistente	29,9 mq/ab
Dotazione di servizi pro-capite prevista	35,1 mq/ab

**DIMENSIONAMENTO DEL PGT DI GESSATE-
Abitanti teorici e residenti**



* Var. Gen. del 2000; Varianti parziali ex L.R. 23/97 apportate nel 2001 e nel 2005 (nostra elaborazione).

4. COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI SOVRACOMUNALI

4.1 RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI DEI PIANI SOVRACOMUNALI

Il Documento di Piano recepisce le indicazioni e i contenuti della pianificazione e programmazione di livello sovra comunale, principalmente costituiti dal PTR e dal PTC.

Rispetto a questi documenti, il PGT disarticola le indicazioni e interpreta gli indirizzi in essi contenuti. Più in particolare, relativamente ai progetti di contenuto infrastrutturale che hanno avuto passaggi di aggiornamento e affinamento della progettazione rispetto ai documenti programmatici generali, recepisce la salvaguardie dei tracciati e dispone i vincoli conseguenti.

In particolare vengono indicati e puntualmente localizzati:

- il tracciato della variante alla SP 216 e la relativa fascia di rispetto;
- la salvaguardia relativa all'adeguamento della SP 176 verso Cambiago;
- il tracciato della Tangenziale Est Esterna (TEM) come modificato a seguito degli accordi intercorsi tra gli attori interessati in sede di predisposizione del progetto definitivo, con la relativa fascia di rispetto estesa alle opere di collegamento alla viabilità locale;

- il tracciato della variante alla SS 11 e la relativa fascia di rispetto, connesso con il progetto TEM;
- la vincolistica relativa ai beni culturali e paesistici ai sensi del Dlgs. n. 42/2004;

il perimetro del PLIS del Rio Vallone come recentemente modificato (Del. Prov. Milano 2008).

4.2 RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI DEL PTC DELLA PROVINCIA DI MILANO E VERIFICA DI COMPATIBILITÀ

Gli obiettivi delineati dal presente Documento di piano tengono conto della coerenza con le politiche di scala sovracomunale, in particolare con i contenuti del PTC della Provincia di Milano⁷.

La verifica di compatibilità rispetto ai contenuti prescrittivi e all'applicazione delle regole del consumo di suolo indicati dal PTC è dettagliatamente descritta nei paragrafi che seguono.

4.2.1 Compatibilità con i contenuti prescrittivi del PTC

Le norme tecniche del PTC contengono indirizzi volti a fissare obiettivi per l'attività di pianificazione comunale, provinciale di settore e ad opera di altri

⁷ Per una sintesi degli obiettivi strategici fondamentali a livello provinciale si rimanda al cap. 3.1. del "Quadro conoscitivo degli aspetti territoriali, ambientali e socioeconomici"

soggetti competenti in materia di programmazione territoriale. Tali direttive riguardano le disposizioni da osservare nell'attività di pianificazione comunale e provinciale e le prescrizioni concernenti le disposizioni relative al riconoscimento delle caratteristiche del territorio e alla loro disciplina.

In particolar modo, la verifica di coerenza complessiva del Documento di Piano verte sul recepimento di alcune delle disposizioni del PTCP contenute nelle relative Norme di attuazione; esse riguardano essenzialmente la Parte II relativa ai "Sistemi territoriali", ossia quello paesistico, quello infrastrutturale, quello insediativo.

Il recepimento dei contenuti riguardanti i tre sistemi nel DP si realizza nel modo seguente.

Per quanto riguarda il sistema paesistico ambientale e di difesa del suolo:

- La tutela e valorizzazione del paesaggio si esplicita attraverso l'individuazione di specifici ambiti destinatari di interventi di riqualificazione paesistico – ambientale, con il riconoscimento delle aree agricole produttive, valutate sia per i connotati delle economie agrarie sviluppate sia per le caratteristiche di estensione e continuità dei suoli, alle quali viene assegnato uno specifico ruolo di conservazione e di sviluppo dei caratteri identitari degli spazi aperti. A completamento di ciò viene confermato il riconoscimento delle aree tutelate a Parco (PLIS del Rio Vallone), la perimetrazione dei nuclei di antica formazione e di interesse storico, la segnalazione delle connessioni di livello metropolitano e degli assi urbani dedicati alla mobilità lenta, il

riconoscimento dei livelli di sensibilità del paesaggio urbano e di quello extraurbano. Sulla base di ciò, il Documento di Piano definisce gli obiettivi per una politica di tutela, valorizzazione e rafforzamento dei valori di paesaggio, mentre nel Piano delle Regole si stabiliscono le condizioni per l'implementazione di tali politiche a fronte di interventi sul territorio. Inoltre, nel Piano dei Servizi il sistema del verde e dei percorsi (parchi urbani, verde di quartiere, verde di arredo e orti urbani, percorsi ciclo-pedonali) è riconosciuto come elemento portante della struttura urbana ed extraurbana.

- La tutela e lo sviluppo degli ecosistemi si ritrova nell'individuazione dell'insieme delle aree verdi di rilevanza sovralocale e di quelle la cui salvaguardia assume una importanza alla scala più prettamente locale, nonché del sistema delle aree agricole, che contribuiscono a garantire a livello locale la continuità delle presenze naturalistiche, alla base della concreta efficacia e della funzionalità della rete ecologica provinciale.

Anche relativamente alla configurazione degli assetti urbani, il Documento di Piano dispone per la realizzazione di una connessione ecologica di livello locale in corrispondenza degli interventi di trasformazione posti in corrispondenza della stazione MM, che dovranno porre particolare riguardo alla progettazione delle aree verdi, dotandole di adeguate caratteristiche di "spessore" e continuità.

Le aree a bosco sono riportate nel Piano delle Regole essendo state rilevate sulla base delle indicazioni del Piano Forestale e dalla lettura dello stato di fatto effettuata applicando i criteri definiti dalla legislazione

regionale. La limitazione degli impatti delle barriere infrastrutturali è inoltre affidata alle norme del Piano delle Regole.

- La difesa del suolo è oggetto dello Studio geologico che individua gli ambiti di rischio idrogeologico, il sistema delle acque superficiali di cui definisce i criteri di salvaguardia e le regole di intervento; il Piano delle Regole recepisce inoltre la perimetrazione degli ambiti di cava esistenti, come definiti dal Piano Provinciale Cave.

Il sistema infrastrutturale e della mobilità viene affrontato non solo mediante il recepimento dei più aggiornati atti della programmazione del nuovo assetto viabilistico, di livello sia locale che sovralocale, ma anche con l'esplicitazione nel Documento di Piano dei criteri e delle soluzioni tecniche adatte per un corretto inserimento paesistico-ambientale delle nuove infrastrutture programmate, anche tenendo conto degli scenari di assetto territoriale determinati dalle trasformazioni previste. Le NTA del Piano delle Regole contengono inoltre le condizioni da porre per garantire adeguati livelli di funzionalità per gli interventi attrattori di rilevanti flussi di traffico.

Le condizioni riguardanti l'assetto insediativo sono essenzialmente riferite alla previsione di funzioni di natura sovracomunale in prossimità della stazione MM e dell'ingresso sud al Parco del Rio Vallone, i cui criteri di insediamento sono definiti nell'ambito delle schede allegate alle norme di attuazione del Documento di Piano, nonché alla verifica di criteri di sostenibilità e consumo di suolo, per la quale si veda il paragrafo 4.2.2.

4.2.2 Verifica del consumo di suolo

Dall'analisi contenuta all'interno del PTC8, emerge che oltre il 36% del territorio della provincia di Milano è già urbanizzato. In particolare, l'ambito dell'Adda Martesana ha un indice del consumo di suolo di circa il 30%: una percentuale comunque inferiore alla media dell'intera Provincia. Questo dato, nella sua semplicità, evidenzia una qualità degna di rilievo per quanto riguarda la caratterizzazione del territorio, che il progetto di Piano riconosce e intende mantenere.

La verifica di compatibilità rispetto al PTC8⁹, definita in funzione dell'obiettivo di contenere il consumo di suolo, prevede di valutare le nuove aree destinate all'espansione insediativa rispetto a due criteri fondamentali:

- l'esaurimento delle potenzialità edificatorie dello strumento urbanistico comunale vigente, eventualmente anche per singole funzioni;
- la definizione di una variazione massima ammissibile della superficie urbanizzata che regoli la crescita insediativa.

In coerenza con le indicazioni provinciali nonché con gli obiettivi del presente Documento ("Contenere le dimensioni demografiche della comunità di Gessate e preservarne l'equilibrio rispetto alla dotazione di servizi"; "Limitare il consumo di suolo e

⁸ Provincia di Milano, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Relazione generale, "Il progetto di PTC8 – I sistemi territoriali", ottobre 2003.

⁹ Provincia di Milano, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Relazione generale, § 3.3.2 "I criteri di compatibilità per la sostenibilità delle previsioni insediative"; Norme di attuazione, art. 84.

valorizzare la "città costruita"), in sede di individuazione degli sviluppi territoriali di Gessate si è pertanto tenuto conto in prima istanza delle previsioni residue del Prg, in modo da confermare, laddove opportuno, le aspettative insediative già in corso.

La scelta di non individuare aree da trasformare al di fuori degli ambiti già inclusi nel Prg vigente si accompagna a quella di riservare ad interventi di rilevanza sovracomunale, quali grandi servizi o funzioni di interesse collettivo a servizio di un più ampio bacino di utenza, le aree in diretta contiguità con la stazione MM e con le relative attrezzature di accessibilità e di interscambio. Sempre in un'ottica di servizio alla domanda di scala metropolitana per funzioni ricreative e per il tempo libero, viene proposto il recupero di aree e strutture edilizie degradate site ai margini del Parco del Rio Vallone, anche in funzione di costituirci un punto privilegiato di accesso. Per la loro collocazione in un'ottica di servizio per fabbisogni di livello intercomunale, tali aree non vengono fatte rientrare nel calcolo dei parametri sul consumo di suolo ammissibile (art. 84, comma 6, NTA del PTCP).

In sostanza le decisioni di espansione contenute nell'individuazione degli Ambiti di trasformazione riguardano (Figura 9):

- la riproposizione di aree di espansione già interessate da previsioni di slp residenziale e extraresidenziale nel Prg vigente;

- l'introduzione di un nuovo ambito destinato ad accogliere servizi di scala intercomunale, non presente nel PRG vigente¹⁰, connesso con la nuova configurazione delle infrastrutture di mobilità prevista in corrispondenza della stazione MM.

¹⁰ Di fatto l'area era inserita nel PRG, ma è stata oggetto di stralcio nella delibera regionale di approvazione dello strumento.

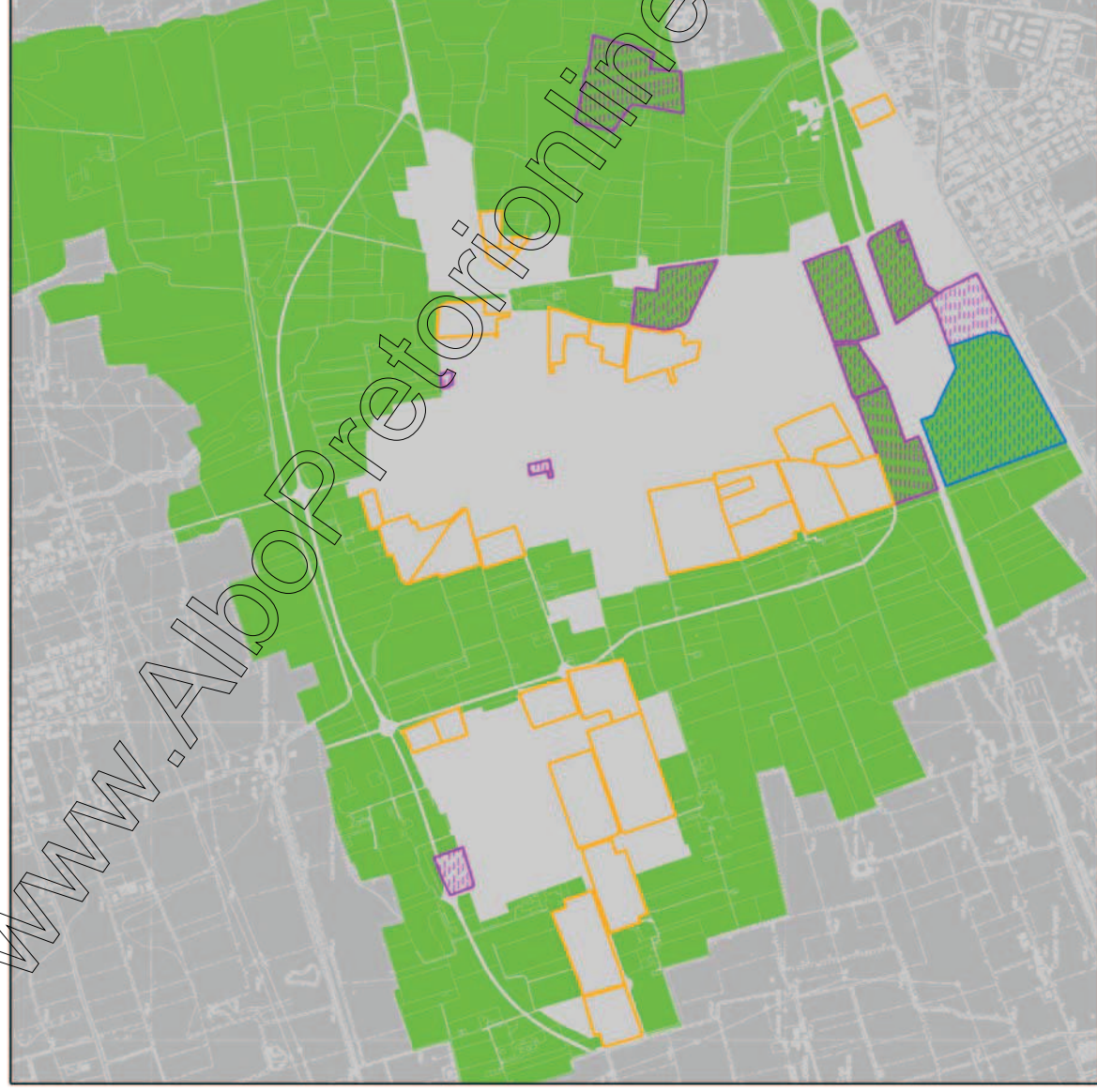


Figura 9. Verifica del consumo di suolo. Rispetto all'ambito urbanizzato sono indicate: le previsioni del PRG attuate e in corso di attuazione (in arancione); le previsioni del PRG riconfermate nel PGT (in viola); la nuova previsione del PGT relative a funzioni sovramunicipali (in blu).

4.2.3 Indicatori di sostenibilità

Gli “Indicatori di sostenibilità” sono una serie di parametri di riferimento individuati dal PTCP per orientare la sostenibilità ambientale delle scelte territoriali (rif. art. 86 NTA del PTCP). Essi si applicano con riferimento al Documento di Piano e alla Valutazione Ambientale Strategica, avendo come obiettivo il raggiungimento dei “valori raccomandati” assunti dal PTCP, nel loro complesso.

Alla fine del presente capitolo sono riportati i valori di tali indicatori con riferimento al Documento di Piano del Comune di Gessate, assieme ad alcune considerazioni sui valori risultanti.

11 - Riuso del territorio urbanizzato

E' il rapporto percentuale tra la superficie territoriale delle zone di trasformazione soggette a piano attuativo e la superficie territoriale delle zone di espansione.

St zone di trasformazione per recupero e riqualificazione aree dismesse	86.565 mq
St zone di trasformazione per nuova urbanizzazione	324.440 mq

Indice di riuso del territorio urbanizzato	26,7%
Valore raccomandato dal PTCP	> 10%

12 - Permeabilità dei suoli urbani

E' il rapporto percentuale tra la superficie permeabile in modo profondo e la superficie fondiaria delle zone di espansione e di trasformazione.

Valore raccomandato dal PTCP per funzioni residenziali, terziarie e per il tempo libero in aree di trasformazione di recupero e riqualificazione.	> 30%
Valore raccomandato dal PTCP per funzioni residenziali, terziarie e per il tempo libero in aree di trasformazione di nuova urbanizzazione.	> 40%
Valore raccomandato dal PTCP per funzioni produttive e commerciali in aree di trasformazione di recupero e riqualificazione.	> 10%
Valore raccomandato dal PTCP per funzioni produttive e commerciali in aree di trasformazione di nuova urbanizzazione.	> 15%

Il Documento di Piano non definisce a priori il parametro di permeabilità dei suoli, bensì rimanda la determinazione dello stesso alla fase di stesura degli accordi convenzionali in coerenza con i valori raccomandati dal PTCP.

(Si vedano le Norme di Attuazione del Documento di Piano, art. 1 I, comma 8).

I3 - Dotazione di aree verdi piantumate

E' il rapporto percentuale tra la superficie arborea e arborea/arbustiva e la superficie territoriale comunale.

Sup. urbanizzata (ai sensi dell' Art. 84 comma 3 delle NTA del PTCP)	2.192.210 mq
Sup. comunale	7.782.760 mq
ICS - Indice del consumo di suolo	28%
Sup. arborea e arbustiva	324.230 mq
Sup. fasce arboree arbustive (lunghezza x 5 ml.)	123.950 mq

Indice di dotazione di aree verdi piantumate	5,8%
Valore raccomandato dal PTCP (con 25%<ICS<40%)	> 8%

Si precisa che, nonostante non sia dimostrato il valore raccomandato dal PTCP, le politiche del piano sono indirizzate ad una intensificazione dei filari alberati lungo le ripe e le divisioni interpoderali, in particolare all'interno del Parco del Rio Vallone, anzichè essere rivolte ad una azione di rimboschimento che andrebbe a sottrarre importanti aree agricole produttive.

I4 - Frammentazione degli insediamenti produttivi

Esprime il rapporto moltiplicato per cento, tra il "perimetro" e la superficie territoriale delle aree produttive.

Perimetro aree produttive esistenti	6.640 m
St aree produttive esistenti	653.880 mq
Perimetro aree produttive esistenti e previste	7.055 m
St aree produttive esistenti e previste	685.515 mq

Indice di frammentazione degli insediamenti produttivi esistenti	1,0%
Indice di frammentazione degli insediamenti produttivi esistenti e previsti	1,0%
Valore raccomandato dal PTCP	riduzione valore, < 2%

15 - Accessibilità alle stazioni ferroviarie/metropolitane

E' il rapporto percentuale tra il numero dei posti auto nei parcheggi di interscambio (SFR e metropolitane) e il numero degli spostamenti su ferro con origine nel Comune dotato di stazione e in quelli confinanti non dotati di stazione.

n. posti auto in parcheggi di interscambio	1.450	n.
n. spostamenti su ferro con origine nel Comune dotato di stazione	422	n.
n. spostamenti su ferro con origine nei comuni confinanti non dotati di stazione	802	n.

(Fonte dati spostamenti: Istat 2001)

Indice di accessibilità alle stazioni ferroviarie/metropolitane	118%
Valore raccomandato dal PTC	> 10%

16 - Dotazione di piste ciclopedonali

E' il rapporto percentuale tra la lunghezza delle piste ciclo-pedonali, esistenti e previste in sede propria o riservata, e la lunghezza della rete stradale, esistente e prevista in ambito comunale.

Piste ciclopedonali in sede propria o riservata esistenti e previste	18.405	ml
Rete stradale in ambito comunale (eccetto strade urbane locali)	23.905	ml

Indice di dotazione di piste ciclopedonali	77%
Valore raccomandato dal PTC	15%

17 - Connettività ambientale

Esprime la possibilità di attraversare il territorio comunale seguendo linee di connettività, ovvero direttrici caratterizzate dalla presenza di suolo vegetato.

Il Piano conferma i corridoi ambientali lungo il Canale Villoresi, il Rio Vallone e il Torrente Trobbia e definisce politiche di riqualificazione e valorizzazione degli stessi.

Attraverso la previsione di aree verdi all'interno degli interventi di trasformazione a nord della stazione MM, il Piano definisce un nuovo corridoio ambientale in grado di connettere gli spazi agricoli a ovest e a est dell'impianto.

La realizzazione della Tangenziale Esterna Milanese (TEM) costituirà una interruzione dei corridoi ambientali lungo spazi agricoli a ovest di Gessate.

Valore raccomandato dal PTCP

mantenimento delle linee di connettività esistenti

www.AlboPretorionline.it 13/04/10

NORME DI ATTUAZIONE

**Criteri per la programmazione negoziale e per l'attuazione
delle aree di trasformazione**

Indice

Capo I. Criteri generali per l'ammissibilità e la valutazione dei Programmi Integrati di Intervento3

Art. 1. Principi generali.....3

Art. 2. Criteri di ammissibilità delle proposte di P.I.I.....3

Capo II. Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento5

Art. 3. Soddisfacimento delle dotazioni di opere di urbanizzazione e di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.....5

Art. 4. Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.....5

Art. 5. Forme di incentivazione e criteri preferenziali.....5

Art. 6. Compatibilità con la disciplina di difesa del suolo.....6

Capo III Procedura di approvazione delle proposte di P.I.I.....7

Art. 7. Proposta iniziale.....7

Art. 8. Proposta definitiva.....7

Art. 9. Valutazione di ammissibilità delle proposte.....8

Art. 10. Convenzione di attuazione.....8

Capo IV. Criteri per l'attuazione degli ambiti di trasformazione e indicazioni urbanistiche9

Art. 11. Strumenti di attuazione e ammissibilità delle proposte.....9

CRITERI PER LA PROGRAMMAZIONE NEGOZIALE E PER L'ATTUAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Capo I. Criteri generali per l'ammissibilità e la valutazione dei Programmi Integrati di Intervento

Art. 1. Principi generali

1. I Programmi integrati di intervento (P.I.I.), disciplinati dall'art. 87 della L.R. n. 12/05 e s.m.i., sottoposti all'Amministrazione saranno valutati sulla base dei risultati attesi, giudicando positivamente le ricadute di interesse generale, pertanto la motivazione alla base dell'approvazione dei progetti non è riferita al rispetto formale della normativa del P.G.T. bensì ad una valutazione degli obiettivi perseguibili con l'intervento proposto fatta ad opera dell'Amministrazione comunale, che si assume la responsabilità di fronte al Consiglio comunale ed ai cittadini.

Art. 2. Criteri di ammissibilità delle proposte di P.I.I.

1. L'ammissibilità delle proposte è subordinata ad una dimostrata e condivisibile integrazione urbana degli interventi, che devono inserirsi correttamente nel contesto, adeguando l'impatto visuale e migliorando la dotazione infrastrutturale.
2. Dal punto di vista *sostanziale* nelle proposte deve essere valutato il soddisfacimento degli obiettivi territoriali espressi nel Documento di Piano, la coerenza con gli obiettivi definiti negli altri atti del P.G.T., nonché la rispondenza ai requisiti qualitativi richiesti per gli interventi. In particolare:

- riqualificazione e valorizzazione ambientale e paesistica delle aree oggetto di intervento;
- ottimizzazione e miglioramento degli spazi e delle attrezzature per la città pubblica;
- miglioramento dell'accessibilità al territorio dal punto vista veicolare, ciclabile e pedonale, con un corretto inserimento ambientale e paesaggistico delle opere infrastrutturali;
- insediamento di attività economiche che possono comportare un incremento delle opportunità di occupazione/lavoro, con attenzione al livello di accessibilità dalla rete stradale esistente e alla compatibilità con le funzioni intorno;
- promozione del territorio a livello sovralocale in termini di scelte insediative e funzionali nonché nella proposta di nuove reti ambientali e di fruizione;
- valorizzazione e salvaguardia delle risorse ecologico – ambientali e paesistiche presenti sul territorio, con particolare riferimento agli elementi che definiscono l'identità e la leggibilità del contesto locale e alla salvaguardia dei con visuali di particolare pregio paesaggistico;
- localizzazione delle funzioni residenziali e ricettive tenendo conto di criteri di accessibilità agli insediamenti e della presenza delle opere di urbanizzazione;
- riqualificazione di aree occupate da edifici incongrui (per ragioni di evidente obsolescenza, scarsa integrazione con il contesto, ecc.) e superfetazioni edilizie, con la previsione della demolizione degli stessi edifici e delle superfetazioni e la sistemazione delle aree liberate;
- previsione di soluzioni progettuali di qualità che prevedano in particolare:
 - parcheggi di pertinenza preferibilmente interrati sotto gli edifici, in particolare a servizio delle funzioni ricettive;

- contenimento dei consumi energetici;
- corretto inserimento ambientale degli impianti tecnologici;
- rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive del tessuto di antica formazione;
- cura nella sistemazione degli spazi esterni di pertinenza, compresa l'individuazione di aree per la raccolta dei rifiuti.

3. Dal punto di vista tecnico-procedurale sono applicabili i seguenti criteri generali per la valutazione delle proposte:

- ad ogni incremento del carico urbanistico previsto deve corrispondere un analogo miglioramento nella dotazione di servizi e di infrastrutture urbane e opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia in termini di maggiore dotazione, sia in termini di effettiva realizzazione;
- l'intervento di riqualificazione urbanistica va interpretato in maniera più ampia e completa possibile, senza determinare "residui" in termini di aree non coinvolte o non progettate (in relazione agli ambiti da trasformare), oppure di opere, pubbliche e private, non coperte da finanziamento.

4. L'Amministrazione comunale, nella valutazione delle singole proposte ed al fine di raggiungere più efficacemente gli obiettivi programmatici del Documento di Piano, può inoltre formulare osservazioni ed avanzare specifiche richieste relative, a titolo esemplificativo, a:

- gli aspetti formali, architettonici e funzionali che dovranno caratterizzare ogni singolo intervento;
- indicazioni specifiche per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- monetizzazione in alternativa alla cessione delle aree per servizi pubblici dovute in relazione agli interventi proposti;

- adozione di provvedimenti di agevolazione in favore del settore del commercio al dettaglio e degli esercizi pubblici in relazione ai contenuti complessivi della proposta;
- riorganizzazione e ridefinizione del sistema viario e della sosta affinché l'area di intervento risulti dotata delle infrastrutture in grado di soddisfare l'incremento del traffico veicolare prevedibile;
- inserimento nella proposta di altre aree appartenenti alla stessa proprietà e/o di aree appartenenti a proprietà di soggetti diversi, al fine di conseguire una riqualificazione a livello urbanistico il più possibile estesa e coerente.

Capo II. Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento

Art. 3. Soddiscamento delle dotazioni di opere di urbanizzazione e di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Nei P.I.I. la dotazione di aree per servizi di interesse pubblico o generale deve soddisfare almeno la dotazione minima prevista per le diverse funzioni da insediare secondo quanto stabilito dall'Art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità di ricorrere alla monetizzazione ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i..
2. Qualora l'area oggetto di proposta di P.I.I. sia sprovvista (anche parzialmente) delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, la loro realizzazione deve precedere o essere contestuale agli interventi edilizi, secondo quanto previsto dalla LR 12/2005, art. 36 comma 2, con oneri a totale carico dell'operatore.

Art. 4. Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. La dotazione di servizi di interesse pubblico o generale deve essere di norma individuata all'interno del perimetro del P.I.I.
2. È ammessa la cessione di aree e/o la realizzazione gratuita di servizi su aree esterne al perimetro del P.I.I. nei casi seguenti:
 - qualora, in riferimento alle dimensioni dell'area d'intervento, si dimostri l'impossibilità, anche parziale, di reperire aree idonee a supportare le funzioni previste per dimensione, posizione o giacitura;
 - qualora la dotazione di aree per servizi superi il fabbisogno generato dall'intervento, calcolato sulla base delle quantità minime definite all'Art. 9 del Piano dei Servizi.

3. Le aree di cessione per servizi esterne al perimetro del P.I.I. devono fare parte del sistema degli spazi e delle attrezzature di uso pubblico previsto dal Piano dei Servizi o essere aree di interesse per l'Amministrazione comunale, effettivamente accessibili e fruibili, che non abbiano collocazioni residuali e la cui realizzazione non gravi sull'intorno. L'interesse dell'Amministrazione comunale deve essere riconosciuto in sede di valutazione di ammissibilità della proposta, in funzione sia della localizzazione e/o delle caratteristiche dell'intervento sia dei fabbisogni espressi dal Piano dei Servizi.

Art. 5. Forme di incentivazione e criteri preferenziali

1. Qualora nella proposta siano previsti, oltre ai requisiti di cui all'Art. 2 che determinano la qualità dell'intervento, almeno alcune delle seguenti condizioni:
 - dotazione aggiuntiva di servizi pubblici o di uso pubblico rispetto alla dotazione minima dovuta;
 - corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi rispetto a quelli dovuti correlati ad opere non direttamente connesse all'intervento;
 - esecuzione di opere di urbanizzazione, che non siano a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - esecuzione di interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico e uso di fonti energetiche rinnovabili, in misura superiore a quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia;

l'Amministrazione comunale può consentire un incremento edificatorio in misura non superiore al 10% del Volume massimo consentito dal P.G.T. con applicazione dell'lt o dell'If massimo dell'ambito.
2. L'incremento edificatorio è commisurato all'entità, al valore economico e all'interesse delle opere e delle cessioni aggiuntive ed è subordinato alla dimostrata compatibilità urbanistica dell'intervento.

Art. 6. Compatibilità con la disciplina di difesa del suolo

- I. Le proposte di P.I.I. devono dimostrare la compatibilità degli interventi in oggetto con gli elaborati di carattere geologico e idrogeologico di cui allo “Studio geologico” e al “Reticolo idrico minore”, che costituiscono parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Capo III Procedura di approvazione delle proposte di P.I.I.

Art. 7. Proposta iniziale

1. Il procedimento di adozione e definitiva approvazione del P.I.I. potrà essere preceduto dalla presentazione da parte degli interessati da una proposta iniziale, volta a verificare la conformità del programma alle linee di indirizzo ed ai criteri e obiettivi della Amministrazione comunale.
2. La presentazione della proposta iniziale non comporterà alcun pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.
3. Detta proposta iniziale, in coerenza con quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Regionale 9 Luglio 1999 n. 6/44161, punto 8, dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:
 - schema di massima del progetto planivolumetrico in scala 1:1000 definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazioni e di funzioni, individuando le urbanizzazioni primarie esistenti e quelle funzionali all'intervento;
 - relazione tecnica;
 - relazione economica;
 - schema di convenzione.
4. L'istruttoria sulla proposta iniziale dovrà concludersi entro 30 giorni dalla sua presentazione. I predetti termini potranno essere interrotti per una sola volta, entro 15 giorni dalla presentazione, per eventuali integrazioni documentali.

Art. 8. Proposta definitiva

1. Indipendentemente dalla presentazione della proposta iniziale i soggetti interessati potranno presentare all'Amministrazione Comunale una proposta definitiva del P.I.I.
2. La documentazione minima a corredo del P.I.I. è quella stabilita dalla Giunta regionale con la deliberazione del 9 luglio 1999, n. VI/44161, ai sensi dell'art. 91, comma 2 della legge regionale n. 12 del 2005.
3. Inoltre, qualsiasi proposta di P.I.I. deve essere corredata da idonei documenti comprovanti il miglioramento della qualità urbana e ambientale derivante dalla realizzazione dell'intervento, con specifico riferimento a:
 - possibili impatti delle nuove funzioni sul contesto urbano e ambientale in cui si inserisce l'intervento, nonché sulla dotazione infrastrutturale, con particolare riferimento alla rete della mobilità laddove interferisca con le strade di livello sovracomunale. Tali impatti devono essere verificati in via preliminare dal proponente, mettendo l'Amministrazione comunale in condizione di valutarli in base agli obiettivi elencati nel Documento di Piano;
 - adeguate garanzie in ordine alla fattibilità temporale ed economico-finanziaria degli interventi;
 - compartecipazione pubblica ai vantaggi indotti dalla proposta di P.I.I. rispetto a quanto previsto dal PGT, da valutare tramite bilancio economico/ patrimoniale.
4. L'istruttoria dovrà essere fatta entro 30 giorni dalla presentazione della proposta, comprensivo di una sua richiesta di integrazioni.
5. La proposta dovrà essere sottoposta all'organo deliberante entro 30 giorni dalla data dalla conclusione dell'istruttoria.

Art. 9. Valutazione di ammissibilità delle proposte

1. La valutazione di ammissibilità delle proposte avviene sulla base:
 - della conformità ai contenuti dell'art. 87 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
 - della rispondenza ai criteri di cui al Capo I del presente documento.
2. L'Amministrazione comunale detta ulteriori indicazioni di tipo progettuale ed obiettivi specifici con atti della Giunta comunale.

Art. 10. Convenzione di attuazione

1. La convenzione, da sottoscrivere tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione comunale successivamente all'approvazione definitiva del programma integrato, disciplina i diritti e gli obblighi degli operatori pubblici e privati per l'attuazione del programma integrato ed è regolata dagli artt. 46 e 93 della Lr 12/05 e s.m.i.
2. Oltre a quanto stabilito dalla legislazione regionale, la convenzione contiene:
 - i termini di inizio dei lavori, previsti a pena di decadenza del programma, e quelli per l'esecuzione degli interventi e delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali contemplati nel programma integrato;
 - le garanzie finanziarie, da fornirsi con fidejussioni bancarie o assicurative, di valore non inferiore all'importo delle opere che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare, avendo riguardo anche alla relazione economica allegata al programma integrato;
 - gli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali strutture realizzate a titolo di standard qualitativo;
 - le modalità di esecuzione e i tempi delle eventuali bonifiche, nel caso di programmi integrati d'intervento interessanti anche parzialmente strutture produttive dismesse;

- le modalità di esecuzione e i tempi delle eventuali opere di compensazione ambientale necessarie.
3. Tutte le proposte di P.I.I. devono garantire tempi certi e celerità di attuazione. A tal fine:
 - gli atti abilitativi (permesso di costruire o DIA) per tutte le opere previste devono essere richiesti entro tre anni dalla stipula della convenzione, salvo che si tratti di interventi di particolare complessità, per i quali la scadenza può essere prolungata di ulteriori due anni;
 - la richiesta degli atti abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione deve precedere quelle per gli interventi edificatori; la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle attrezzature per servizi essenziali dovrà essere contestuale alla realizzazione dell'intervento ed ultimata entro la fine dei relativi lavori, come previsto dalla LR 12/2005, art. 36 comma 2;
 - gli interventi devono essere attuati entro sette anni, decorrenti dalla data in cui è avvenuta la stipula della convenzione.

Capo IV. Criteri per l'attuazione degli ambiti di trasformazione e indicazioni urbanistiche

Art. 11. Strumenti di attuazione e ammissibilità delle proposte

1. Gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano si attuano mediante piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.
2. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva gli indici urbanistico – edilizi, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano e nelle Schede allegate alle presenti Norme.
3. I contenuti delle Schede costituiscono il riferimento sia per la progettazione negli ambiti di intervento da parte degli operatori proponenti, sia per la valutazione da parte dell'Amministrazione comunale della qualità delle proposte, fino alla vigenza del Documento di Piano, ed assumono pertanto valore indicativo.
4. Il Documento di Piano definisce, all'interno delle Schede allegate alle presenti Norme, per ciascun ambito di trasformazione: gli aspetti quantitativi dei nuovi insediamenti previsti; la vocazione funzionale, le opere pubbliche e le compensazioni ambientali richieste; le caratteristiche qualitative principali dell'intervento. Sono sempre fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi prescritte dalle norme tecniche del Piano dei Servizi.
5. Il perimetro degli ambiti di trasformazione può essere rettificato in sede di piano attuativo rispetto a quello individuato negli elaborati del Documento di Piano, al fine della coincidenza dello stesso con i confini dei mappali catastali interessati e, comunque, ove ciò sia utile al migliore assetto

dell'ambito; l'eventuale incremento della capacità insediativa complessiva che dovesse derivare dalla correzione dei perimetri, non potrà superare il 3% di quella indicata nelle tabelle contenute nelle Schede. La rettifica nell'ambito di tali criteri comporta contestuale adeguamento degli elaborati grafici del Piano delle Regole.

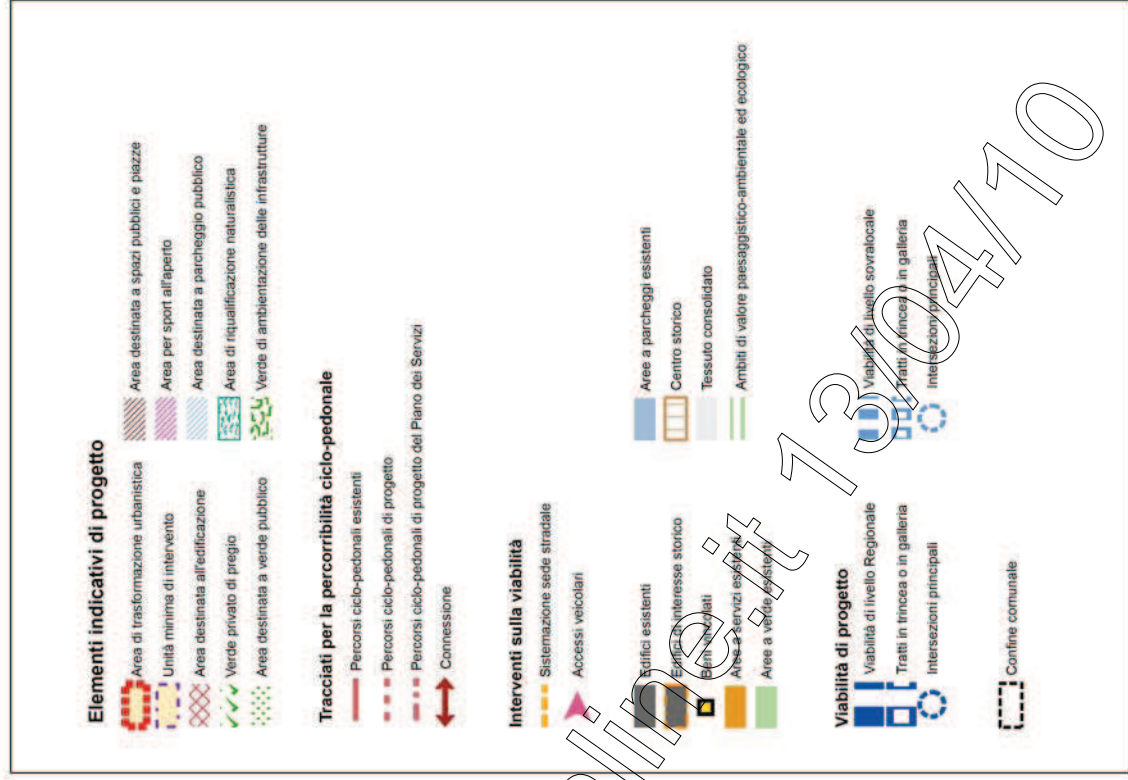
6. All'interno delle Schede l'Amministrazione comunale indica l'ammissibilità della suddivisione degli ambiti di trasformazione in unità minime di intervento. Ove ammesse, queste ultime devono essere individuate in sede di formazione del piano attuativo relativo all'intero ambito di trasformazione. Per ciascuna unità minima:
 - devono essere eseguite le relative opere di urbanizzazione primaria;
 - devono essere cedute le aree per servizi all'interno dell'intero ambito in proporzione alla Slp o al Volume realizzati in ciascuna unità.
7. La convenzione del piano attuativo determinerà le modalità di recepimento delle previsioni del Documento di Piano.
8. La convenzione determinerà altresì la percentuale di Superficie filtrante (Sff) in coerenza con i valori raccomandati dal PTCF per le diverse funzioni insediabili con riferimento all'indicatore di sostenibilità "I2 – permeabilità dei suoli urbani".
9. Negli ambiti di trasformazione devono essere applicate le disposizioni relative ai parametri urbanistici, edilizi e ambientali di cui al Titolo I delle norme tecniche del Piano delle Regole, salvo ulteriori specificazioni all'atto del convenzionamento.

www.AlboPretorioronline.it 13/04/10

NORME DI ATTUAZIONE - Allegato I

Schede degli ambiti di trasformazione

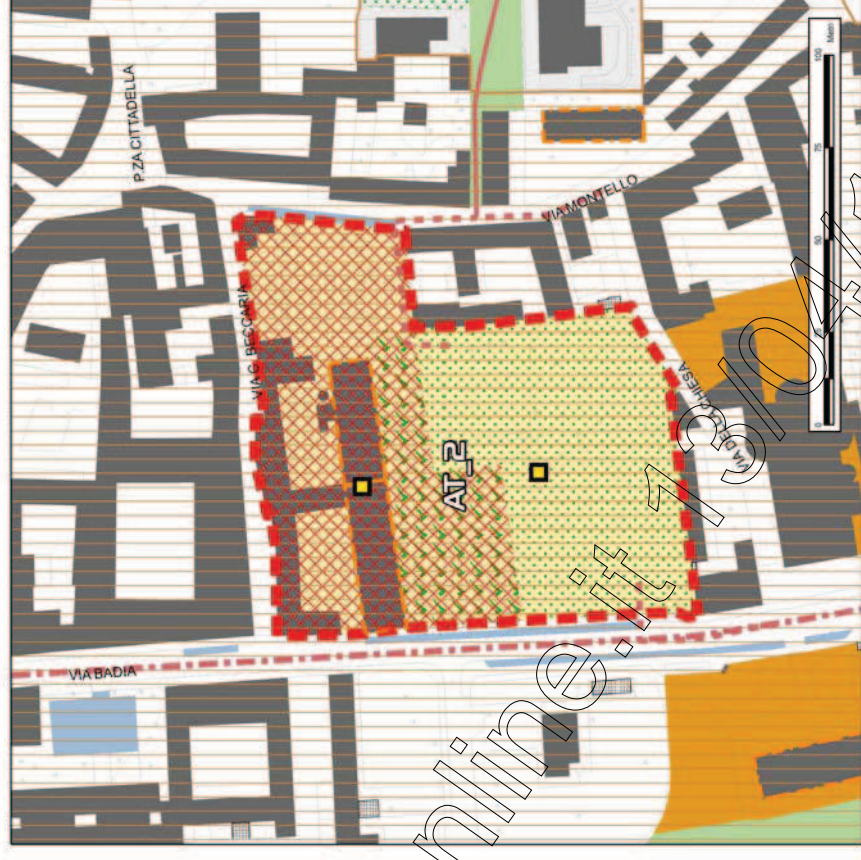
LEGENDA DELLE SCHEDE



www.albopretorionline.it 13104710

AT. 2

Ambito di riqualificazione “Villa Sartirana”



AT. 2

Ambito di riqualificazione “Villa Sartirana”

Superficie ambito	mq	10.385
Volume massimo*		
Complesso di Villa Sartirana	mc	15.515
Lotto su via Montello	mc	1.000
Ulteriore volumetria è ammessa in misura pari all'entità delle cessioni o asservimenti all'uso pubblico all'interno degli edifici.		
Cessione minima per servizi	mq	4.570
Capacità insediativa	ab.	113
Unità minime di intervento		ammesse
Parametri di edificazione:		
Altezza massima (H)	esistente	
Numero massimo di piani (NP)	n.	3

* Comprensivo delle volumetrie esistenti.

Destinazioni d'uso principali:

Usi residenziali, usi commerciali, usi terziari.

Destinazioni d'uso non ammesse:

Usi produttivi eccetto l'artigianato di servizio, medie strutture di vendita di 2° livello, grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso.

Interventi relativi all'edificato:

Restauro conservativo della villa Sartirana e ristrutturazione edilizia degli edifici costituenti il complesso di origine e interesse storico-documentale.
Completamento delle cortine edilizie lungo le vie Beccaria e Montello con l'impiego dell'area corrispondente. Non sono ammesse destinazioni residenziali ai piani terra degli edifici che affacciano su spazio pubblico.

Opere di interesse pubblico da realizzare:

Collocazione di servizi essenziali o di funzioni di interesse collettivo al piano terra degli edifici del complesso di Villa Sartirana con formazione di spazi e percorsi accessibili al pubblico; cessione finalizzata alla creazione di un parco pubblico di parte dell'area costituente il giardino storico della villa, con creazione di accessi pubblici al parco sia lungo via Badia sia lungo via Montello; allargamento di via Beccaria e creazione di uno spazio aperto pubblico.

Finalità dell'intervento:

Il recupero del complesso degli edifici che compongono Villa Sartirana rappresenta un tema di forte interesse collettivo per la comunità gessatese, sia per i significati storici ed identitari degli edifici in sé, sia per la collocazione strategica nel cuore del centro urbano.

L'intervento è pertanto indirizzato alla costituzione di un complesso di forte riconoscibilità e richiamo collettivo con l'introduzione di funzioni che assicurino uno stretto rapporto con il contesto e offrano motivo di frequentazione da parte dei cittadini.

Fermo restando l'obiettivo della conservazione della villa e del suo contesto, il recupero a nuove funzioni urbane, anche di uso pubblico, degli edifici ex industriali e dei rustici si accompagnerà con la creazione di un parco pubblico su parte delle aree del giardino storico, ad integrazione e sostegno delle funzioni pubbliche nel centro storico di Gessate.

Lo strumento attuativo dovrà risolvere unitariamente il margine dell'isolato, in riferimento agli affacci lungo le vie Beccaria e Montello.

AT.3

Ambito di completamento “Orti di Via Cantù”



AT.3

Ambito di completamento “Orti di Via Cantù”

Superficie ambito	mq	2.630
Volume massimo	mc	3.500
Cessione minima per servizi	mq	305
Capacità insediativa	ab.	35
Unità minime di intervento	non ammesse	
Parametri di edificazione:		
Altezza massima (H)	ml.	9,70
Numero massimo di piani (NP)	n.	3
Rapporto di copertura (Rc)	%	40
Superficie filtrante (Sft)	%	40
Superficie a verde (Sv)	%	30

Destinazioni d'uso principali:

Usi residenziali.

Destinazioni d'uso non ammesse:

Usi produttivi eccetto l'artigianato di servizio, medie strutture di vendita di 2° livello, grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso.

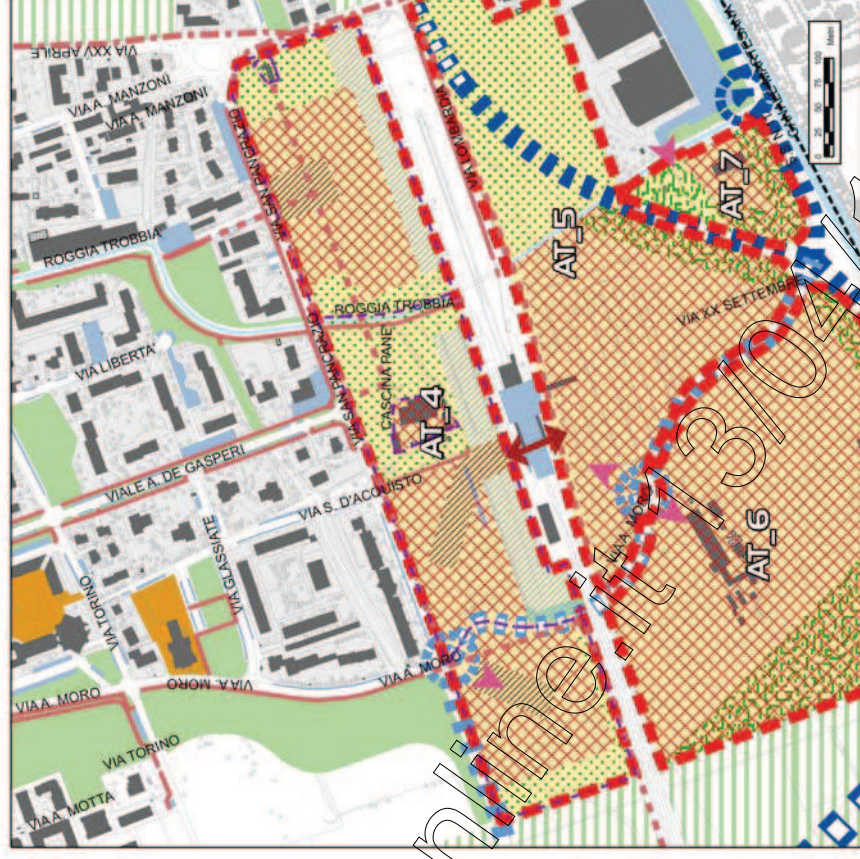
Opere di interesse pubblico da realizzare:

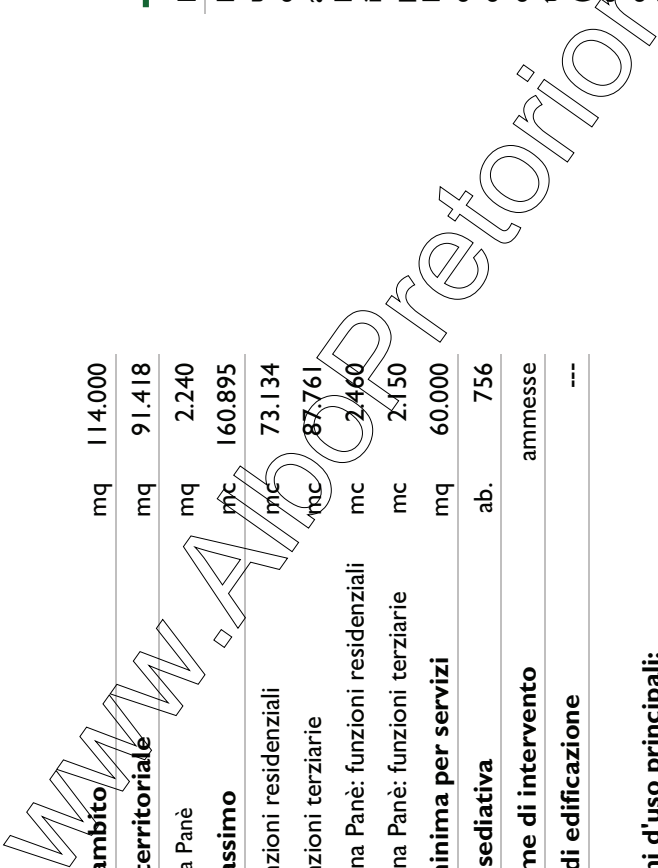
Area a parcheggio pubblico all'angolo con Via Europa.

Finalità dell'intervento:

L'intervento si propone di completare adeguatamente il tessuto urbano, sottoponendo a pianificazione attuativa uno spazio attualmente sottoutilizzato intercluso fra lotti edificati, col fine di assicurare un miglior esito compositivo nell'ambito circostante l'intervento.

Ambito per nuove centralità urbane “MM Nord”





Superficie ambito	mq	114.000
Superficie territoriale	mq	91.418
comparto C.na Panè	mq	2.240
Volume massimo	mc	160.895
di cui per funzioni residenziali	mc	73.134
di cui per funzioni terziarie	mc	87.761
comparto C.na Panè: funzioni residenziali	mc	2.460
comparto C.na Panè: funzioni terziarie	mc	2.150
Cessione minima per servizi	mq	60.000
Capacità insediativa	ab.	756
Unità minime di intervento	ammesse	
Parametri di edificazione	---	

Destinazioni d'uso principali:

- Comparto ovest: usi terziari.
- Comparti centrale e est: usi residenziali.
- Comparto Cascina Panè: usi residenziali, servizi e terziario.

Destinazioni d'uso non ammesse:

Usi produttivi eccetto l'artigianato di servizio, medie strutture di vendita di 2° livello, grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso.

Opere di interesse pubblico da realizzare:

Opere di integrazione e raccordo con le infrastrutture di viabilità di livello sovralocale, (sottovia della linea MM, raccordo in direzione TEM,) riordino e ridisegno dei parcheggi pubblici e degli spazi aperti connessi con la rete di accesso alla stazione MM.
Dotazione di spazi riservati alla valorizzazione della Chiesa di S. Pancrazio.
Formazione delle reti di accessibilità alla stazione MM attraverso piazze e spazi pubblici attrezzati. Realizzazione di verde pubblico fra cascina Panè e l'alveo del Trobbia. Riorganizzazione degli spazi per la sosta di corrispondenza.

AT. 4

Ambito per nuove centralità urbane “MM Nord”

Finalità dell'intervento:

Lo scopo dell'intervento consiste nell'integrazione della stazione MM con il tessuto urbano del centro di Gessate attraverso la riforma del sistema di accessibilità, il ridisegno degli spazi pubblici, il contenimento e il controllo del carico insediativo previsto, mirando alla continuità e all'integrazione con i tracciati viari e con la struttura urbana esistente. L'attuazione dei vari comparti che risultano compresi nell'ambito dovrà rapportarsi alle indicazioni del Piano di Inquadramento Unitario previsto per l'Ambito AT. 5, da promuovere a cura dell'Amministrazione Comunale.

La pianificazione attuativa dovrà inoltre prevedere l'impiego di tipologie edilizie in grado di determinare un'ampia disponibilità di superfici di uso pubblico al suolo, sia per la dotazione di verde sia per la formazione di spazi aperti di uso collettivo. La collocazione delle volumetrie di maggiore altezza dovrà avvenire in diretta prossimità della linea di trasporto, conservando un fronte di altezza limitata a contatto con le parti già realizzate (via S. Pancrazio). Dovrà inoltre essere adeguatamente valorizzata ed integrata nella rete dell'accessibilità pubblica la chiesa di S. Pancrazio, dotandola di adeguate aree di sagrato e di verde di rispetto.

L'intervento è destinato ad accogliere funzioni terziarie e ricettive di scala sovracomunale, sostenute dalle eccezionali condizioni di accessibilità dalle reti di mobilità metropolitana (MM e TEM). Le nuove funzioni da insediare dovranno effettivamente rispondere a fabbisogni ed esigenze di scala metropolitana, quali sedi direzionali, strutture per la ricerca e l'innovazione, per comunicazione e la formazione scientifica e culturale, potendosi altresì dotare di attrezzature alberghiere e di accoglienza, aperte all'utenza metropolitana. La previsione di nuova volumetria residenziale è destinata e dimensionata sia per completare e rafforzare adeguatamente la dimensione urbana del comune, sia per assicurare sufficienti condizioni di mix funzionale alla “nuova centralità” destinata a costituirsi in corrispondenza della stazione MM.

Al fine di non attrarre traffico di attraversamento, la pianificazione attuativa dovrà calibrare l'estensione dell'offerta di aree di sosta in prossimità della stazione, sulla sola domanda interna del Comune di Gessate (sosta regolamentata), essendo l'ambito destinato all'interscambio dei mezzi collocato sull'altro lato (sud) della linea.

Dovrà essere inoltre curata l'integrazione nel nuovo disegno urbano dell'isolato della “Cascina Panè” mediante specifico Piano Attuativo (Piano di Recupero). Il Documento di piano rinvia alla pianificazione attuativa la realizzazione degli elementi di continuità della permeabilità ecologica in senso Est – Ovest.

AT.5

Ambito per nuove centralità urbane “MM Sud”

Superficie ambito	mq	89.300
Volume massimo	mc	---
Cessione minima per servizi	mq	---
Capacità insediativa	ab.	---
Unità minime di intervento	non ammesse	---
Parametri di edificazione		---

Destinazioni d'uso principali:

- Aree di sosta e servizi di interesse pubblico.
- Artigianato di servizio; usi commerciali; usi terziari limitatamente alle seguenti attività: finanziarie e assicurative; immobiliari; servizi di informazione e di comunicazione; noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese; organizzazioni associative. La presenza di tali funzioni, connesse ai servizi di interscambio, è subordinata alla realizzazione della struttura adibita alla sosta ed è ammessa per una quota massima pari al 5% della superficie della stessa.

Destinazioni d'uso non ammesse:

Usi residenziali, medie strutture di vendita di 2° livello alimentari, grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, usi terziari eccetto quelli elencati tra le funzioni principali, usi produttivi eccetto l'artigianato di servizio.

Opere di interesse pubblico da realizzare:

Interscambio trasporto pubblico; struttura multipiano per i parcheggi ad uso pubblico; quota parte della viabilità di accesso e di raccordo con la viabilità sovralocale; percorso pedonale da Via Manzoni alla stazione MM; sistemazione area a verde pubblico.

Finalità dell'intervento:

L'ambito è destinato ad accogliere le strutture di interscambio gomma-ferro della stazione MM.

In accordo con gli Enti di gestione (MM, ATM, Provincia di Milano) dovranno essere posti in atto i programmi e le azioni per l'ammodernamento e l'adeguamento degli spazi di sosta degli autoveicoli di provenienza extralocale e delle strutture per la funzionalità della stazione autobus.

Le funzioni pubbliche potranno essere integrate da strutture commerciali e terziarie integrative dell'interscambio

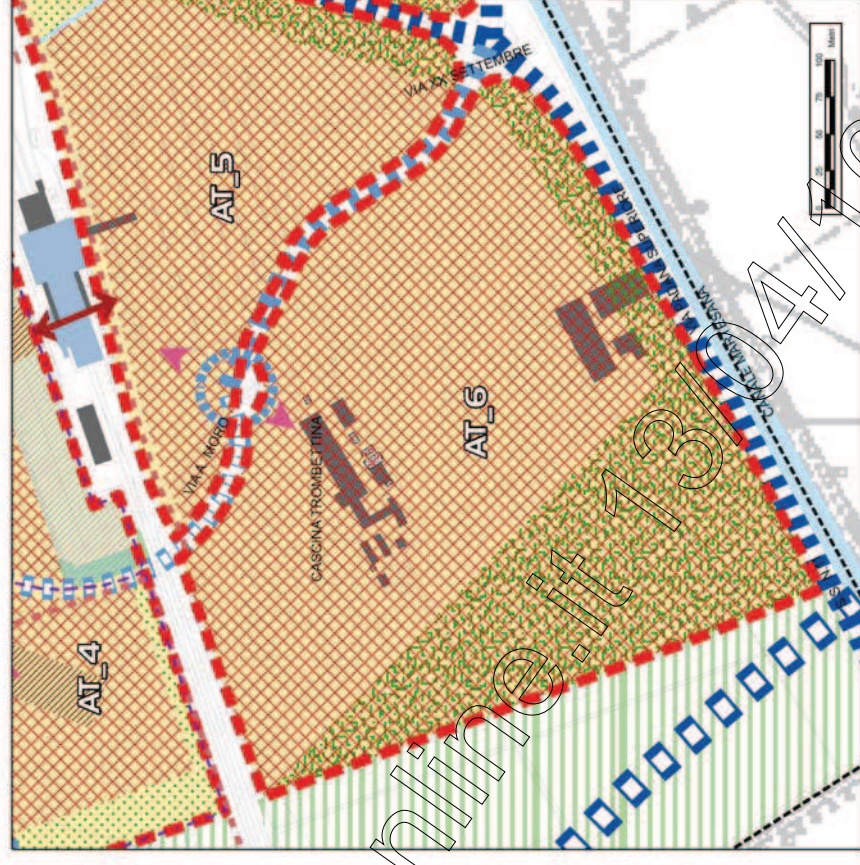
L'intero sistema di accessibilità all'area dovrà essere riformulato anche in funzione del nuovo tracciato di variante della SS 11.

Il comparto dovrà essere sottoposto a Piano di Inquadramento Unitario su iniziativa dell'Amministrazione Comunale col fine di rendere coerenti e coordinati gli interventi, non necessariamente contestuali e contemporanei.

Infine, dal momento che l'ambito è inserito nel vincolo di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana, gli interventi di progetto dovranno essere valutati dalla Commissione Paesaggio.

AT.6

Ambito per funzioni strategiche di interesse pubblico “TEM-Martesana”



AT. 6

Ambito per funzioni strategiche di interesse pubblico “TEM-Martesana”

Superficie ambito	mq	18.550
Volume massimo	mc	---
Cessione minima per servizi	mq	---
Capacità insediativa	ab.	---
Unità minime di intervento	non ammesse	---
Parametri di edificazione	---	---

Finalità dell'intervento:

L'ambito, in virtù dell'alto livello di accessibilità viene reso disponibile per la collocazione di grandi servizi o di funzioni di interesse collettivo di scala sovracomunale.

Le funzioni pubbliche potranno essere integrate da strutture private complementari, anche a sostegno dell'interscambio (ambito AT. 5).

Il complesso degli edifici e dei rustici di Cascina Trombetta dovrà essere considerato in funzione della riorganizzazione e ricomposizione degli spazi agrari quali risultanti dall'intervento della TEM.

Almeno il 50% dell'area dovrà essere qualificato dal verde, sia in funzione del “corridoio Martesana”, sia per la contestualizzazione del tracciato della TEM. Infine, dal momento che l'ambito è inserito nel vincolo di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana, gli interventi di progetto dovranno essere valutati dalla Commissione Paesaggio.

Destinazioni d'uso principali:

Servizi di interesse pubblico o generale di livello sovracomunale, usi commerciali e terziari in appoggio alle funzioni pubbliche e a quelle connesse con l'interscambio MM.

Destinazioni d'uso non ammesse:

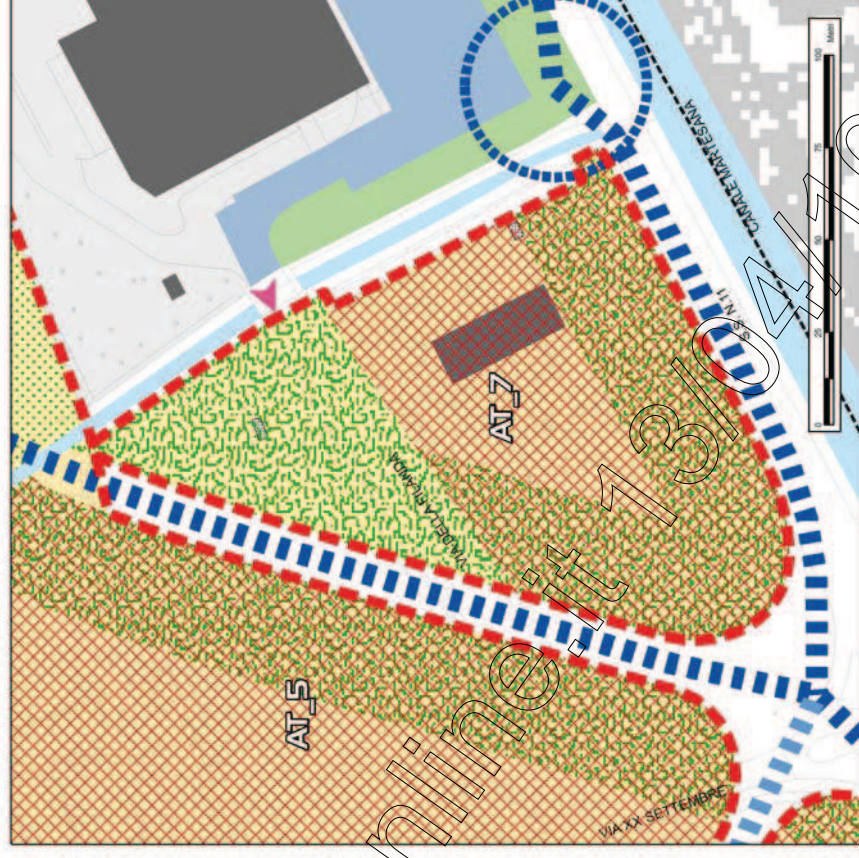
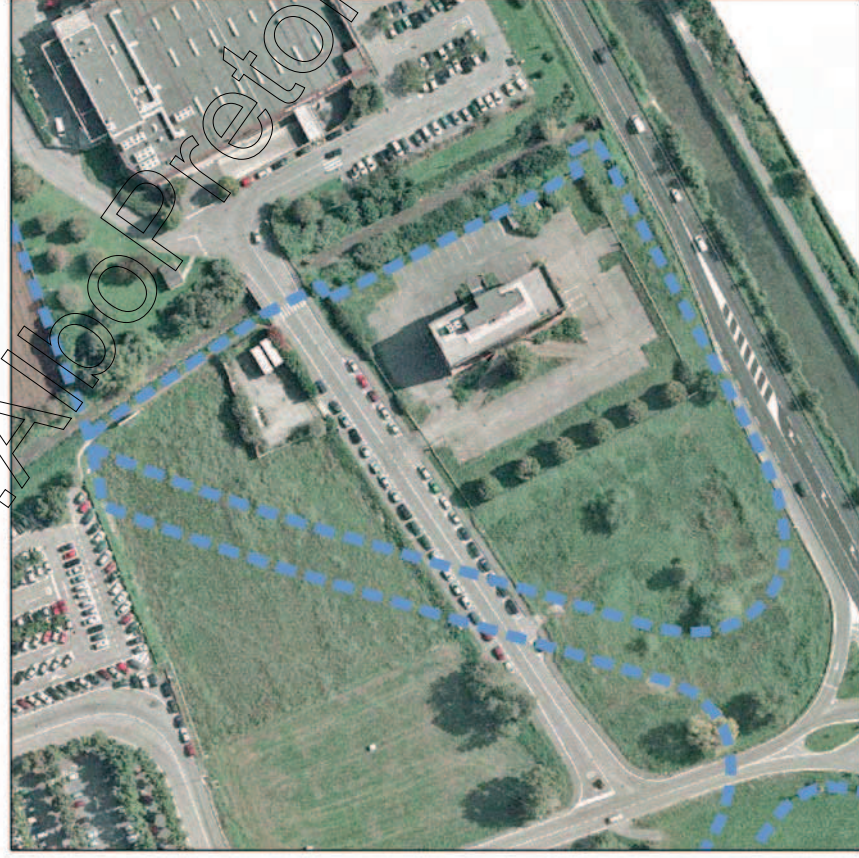
Usi produttivi, usi residenziali.

Opere di interesse pubblico da realizzare:

Quota parte della viabilità di accesso e di raccordo con la viabilità sovralocale; ambientazione della linea metropolitana; accessi pedonali protetti dalla stazione MM.

AT.7

Ambito di riqualificazione “Statale II”



AT.7

Ambito di riqualificazione “Statale II”

Superficie ambito	mq	13.300
Volume massimo*	mc	12.000
Cessione minima per servizi	mq	3.850
Capacità insediativa	ab.	77
Unità minime di intervento	non ammesse	
Parametri di edificazione	---	

* Comprensivo delle volumetrie esistenti.

Finalità dell'intervento:

L'ambito, interessato dalla realizzazione della variante alla SS II, deve essere sottoposto alla riorganizzazione sia della viabilità di accesso, sia delle destinazioni e degli impieghi degli spazi liberi.

Il Piano Attuativo, esteso all'intero comparto, potrà pertanto prevedere ulteriori volumetrie destinate ad assicurare la funzionalità del complesso.

Infine, dal momento che l'ambito è inserito nel vincolo di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana, gli interventi di progetto dovranno essere valutati dalla Commissione Paesaggio.

Destinazioni d'uso principali:

Usi terziari, usi commerciali, servizi di interesse collettivo.

Destinazioni d'uso non ammesse:

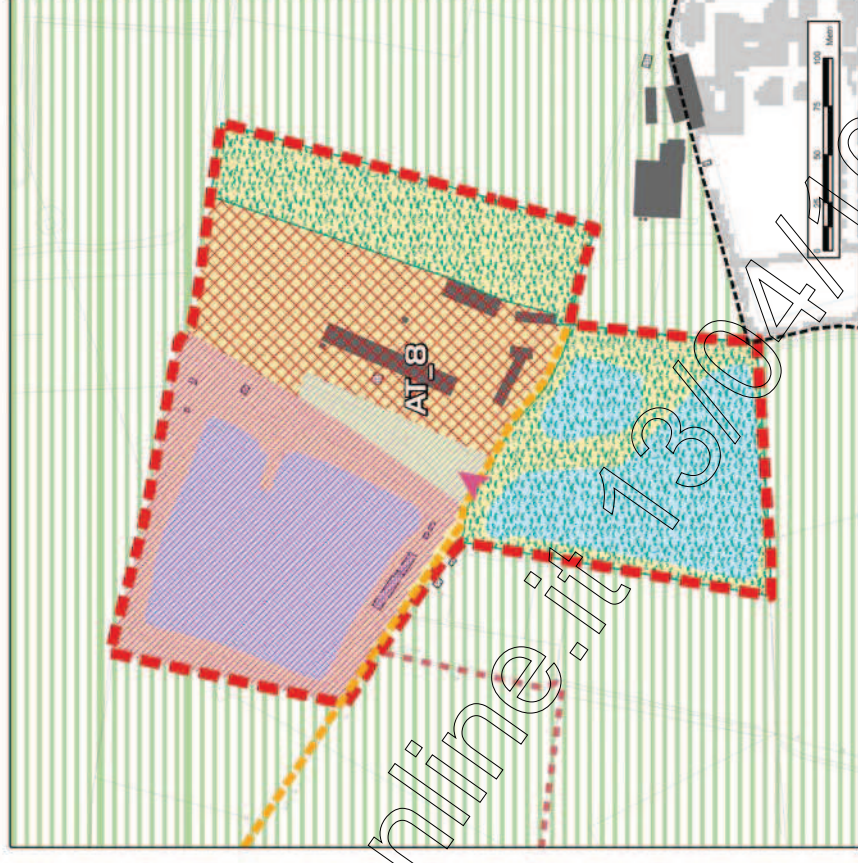
Usi produttivi eccetto l'artigianato di servizio, usi residenziali, grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso.

Opere di interesse pubblico da realizzare:

Riorganizzazione della viabilità alla luce degli interventi tuttora in corso di progettazione e conseguente ridefinizione degli accessi alle aree commerciali lungo la SSI.

AT. 8

Ambito di riqualificazione per funzioni strategiche
di interesse pubblico “ex Fornace”



AT. 8

Ambito di riqualificazione per funzioni strategiche di interesse pubblico “ex Fornace”

Superficie ambito	mq	62.955
Volume massimo	mc	6.000
Cessione minima per servizi	mq	2.100
Capacità insediativa	ab.	---
Unità minime di intervento	ammesse	
Parametri di edificazione:	---	

Finalità dell'intervento:

Il Parco del Rio Vallone, trova in Gessate un punto naturale di attrazione e di accesso, sia per l'utenza di provenienza locale, sia per quella attratta attraverso i percorsi ciclo-turistici (*Martesana, Villorresi*) o dal trasporto pubblico (*stazione MM*).
L'ambito, caratterizzato dalla presenza di piccoli specchi d'acqua, dalle strutture in degrado di una fornace e dai rustici annessi si propone per la formazione di una struttura attrattiva di funzioni ricreative e per il tempo libero, in grado di offrire anche un appoggio per l'accesso alle aree di interesse naturalistico del Parco del Rio Vallone. La strategia dell'ambito suggerisce una sinergia tra interventi pubblici e partecipazioni private nella gestione delle funzioni.

Destinazioni d'uso principali:

Servizi di interesse pubblico o generale; esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande; attività creative, artistiche, sportive e di intrattenimento; organizzazioni associative.

Destinazioni d'uso non ammesse:

Usi produttivi, usi commerciali, usi terziari, usi residenziali, salvo quanto specificato tra le destinazioni principali.

Opere di interesse pubblico da realizzare:

Spazi per attività sportive e ricreative da convenzionare anche al fine di creare un punto di accesso identificabile al Parco del Rio Vallone; adeguamento della viabilità di accesso e formazione di percorsi ciclopedonali; formazione di parcheggi; ristrutturazione degli edifici dismessi; riqualificazione delle sponde degli specchi d'acqua; naturalizzazione delle aree a bosco.

www.AlboPretorioronline.it 13/04/10

ALLEGATO A

Carta del paesaggio e di sensibilità paesistica dei luoghi

Indice

1.	Premessa.....	3
2.	Il Codice dei Beni culturali e del paesaggio.....	4
3.	Legge regionale n. 12/2005.....	4
4.	La pianificazione di livello sovraordinato.....	5
5.	Il contesto paesistico	6
6.	Lettura dei caratteri insediativi e territoriali.....	7
6.1	Il paesaggio urbano	7
6.2	Il paesaggio agrario e delle componenti naturali.....	16
7.	Le tutele culturali ed ambientali.....	20
8.	La carta di sensibilità del paesaggio	20
9.	Considerazioni conclusive.....	22
10.	Bibliografia	23

I. PREMESSA

Nell'ambito della redazione del nuovo strumento urbanistico, la componente paesaggistica del territorio comunale rappresenta un quadro di riferimento imprescindibile per orientare le trasformazioni previste dal Piano di Governo del Territorio (PGT) ed è fondata sullo sviluppo di un esplicito livello conoscitivo e valutativo della struttura storica, geografica, morfologica e dei caratteri identitari del paesaggio della città.

Il Piano di Governo del Territorio, nella sua fase ricognitiva, ha approfondito alla scala comunale gli orientamenti e le prescrizioni per gli ambiti sottoposti a tutela e indica gli indirizzi per aree od ambiti meritevoli di specifiche scelte finalizzate alla conservazione e alla riproduzione dei valori di paesaggio, riconosciuti e segnalati dagli atti di programmazione dei livelli superiori di governo del territorio.

La base documentale sulla quale è stato costruito il percorso valutativo ed interpretativo della carta del paesaggio si fonda sui materiali elaborati in sede conoscitiva che ha preso in esame sia il quadro di riferimento alla scala territoriale sovracomunale, sia quello alla scala locale:

- Tav. 1.2 Scala territoriale. Sistema ambientale e paesistico, che evidenzia il quadro delle previsioni conformative e degli indirizzi di pianificazione in

materia paesaggistica, costituiti dal PTR della Regione Lombardia e dal PTCIP della Provincia di Milano;

- Tav. 2.3 Scala locale. Sistema ambientale paesistico e Tav. 2.4 Scala locale. Sistema agricolo, che dettagliano l'analisi condotta sugli elementi di caratterizzazione del paesaggio del comune di Gessate nelle diverse componenti, in particolare quelle naturalistiche e delle aree non urbanizzate;
- Tav. 2.2 Scala locale. Sistema insediativi. Assetto morfologico, che rappresenta le diverse parti del paesaggio urbano, analizzate secondo una lettura dei criteri di insediamento e di evoluzione dello sviluppo urbanizzativo;
- Tav. 1, 2, 3 relative al Nucleo di antica formazione, che riportano l'analisi storica, morfologica e manutentiva della parte più antica, che restituisce una attenta lettura gerarchica dei valori degli edifici e delle unità morfologiche unitarie individuate.

I giudizi interpretativi e valutativi tesi a definire i caratteri di unicità paesaggistica del territorio comunale nelle sue diverse componenti: urbana e agricolo-naturalistica sono inoltre stati supportati dalla lettura di pubblicazioni locali sulla storia del territorio di Gessate, dall'esame della tradizionale cartografia in sezioni storiche e dalla ricognizione sul campo documentata fotograficamente.



prevalenza dei contenuti del piano paesistico (cogenza delle previsioni), nonché il valore di salvaguardia degli stessi, rispettivamente sugli strumenti urbanistici vigenti ed su quelli in adeguamento.

Lo strumento regionale che costituisce il quadro di riferimento più aggiornato in materia paesaggistica è costituito dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR) del 2001, recentemente aggiornato sulla base delle indicazioni del Codice ed in linea con la “Convenzione Europea del paesaggio”, a seguito della DGR n. 6447 del 16 gennaio 2008. L'aggiornamento del PTPR rientra negli elementi costitutivi della proposta di Piano territoriale regionale (PTR) con natura di Piano paesaggistico come definito all'art. 19 della LR 12/2005. (E' stato adottato il PTR con contenuto di piano paesistico).

3. LEGGE REGIONALE N. 12/2005

La nuova legge regionale introduce il tema del paesaggio nel suo significato più ampio, comprendendo tutti gli elementi e gli aspetti che concorrono alla riconoscibilità dei caratteri dell'ambiente naturale ed antropico.

Fa quindi capo al concetto di paesaggio tutto ciò che è indirizzato al riconoscimento e al sostegno dei contenuti di natura storico-monumentale, percettiva, di tutela o di recupero dei valori identitari o fisico-geografici o di quant'altro concorra a delineare la specificità dei luoghi di vita dei cittadini.

Esprimere una strategia per il paesaggio comporta anche l'impegno ad individuare quelle parti (per le quali si segnala una particolare condizione di degrado) del

2. IL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

Il Codice Urbani l'art. 145 individua nel piano paesistico regionale lo strumento che esercita effetti diretti sugli strumenti di pianificazione territoriale subordinata (provinciale e comunale) e sui programmi di settore; definendo la

¹ D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni con D.lgs. n. 62 e n. 63 del 2008.

territorio cittadino a cui riattribuire elementi di valore e nuove valenze di qualificazione e di identità di paesaggio.

La carta condivisa del paesaggio, richiesta nella formazione del Piano di governo del territorio, non si esaurisce nella catalogazione dei beni tutelati, ma deve spingersi a definire un quadro di riferimento degli indirizzi di tipo paesaggistico destinati a governare i processi di trasformazione da quelli più strategici delle previsioni del Documento di piano a quelli di "manutenzione" e rinnovo definiti nel Piano delle regole.

La legge regionale 12/2005 individua nel Piano di governo del territorio l'atto di pianificazione conclusivo in materia di disciplina paesaggistica, da costruirsi sulla base delle determinazioni del Piano territoriale regionale con valore paesaggistico, del Piano territoriale di coordinamento provinciale e dei Piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali.

4. LA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

a. Piano Territoriale Paesistico Regionale

Le indicazioni che il PTRP trasmette per il territorio del Comune di Gessate riguardano essenzialmente il metodo con il quale introdurre nel PGT l'attenzione agli esiti paesaggistici delle trasformazioni, dal momento che, alla lettura di scala regionale, le specificità del territorio non possono che essere rilevate in termini di estrema generalità.

È stata peraltro assunta come guida metodologica la ricerca IRER "Rapporto del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio con il PTR e gli strumenti di pianificazione locale" (2006).

Dal punto di vista strettamente locale e puntuale, il riferimento alle strategie di tutela e valorizzazione delle componenti paesaggistiche del livello di governo regionale si è tradotto in una specifica attenzione all'ambito del naviglio Martesana, per il quale la stessa Regione ha attualmente in corso di elaborazione un Piano Territoriale d'Area esteso all'intero sistema dei navigli milanesi, come articolazione del PTR.

b. Piano territoriale d'area Navigli Lombardi

La Regione Lombardia ha in corso di predisposizione un Piano Territoriale d'Area per i Navigli Lombardi che interessa il territorio comunale di Gessate per l'area che fiancheggia il naviglio Martesana al confine con il comune di Bellinzago.

Il PTA sviluppa azioni puntuali di salvaguardia e di promozione di progetti che valorizzino il ruolo dei navigli storici, riproponendone gli ambiti interessati per lo sviluppo di nuove funzioni.

Il tratto di naviglio Martesana in questione costituisce peraltro il corridoio di passaggio del tracciato della nuova tangenziale milanese (TEM) ed è attualmente affiancato dalla sede della SS I, di cui è prevista la riqualificazione anche in relazione al progetto TEM.

È quindi evidente come in questo tratto l'azione del PTA dovrà soprattutto rivolgersi alla minimizzazione degli impatti delle infrastrutture e al sostegno delle azioni di ricomposizione ambientale e paesaggistica lungo il corso d'acqua.

c. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il PTCP approfondisce e dettaglia la lettura e l'interpretazione del paesaggio, proponendo temi e livelli di tutela per una serie di beni e di valori considerati strutturanti il paesaggio.

Il PTCP indica, per il territorio del Comune di Gessate, ampie fasce qualificate come "ambiti di tutela paesistica" percorsi dai corridoi dei solchi fluviali del Trobbia e del Rio Vallone.

All'interno del centro storico sono segnalati i beni delle principali dimore storiche, già oggetto di approfondita analisi e normazione ad opera del Piano per il Centro Storico adottato dall'Amministrazione di Gessate nel 2005.

Gli effetti del PTCP sono conseguenti all'applicazione degli specifici articoli normativi (in part. gli art. 4 e 3 l) che tuttavia esercitano effetti vincolanti esclusivamente in ambiti regolati da vincoli vigenti derivanti dal D. lgs. 490/99.

Il PGT sviluppa pertanto una serie di criteri di tutela e di promozione delle peculiarità paesaggistiche del territorio comunale basate su analisi e valutazioni costruite in applicazione degli indirizzi regionali in materia, considerando e dettagliando innanzitutto le indicazioni del PTCP, attraverso un confronto spiccatamente analitico con la realtà locale.

5. IL CONTESTO PAESISTICO

L'ambito territoriale nel quale il comune di Gessate si colloca corrisponde ad un tratto del pianalto terrazzato dell'est milanese, e corrisponde alla stretta fascia a nord della Martesana, resa irrigua a partire dalla metà dell'ottocento dalla costruzione del canale Villoresi. Su questa base morfologica si è strutturato il sistema urbano, dilatatosi a partire dal dopoguerra sulla spinta della crescita che ha caratterizzato l'area metropolitana milanese, anche in virtù del buon livello di infrastrutturazione del territorio posto fra i tracciati dell'Autostrada A 4 e della SS 11, culminato con la realizzazione della linea 2 della MM (1983).

Il sistema paesistico è stato letto e descritto nella parte prima della relazione di PGT ("Quadro conoscitivo degli aspetti territoriali, ambientali e socioeconomici" - Cap. 1.2.6. "Caratteri culturali e naturali del paesaggio locale e sensibilità paesaggistica dei luoghi") e documentato nelle tav. 2.3. e 2.4. allegate.

Certamente il tema centrale del paesaggio è qui rappresentato da un'alternanza di spazi agrari scarsamente significativi e di aggregati urbani dai deboli connotati di identità nelle loro parti più recenti. Nei nuclei originari riemergono tipologie edilizie e tracce della gerarchia urbana storica, per lo più molto manomessa ed alterata da sostituzioni e intrusioni dal linguaggio tanto modesto quanto eterogeneo, tali comunque da non costituire fattori di nuova caratterizzazione del paesaggio urbano.

Sotto il profilo delle prospettive di evoluzione, occorre sottolineare il possibile impatto dei progetti infrastrutturali cui si è accennato in precedenza, che richiederanno attente politiche di organizzazione urbanistica ed adeguati

provvedimenti di tutela delle risorse paesaggistiche e ambientali, sostenute da corrispondenti investimenti economici.

Il tema della qualificazione degli spazi aperti e della valorizzazione delle risorse ambientali, anche ai fini della fruizione collettiva dell'ambiente periurbano, si pone al centro degli interessi programmatici e rappresenta un obiettivo per tutti i livelli di pianificazione.

La creazione di un grande sistema lineare di spazi qualificati paesaggisticamente e ambientalmente idonei a soddisfare la domanda di loisir della popolazione metropolitana lungo i "corridoi" della Martesana e del canale Villoresi, da Milano alle aree protette del Parco dell'Adda, rappresenta un tema destinato a permeare le logiche di pianificazione dei comuni della direttrice "Martesana".

6. LETTURA DEI CARATTERI INSEDIATIVI E TERRITORIALI

Il giudizio sui caratteri insediativi e territoriali del paesaggio comunale rende conto (vedi relazione sul "Quadro ricognitivo") delle fasi evolutive di sviluppo del territorio stesso, della presenza dei luoghi testimoniali dello stesso sviluppo ed del grado di riconoscibilità delle sue diverse parti.

La lettura interpretativa del territorio si fonda sulla messa in evidenza delle caratteristiche di base del territorio riconducibile alle due componenti principali: quello antropizzato costituito dal del paesaggio urbano con gli areali da esso condizionati e quello dell'ambito agrario e forestale, ove prevalgono gli spazi

connotati dalle componenti culturali e naturali sostenuti dai caratteri geografici e fisici del territorio.

6.1 IL PAESAGGIO URBANO

Il percorso valutativo sul grado di rilevanza ed integrità del paesaggio urbano affronta la lettura dei caratteri del tessuto consolidato che, al di là della consueta individuazione delle parti originarie o più antiche eseguita sulla base di confronti con la cartografia storica, ha l'obiettivo di restituire gli elementi di effettivo valore storico e testimoniale, le modalità insediative ed evolutive dei complessi urbani, la loro importanza con riferimento ai connotati distintivi di coerenza ed di integrità morfologica- tipologica.



punto in cui, dalla via per Bergamo, si dipartiva la via Argentea per Aquileia: la giacitura di questa strada, perpendicolare alla via consolare e la distanza regolare tra i centri che vi sono allineati (Bellinzago, Gessate, Cambiago, Cavenago) fanno pensare ad un'opera di centuriazione del territorio, risalente alla fine del I secolo d.C.

Come ben descritto nel testo di Federico Bertini, ("Gessate, un popolo e la sua storia", 1988) i primi insediamenti si concentrarono, probabilmente in corrispondenza dei pozzi d'acqua, in quattro posizioni, rispetto alla strada principale:

- un primo complesso presso l'antica chiesa dei Santi Pietro e Paolo (che venne poi chiamata dell'Addolorata) posta sull'incrocio della via Badia con le vie Pessano e per Masate,
- un secondo attorno alla piazza Cittadella, dove è presente un complesso di corti che, per la sua disposizione planimetrica e per la presenza dei "torrini" a guarda degli ingressi e di cantine voltate, fa pensare ad una forma di antico "ricetto", luogo fortificato di ricovero per i raccolti e le persone in caso di pericolo (tipologia ora ancora riconoscibile a Cassano e a San Colombano al Lambro). Un terzo nucleo è presente, fin dai primi tempi, nella parte più a sud della via Badia, mentre il quarto, un tempo chiamato Malcantone, si trova lungo la via Montello: l'appartenenza di formazione del borgo è sottolineata dal permanere di tipologie costruttive quali le murature esterne "a scarpa" e dalla presenza di piccole torri emergenti dalle coperture.

a. Il nucleo di antica formazione

Il nucleo di antica formazione, perimetrato sulla base delle risultanze della cartografia IGM 1888, è stato oggetto di una analisi e lettura interpretativa dei suoi valori di insieme seguendo una accurata ricostruzione storica, già indagata e messa in luce da un precedente lavoro approfondimento e riarticolazione della normativa del PRG vigente (2005).

La struttura del centro storico di Gessate si è consolidata nel tempo lungo la strada che saliva verso nord dall'antica via consolare romana più o meno nel

La prima mappa che descrive l'assetto del comune di Gessate può essere fatta risalire al catasto "Teresiano", commissionato per scopi fiscali intorno al 1722 da Maria Teresa d'Austria: esso descrive la struttura della proprietà, i diversi tipi di coltivazione dei suoli e in modo sommario le aree edificate. L'antica organizzazione del territorio, così rappresentata è ancora riconoscibile: il naviglio Martesana (costruito nel 1457), il consolidamento delle proprietà terriere identicabili, nel centro, dalla presenza delle case signorili con ampi giardini e, nella campagna, dall'incremento di complessi rurali autonomi spesso dotati di cappelle e dalla formazione del nucleo di Villa Fornaci in corrispondenza dell'approdo del naviglio.

La mappa catastale eseguita dal 1865 al 1867 documenta, in modo più accurato lo stato delle parti costruite, con il completamento delle corti lungo la attuale via Monte San Michele (allora contrada del Rastrello), e lungo la via Badia (contrada Maggiore); è evidente e più significativa inoltre la presenza di ville immerse in parchi, quali la villa Daccò, la villa Beccaria, il palazzo Masserati-Martelli, ora sede del Municipio, all'epoca interno ad una corte chiusa verso la via Badia, palazzo Osnaghi (ora Ponzellini), la villa Lattuada, poi divenuta Asilo, nella parte più meridionale del centro storico.

La carta IGM 1888 registra la stessa struttura del catasto precedentemente descritto. All'epoca del rilevamento la costruzione del canale Villoresi, iniziata nel 1885, non aveva ancora raggiunto le terre di Gessate, ma la struttura agraria si era pienamente consolidata e la coltura, tra le altre, del gelso per la bachicoltura aveva comportato la realizzazione di parecchie filande e la produzione della seta

era una attività significativa nell'economia locale; Di questa attività ne rimane traccia all'interno del comparto di villa Sartirana con la vecchia filanda in disuso. Si può affermare che la struttura del nucleo antico abbia raggiunto la sua forma definita negli anni tra l'inizio del novecento e la seconda guerra mondiale.

In termini generali, si può affermare che, nonostante le trasformazioni ed i completamenti subiti, il nucleo storico mantiene il suo ruolo di centralità collettiva e sociale sia nelle abitudini della popolazione, sia nella presenza di edifici legati ai servizi, alle mansioni religiose e civili. Oltre alle ville storiche, alcuni edifici sono di particolare interesse sotto il profilo tipo-morfologico, per la conservazione delle grandi facciate residenziali porticate e per la presenza di corti collegate tra loro da passaggi ed androni. Le strutture edilizie corrispondenti alle antiche corti sono ancora ben leggibili, nonostante alcuni interventi di rifacimento delle facciate e dei singoli edifici.



- Tav. 3 Gerarchia dei valori degli edifici e delle unità morfologiche-funzionali.

A questa è corrisposta una attribuzione di giudizi circa il valore testimoniale e sulla integrità delle unità morfologiche-funzionali tesa a distinguere diverse classi di “attenzione”, ai fini dei potenziali processi di trasformazione ed adeguamento edilizio e funzionale.

La normazione del nucleo storico, che il PGT conferma nel suo insieme, si fonda pertanto su una classificazione per unità edilizie, classificabili in funzione della rilevanza storico testimoniale e del grado di integrità del tessuto originario, identificabili in:

- Unità edilizie di elevato valore storico, qualora la loro formazione sia accertata dai catasti storici e dalla cartografia IGM 1888 risulti integra e leggibile nelle sue caratteristiche originarie sia per quanto riguarda l'aspetto planimetrico, sia per quanto riguarda la conservazione dei caratteri tipo-morfologici degli edifici.
- Unità edilizie di medio-basso valore storico, facenti parte della struttura storica del centro che mantengono un assetto planimetrico riconoscibile, le unità comprendono edifici di interesse architettonico minore o trasformate da costruzioni recenti nel rispetto degli allineamenti, o modificate negli spazi aperti delle antiche corti.
- Unità edilizie recenti, che rispecchiano modalità insediative e costruttive (edifici privi di qualità architettonica, tettoie, rustici aggiunti alle corti

Gli approfondimenti sull'attuale assetto della struttura insediativa, finalizzati ad esprimere indirizzi e normative per le trasformazioni, hanno riguardato la ricostruzione sulla datazione degli edifici attualmente esistenti, il loro stato di conservazione, la destinazione d'uso e lo stato degli spazi aperti.

La cartografia elaborata dettaglia l'analisi condotta su:

- Tav. 1 Destinazioni d'uso ai piani terra e datazione degli edifici
- Tav. 2 Stato di conservazione degli edifici e degli spazi aperti

originarie) che hanno inciso e reso illeggibile la struttura originaria in particolare delle corti rurali.

- b. I comparti al 1930 - Aree ed edifici storici esterni al nucleo di antica formazione

La foto aerea del 1936 rileva modesti ampliamenti del centro storico costituiti da alcuni villini; sempre all'esterno del nucleo antico di Gessate, si evidenziano gli edifici riconducibili alle casine Crosina e Monticello, lungo la via Garibaldi, successivamente ampliate e trasformate nel tempo, che pur di interesse storico e architettonico minore, rappresentano tuttavia presenze testimoniali di una parte del territorio comunale che andrà ad ampliarsi a partire dal secondo dopoguerra.



- c. I comparti urbani di espansione recente

Il primo strumento urbanistico di Gessate è stato il Programma di Fabbricazione, approvato nel 1964, revisionato nel 1971, quando l'urbanizzazione, appoggiandosi al nucleo storico, si era già estesa nella parte nord-est e sud.

Lungo la via Europa l'impianto urbano era stato realizzato in gran parte da residenze monofamiliari a bassa densità e dai primi edifici in condominio; lo stesso processo di consolidamento dell'edificato era avvenuto inoltre a sud lungo la via Garibaldi, mentre a Villa Fornaci erano stati realizzati, in adiacenza agli

insediamenti già presenti nel 1888, due attività produttive ed alcune residenze unifamiliari.

Un primo stadio di sviluppo delle attuali aree industriali era già identificato nelle due attuali localizzazioni.

Con l'attuazione delle previsioni del Programma di Fabbricazione e successivamente con quelle del primo Piano Regolatore Generale, la zona urbanizzata si amplia in modo consistente, riguardando in quegli anni anche l'acquisizione di aree all'uso pubblico e la realizzazione delle principali attrezzature dei servizi per l'istruzione, per lo sport che ancora oggi costituiscono la base strutturale dei servizi pubblici alla persona.

La presenza della linea MM2, inaugurata nel 1982, crea a Gessate una condizione favorevole ad una consistente domanda di residenza, dilatando con i nuovi strumenti urbanistici la zona già urbanizzata.

Il dato più elevato di urbanizzazione, tendente a crescere con il completamento dei piani attuativi previsti, riguarda l'espansione promossa in attuazione del PRG vigente.

Il tessuto urbano di Gessate, nella sua parte centrale, si è così consolidato in modo compatto per funzioni principalmente residenziali e, nelle sue parti, evidenzia quella diversità dei caratteri di impianto e di tipologia abitativa risalenti alle diverse fasi temporali del suo sviluppo. Anche se in un ambito più contenuto, il processo di urbanizzazione di Villa Fornaci è avvenuto con le stesse modalità.

- Il tessuto residenziale della città giardino (bassa densità), caratterizzato da insediamenti a villini a due piani, tipici della espansione degli anni 50 e 60; all'interno di questo tessuto si rileva una buona dotazione di spazi a verde pertinenziale anche se frammentaria per effetto della dimensione ridotta dei lotti fondiari. Sul piano tipo-morfologico, la normativa urbanistica vigente che attribuisce a queste aree indici superiori ai preesistenti ha inciso su parte di questo tessuto che si è modificato con ampliamenti che ne hanno parzialmente snaturato sia il linguaggio architettonico che la consistenza edilizia.



- Il tessuto residenziale della città diffusa (media densità), rappresenta il tessuto urbano all'interno del quale si accostano edifici pluripiano della fine degli anni 60 e degli anni più recenti ad unità immobiliari di media dimensione. Qui le scelte costruttive ed il trattamento delle aree pertinenziali è eterogeneo e gli impianti edilizi non seguono regole uniformi in rapporto allo spazio pubblico (allineamenti, destinazione dei piani terra, altezze).



- Il tessuto residenziale di impianto unitario è identificabile nei comparti edilizi realizzati attraverso i piani di lottizzazione che si sono susseguiti sulla base dei diversi strumenti urbanistici. Pur non avendo tra loro omogeneità tipo-morfologica (case a schiera, case a blocco ed edifici in linea) questi comparti si distinguono per integrità costruttiva.



- Il tessuto urbano misto di Villa Fornaci, relativamente separato dalla compatta area urbanizzata del capoluogo, si configura in un impianto urbano lineare affacciato sulla S.S. 11 che lo divide dal comune di

Belinzago Lombardo. E' caratterizzato dalla presenza di edifici con destinazioni diverse e da alcuni immobili profondamente trasformati già presenti nelle cartografie storiche. L'edificazione prospiciente al naviglio Martesana, una volta luogo dalla vecchia fornace è stata sostituita da una attività commerciale, lasciando come unico segno dell'antico fabbricato la ciminiera.

- Il sistema urbano centrale dei servizi, realizzato a seguito del processo di crescita comunale e delle norme sugli standard della fine degli anni 60, è costituito dalle principali attrezzature riguardanti i servizi pubblici per l'istruzione e lo sport. E' localizzato in posizione baricentrica rispetto al tessuto consolidato e si avvale quindi di un'ottima accessibilità.



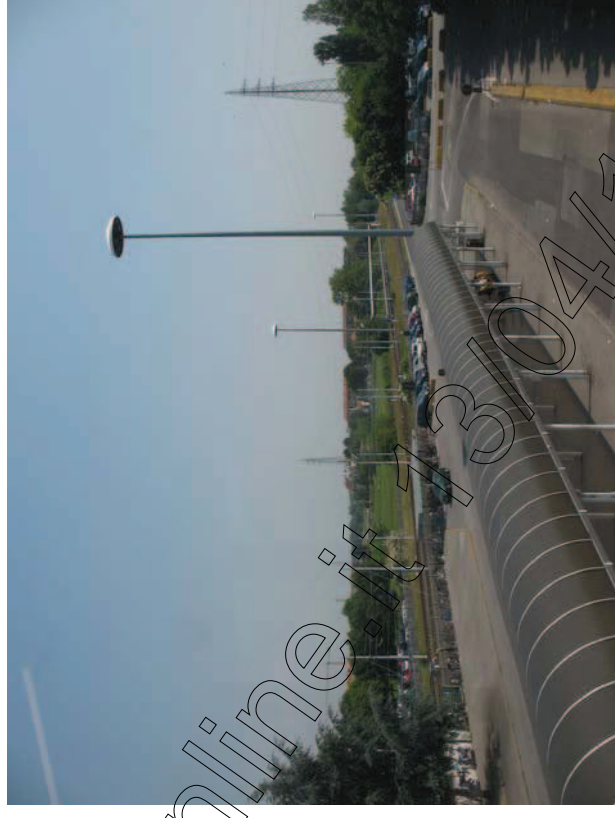
Il tessuto prevalente delle attività economiche, si divide in due localizzazioni, la più consistente nella parte ovest del comune lungo la strada Sp216 per Monza, di limitata estensione quella lungo la via Bergamo.

La loro struttura insediativa si è formata in generale per logica aggregativa, rispettando il rapporto tra spazi pubblici e privati, ma senza un progetto organico di impianto unitario che consentisse un miglior disegno degli spazi pubblici, del verde e dei parcheggi.



rappresentato dalla creazione di una nuova centralità, in grado di catalizzare interessi di scala e livello sovracomunali e, nel contempo, di migliorare la dotazione di strutture di servizio alla comunità locale e ai cittadini fruitori dell'interscambio.

Sono aree che hanno perso la qualifica di aree agricole, parzialmente urbanizzate e nel caso di quelle in prossimità della stazione gli attuali livelli di urbanizzazione riguardano soprattutto estese aree a parcheggio (solo in minima parte sistemate e organizzate) di attestamento alla metropolitana.



d. Le aree inedificate interessate da dinamiche di trasformazione

Costituiscono aree di nuova previsione insediativa del PRG vigente che allo stato della redazione del PGT non sono state attuate; nello specifico riguardano gli ambiti da sottoporre a piani attuativi:

- Le aree poste al margine ovest lungo la via Aldo Moro che dovrebbero completare gli interventi residenziali più recenti;
- Le aree poste a nord ed a sud della stazione della metropolitana, per le quali si prevedono trasformazioni finalizzate alla riorganizzazione dell'interscambio di Gessate. L'obiettivo è

6.2 IL PAESAGGIO AGRARIO E DELLE COMPONENTI NATURALI

- a. Le aree agricole di contesto.
Il territorio agricolo del comune di Gessate, pur nella sua limitata estensione, presenta caratteri differenziati dalla presenza di lievi cambiamenti nella morfologia superficiale e dalla configurazione dei corsi d'acqua.
- In particolare, il territorio di Gessate si stende quasi totalmente a sud del tracciato del canale Villoresi, che attraversa l'ambito comunale in senso est-ovest a confine con Cambiagio. La sezione del canale, ormai limitata e scarsamente segnata da componenti che ne rendano percepibile il tracciato, quali filari o fasce boscate, abbinata alla debole incidenza sulle tipologie colturali prodotta in quest'ambito dalla irrigabilità o meno dei terreni, fa sì che l'intero corridoio del corso d'acqua risulti praticamente non percepibile od osservabile, se non percorrendo la strada alzaia che lo accompagna.



Il contesto agricolo dal quale si distingue, con contorni ben delimitati e privi di frangiate, il centro urbano di Gessate, anche in virtù del notevole frazionamento della proprietà e della presenza di aziende debolmente strutturate, anche negli ambiti in cui l'estensione agraria è ancora compatta e consistente, presenta connotati paesaggistici eterogenei e scarsamente caratterizzati, specie nel quadrante occidentale.



Le trame dei campi, dall'andamento che denuncia il forte frazionamento delle proprietà, sono segnate da deboli tracce di piantumazioni (per lo più di pioppo con residue presenze di gelso) che segnano i percorsi interpoderali o, in alcuni casi, i canali di irrigazione terziaria.

Cascine e complessi di origine rurale non esercitano effetti di particolare rilievo nell'economia generale del paesaggio, sia per la modesta mole degli insediamenti sia per la frequente vicinanza a complessi urbani di altra natura.



Da segnalare la tendenza (riscontrabile in prevalenza fuori dal confine comunale) alla conversione di appezzamenti, anche discontinui, verso tipologie culturali poco favorevoli alla qualità del paesaggio, come ortocolture intensive (serre), impianti floro-vivaistici, (peraltro questi ultimi più orientati alla commercializzazione che non alla produzione) e alla formazione di recinzioni continue attorno a lotti di limitate estensioni.

- b. Le aree agricole di interesse paesaggistico

Una cospicua parte del territorio comunale, anche in virtù della netta separazione fra spazi urbani e ambiti agrari, assume importanza sotto il profilo paesaggistico e si propone per azioni di rafforzamento dei connotati di caratterizzazione che vi permangono.

Trattasi in generale delle aree che circondano il nucleo centrale di Gessate formando un ampio arco a nord dell'abitato.

Pur nella relativa differenziazione dei rispettivi caratteri (si va dalla trama ortogonale nella pianura del comparto a confine con Gorgonzola ai ripiani ondulati verso il rio Vallone), l'insieme delle parti che compongono il mosaico delle aree agricole costituisce un fattore identitario di notevole interesse, nel quale ancora oggi la comunità si identifica.





Il PGT promuove pertanto la tutela dei caratteri della maggior parte degli ambiti agricoli, qualificandoli di interesse paesaggistico e sottolineandone il valore nella gerarchia di attribuzione del livello di tutela.

- c. L'ambito agricolo e forestale del PLIS Rio Vallone
Al margine orientale, il corso del Rio Vallone, che solca il pianalto argilloso che si spinge fino a raggiungere il tracciato del naviglio Martesana all'altezza di Bellinzago, si presenta caratterizzato dall'alternanza di ripiani terrazzati, dalla morfologia lievemente ondulata,

soggetti a coltura (cereali e prato stabile) e da fasce boscate spontanee disposte per lo più secondo linee parallele al solco fluviale.





7. LETUTELE CULTURALI ED AMBIENTALI

La ricognizione dei vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e monumentale, ricostruita sulla base delle previsioni regionali, provinciali e dei materiali in possesso della Amministrazione comunale ha rilevato le seguenti aree e beni culturali soggetti a vincolo:

- Parco Locale di Interesse Sovracomunale – Parco Rio Vallone, ai sensi della L.R. 86/1983, istituito con DGR n. 5/21784 del 23 aprile 1992 e ampliato al Comune di Gessate con Delibera di Giunta della Provincia di Milano n. 850.08 del 10 novembre 2008.
- Ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana: dichiarato di notevole interesse pubblico con DGR n. 8/3095 del 01.08.2006, ai sensi della L. 1497/39 ora D.Lgs 42/2004;
- Villa Santirana con parco e annessi, istituito con DM del 10/11/1979, ai sensi della L. 1689/39 ora D.Lgs 42/2004.

8. LA CARTA DI SENSIBILITÀ DEL PAESAGGIO

I giudizi di rilevanza ed integrità sulla base delle valutazioni ricostruttive delle tracce storiche e interpretative di quanto ancora trasmesso e reso percepibile dal

L'intero ambito poco caratterizzato da insediamenti rurali e la notevole quantità e continuità delle fasce boscate accentuano la percezione dei caratteri di naturalità dell'area. In quest'ambito sono avviate azioni di tutela finalizzate al consolidamento e alla protezione dei caratteri peculiari dell'area e al sostegno a forme di fruizione collettiva degli ambienti naturali, basata sulla continuità dei percorsi e affidata all'iniziativa locale (il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Rio Vallone).

Il PGT conferma pertanto gli indirizzi espressi in sede consortile e segnala i caratteri peculiari del paesaggio di quest'ambito, contraddistinto da un elevato grado di sensibilità.

territorio comunale vengono espressi per ambiti omogenei riferiti alle due componenti del paesaggio urbano e agrario.

Il giudizio di rilevanza e integrità del paesaggio urbano

Il nucleo antico, nella sua attuale configurazione, rappresenta il maggior interesse ai fini del giudizio di rilevanza ed integrità, sia per quanto riguarda la prevalente struttura morfologica delle corti sopradescritta, sia per la permanenza delle grandi ville ancora dotate di parchi e giardini storici; quest'ultime stanno ancora a simboleggiare i luoghi delle famiglie nobiliari che gestivano un tempo la struttura agraria del territorio comunale.

Rappresentano costruzioni dalla consistenza edilizia e dalla qualità architettonica preminenti sul tessuto urbano del nucleo antico. Inoltre, nel caso di Gessate, la parte più antica rappresenta ancora il punto di riferimento della memoria collettiva della storia dell'insediamento, ma anche della centralità della comunità gessatese. Questa centralità è espressa non solo dalle rilevanze civili e religiose che rappresentano i luoghi della socialità, ma anche dalla struttura della trama urbana che ancora si riconosce nella forma delle grandi e piccole corti, dove un tempo l'economia rurale portava a condividere gli spazi del lavoro e del vivere quotidiano. Aspetto che purtroppo si va perdendo sia nella struttura fondiaria urbana, sia nelle modalità di vita degli abitanti di questi luoghi.

L'attribuzione di una elevata classe di sensibilità a questo ambito, insieme agli edifici storici posti all'esterno del nucleo, si prefigge l'obiettivo di governare il

rinnovo funzionale ed edilizio del patrimonio esistente teso a preservare per quanto possibile i caratteri insediativi e culturali dei luoghi.

Il tessuto urbano di recente formazione, nei suoi vari assetti tipo-morfologici e di utilizzo prevalente del suolo rivela, nella sua forma compatta, quell'esigenza di crescita urbana che si è sviluppata, in assenza di progetti urbani compiuti (tipici delle grandi città degli inizi del novecento). Le espansioni sono state realizzate secondo una logica di aggregazione al nucleo antico e solo in pochi episodi, quali il luogo centrale dei servizi centrali e la via De Gasperi, si può riconoscere l'esigenza di un controllo progettuale dello spazio urbano. Unico elemento di distinzione di questo tessuto, in particolare quello residenziale, è definito dall'evidente differenziazione tipologica e di occupazione dei lotti appartenente alle diverse fasi di crescita della città già descritte in precedenza.

In questo tessuto si distinguono alcune parti il cui carattere di relativa integrità insediativa consente di attribuire una media classe di sensibilità che possa condizionare le regole dei processi di trasformazione in modo coerente alla struttura urbana rilevata; queste parti riguardano: il tessuto residenziale della città giardino, il tessuto residenziale di impianto unitario, il sistema urbano centrale di servizi. A questi ambiti di media classe di sensibilità si associa il tessuto misto di Villa Fornaci che nonostante il carenza livello di integrità insediativa è compreso nel vincolo del naviglio Martesana e conserva alcuni edifici (parecchio rimaneggiati) testimoniali del ruolo antico che l'insediamento ha avuto sia nella produzione di laterizi, sia nel luogo di sosta della navigazione e trasporto sul naviglio.

Per quanto riguarda il tessuto residenziale della città diffusa e delle prevalenti attività economiche, l'attribuzione della bassa classe di sensibilità si confronta con lo stato dei luoghi che non presenta elementi di carattere morfologico, vedutistico e simbolico particolari; al contrario gli assetti urbani sono per lo più il risultato di scelte costruttive dettate dalle regole degli strumenti urbanistici, succedutisi nel tempo, basati sul principio degli azzonamenti ed indici indifferenti ad un progetto urbano compiuto, quantomeno nel rapporto tra spazi pubblici e privati. Altresi, nelle aree inedificate e interessate da dinamiche di trasformazione, l'attribuzione di una bassa classe di sensibilità tiene conto dell'attuale localizzazione e configurazione delle stesse, localizzate in ambiti parzialmente urbanizzati e privi di qualsiasi caratteristica territoriale appartenente ai sistemi degli spazi aperti connotati da valori ecologico-ambientali o di preesistenze particolari della struttura agraria.

Il giudizio di rilevanza e integrità del paesaggio agrario e dei corsi d'acqua

Gli ambiti del corso del Rio Vallone rappresentano un fattore di grande rilievo nell'economia generale delle risorse di paesaggio in comune di Gessate e sono pertanto indicate al più alto livello di attenzione sotto il profilo della conservazione dei connotati morfologici e insediativi.

Il sistema agrario nel suo complesso riceve un giudizio di sensibilità influenzato dalla relativa scarsità della risorsa di suolo agrario e dal suo essere in costante

rapporto con margini urbani o con tracciati infrastrutturali. D'altro canto, se da un lato la distribuzione sul territorio e la dimensione delle aziende agricole non sembra costituire un fattore di difesa sufficientemente forte, il frazionamento della proprietà e una tradizione agronomica del tutto peculiare rappresentano corrispondenti elementi di caratterizzazione del paesaggio, che, nel corso degli ultimi 50 anni ha subito una trasformazione radicale, non solo e non tanto per l'introduzione massiccia della meccanizzazione, quanto soprattutto per le mutazioni delle pratiche culturali. Basti a questo proposito citare la pressoché radicale scomparsa dei gelsi dai limiti di bordo campo o la totale dismissione della coltura della vite, ancora presente fino all'anteguerra.

In questo contesto, si è quindi deciso valutare i fattori di rilevanza e integrità con un più diretto riferimento alle prospettive evolutive del territorio, mettendo a confronto le risorse rappresentate dagli spazi aperti con gli assetti determinati dalle previsioni delle nuove infrastrutture e con una sempre più viva domanda di uso sociale dell'ambiente e del territorio.

9. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

I giudizi emersi dalla valutazione tecnico-disciplinare sulla componente paesaggistica del territorio comunale non intendono sostituirsi al ruolo che la popolazione di Gessate può svolgere nell'integrare e modificare gli stessi al momento del confronto sul nuovo strumento urbanistico, sia per quanto riguarda l'importanza che la memoria o l'affettività collettiva attribuisce ad alcune parti o a

singoli edifici della città, sia per il giudizio di rilevanza e integrità attribuibile

secondo categorie di valutazione che possono discostarsi da quelle in questa sede adottate.

La traccia qui adottata si fonda tuttavia su un percorso di motivazioni ripercorribile e riconoscibile attraverso il confronto con gli strati documentali prodotti e rappresenta la base rispetto alla quale potranno essere riferiti i giudizi sui programmi di trasformazione che via via si presenteranno all'attenzione dell'Amministrazione.

10. BIBLIOGRAFIA

- Regione Lombardia – Direzione Territorio Urbanistica, a cura di P. Rigamonti, U. Vascelli Vallara, Ricerca IRR: Rapporto del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio con il Piano Territoriale Paesistico Regionale e gli strumenti di pianificazione locale, “I contenuti paesistici del PGT – Rapporto finale”, 2008
- Regione Lombardia – “Piano Territoriale Paesistico regionale”, 2001 – “Aggiornamento PTPR”, Gennaio 2008
- Provincia di Milano – “Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale”, 2003
- PTR Navigli Lombardi adottato, sito della regione Lombardia, 2009
- Comune di Gessate “Gessate un popolo e la sua storia”, Federico Bertini, 1998
- Cartografie storiche: Catasto Teresiano 1722, Catasto Lombardo Veneto 1865-67, I.G.M 1888.