

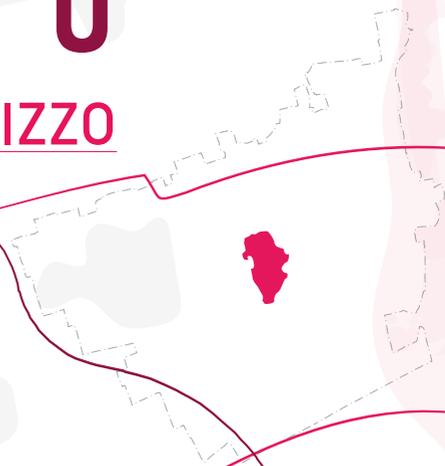


# GESSATE

## 2030

### LINEE DI INDIRIZZO

novembre 2021



Comune di Gessate

VARIANTE GENERALE AL  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## CREDITS

### SINDACO

Lucia Mantegazza

### ASSESSORE ALL'URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, LAVORI PUBBLICI PATRIMONIO E BENI PUBBLICI, VIABILITÀ, AMBIENTE, ECOLOGIA

Sandro Cristina Reggiani

### UFFICIO DI PIANO

Christian Gatti [Responsabile Ufficio Edilizia privata ed Urbanistica]

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE - CENTRO STUDI PIM

Franco Sacchi [Direttore]

Dario Corvi [Capo progetto], Valentina Brambilla

Elena Corsi, Marco Norcaro,

Dario Sbalzarini, Elisa Torricelli [Consulenti esterni]

Valutazione Ambientale Strategica:

Francesca Boeri, Evelina Saracchi

Xavier Cecconello [Consulente esterno]

# PER UNA GESSATE VIVIBILE E CONNESSA

A distanza di dieci anni dal precedente, l'Amministrazione Comunale ha deciso di dotarsi di un nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT), rinnovando lo strumento urbanistico che determinerà lo sviluppo di Gessate nei prossimi anni.

Il nostro territorio sta vivendo una fase di transizione, in particolare dovuta alle trasformazioni infrastrutturali che andranno a riconfigurare i profili di accessibilità e le dinamiche della mobilità. Accanto alle infrastrutture sono prossimi a partire nuovi insediamenti, esito delle previsioni dei piani precedenti, che porteranno nuovi insediamenti residenziali, terziari e servizi.

Queste trasformazioni avvengono in una congiuntura storica nella quale le città sono chiamate a rispondere a diverse sfide. I cambiamenti climatici inducono alla ricerca di soluzioni tecniche nuove; le recenti normative urbanistiche orientano al contenimento del consumo di suolo, alla rigenerazione e al recupero del patrimonio edilizio esistente; la difficile contingenza economica derivante dal perdurare della pandemia apre nuove opportunità sostenute dal PNRR orientate alla sostenibilità e alla resilienza.

In questo quadro, il nuovo PGT dovrà rinnovare il proprio sguardo verso la città e darsi nuovi obiettivi. Al centro ci saranno i temi della rigenerazione urbana, evitando nuovo consumo di suolo e salvaguardando il territorio agricolo e naturale. Nel nuovo scenario

infrastrutturale dovranno trovare maggiore spazio i temi della mobilità dolce e alternativa. Grazie all'alleggerimento del traffico di attraversamento dovuto alla nuova viabilità provinciale e al miglioramento dell'accesso alla MM2, si potrà rendere concreta la prospettiva di un centro a misura d'uomo. Lo sviluppo delle dorsali ciclopedonali in direttrice nord-sud contribuirà a mettere in relazione Villoresi e Martesana, aprendo ancor più al territorio agricolo anche in chiave fruitiva e turistica.

I servizi verranno programmati in funzione dei bisogni emergenti, che si dovranno confrontare con il progressivo mutamento della struttura demografica, con i nuovi insediamenti, nonché con nuove prospettive di vita della popolazione che potrebbe sempre più ricorrere al lavoro da casa, riducendo le dinamiche pendolari e di conseguenza riconfigurando le esigenze locali.

Il PGT promuoverà il consolidamento del tessuto di piccole e medie imprese, in contrapposizione all'insediamento di strutture per la grande distribuzione o per la logistica, che saranno potenzialmente attratte dalla nuova accessibilità.

Il tema della riqualificazione dell'esistente interesserà inevitabilmente anche e soprattutto il centro storico, attraverso un set di regole che semplifichino e incentivino il recupero del patrimonio edilizio e delle corti. Una riqualificazione che passerà anche per la valorizzazione di edifici e spazi pubblici e da un ruolo attivo del commercio di vicinato.

Una sfida importante e strategica attende Gessate, nel quadro di un processo che richiederà il giusto tempo e il più ampio coinvolgimento possibile della popolazione.

L'amministrazione / ...

## Gessate nel territorio

---

Gessate fa parte di un contesto, quello dell'Adda Martesana, che è **snodo fra sistemi territoriali** di diversa natura. Un ambito fitto di relazioni spaziali e immateriali dove si intersecano importanti infrastrutture di trasporto, connesso a sistemi economici di rango anche internazionale, che ha saputo al contempo preservare una **dimensione locale vivibile e raccolta**, grazie alla permanenza dell'attività agricola che ha contenuto i processi di urbanizzazione.

L'entrata a regime nel 2016 della Tangenziale Est Esterna di Milano (TEEM), che in generale ha conferito nuova centralità ai territori attraversati, nel caso di Gessate ha rappresentato un ulteriore elemento in termini di **accessibilità**, in un ambito già fortemente infrastrutturato, grazie alla presenza dell'autostrada A4 (Torino - Venezia) e del capolinea della Linea 2 della Metropolitana.

In questo contesto Gessate si presenta come **luogo privilegiato di interscambio e di relazioni**, nonchè come luogo naturalmente elettivo per la **localizzazione di funzioni privilegiate** (sia pubbliche sia private) di scala sovralocale, considerata anche, a una scala più ampia, la vicinanza agli aeroporti di Linate e Orio al Serio.

Un territorio altamente accessibile che si relaziona e crea sinergie in primis con il **nord-est di Milano**, dove hanno sede importanti funzioni pubbliche quali poli universitari (Politecnico, Università degli Studi), ospedali (San Raffaele) o impianti sportivi (Saini), funzioni private con la sede di numerose imprese, poli direzionali e commerciali, ma anche grandi progettualità future o in atto (il centro commerciale Westfield, la Città della Salute nelle aree ex Falck, i nuovi laboratori della Scala a Rubattino, il rilancio dell'Idroscalo) che andranno

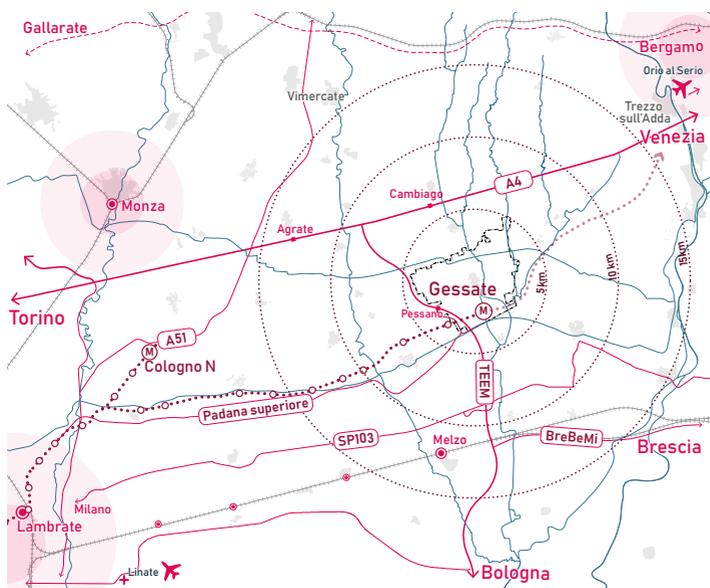
ad infittire il sistema delle relazioni con Milano.

Ampliando lo sguardo, si evidenzia il ruolo della A4 come interfaccia con un territorio denso di attività economiche, che proprio in questo elemento hanno storicamente trovato un fattore competitivo di sviluppo. Gessate, oltre che a Milano, affaccia quindi anche alla **provincia di Monza e della Brianza**, in particolare con il Vimercatese, territorio della piccola-media impresa a tradizione manifatturiera che negli ultimi decenni si è configurato come realtà distrettuale nel settore delle telecomunicazioni e dell'informatica, e a **Bergamo**, che storicamente si presenta come contraltare di Milano in termini di offerta di servizi di rango metropolitano (soprattutto nel campo dell'istruzione e della sanità), ma anche di localizzazione di attività altamente attrattive e "uniche" come il distretto dell'innovazione "Kilometro Rosso".

Un contesto dunque altamente accessibile, infrastrutturato, appetibile per le imprese e le funzioni pubbliche, ma che al contempo è contraddistinto da diverse **rilevanze ambientali**

**quali il Canale Villoresi e il Naviglio della Martesana**, che ricadono direttamente nel territorio di Gessate rispettivamente a Nord e a Sud del nucleo urbanizzato, del **fiume Adda** e da corsi d'acqua minori. Il sistema delle acque è elemento di connessione e apertura a un territorio agricolo attivo e di qualità, tutelato dai parchi di interesse sovralocale **Parco Agricolo Nord Est e Parco dell'Alto Martesana**, nonché dal **Parco Agricolo Sud Milano** di istituzione regionale.

Il piano urbanistico che disegnerà il futuro della città nei prossimi anni dovrà pertanto attivare politiche e progetti di **connessione fra la dimensione locale e quella territoriale**. La TEEM e i futuri interventi sulle strade provinciali avranno l'effetto di scaricare la viabilità locale, che potrà riorientarsi in direzione di una **mobilità dolce e sostenibile**, grazie alla riconfigurazione dell'ambito della stazione della metropolitana che diventerà punto di snodo per il turismo e per la fruizione del territorio, oltre che di connessione con i comuni a Sud. Le previsioni



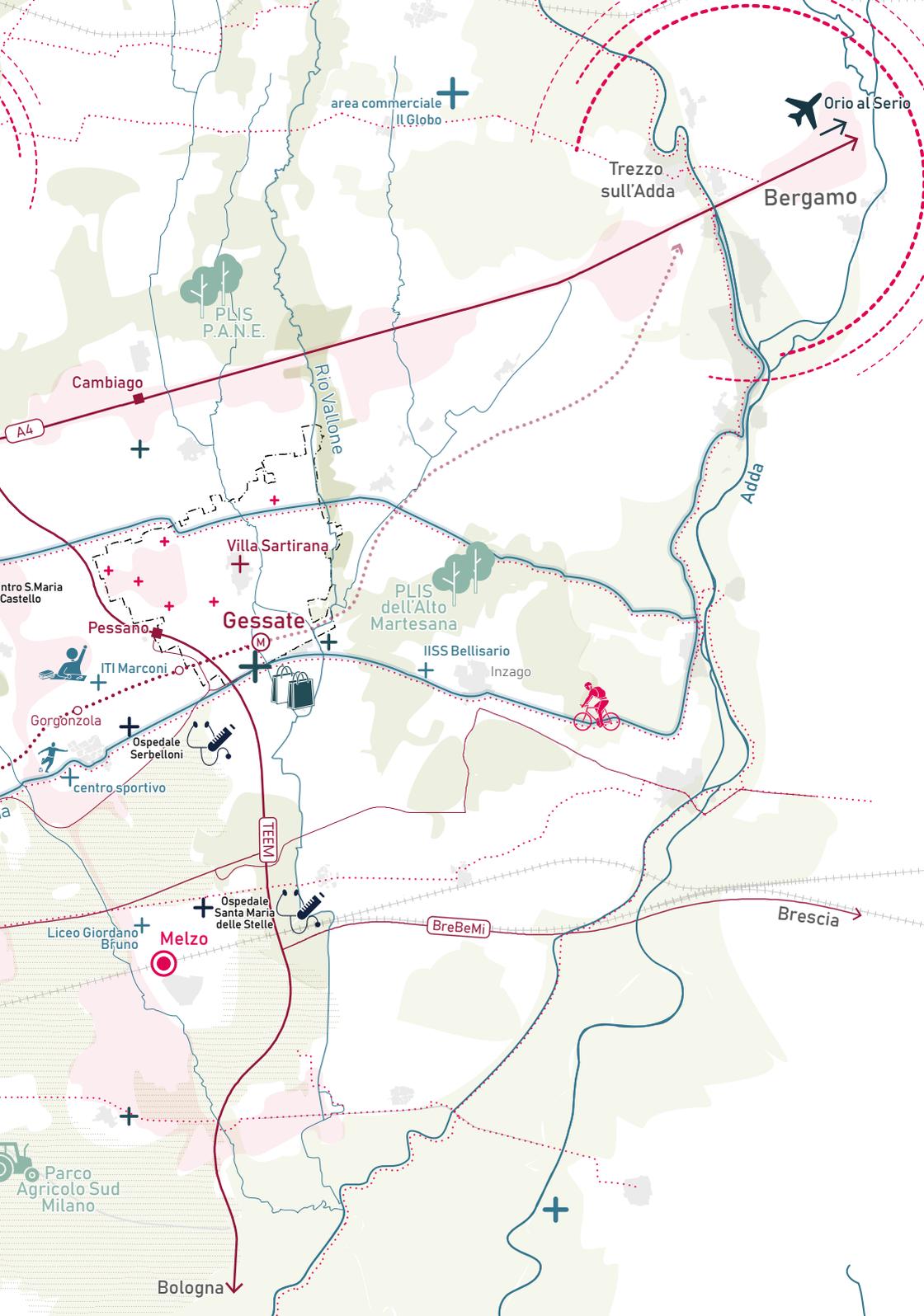
Gessate è un importante punto di snodo dell'Adda-Martesana fra il nord-est di Milano, la Brianza e Bergamo. Una città fortemente connessa con il territorio, ma al contempo vivibile e raccolta.

infrastrutturali sollecitano anche la necessità di investire sulla **valorizzazione del paesaggio agricolo e delle cascate** compresi fra il Villoresi e la Martesana. Il piano dovrà confrontarsi anche con il **rinnovamento di alcune parti di città** quali il centro storico e l'area produttiva in direzione di Pessano, recuperando elementi di valore come villa Sartirana e l'area delle fornaci, in un'ottica di **rigenerazione e contenimento del consumo di suolo**. Un piano, infine, che nel **disegno della città pubblica** dovrà accompagnare l'inserimento di grandi funzioni nella trasformazione dell'ambito della M2, favorendo

contestualmente la connettività ambientale, ma che mira anche a un rafforzamento della rete locale incrementando le occasioni di aggregazione e per il tempo libero, guardando anche alle popolazioni più fragili.

Gessate, nel suo progetto di sviluppo, vuole rafforzare la dimensione locale di luogo vivibile, solidale e raccolto, che valorizza la propria identità territoriale, ma che al contempo è connesso e proiettato in una dimensione di città estesa, che possa aprire a nuove opportunità in termini di attrattività per persone e imprese, valorizzando in particolare le possibilità di fruizione.





area commerciale  
Il Globo

Orio al Serio

Trezzo  
sull'Adda

Bergamo

PLIS  
P.A.N.E.

Cambiago

A4

Rio Vallone

Adda

Villa Sartirana

PLIS  
dell'Alto  
Martesana

IISS Bellisario

Inzago

Centro S. Maria  
Castello

Pessano

Gessate

ITI Marconi

Gorgonzola

Ospedale  
Serbelloni

centro sportivo

TEEM

Ospedale  
Santa Maria  
delle Stelle

BreBeMi

Brescia

Liceo Giordano  
Bifuno

Melzo

Parco  
Agricolo Sud  
Milano

Bologna

# Cinque temi strategici

---

Il disegno della Gessate del futuro, che trova nel nuovo Piano di Governo del Territorio un importante strumento di sintesi e attuazione, si concretizzerà attraverso politiche e progetti che seguiranno cinque tematiche strategiche.

Gessate dovrà innanzitutto raccogliere le opportunità dell'importante riassetto infrastrutturale in corso e di trasformazione della fermata della M2, riorientando la mobilità verso modalità lente e di fruizione del territorio. Un territorio che andrà valorizzato nella propria componente ambientale, e che proprio dalla rinnovata accessibilità potrà trarre un elemento di valorizzazione.

Il piano dovrà confrontarsi anche con le peculiarità della città consolidata, che presenta delle tematiche di rigenerazione in particolare nel centro storico e nel tessuto produttivo, processi che andranno accompagnati da un adeguato disegno della città pubblica.



## CESSATE FRUIBILE

La riqualificazione dell'ambito della metropolitana e le previsioni infrastrutturali saranno l'occasione per promuovere un modello di mobilità dolce, che renda Gessate fruibile nella sua dimensione sia locale, sia territoriale.



## DAL VILLORESI AL MARTESANA

Il Villorresi e il Martesana identificano un territorio agricolo costellato di cascine ancora attive o riconvertite, che andrà ricomposto attraverso un progetto di rete verde e blu, ricercando un'adeguata sinergia con le nuove infrastrutture.



## UN TERRITORIO DI QUALITÀ PER LE IMPRESE

La rigenerazione del tessuto produttivo, grazie alla rinnovata accessibilità, dovrà innescare circoli virtuosi che coniughino il rinnovamento edilizio a un incremento della qualità urbana.



## UN CENTRO STORICO ATTIVO E VITALE

Il centro storico necessita di un rilancio che dovrà passare attraverso la riqualificazione di villa Daccò e Palazzo Lattuada. Il commercio di vicinato avrà un ruolo centrale in relazione allo spazio pubblico.



## CESSATE VIVIBILE E SOLIDALE

Il disegno della città pubblica mira a mettere a sistema le attrezzature pubbliche esistenti attraverso una maggiore accessibilità, incrementando le occasioni di aggregazione e di sostegno alle popolazioni più fragili.

## 1. GESSATE FRUIBILE

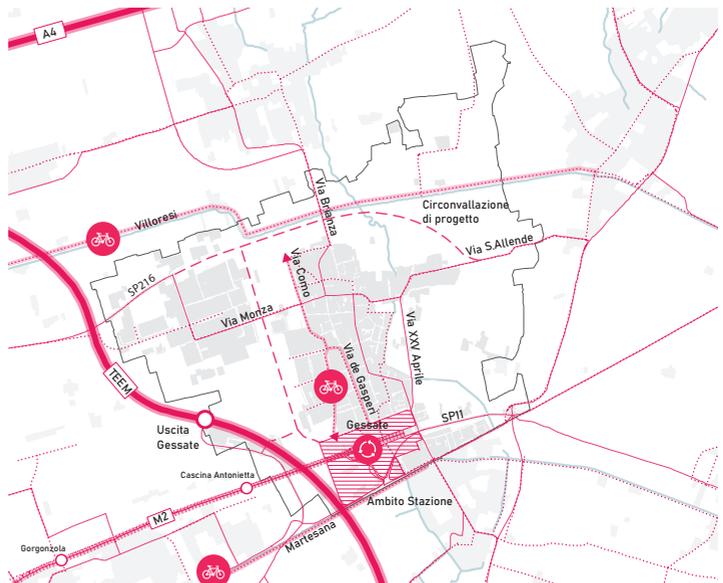
La recente entrata a regime della TEEM e le previsioni di potenziamento delle strade provinciali, attraverso le quali verrà realizzato un sistema di circonvallazione intorno al centro abitato, avranno due effetti: quello di aumentare l'accessibilità del territorio e di decongestionare il centro abitato.

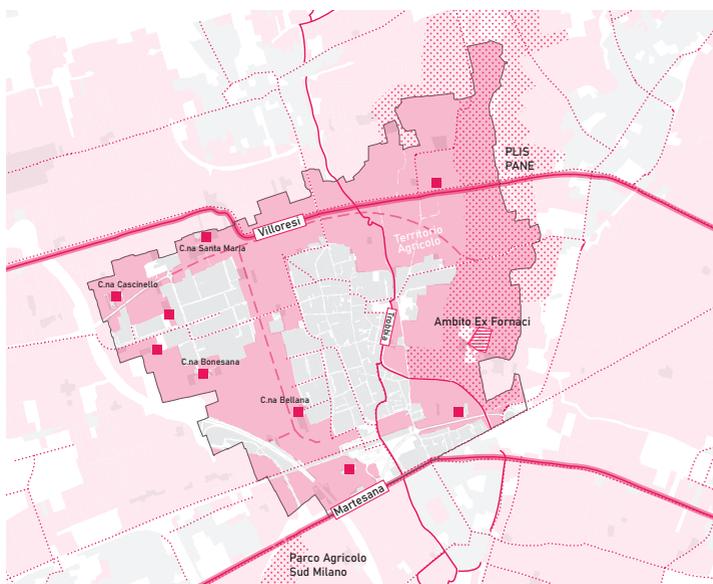
In quest'ottica Gessate dovrà **potenziare la propria rete ciclopedonale**, attualmente debole, estendendo l'asse di via Aldo Moro / via Como come dorsale territoriale

di connessione fra il Villorresi e il Naviglio, ma anche infittendo la rete dei percorsi locali in connessione con il sistema degli spazi pubblici. L'asse di via De Gasperi che mette in connessione il centro storico con la stazione, dovrà diventare elemento di connessione delle principali attrezzature e spazi pubblici della città.

L'ambito della stazione dovrà riconfigurarsi come un vero e proprio **“hub” del territorio**, attraverso una serie di azioni strategiche. Dovrà indubbiamente continuare a svolgere una funzione di scambio

La rinnovata accessibilità dell'ambito prefigura Gessate come un “hub”, un luogo privilegiato per l'insediamento di importanti funzioni pubbliche, ma anche di apertura verso la fruizione del territorio in chiave turistica.





Fra il Villoresi e la Martesana si estende un territorio agricolo riconoscibile e attivo, da valorizzare attraverso azioni di ricomposizione in chiave fruitiva del paesaggio. Il progetto della rete verde e blu dovrà mettere al centro la mobilità dolce, il sistema delle cascine, il recupero delle fornaci.

intermodale, riconfigurando il sistema dell'accessibilità ai parcheggi tramite lo scavalco dei binari e la realizzazione dell'interscambio degli autobus. Un luogo altamente accessibile che ospiterà funzioni pubbliche e private di rilevanza sovralocale.

L'elevata accessibilità dovrà essere strumento e occasione di innesco per la fruizione del territorio, attraverso il potenziamento della ciclostazione e la diretta connessione al sistema della rete ciclabile, in un'ottica di **sviluppo del turismo e di promozione del territorio**.

## 2. DAL VILLORESI AL MARTESANA

Gessate è caratterizzata da un paesaggio agricolo ancora riconoscibile, che non è stato eccessivamente frammentato dai processi di urbanizzazione, ed è compreso prevalentemente fra il Villoresi e il Martesana. Fra questi due elementi dell'idrografia artificiale è compreso un **territorio agricolo da valorizzare** attraverso una ricomposizione di percorsi e relazioni che valorizzino gli elementi di qualità e forniscano l'opportunità di svilupparne di nuovi.

Le **cascine**, che storicamente sono state l'elemento ordinatore dello spazio agricolo, sono ancora oggi in buona parte presenze significative del territorio, in alcuni casi attraverso la permanenza dell'attività agricola (fra le quali Cascina Santa Maria e Cascina Bellana), in altri attraverso una reinterpretazione della stessa (Cascina Cascinello).

Le future trasformazioni infrastrutturali dovranno inserirsi adeguatamente in questo contesto, evitando di creare fratture nel territorio agricolo, puntando a diventare occasione di **progetto della rete verde e blu e dello spazio aperto dal Villoresi al Martesana**, attraverso azioni di inserimento paesistico-ambientale e di mitigazione dell'impatto delle opere.

La realizzazione del nuovo tracciato di circonvallazione dovrà essere l'occasione per valorizzare il Villoresi attraverso l'ampliamento dell'alzaia e la realizzazione di un filare alberato, creando altresì una connessione con il Martesana attraverso il completamento della dorsale ciclabile su via Como / via Aldo Moro.

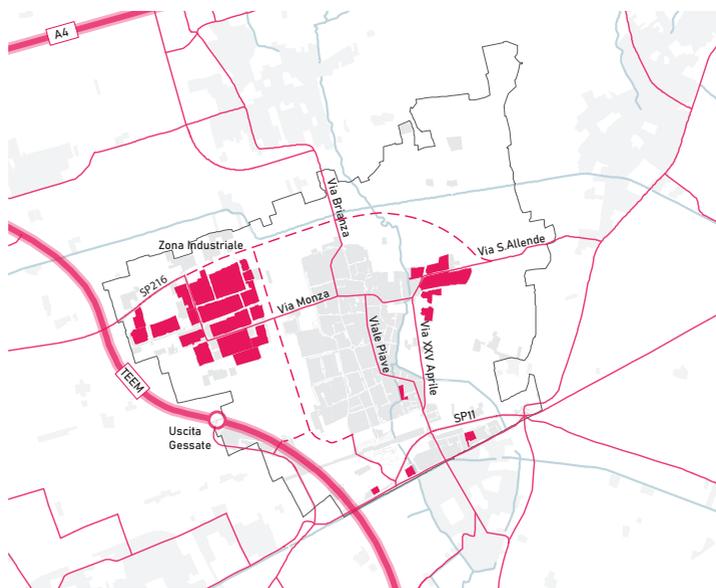
Il recupero dell'**ambito delle ex Fornaci** (già previsto dal PGT vigente) inserirà funzioni pubbliche e private all'insegna del loisir e della fruizione, prevedendo inoltre la connessione con il torrente Trobbia e il Naviglio Martesana.

Il progetto di territorio aperto dal Villoresi al Martesana, attraverso la realizzazione della rete verde e blu, rimetterà al centro l'agricoltura e il sistema delle acque, rendendoli elementi strutturanti della città.

### 3. UN TERRITORIO DI QUALITÀ PER LE IMPRESE

A Gessate è presente un grande comparto produttivo che si attesta sull'asse centrale di via Monza verso Pessano, sulla TEEM e sul tracciato del futuro completamento del ramo di circonvallazione della SP216. Altri, di dimensioni inferiori, si collocano su via Allende, a Fornaci e all'interno del tessuto residenziale. La rinnovata accessibilità dell'ambito riposizionerà le imprese di Gessate nel mercato delle scelte localizzative, incrementandone l'appetibilità. Un plusvalore rispetto al quale sarà

L'elevata accessibilità di Gessate è un fattore competitivo per le imprese del territorio. Attraverso regole più flessibili, le attività economiche avranno un ruolo centrale nel miglioramento della qualità urbana.



opportuno massimizzare gli effetti positivi, limitando le esternalità negative. Il piano in questo senso proporrà delle **regole più flessibili per evitare grandi vuoti e fenomeni di dismissione**, evitando nette distinzioni fra le tipologie di attività insediabili, pur ponendo delle limitazioni rispetto alla logistica e all'insediamento di grandi strutture di vendita.

Il tessuto delle attività economiche dovrà essere anche **veicolo di un miglioramento della qualità urbana e della sostenibilità ambientale**, attraverso misure specifiche che, a fronte di una maggior possibilità di sviluppo, forniscano delle adeguate

compensazioni in termini di superfici drenanti, rimboschimenti e in generale di standard qualitativi per il progetto della città pubblica.

#### 4. UN CENTRO STORICO ATTIVO E VITALE

Il centro storico di Gessate, a fronte di una naturale ricchezza in termini di memoria storica, identità e presenza di funzioni privilegiate, evidenzia l'opportunità di una sua valorizzazione. Valorizzazione non tanto in termini di conservazione (un approccio i cui esiti sono stati fino ad ora parziali), quanto di creazione

delle condizioni per l'attivazione di processi di rigenerazione. Agendo in prima istanza sulla **incentivazione alle trasformazioni** (dove possibili) attraverso semplificazione attuativa e riduzione dell'onerosità degli interventi, sempre nel rispetto della morfologia e dell'identità dei luoghi. Parallelamente andrà promossa la qualità degli spazi pubblici, attraverso un potenziamento della fruibilità pedonale e una riorganizzazione degli spazi della sosta, con azioni di supporto anche al **commercio di vicinato**.

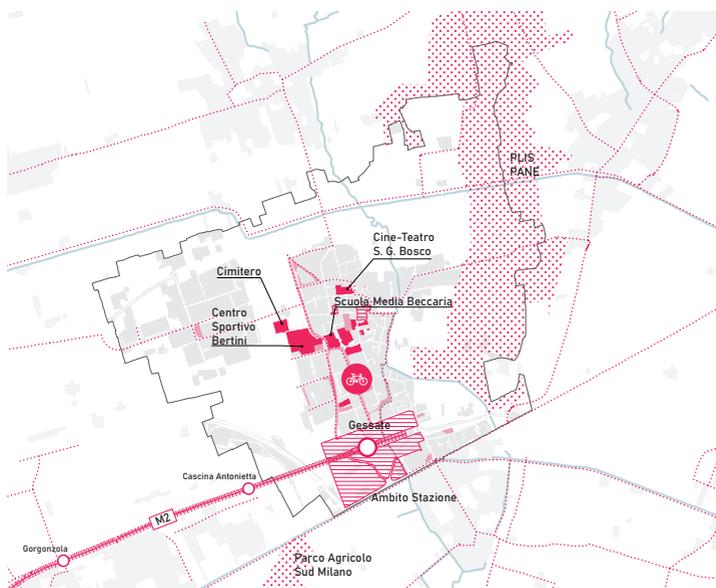
Un ruolo centrale verrà giocato dalla **riqualificazione di villa Daccò e palazzo Lattuada**, che avverrà attraverso il potenziamento delle funzioni pubbliche.

## 5. GESSATE VIVIBILE E SOLIDALE

Il disegno della città pubblica dovrà confrontarsi con la **trasformazione dell'ambito della M2**, che porterà sul territorio nuovi abitanti così come utenti esterni (addetti alle imprese, turisti, fruitori di servizi). La

Il centro storico di Gessate ha diversi elementi di qualità, ma anche una necessità di rinnovamento che verrà incentivata a partire dal disegno dello spazio pubblico e un ruolo attivo del commercio di vicinato.





L'ambito della M2 ospiterà nuove funzioni pubbliche, che attrarranno popolazioni gravitanti. Gessate è però soprattutto luogo di un vivere quotidiano, che dovrà prestare attenzione alle popolazioni più fragili e sviluppare occasioni di socialità.

trasformazione dovrà quindi essere accompagnata sia da attrezzature legate alla quotidianità di Gessate, sia a servizi per le popolazioni gravitanti, anche attraverso la sperimentazione di nuove forme di mobilità elettrica e “sharing”.

Gessate è anche luogo della quotidianità e del vivere lento, una dimensione che l'amministrazione vuole riconoscere e valorizzare attraverso il **potenziamento della rete dei servizi come veicolo di coesione sociale e qualità dell'abitare**. La rete di supporto alle fasce più deboli verrà implementata attraverso la realizzazione di un centro sanitario e sperimentazioni di co-housing,

in supporto alle convenzionali soluzioni di edilizia pubblica. La rimodulazione della biblioteca come centro culturale, la realizzazione di un centro di aggregazione giovanile e il potenziamento del centro sportivo forniranno nuove occasioni di socialità e vivere collettivo.

In questa cornice, **il piano avrà il compito di delineare le priorità di intervento e i meccanismi di strutturazione della città pubblica**, mantenendo come principi progettuali la fruibilità e accessibilità degli spazi, la promozione di una città improntata alla mobilità dolce, il rispetto della sostenibilità delle trasformazioni.

# I numeri di Gessate

## Popolazione

Popolazione residente, 2019  
8.677 abitanti

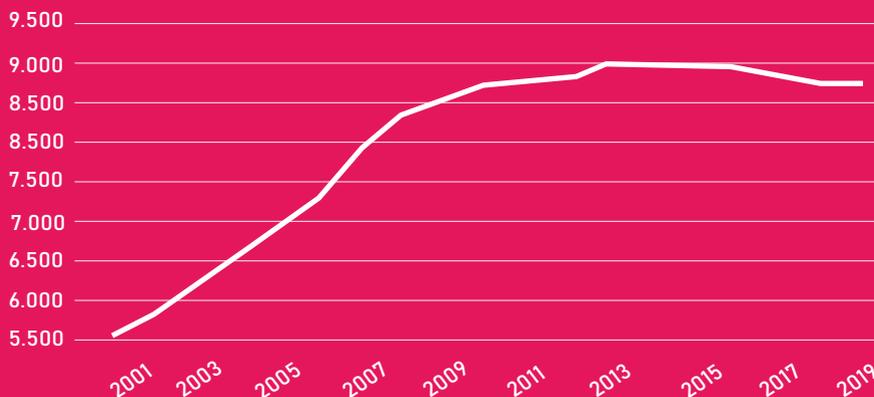
-2,9% dal 2013 [2,1%]



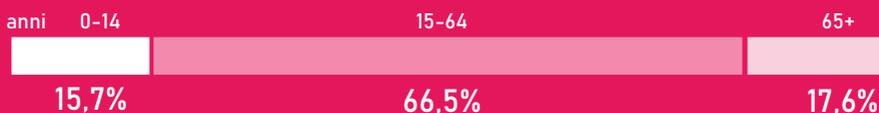
di cui stranieri  
8,5%  
[9%]

Andamento della popolazione, 2008/2019 (ISTAT)

ab.



Popolazione residente per classi d'età (ISTAT)



Numero di famiglie  
3.818

Componenti  
2,31



Indice di vecchiaia  
104,8 [145]

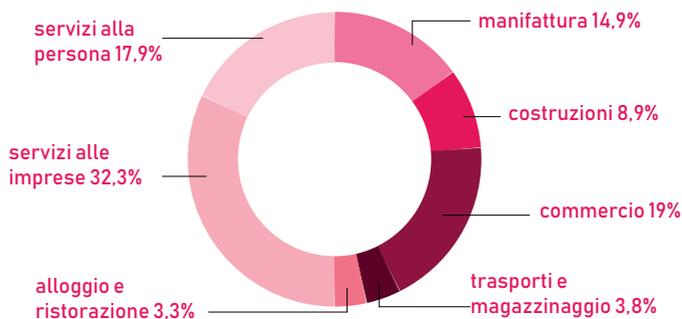
Età media  
42,4

[ ] tra parentesi i dati medi dei comuni contermini

## Lavoro e attività economiche

Unità locali per settore di attività, 2018 (ISTAT-ASIA)

612 U.L. (-1,6% dal 2012)



Tasso di occupazione, 2015

**75,3%** [72,1%]

Laureati 30-34 anni, 2015

**35%** [29,9%]



Reddito medio, 2018 (MEF)

**26.759€** [25.233€]

[ ] tra parentesi i dati medi dei comuni contermini



 **GESSATE**  
**2 0 3 0**