



Città di Gorgonzola
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Piano delle Regole
Attività Commerciali
ed Assimilate
Relazione

gennaio 2011

Adozione DCC 30 del 24 marzo 2011

Approvazione

DCC 61 del 25 luglio 2011
DCC 62 del 26 luglio 2011
DCC 63 del 28 luglio 2011



SINDACO Walter Baldi

VICE SINDACO ASSESSORE Matteo Pedercini
Pubblica Istruzione, Cultura ed Eventi, Sport,
Comunicazione, Ascolto della Gente

ASSESSORE Fabrizio Camerata
Bilancio, Turismo ed Expo 2015

ASSESSORE Giovanni Santacroce
Sviluppo del Territorio

ASSESSORE Federico Carrozza
Commercio, Attività Produttive, Formazione, Giovani, Pari
Opportunità

ASSESSORE Maurizio Nava
Servizi alla Persona, Sanità

ASSESSORE Vittorio Pauciullo
Lavori Pubblici, Demanio, Patrimonio, Edilizia Pubblica,
Personale

ASSESSORE Marco Pisoni
Sicurezza, Servizi Demografici, Vigilanza Urbana,
Viabilità, Ecologia, Protezione Civile, Parchi Urbani,
Verde Pubblico



Staff del PGT

Luigi Mazza - Direzione Scientifica, visione, forma urbana e strategia generale

Lorenzo Sparago - Coordinamento alla redazione del PGT, Documento di Piano, Piano delle Regole e dinamiche perequative

Luigi Fregoni - Valutazione Ambientale Strategica

Massimiliano Innocenti - Piano e sistema ambientale e paesaggistico

Edoardo Marini - Comunicazione e Partecipazione

Prassicoop - Politiche per il commercio

Gian Piero Cassio - Quadro di riferimento economico e sociale

Angelo Rocchi - PUGSS e RE

Fabrizio Costa, Walter Coccia - Elaborazioni grafiche e SIT

Consulenti

Federico Acuto - Piano del Servizi, infrastrutture e trasporti

Ottobre 2011

Il presente documento è stato modificato ed integrato in ragione delle risultanze della definitiva approvazione avvenuta in sede di Consiglio Comunale.





TITOLO 1	LA STRUTTURA DEL COMMERCIO NELL'AREA NORD-EST MILANO	7
TITOLO 2	OGGETTO DI ANALISI	9
TITOLO 3	DISTRIBUZIONE TERRITORIALE E CONSISTENZA	11
TITOLO 4	ANALISI DELL'OFFERTA	23
TITOLO 5	SCELTE PROGETTUALI	27
TITOLO 6	POLO COMMERCIALE REGIONALE	31





TITOLO 1 LA STRUTTURA DEL COMMERCIO NELL'AREA NORD-EST MILANO

La comprensione della struttura insediativa del commercio a scala sopra comunale è un passaggio fondamentale per cogliere la valenza strategica di questa particolare attività economica nel suo rapporto con il territorio.

Emergono oggi, infatti, alcune rilevanti criticità connesse:

- ad un'evidente inadeguatezza delle figure di sfondo territoriale orientate alla programmazione e al governo del fenomeno a scala vasta;
- alla sottovalutazione del fenomeno gravitazionale del commercio, che rischia d'indebolire interessanti sperimentazioni di intese pubblico-privato nel governo sovra-comunale.

Per molti anni lo sviluppo della media e soprattutto della grande distribuzione è stato nell'area urbana relativamente contenuto, in parte per ragioni di carattere urbanistico, ma più ancora per scelte di politica commerciale dell'amministrazione comunale.

Questa situazione è mutata per la decisa spinta impressa dalla fine degli anni ottanta alla politica di riutilizzo delle aree dimesse e sottoutilizzate. Il ricorso agli strumenti della programmazione complessa e negoziata per i grandi interventi di trasformazione e riqualificazione urbana ha permesso la realizzazione in tempi relativamente contenuti di nuovi complessi residenziali integrati da funzioni miste, nei quali la costruzione di nuove grandi superfici commerciali, in prevalenza alimentari e promosse da pochi operatori in regime quasi monopolistico, ha avuto un ruolo molto rilevante dal punto di vista dimensionale e come significativo elemento di efficacia della fattibilità economica dei programmi.

Nell'area metropolitana milanese, la dinamica localizzativa delle imprese della grande distribuzione è stata nei decenni precedenti influenzata da questa situazione del polo urbano: l'effetto più evidente dal punto di vista territoriale è la concentrazione di grandi superfici nella prima corona metropolitana, con gli addensamenti più importanti localizzati lungo gli assi radiali, ma immediatamente al di là dei confini comunali



di Milano, mentre nell'area più esterna si sono sviluppate le strade commerciali extraurbane.

La diffusione delle medie e grandi superfici registra dalla seconda metà degli anni ottanta un salto di scala da diversi punti di vista: in senso dimensionale e nella copertura del territorio, con scelte localizzative che derivano dallo sviluppo della concorrenza e dall'ingresso di nuovi operatori economici legati alla internazionalizzazione del settore. Anche nel territorio regionale si liberano nuove risorse territoriali per la realizzazione di programmi integrati con la dismissione di aree industriali nella gran parte dei centri urbani di prima e seconda corona e nelle province limitrofe a quella milanese.

La collocazione delle strutture di grande distribuzione nell'area del nord-est Milano presenta caratteristiche abbastanza diverse dal quello del resto della Provincia e della Lombardia in generale.

Si caratterizza infatti per la presenza di fortissimi raggruppamenti di grandi strutture di vendita, singole o aggregate in Centri o Parchi commerciali, collocati lungo i principali assi di uscita da Milano, generalmente consolidatisi nel tempo, nelle vicinanze delle prime strutture di grande distribuzione sorte entro la prima metà degli anni '80.

In alcuni casi si è trattato di una crescita programmata degli insediamenti originali, mentre in altri si è avuta una collocazione "competitiva" di strutture in concorrenza tra di loro, o complementare, di attività autonome che hanno deciso di approfittare dell'attrazione generata dal primo arrivato e via via crescente nel tempo con le nuove aggregazioni.

Anche se la collocazione "parassitaria" di medie o grandi strutture in prossimità di un ipermercato è un fenomeno tutt'altro che raro, simili livelli di concentrazione sono abbastanza rari nel Nord Milano (es. Carugate) e nel resto della Lombardia (Montebello della Battaglia, San Martino Siccomario ed altri).

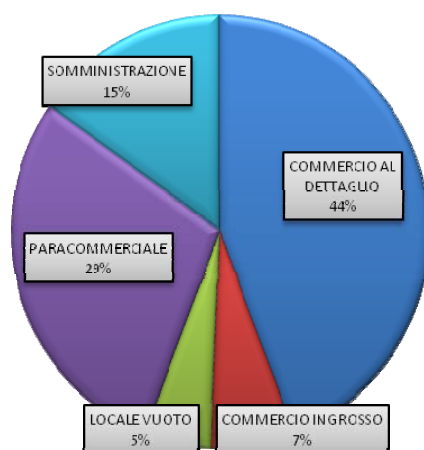
TITOLO 2 OGGETTO DI ANALISI

Inquadramento generale

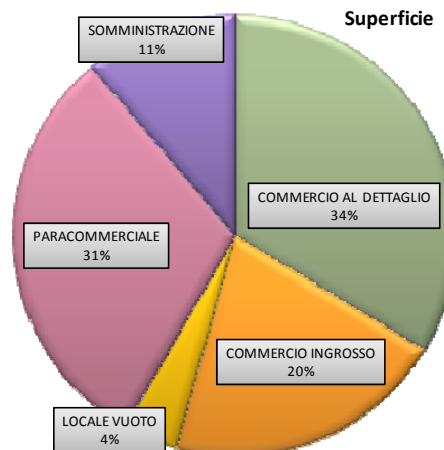
L'insieme delle attività commerciali, paracommerciali ed assimilate presenti all'interno del territorio comunale di Gorgonzola si compone di n. 310 attività per una superficie complessiva autorizzata superiore a 32.000 mq. In caso di eventuali conflitti o dubbi interpretativi, le presenti norme sono prevalenti sulle disposizioni normative contenute nel resto del Piano delle Regole.

TOTALE COMUNALE MACROSETTORE	VALORI ASSOLUTI		PERCENTUALI SUL TOTALE COMUNALE	
	N° Unità locali	Superficie Autorizzata	N° Unità locali	Superficie Autorizzata
COMMERCIO AL DETTAGLIO	137	10.788,44	44,19%	33,68%
COMMERCIO INGROSSO	20	6.588,00	6,45%	20,57%
LOCALE VUOTO	16	1.286,85	5,16%	4,02%
PARACOMMERCIALE	90	9.794,56	29,03%	30,58%
SOMMINISTRAZIONE	47	3.570,65	15,16%	11,15%
Totale complessivo	310	32.028,50	100,00%	100,00%

N. Unità locali



Superficie Autorizzata



L'insieme denota una buona diversificazione sia in ordine alla tipologia di attività, sia in ordine alle superfici autorizzate.

Le attività di commercio al dettaglio sono le attività prevalenti sia per numero di unità locali sia per superficie (44% delle u.i. e 34% sup. autorizzata). Da segnalare come le attività di commercio all'ingrosso siano in numero esiguo in termini di unità locali, mentre



in termini di superficie autorizzata occupano il 20% sul totale comunale. Le altre attività non fanno rilevare sostanziali variazioni tra numero di unità locali e rispettive superfici.



TITOLO 3 DISTRIBUZIONE TERRITORIALE E CONSISTENZA

L'analisi della distribuzione spaziale dei servizi commerciali ed assimilati è di fondamentale importanza per valutarne l'adeguatezza.

L'analisi è stata condotta analizzando la distribuzione in rapporto alla concentrazione di residenti.

Distribuzione rispetto alla residenza

L'analisi viene svolta in rapporto a "zone", definite in base alla concentrazione e/o all'assenza di nuclei residenziali ed alle loro caratteristiche.

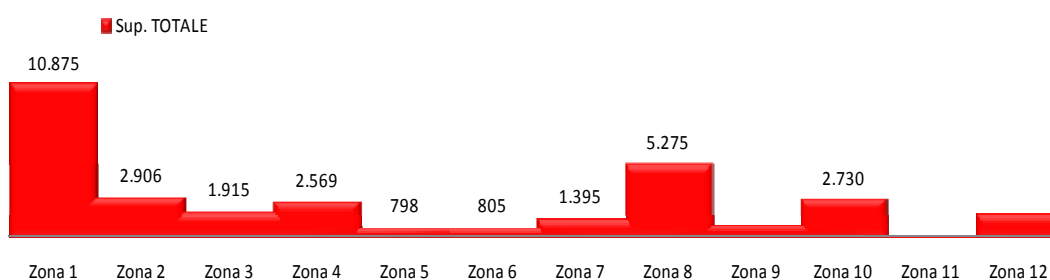
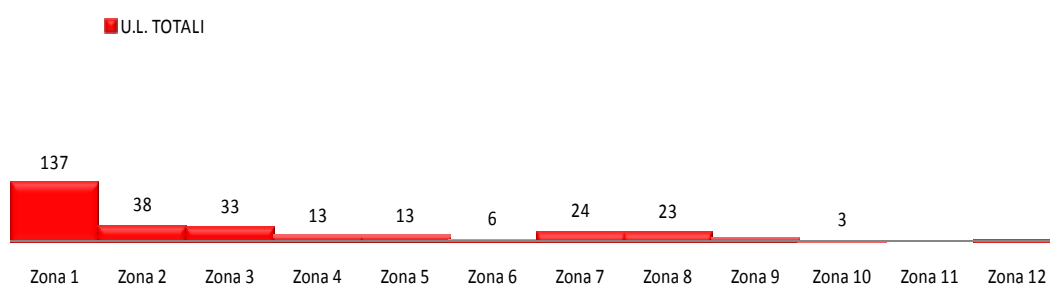
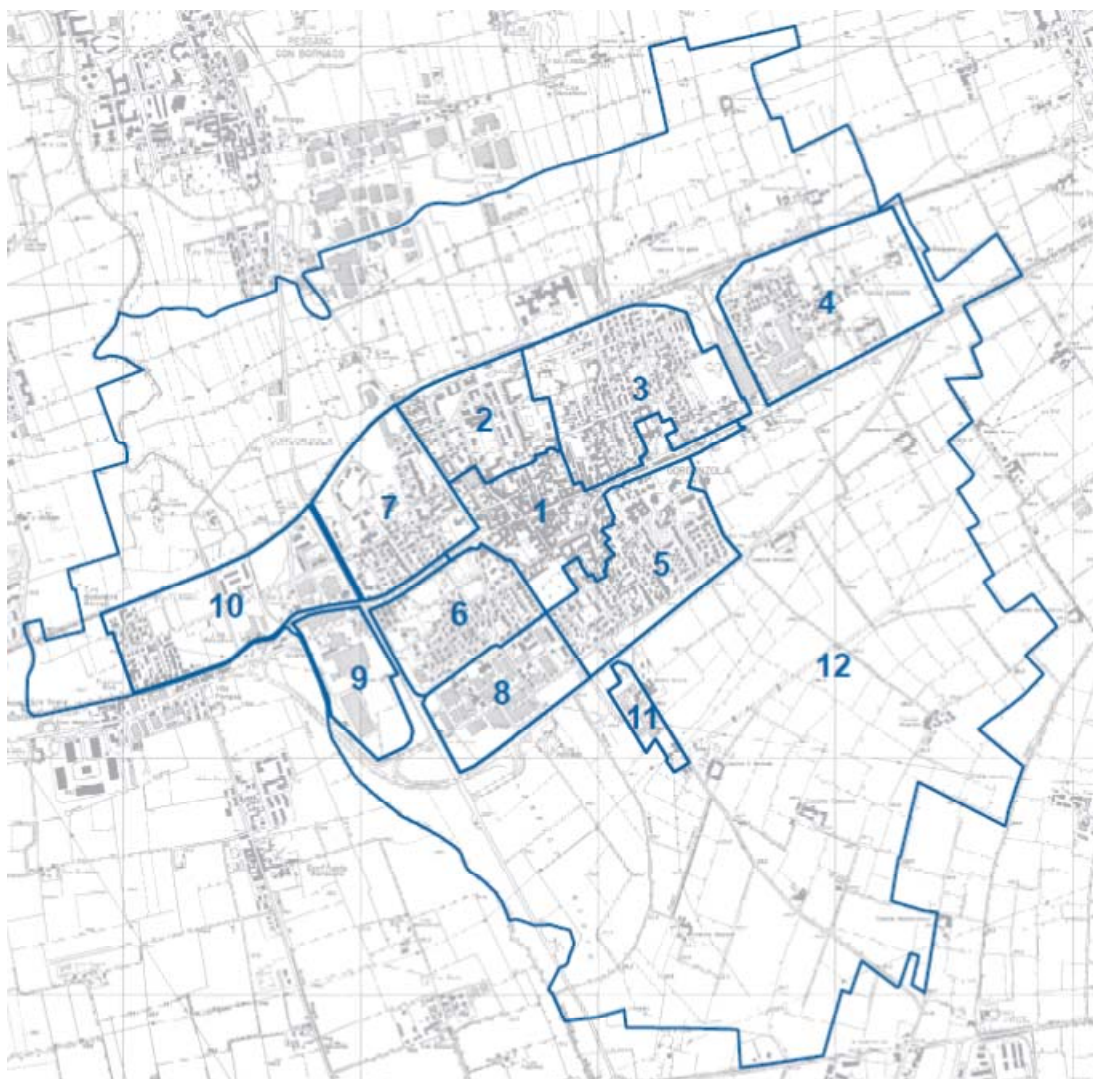
Nella fattispecie, per evitare eccessive complicazioni al livello gestionale, si è preferito utilizzare un tipo di azionamento mediamente idoneo per tutti i tipi di attività commerciale e di servizio soggetti a pianificazione.

Si è quindi partiti dall'analisi del tessuto urbano consolidato, al fine d'individuare delle zone che per funzione/vocazione possano rappresentare un ambito territoriale distinto.

La consistenza demografica delle zone, è stata stimata in base ai dati di residenza per isolato interpolati con i perimetri delle zone stesse, a partire dai dati demografici georeferenziati al 01.01.2010.

L'azionamento risultante, riportato nella figura riportata di seguito, è definito come segue.

N. ZONA	DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE
1	CENTRO STORICO
2	RESIDENZIALE
3	RESIDENZIALE
4	RESIDENZIALE
5	RESIDENZIALE
6	RESIDENZIALE
7	RESIDENZIALE
8	PRODUTTIVO
9	PRODUTTIVO
10	RESIDENZIALE
11	PRODUTTIVO
12	ALTRO (agricolo, aree non urbanizzate, parco, etc.)





VALORI ASSOLUTI

ZONE	Residenti al 01/01/2010	U.L. TOTALI	U.L. COMMERCIOAL DETTAGLIO	U.L. COMMERCIO INGROSSO	U.L. LOCALE VUOTO	U.L. PARACOMMERCIALE	U.L. SOMMINISTRAZIONE	Sup. TOTALE	Sup. COMMERCIOAL DETTAGLIO	Sup. COMMERCIO INGROSSO	Sup. LOCALE VUOTO
Zona 1	2.277	137	66	0	8	49	14	10.875	3.733	0	783
Zona 2	3.209	38	19	1	2	9	7	2.906	1.761	129	84
Zona 3	3.524	33	12	0	1	14	6	1.915	432	0	60
Zona 4	1.349	13	3	3	0	3	4	2.569	643	936	0
Zona 5	2.291	13	5	0	3	2	3	798	424	0	112
Zona 6	1.421	6	2	1	1	0	2	805	436	65	57
Zona 7	3.667	24	9	0	0	10	5	1.395	438	0	0
Zona 8	61	23	9	11	1	2	0	5.275	630	3.458	191
Zona 9	0	10	4	2	0	1	3	946	179	0	0
Zona 10	1.513	3	2	1	0	0	0	2.730	730	2.000	0
Zona 11	0	1	1	0	0	0	0	38	38	0	0
Zona 12	0	9	5	1	0	0	3	1.775	1.345	0	0
TOTALE COMUNE	19.312	310	137	20	16	90	47	32.029	10.788	6.588	1.287



Analisi della Distribuzione per Zone

Per ogni zona è stata analizzata la distribuzione degli esercizi, a seconda della tipologia prevalente di attività.

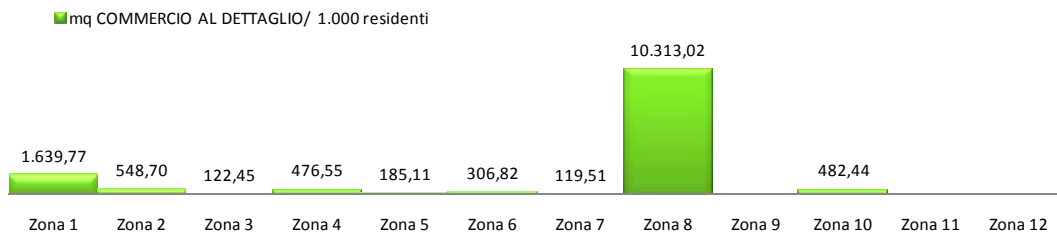
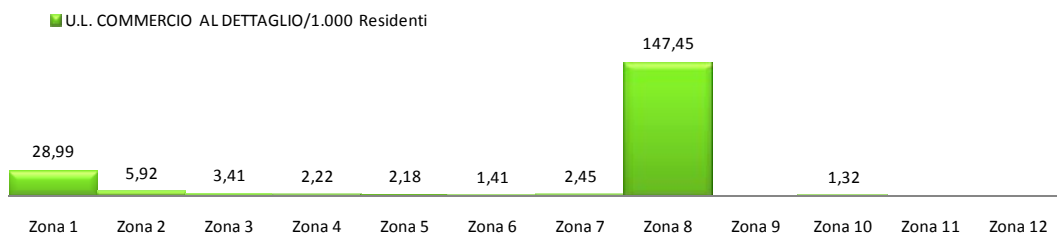
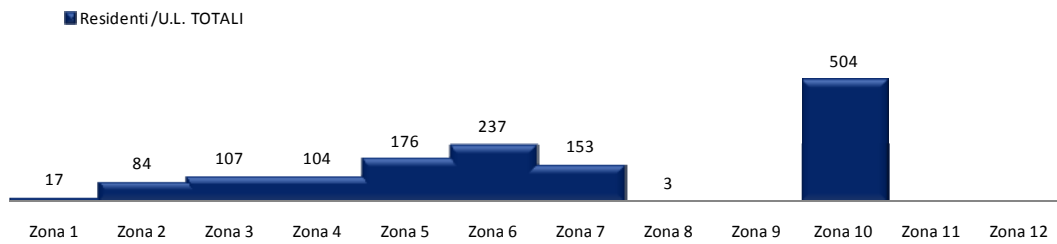
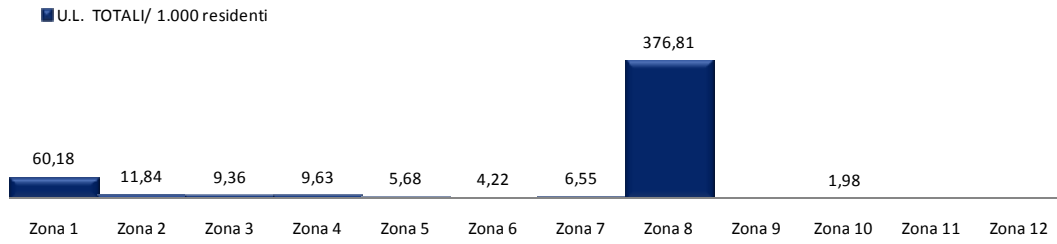
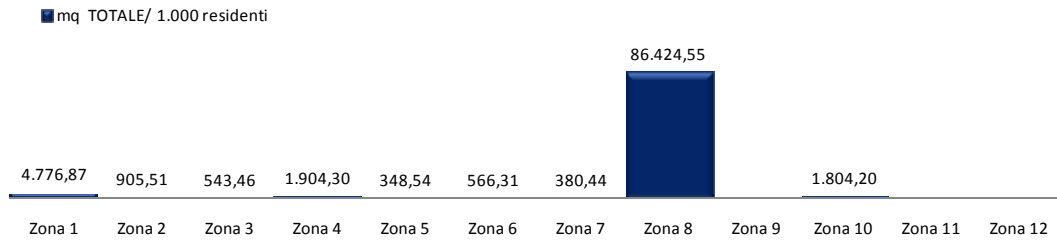
I dati ricavati sono serviti per una prima analisi generale sulla consistenza del servizio nelle varie parti del territorio. La ripartizione per zona commerciale è comunque una costante di analisi di tutti i dati reperiti tramite il censimento.

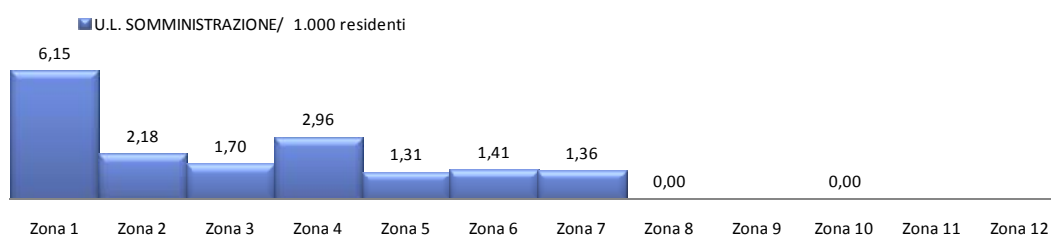
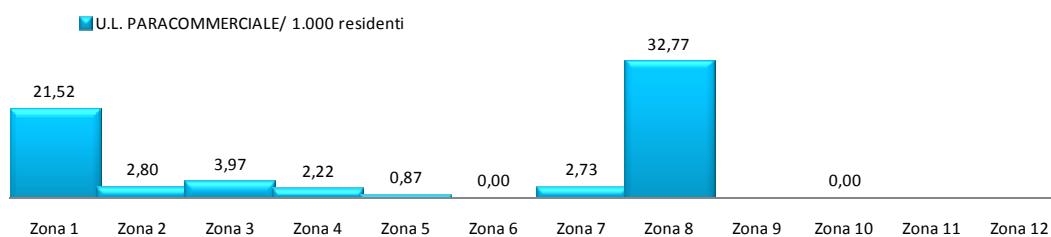
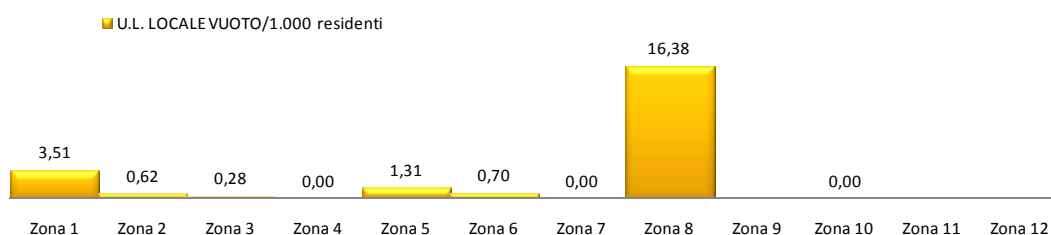
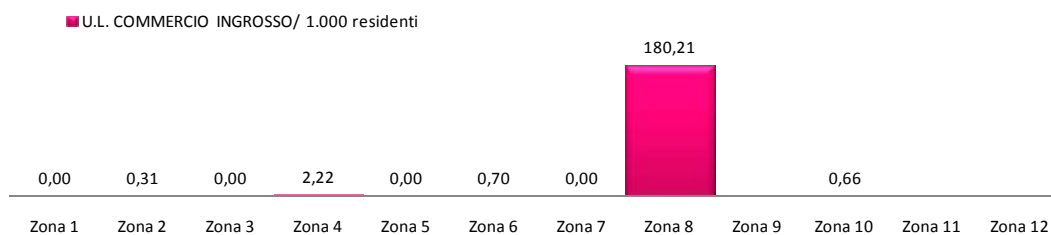
Le caratteristiche strutturali e demografiche delle zone sono riportate nella tabella che segue:

ZONE	Residenti al 01/01/2010	U.L. TOTALI/ 1.000 residenti	U.L. COMMERCIO AL DETTAGLIO/1.000 Residenti	U.L. COMMERCIO INGROSSO/ 1.000 residenti	U.L. LOCALE VUOTO/1.000 residenti	U.L. PARACOMMERCIALE / 1.000 residenti	U.L. SOMMINISTRAZIONE / 1.000 residenti
Zona 1	2.277	60,18	28,99	0,00	3,51	21,52	6,15
Zona 2	3.209	11,84	5,92	0,31	0,62	2,80	2,18
Zona 3	3.524	9,36	3,41	0,00	0,28	3,97	1,70
Zona 4	1.349	9,63	2,22	2,22	0,00	2,22	2,96
Zona 5	2.291	5,68	2,18	0,00	1,31	0,87	1,31
Zona 6	1.421	4,22	1,41	0,70	0,70	0,00	1,41
Zona 7	3.667	6,55	2,45	0,00	0,00	2,73	1,36
Zona 8	61	376,81	147,45	180,21	16,38	32,77	0,00
Zona 9	0	-	-	-	-	-	-
Zona 10	1.513	1,98	1,32	0,66	0,00	0,00	0,00
Zona 11	0	-	-	-	-	-	-
Zona 12	0	-	-	-	-	-	-
TOTALE COMUNE	19.312	16,05	7,09	1,04	0,83	4,66	2,43

ZONE	Residenti al 01/01/2010	mq TOTALE/ 1.000 residenti	mq COMMERCIO AL DETTAGLIO/ 1.000 residenti	mq COMMERCIO INGROSSO/ 1.000 residenti	mq LOCALE VUOTO/1.000 residenti	mq PARACOMMERCIALE / 1.000 residenti	mq SOMMINISTRAZIONE / 1.000 residenti
Zona 1	2.277	4.776,87	1.639,77	0,00	343,92	2.460,77	332,40
Zona 2	3.209	905,51	548,70	40,19	26,17	217,73	72,71
Zona 3	3.524	543,46	122,45	0,00	17,03	259,08	144,91
Zona 4	1.349	1.904,30	476,55	693,70	0,00	562,52	171,53
Zona 5	2.291	348,54	185,11	0,00	48,92	35,65	78,87
Zona 6	1.421	566,31	306,82	45,74	40,11	0,00	173,64
Zona 7	3.667	380,44	119,51	0,00	0,00	163,84	97,09
Zona 8	61	86.424,55	10.313,02	56.651,96	3.125,85	16.333,72	0,00
Zona 9	0	-	-	-	-	-	-
Zona 10	1.513	1.804,20	482,44	1.321,76	0,00	0,00	0,00
Zona 11	0	-	-	-	-	-	-
Zona 12	0	-	-	-	-	-	-
TOTALE COMUNE	19.312	1.658,48	558,64	341,14	66,63	507,17	184,89

ZONE	Residenti al 01/01/2010	Residenti /U.L. TOTALI	Residenti /U.L. COMMERCIO AL DETTAGLIO	Residenti /U.L. COMMERCIO INGROSSO	Residenti /U.L. LOCALE VUOTO	Residenti /U.L. PARACOMMERCIALE	Residenti /U.L. SOMMINISTRAZIONE
Zona 1	2.277	17	34	-	285	46	163
Zona 2	3.209	84	169	3209	1605	357	458
Zona 3	3.524	107	294	-	3524	252	587
Zona 4	1.349	104	450	450	-	450	337
Zona 5	2.291	176	458	-	764	1145	764
Zona 6	1.421	237	711	1421	1421	-	711
Zona 7	3.667	153	407	-	-	367	733
Zona 8	61	3	7	6	61	31	-
Zona 9	0	0	0	0	-	0	0
Zona 10	1.513	504	757	1513	-	-	-
Zona 11	0	0	0	-	-	-	-
Zona 12	0	0	0	0	-	-	0
TOTALE COMUNE	19.312	62	141	966	1207	215	411





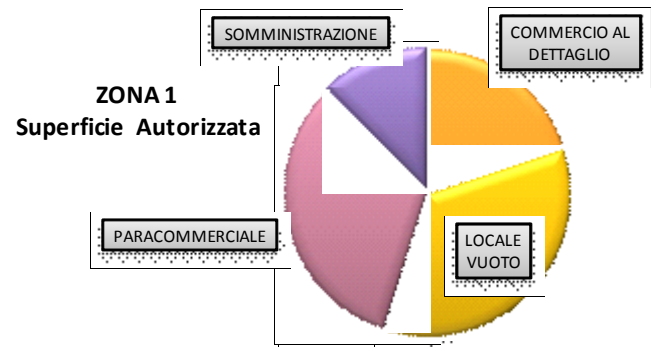
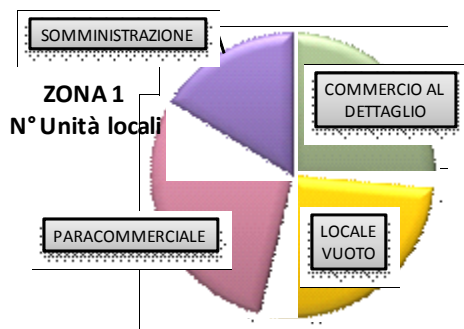
Distribuzione esercizi per zona

Di seguito vengono riportati i dati relativi a numero di unità locali e superfici autorizzate distinte per ogni zona territoriale individuata.

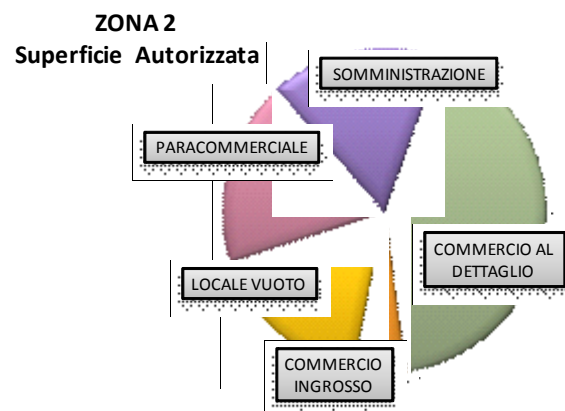
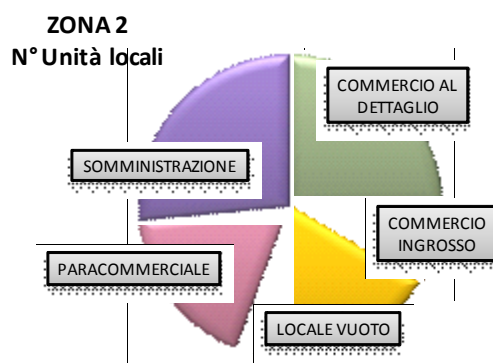
Le tabelle di seguito riportate evidenziano la dotazione di attività commerciali relativa ad ogni singola zona.



ZONA 1 MACROSETTORE	VALORI ASSOLUTI		PERCENTUALI SUL TOTALE COMUNALE	
	N° Unità locali	Superficie Autorizzata	N° Unità locali	Superficie Autorizzata
COMMERCIO AL DETTAGLIO	66	3.733,20	48,18%	34,60%
COMMERCIO INGROSSO	0	0,00	0,00%	0,00%
LOCALE VUOTO	8	783,00	50,00%	60,85%
PARACOMMERCIALE	49	5.602,34	54,44%	57,20%
SOMMINISTRAZIONE	14	756,77	29,79%	21,19%
Totale complessivo	137	10.875,31	44,19%	33,96%

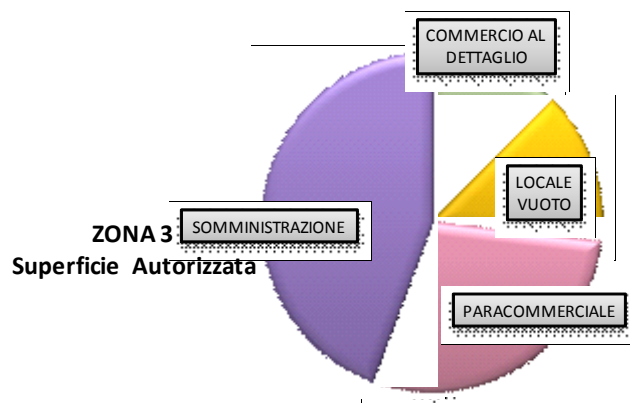
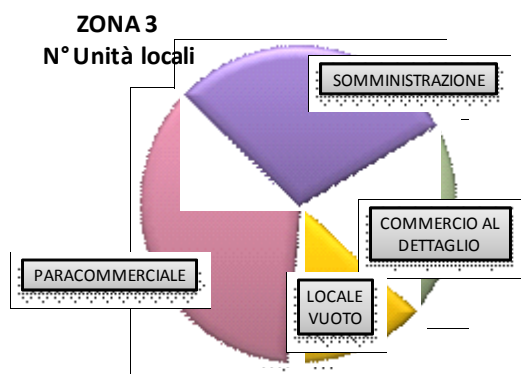


ZONA 2 MACROSETTORE	VALORI ASSOLUTI		PERCENTUALI SUL TOTALE COMUNALE	
	N° Unità locali	Superficie Autorizzata	N° Unità locali	Superficie Autorizzata
COMMERCIO AL DETTAGLIO	19	1.761,00	13,87%	16,32%
COMMERCIO INGROSSO	1	129,00	5,00%	1,96%
LOCALE VUOTO	2	84,00	12,50%	6,53%
PARACOMMERCIALE	9	698,78	10,00%	7,13%
SOMMINISTRAZIONE	7	233,35	14,89%	6,54%
Totale complessivo	38	2.906,13	12,26%	9,07%

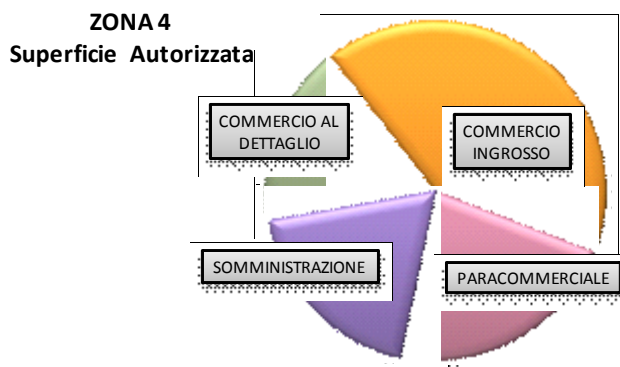
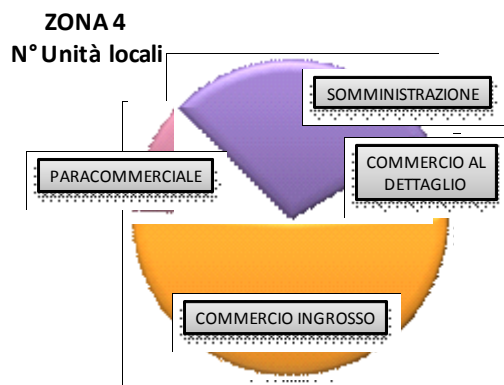




ZONA 3 MACROSETTORE	VALORI ASSOLUTI		PERCENTUALI SUL TOTALE COMUNALE	
	N° Unità locali	Superficie Autorizzata	N° Unità locali	Superficie Autorizzata
COMMERCIO AL DETTAGLIO	12	431,54	8,76%	4,00%
COMMERCIO INGROSSO	0	0,00	0,00%	0,00%
LOCALE VUOTO	1	60,00	6,25%	4,66%
PARACOMMERCIALE	14	913,04	15,56%	9,32%
SOMMINISTRAZIONE	6	510,68	12,77%	14,30%
Totale complessivo	33	1.915,26	10,65%	5,98%

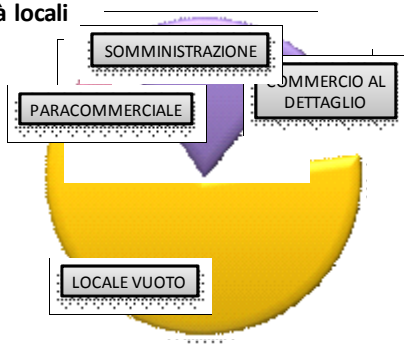


ZONA 4 MACROSETTORE	VALORI ASSOLUTI		PERCENTUALI SUL TOTALE COMUNALE	
	N° Unità locali	Superficie Autorizzata	N° Unità locali	Superficie Autorizzata
COMMERCIO AL DETTAGLIO	3	643,00	2,19%	5,96%
COMMERCIO INGROSSO	3	936,00	15,00%	14,21%
LOCALE VUOTO	0	0,00	0,00%	0,00%
PARACOMMERCIALE	3	759,00	3,33%	7,75%
SOMMINISTRAZIONE	4	231,45	8,51%	6,48%
Totale complessivo	13	2.569,45	4,19%	8,02%

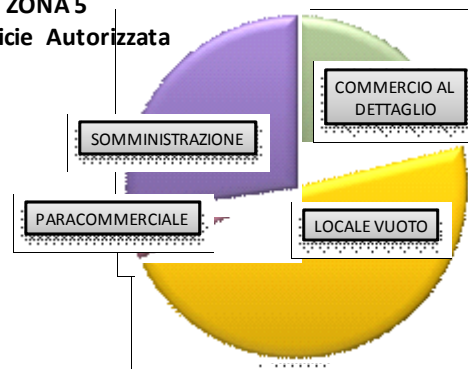


MACROSETTORE	VALORI ASSOLUTI		PERCENTUALI SUL TOTALE COMUNALE	
	N° Unità locali	Superficie Autorizzata	N° Unità locali	Superficie Autorizzata
COMMERCIO AL DETTAGLIO	5	424,00	3,65%	3,93%
COMMERCIO INGROSSO	0	0,00	0,00%	0,00%
LOCALE VUOTO	3	112,05	18,75%	8,71%
PARACOMMERCIALE	2	81,65	2,22%	0,83%
SOMMINISTRAZIONE	3	180,65	6,38%	5,06%
Totale complessivo	13	798,35	4,19%	2,49%

ZONA 5
N° Unità locali

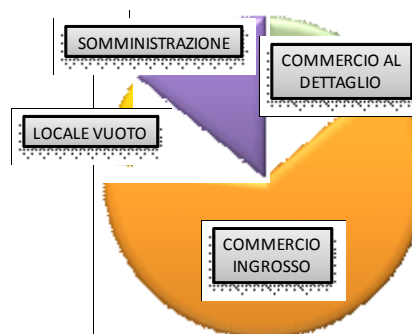


ZONA 5
Superficie Autorizzata



MACROSETTORE	VALORI ASSOLUTI		PERCENTUALI SUL TOTALE COMUNALE	
	N° Unità locali	Superficie Autorizzata	N° Unità locali	Superficie Autorizzata
COMMERCIO AL DETTAGLIO	2	730,00	1,46%	6,77%
COMMERCIO INGROSSO	1	2.000,00	5,00%	30,36%
LOCALE VUOTO	1	57,00	6,25%	4,43%
PARACOMMERCIALE	0	0,00	0,00%	0,00%
SOMMINISTRAZIONE	2	246,75	4,26%	6,91%
Totale complessivo	6	3.033,75	1,94%	9,47%

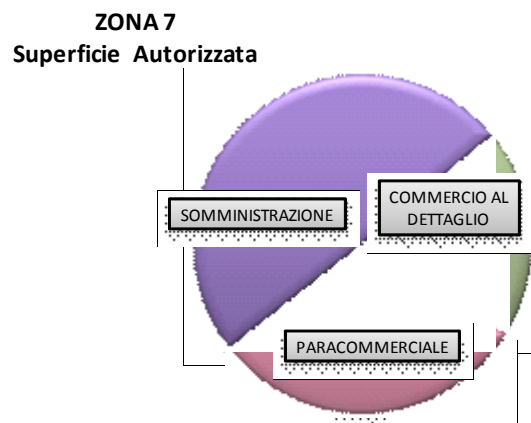
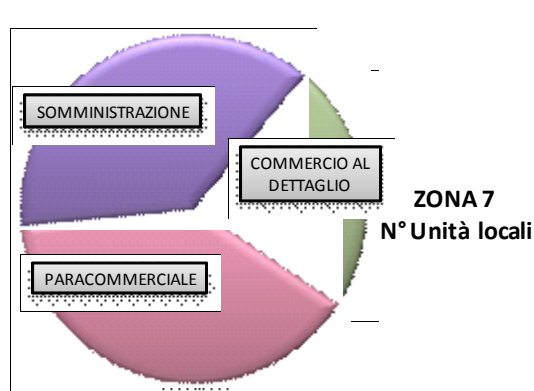
ZONA 6
N° Unità locali



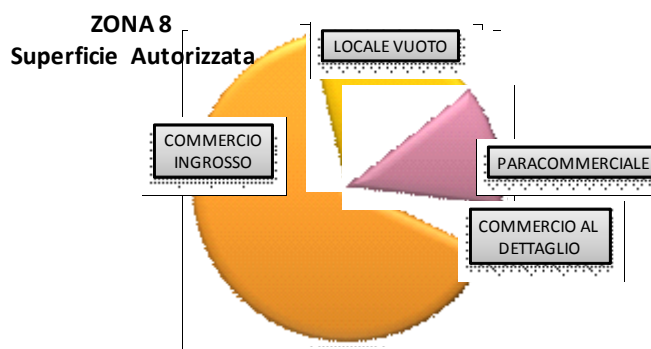
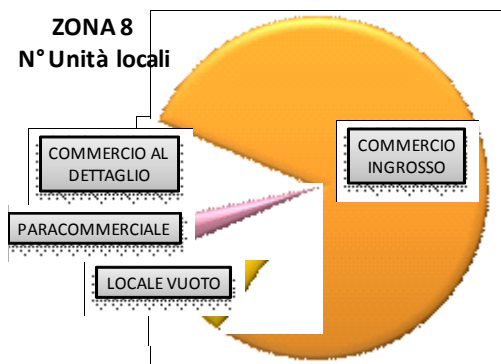
ZONA 6
Superficie Autorizzata



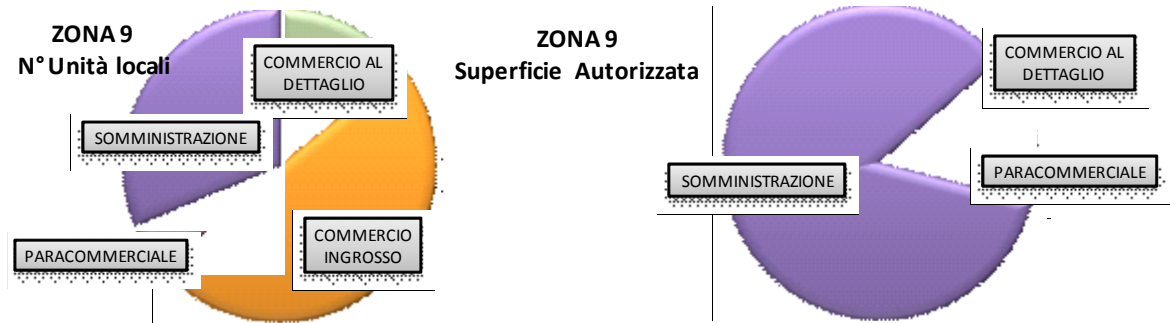
ZONA 7 MACROSETTORE	VALORI ASSOLUTI		PERCENTUALI SUL TOTALE COMUNALE	
	N° Unità locali	Superficie Autorizzata	N° Unità locali	Superficie Autorizzata
COMMERCIO AL DETTAGLIO	9	438,20	6,57%	4,06%
COMMERCIO INGROSSO	0	0,00	0,00%	0,00%
LOCALE VUOTO	0	0,00	0,00%	0,00%
PARACOMMERCIALE	10	600,75	11,11%	6,13%
SOMMINISTRAZIONE	5	356,00	10,64%	9,97%
Totale complessivo	24	1.394,95	7,74%	4,36%



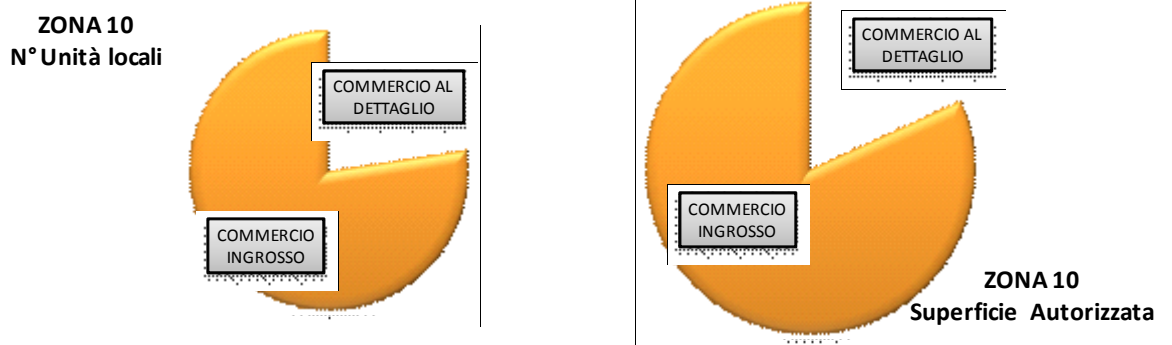
ZONA 8 MACROSETTORE	VALORI ASSOLUTI		PERCENTUALI SUL TOTALE COMUNALE	
	N° Unità locali	Superficie Autorizzata	N° Unità locali	Superficie Autorizzata
COMMERCIO AL DETTAGLIO	9	438,20	6,57%	4,06%
COMMERCIO INGROSSO	11	3.458,00	55,00%	52,49%
LOCALE VUOTO	1	190,80	6,25%	14,83%
PARACOMMERCIALE	2	997,00	2,22%	10,18%
SOMMINISTRAZIONE	0	0,00	0,00%	0,00%
Totale complessivo	23	5.084,00	7,42%	15,87%



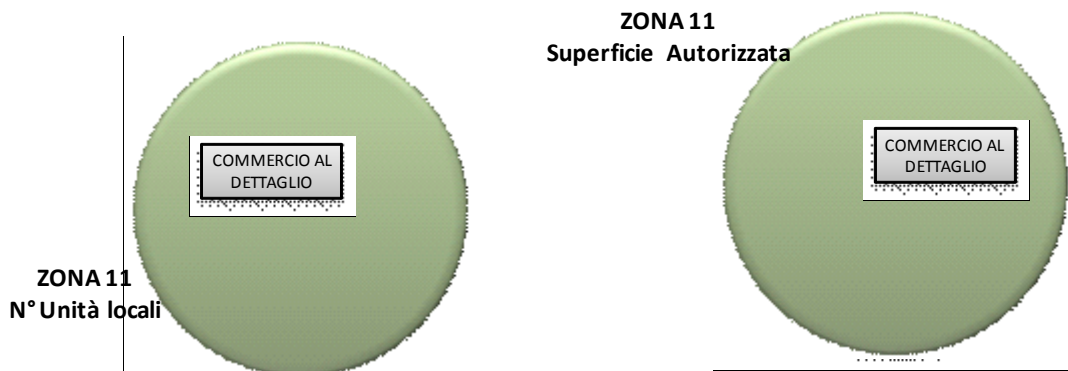
ZONA 9 MACROSETTORE	VALORI ASSOLUTI		PERCENTUALI SUL TOTALE COMUNALE	
	N° Unità locali	Superficie Autorizzata	N° Unità locali	Superficie Autorizzata
COMMERCIO AL DETTAGLIO	4	179,00	2,92%	1,66%
COMMERCIO INGROSSO	2	0,00	10,00%	0,00%
LOCALE VUOTO	0	0,00	0,00%	0,00%
PARACOMMERCIALE	1	142,00	1,11%	1,45%
SOMMINISTRAZIONE	3	625,00	6,38%	17,50%
Totale complessivo	10	946,00	3,23%	2,95%



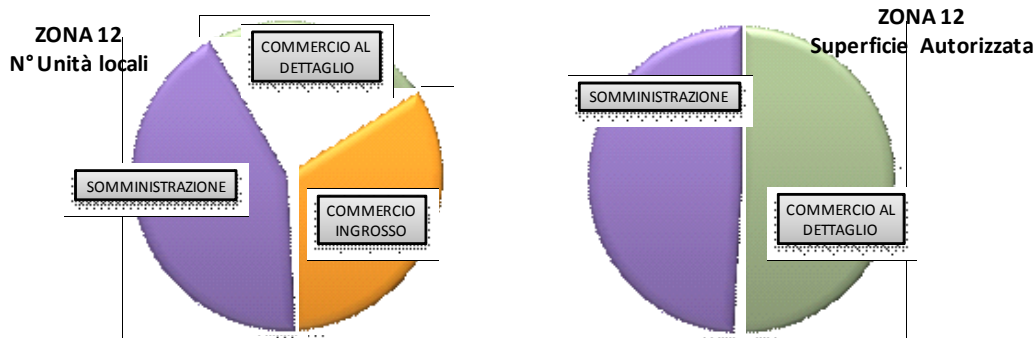
ZONA 10 MACROSETTORE	VALORI ASSOLUTI		PERCENTUALI SUL TOTALE COMUNALE	
	N° Unità locali	Superficie Autorizzata	N° Unità locali	Superficie Autorizzata
COMMERCIO AL DETTAGLIO	2	730,00	1,46%	6,77%
COMMERCIO INGROSSO	1	2.000,00	5,00%	30,36%
LOCALE VUOTO	0	0,00	0,00%	0,00%
PARACOMMERCIALE	0	0,00	0,00%	0,00%
SOMMINISTRAZIONE	0	0,00	0,00%	0,00%
Totale complessivo	3	2.730,00	0,97%	8,52%



ZONA 11 MACROSETTORE	VALORI ASSOLUTI		PERCENTUALI SUL TOTALE COMUNALE	
	N° Unità locali	Superficie Autorizzata	N° Unità locali	Superficie Autorizzata
COMMERCIO AL DETTAGLIO	1	38,00	0,73%	0,35%
COMMERCIO INGROSSO	0	0,00	0,00%	0,00%
LOCALE VUOTO	0	0,00	0,00%	0,00%
PARACOMMERCIALE	0	0,00	0,00%	0,00%
SOMMINISTRAZIONE	0	0,00	0,00%	0,00%
Totale complessivo	1	38,00	0,32%	0,12%



ZONA 12 MACROSETTORE	VALORI ASSOLUTI		PERCENTUALI SUL TOTALE COMUNALE	
	N° Unità locali	Superficie Autorizzata	N° Unità locali	Superficie Autorizzata
COMMERCIO AL DETTAGLIO	5	1.345,00	3,65%	12,47%
COMMERCIO INGROSSO	1	0,00	5,00%	0,00%
LOCALE VUOTO	0	0,00	0,00%	0,00%
PARACOMMERCIALE	0	0,00	0,00%	0,00%
SOMMINISTRAZIONE	3	430,00	6,38%	12,04%
Totale complessivo	9	1.775,00	2,90%	5,54%





TITOLO 4 ANALISI DELL'OFFERTA

L'analisi è stata effettuata non solo sulle attività commerciali propriamente dette (cioè quelle assoggettate al D.Lgs. 114/98 (Decreto Bersani), ma anche sulle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, di cui alla L. 287/91 ed alla L.R. 6/10, ed a parte delle attività che nella normativa di piano sono state individuate come paracommerciali.

Dal momento che solo poche di queste attività sono assoggettate ad autorizzazione amministrativa, e che parte di tali autorizzazioni non sono di competenza comunale, l'accuratezza di tali dati può essere inferiore a quella conseguita per i negozi e gli esercizi pubblici.

Per i dati a scala sovra-comunale si fa riferimento all'Allegato C del Documento Preliminare.

Commercio Fisso

Offerta a Scala Sovra-comunale

Per i dati a scala sovra-comunale si fa riferimento all'Allegato C del Documento Preliminare.

Dall'analisi dei riportati sono state individuate le grandi e medie strutture nell'ambito di una percorrenza di circa 30 minuti in auto dal centro di Gorgonzola. Tale elenco è riportato nella tabella 8 degli allegati statistici (cfr. Tav. S2 del Documento Preliminare PGT).

Offerta a Scala Comunale

I dati sull'offerta commerciale esistente in Comune sono stati reperiti tramite i registri delle autorizzazioni tenuti dallo Sportello Unico Attività Produttive del Comune.

Non essendo state effettuate rilevazioni dirette sul campo, non disponiamo dei dati sull'occupazione, peraltro neppure disponibili da fonti ufficiali.

Per garantire l'uniformità di criteri con i dati pubblicati dalla Regione, che considerano i centri commerciali come un'unica struttura, indipendentemente dalle attività che ne fanno parte, tutte le tabelle



generali considerano ogni struttura dotata di Autorizzazione Commerciale Unitaria come un'unica unità locale. Per consentire un'analisi realistica della situazione, sono poi state inserite le tabelle di dettaglio con la composizione di ogni centro commerciale ed una tabella generale di riepilogo.

Entità e caratteristiche

In questa sezione esaminiamo l'entità e le caratteristiche strutturali della rete di vendita al dettaglio esistente in comune (numero, merceologie, dimensioni, ecc) individuando i più significativi indici strutturali e di densità in rapporto alla popolazione, ed operando confronti con le entità di scala maggiore più significative per le quali esistono dati comparabili.

Esercizi Attivi

<i>Tabella 1 – Unità Locali con attività prevalente di commercio al dettaglio</i>				
COMMERCIO FISSO AL DETTAGLIO	N. TOT.	N. ALIMENTARE	N. NON ALIMENTARE	N. MISTO
VICINATO	145	22	104	19
MEDIE STRUTTURE	6	-	-	6
GRANDI STRUTTURE SINGOLE	-	-	-	-
GRANDI STRUTTURE UNITARIE	-	-	-	-
TOTALE	151	22	104	25

Situazione Globale

Confronto tra la rete commerciale di **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** e quella provinciale e regionale (dati al 30 giugno 2010).

<i>Tabella 3 - Esercizi di vicinato - valori</i>							
	n. PDV	n. misti	N. totale	Sup. alim	Sup.non alim	Sup. misto	Sup. Totale
Gorgonzola	126	19	145	814	5.771	673	7.258
Provincia di Milano	35.404	1.972	37.376	258.438	1.824.610	123.677	2.206.725
Regione Lombardia	104.517	8.876	113.393	878.109	5.665.552	564.921	7.108.582



<i>Tabella 3 - Medie strutture - valori</i>						
	n. PDV	n. C.C.	N. totale	Sup. alim	Sup.non alim	Sup. Totale
Gorgonzola	6	-	6	2.447	570	3.017
Provincia di Milano	1.786	12	1.798	304.364	977.968	1.282.332
Regione Lombardia	8.036	49	8.085	1.235.777	3.913.778	5.149.555

<i>Tabella 4 - Grandi strutture - valori</i>						
	n. PDV	CC	n° pdv	mq alim	mq non alim	mq totale
Gorgonzola	-	-	-	-	-	-
Provincia di Milano	82	52	134	238.599	933.096	1.171.695
Regione Lombardia	248	223	471	848.135	2.723.602	3.571.736

La dotazione commerciale a Gorgonzola risulta di poca consistenza, con circa 560 mq di vendita ogni 1.000 abitanti, dato nettamente inferiore al livello medio della Regione Lombardia e della Provincia di Milano.

Questo è in netta contrapposizione con il ruolo di polo commerciale cui Gorgonzola vuole ricoprire con il PGT, ponendosi chiaramente come centro di attrazione per tutto il circondario.



Ulteriore dato allarmante riguarda la consistenza degli esercizi di vicinato, che con una densità pari a 442 mq/1.000 abitanti, sono ben al di sotto della media regionale.

Tale dato pone sicuramente in evidenza il rischio di desertificazione commerciale a Gorgonzola.

Stessa situazione si verifica per quanto riguarda la dotazione di medie strutture di vendita, dotazione pari a 156 mq/1.000 abitanti, nettamente inferiore a quella della provincia di Milano e della media regionale.

La grande distribuzione è inesistente.

Nel complesso i dati confermano la crisi del settore commerciale a Gorgonzola.



TITOLO 5 SCELTE PROGETTUALI

Obiettivi

Nel pieno rispetto della filosofia generale del Programma Triennale della Regione, si è ritenuto che l'obiettivo del piano non debba limitarsi al controllo della media - grande distribuzione (ovviamente fondamentale ma non sufficiente) e si è quindi teso a promuovere le condizioni ottimali per una tutela della struttura di vicinato esistente e per una crescita della stessa non vista come forma residuale di servizio per coprire gli interstizi lasciati vuoti dalla grande distribuzione, ma come una componente fondamentale del tessuto urbano e dell'effetto città. Questo corrisponde ad un'incentivazione degli aspetti qualitativi non tanto visti come "nicchia di mercato" per i consumi degli utenti più facoltosi, ma come "qualità diffusa" non solo dei beni venduti, ma dei livelli di servizio e della vivibilità generale dell'ambiente urbano.

Il secondo punto generale che definisce gli obiettivi del PGT è la presa d'atto del fatto che la funzione di servizio non è affidata alle sole attività commerciali propriamente dette (negozi), ma comprende anche gli esercizi di somministrazione (bar, trattorie, pub, ristoranti), ed altri tipi di botteghe (panetteria, parrucchiere, corniciaio, fotografo, tintoria, riparatori, laboratori, locali di svago, ecc) che di solito venivano classificati sotto la dizione del tutto impropria, ancorché evocativa, di "artigianato di servizio".

L'elemento innovativo di questa variante sta anche nell'occuparsi di tutte queste attività "affini" al commercio, ma ad esso non del tutto assimilabili. Si è quindi scelto di normare tali attività in modo da favorire un loro ruolo attivo nel mix di servizi urbani, ma senza confonderli né con il commercio "tout court" né con l'artigianato, ma elaborando delle norme di localizzazione che tengono conto della loro specificità funzionale e di integrazione nell'ambiente.

Strategie di intervento

1. Valorizzazione del servizio di vicinato

Le scelte di piano, coerentemente con gli obiettivi indicati dal PTSSC partono dal riconoscimento della



valenza sociale del servizio di vicinato, tra l'altro per i seguenti motivi:

- fornisce un'alternativa accessibile al consumatore anziano e dotato di scarsa mobilità;
- presenta una notevole valenza di tipo identitario legata alla identificazione degli abitanti al proprio quartiere;
- costituisce l'ambiente fisico ed umano di una serie di relazioni "despecializzate" non solo tra utenti di diverse fasce sociali, di età e di consumo, ma anche tra portatori di interessi diversi (non l'incontro solo di chi ha lo stesso scopo - di acquistare).

Tali relazioni hanno il pregio di essere:

- "interstiziali", cioè di riempire spazi e tempi anche programmati per diverse funzioni ed usi (ci si incontra mentre ci si sposta con mete diverse e in tempi diversi)
- "preterintenzionali", cioè accadono di fatto, senza essere scelte o programmate, e neppure possono essere volutamente evitate, e quindi ci mettono in relazione con gli altri "di fatto", anche se non vorremmo farlo.

2. Regolamentazione delle attività commerciali ed assimilate in base all'impatto effettivo.

Il valore delle sinergie

Il PGT si pone l'obiettivo di tutelare e promuovere la "mixité" delle funzioni urbane in particolare per quanto riguarda le funzioni commerciali e quelle ad esse assimilabili, in modo da garantire:

- la presenza "fisica" dei servizi
- la ricchezza dei rapporti umani che ne derivano.
- le condizioni minime di sopravvivenza alle attività che forniscono tali servizi.

Tale obiettivo non può essere solo il fatto di una scelta formale - compositiva delle funzioni urbane da collocare sul territorio, ma deve necessariamente confrontarsi con le leggi dell'economia, garantendo le condizioni minime di sopravvivenza alle attività economiche preposte a formare tali servizi.

Dall'unione di tali esigenze emerge l'esigenza di non consentire la disposizione generalizzata sul territorio degli esercizi, ma di promuovere la creazione di aggregazioni di attività che corrispondono alla duplice



esigenza di attivare meccanismi di sinergia che ne rafforzino la competitività e di dare leggibilità e riconoscibilità alle diverse porzioni del territorio, rendendo anche più stimolante e "sorprendente" il percorrere le strade del centro, e permettano:

- di attivare di sinergie che rafforzino la competitività degli esercizi;
- dare leggibilità e riconoscibilità alle diverse porzioni del territorio, rendendo anche più stimolante e "sorprendente" il percorrere le strade del centro.

Estendere le sinergie non alle sole attività commerciali propriamente dette (negozi), ma anche agli esercizi di somministrazione (bar, trattorie, pub, ristoranti), ed altri tipi di botteghe (panetteria, parrucchiere, corniciaio, fotografo, tintoria, riparatori, laboratori, locali di svago, ecc) - il cosiddetto "artigianato di servizio" - elaborando delle norme di localizzazione che tengano conto della specificità funzionale e di integrazione nell'ambiente dei vari tipi di attività.

Il Modello Distributivo

L'analisi della effettiva localizzazione delle strutture commerciali e paracommerciali sul territorio evidenzia di fatto un modello distributivo basato sulla presenza di "SISTEMI COMMERCIALI", in qualche modo organizzati e coerenti (ancorché di fatto) e di esercizi esterni ai sistemi commerciali stessi.

La normativa di piano si pone l'obiettivo di razionalizzare la crescita del comparto valorizzando ed incentivando il più possibile la collocazione delle attività all'interno dei sistemi commerciali, e prevedendo gli insediamenti esterni ai sistemi commerciali più che altro come una eccezione, di cui prendere atto laddove esistente (garantendo ovviamente i diritti acquisiti), e da consentire per i nuovi insediamenti solo in particolari condizioni limite o comunque atipiche.

Le norme prevedono quindi l'insediabilità o meno delle varie tipologia di attività (come definite all'Art. 16 della normativa stessa) a seconda del sistema commerciale di collocazione, anziché genericamente della zona urbanistica.

In questo modo si evita uno dei problemi fondamentali dell'urbanistica commerciale, quello del pretendere di regolamentare un'attività a distribuzione sostanzialmente



puntiforme, quale è il commercio, con delle norme concepite essenzialmente per applicarsi ad aree più o meno omogenee, quali appunto le classiche zone urbanistiche.

Questa impostazione risulta sostanzialmente innovativa rispetto alle usuali normative per il commercio, ma presenta il vantaggio, tra l'altro, di una più facile adattabilità ai modelli di pianificazione dei futuri PGT, per i quali la definizione di zone urbanistiche omogenee sarà limitata solo a porzioni limitate del territorio.



TITOLO 6 POLO COMMERCIALE REGIONALE

Nell'Ambito di Trasformazione ATPS2, si prevede, tra le altre attività, l'inserimento di un polo commerciale terziario e di servizi di scala regionale, espressamente concepito per sfruttare le caratteristiche e le peculiarità del nodo d'interscambio tra la TEM ed il terminale della linea 2 della metropolitana.

Gli obiettivi dell'intervento sono quelli di sfruttare l'elevatissima accessibilità dell'area, sia su ferro che su gomma, concentrando i servizi con un bacino di utenza di scala regionale che possano essere fruiti senza caricare di traffico ulteriore l'area interna della cintura della Tangenziale Est Esterna.

In questo modo l'utenza proveniente da tutta l'area metropolitana milanese potrà accedere ai servizi senza attraversare in auto il territorio di Milano e dei comuni circostanti, i cui residenti potranno agevolmente accedere tramite ferro (linea metropolitana e passante ferroviario).

A livello commerciale, che in ogni caso sarà un'attività non prevalente, si prevede la possibilità d'insediamento delle seguenti attività:

- *Strutture di vendita commerciali (max 30.000 mq di superficie di vendita complessiva) a prevalenza non alimentare esclusivamente delle seguenti tipologie: **centro commerciale multifunzionale, parco commerciale.***

Dette tipologie commerciali dovranno finalizzare la propria offerta alla valorizzazione delle produzioni locali (Km zero) e del territorio, all'interno di edifici interamente sostenibili dal punto di vista energetico senza l'utilizzo di combustibili fossili ¹.

In ogni caso andrà comunque assicurata l'integrazione con una o più delle seguenti funzioni:

- attività di leisure (intrattenimento, spettacolo, etc.);
- servizi alla persona (estetica, servizi sanitari, tintorie, lavanderie, fitness, etc.);
- spazi per riunioni eventi;
- sale prova per attività musicali e festival;
- spazi espositivi;
- ricettività alberghiera;
- servizi per l'automobile;
- ristorazione.



Una seconda funzione dovrà essere quella di servizi che riconducano le necessità di pendolarismo per lavoro verso l'area milanese o di ridurre comunque le esigenze della mobilità all'interno dell'area, consentendo agli utenti dell'area d'interscambio la fruizione di tali servizi prima di recarsi al lavoro o al rientro dallo stesso.

A questo titolo una delle funzioni ipotizzabili è quella di un polo di servizi per il lavoro, che consentano lo svolgimento di attività di telelavoro, anche occasionale, senza dover entrare in Milano, in un ambiente attrezzato e dotato di servizi sia di natura telematica (linee dati ad alta velocità, postazioni di lavoro, sale riunioni attrezzate, servizi di copiatura, spedizione, etc.) sia di natura sociale ed aggregativa (asilo nido, mensa, infermeria, etc.).

Tutte le attività previste dovranno essere caratterizzate da un altissimo livello di qualità, in modo da costituire un vero e proprio polo di eccellenza, sotto i profili:

- ambientale: basso consumo di suolo, efficienza energetica (edifici di classe non inferiore a B), uso di energie alternative, materiali riciclabili, etc.;
- paesaggistico;
- architettonico;
- funzionale.

I requisiti minimi di tipo qualitativo e le modalità generali di gestione atte ad assicurare la permanenza nel tempo di tale livello verranno definiti nel Piano Integrato d'Intervento.





¹Integrazione determinata dall'accoglimento parziale o totale delle osservazioni: n. 73, prot. diversi; n. 76.3, prot. 6615;