

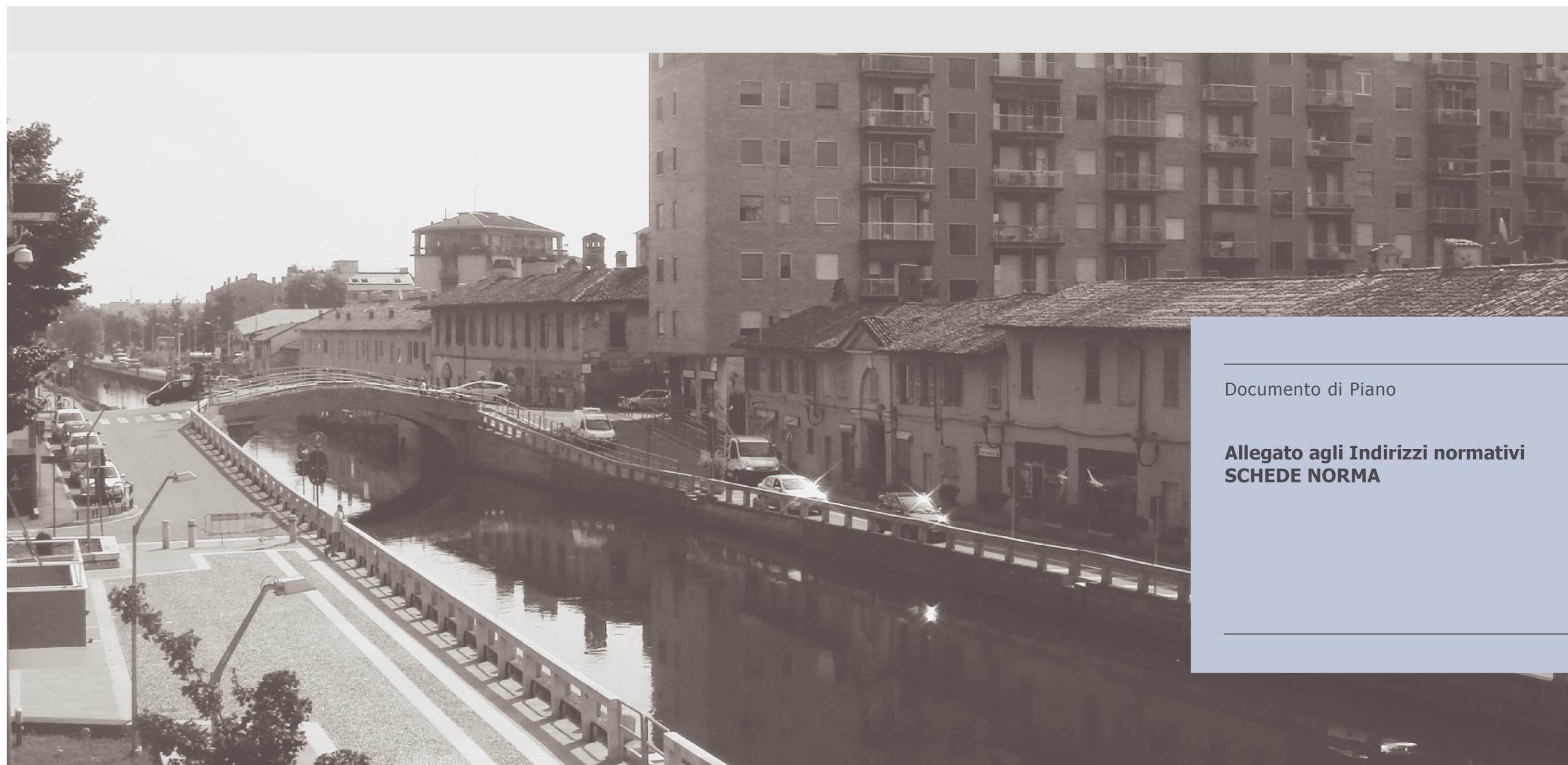


COMUNE DI TREZZANO SUL NAVIGLIO
Città Metropolitana di Milano

TREZZANO SUL NAVIGLIO
RI-COSTRUIRE LA CITTÀ ESISTENTE

VARIANTE n. 1 Piano di Governo del Territorio

PGT - APPROVATO con Delibera del C.C. n. 2 del 26/02/2014



Documento di Piano

**Allegato agli Indirizzi normativi
SCHEDE NORMA**

APPROVAZIONE DEL C.C. n. 44 del 10 ottobre 2017
ADOZIONE DEL C.C. n. 9 del 22 marzo 2017

Il Sindaco
Dott.re Fabio Bottero

Segretario Generale
Dott. re Pietro San Martino

Responsabile del Procedimento
arch. Giorgio Lazzaro

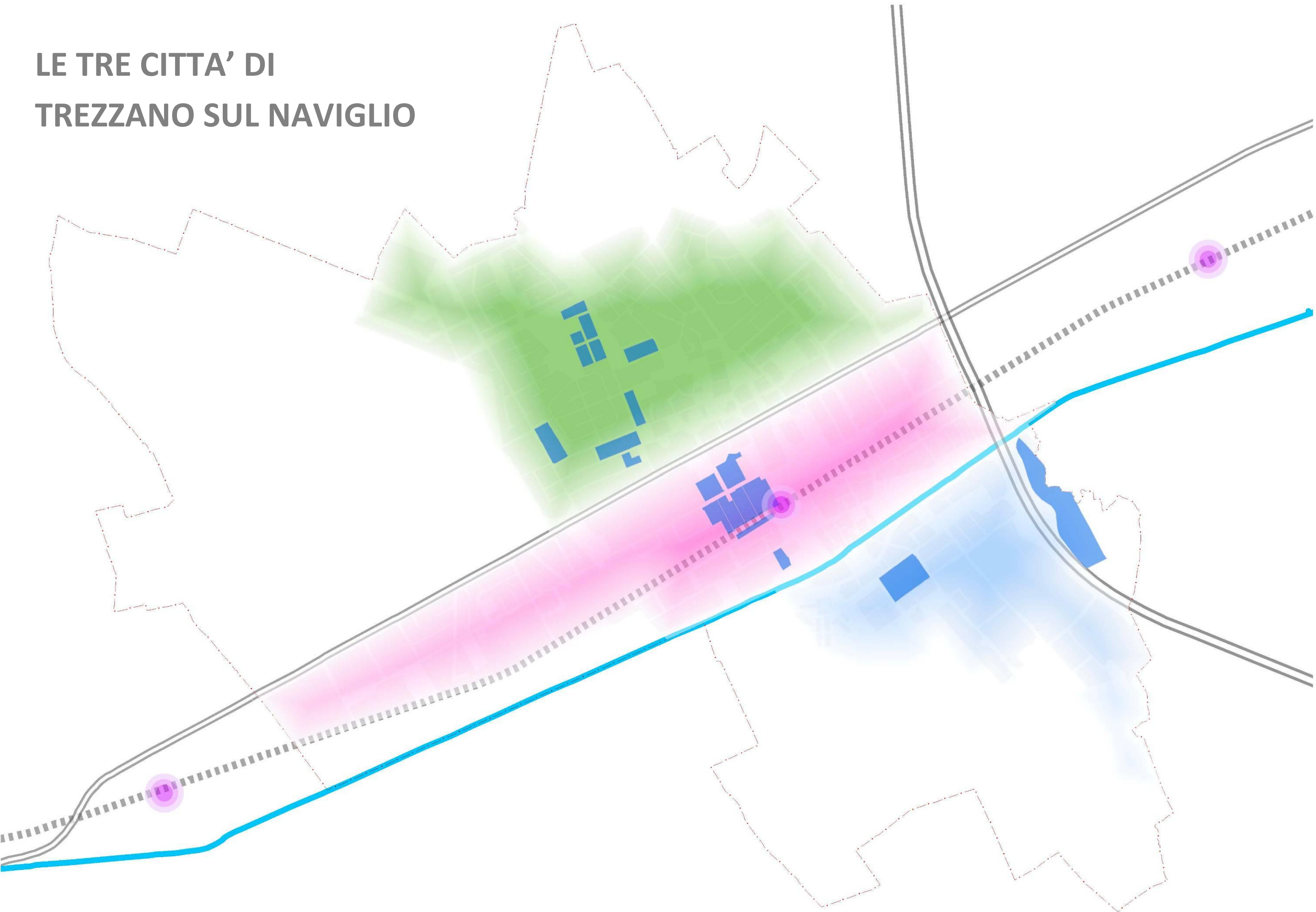
Comune di Trezzano sul Naviglio
gruppo di lavoro:
arch. Alberto Azzinnaro, arch. Roberto Cagnoli, Daniela Gavini, arch. Maide Rancati

Direttore
Dott. Franco Sacchi (Direttore Responsabile)

gruppo di lavoro (staff PIM):
PGT – arch. Cristina Alinovi, arch. Dario Corvi
VAS – ing. Francesca Boeri
SIT – arch. Angelo Armentano

Settembre 2017, **novembre 2017**
CON_10_15_ELA_TE01

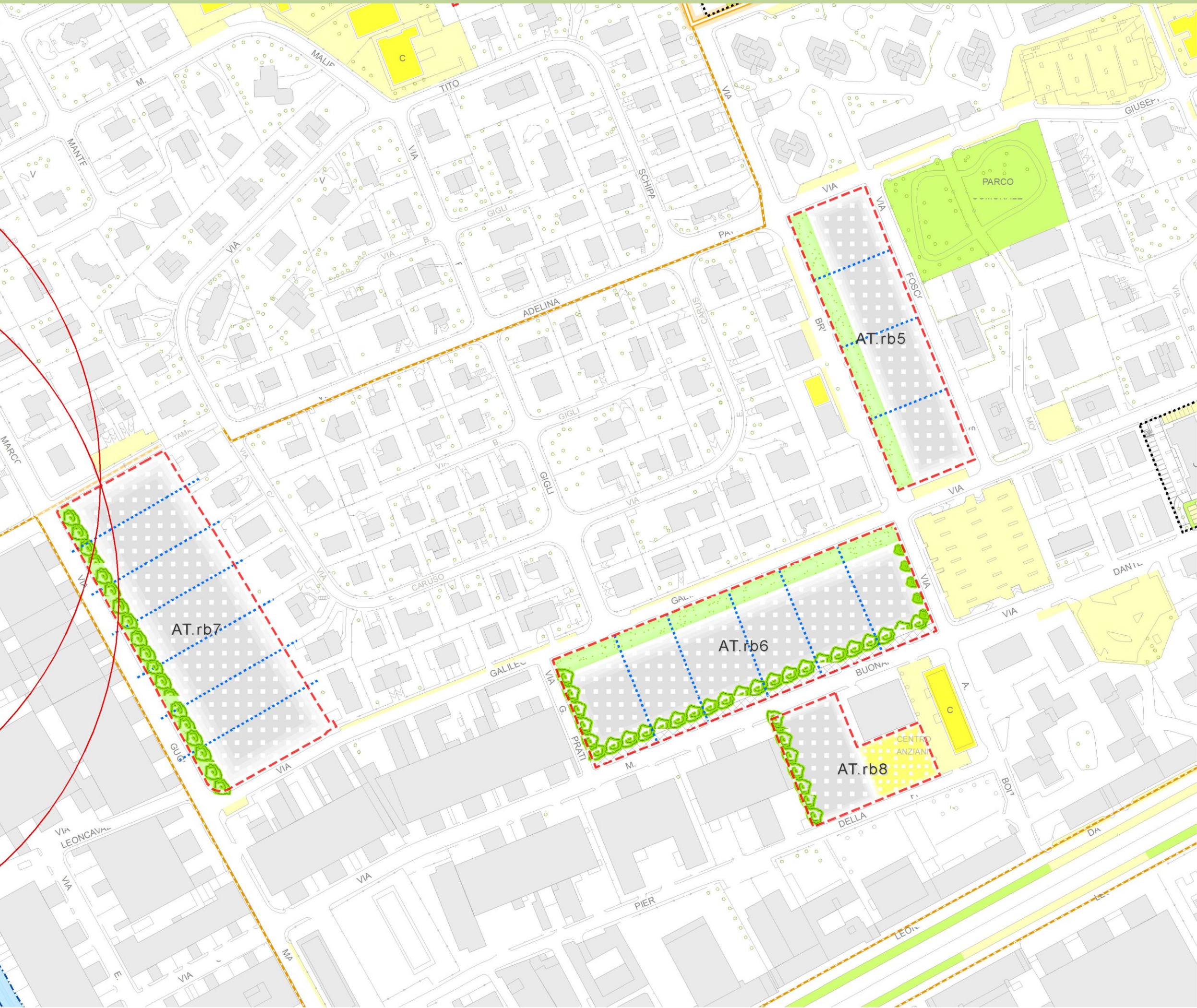
LE TRE CITTA' DI
TREZZANO SUL NAVIGLIO



Ambiti di Trasformazione

			Indici e parametri				Incremento volumetrico "Obiettivi per la città pubblica"			Totale		
Ambito	Localizzazione	Superficie territoriale	Indice territoriale	Slp	Abitanti teorici	Dotazione di servizi	Slp	Abitanti teorici	Dotazione servizi	Slp totale	Abitanti teorici	Dotazione di servizi
		mq	mq/mq	mq	n.	mq	mq	n	mq	mq	n.	mq
Ambiti di Trasformazione integrata												
AT.i1	Via Volta	10.171	0,65	6.611	105	5.139	1.017	16	791	7.628	121	5.929
AT.i2	Via Volta	12.400	0,65	8.060	55	7.291	1.860	13	1.682	9.920	68	8.973
AT.i3	Viale Edison	9.300	0,65	6.045	41	5.468	930	6	841	6.975	48	6.309
AT.i4	Viale Edison	9.100	0,65	5.915	40	5.350	910	6	823	6.825	47	6.174
AT.i5	Viale Edison	9.800	0,65	6.370	43	5.762	980	7	886	7.350	50	6.648
AT.i6	Via Curiel	16.600	0,65	10.790	172	8.387	1.660	26	1.290	12.450	198	9.677
AT.i7	Via Morona	5.500	0,50	2.750	38	2.225	550	8	445	3.300	45	2.670
TOTALE		72.871		46.541	494	39.621	7.907	82	6.759	54.448	576	46.381
Ambiti di Trasformazione residenziale a bassa densità												
AT.rb1	Via Tintoretto	2.900	0,50	1.450	33	989	290	7	198	1.740	40	1.186
AT.rb2	Via Brunelleschi	6.200	0,50	3.100	70	2.114	620	14	423	3.720	85	2.536
AT.rb3	Via Tintoretto	5.200	0,50	2.600	59	1.773	520	12	355	3.120	71	2.127
AT.rb4	Via Brunelleschi	5.200	0,50	2.600	59	1.773	520	12	355	3.120	71	2.127
AT.rb5	Via Sala	7.400	0,50	3.700	84	2.523	740	17	505	4.440	101	3.027
AT.rb6	Via Galilei	12.900	0,50	6.450	147	4.398	1.290	29	880	7.740	176	5.277
AT.rb7	Via Marconi	12.900	0,50	6.450	147	4.398	1.290	29	880	7.740	176	5.277
AT.rb8	Via Buonarroti	3.600	0,50	1.800	41	1.227	360	8	245	2.160	49	1.473
AT.rb9	Via Treves	4.300	0,50	2.150	49	1.466	430	10	293	2.580	59	1.759
AT.rb10	Via Turati	9.300	0,50	4.650	106	3.170	930	21	634	5.580	127	3.805
TOTALE		69.900		34.950	794	23.830	6.990	159	4.766	41.940	953	28.595
Ambiti di riqualificazione e rigenerazione urbana												
AR.1	ex Demalena	25.900	0,50	12.950	294	8.830	5.180	88	3.944	18.130	383	12.773
AR.2	cascina Antonietta	18.243	0,20	3.649	-	3.649	-	-	-	3.649	-	3.649
TOTALE		44.143		16.599	294	12.478	5.180	88	3.944	21.779	383	16.422
TOTALE DDP		186.914		98.090	1.583	75.929	20.077	329	15.469	118.167	1.912	91.398





Legenda

Ambito di Trasformazione

Aree di progetto

Aree di concentrazione fondiaria

Aree per servizi e attrezzature collettive

Aree per verde pubblico attrezzato

Aree a verde privato

Aree di cessione per nuova viabilità

Parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico

Prescrizioni progettuali

Viabilità locale di previsione

Nodi/accessibilità di progetto

Fascia di mitigazione ambientale

Indicazioni progettuali

Allineamento

Arretramento

Distribuzione interna dei lotti

Infrastrutture

Viabilità di progetto

Mobilità dolce

Dorsale ciclopeditonale

Percorso ciclopeditonale del Naviglio

Dorsale ciclopeditonale locale

Rete ciclabile esistente

Rete ciclabile di progetto

Rete ciclabile interna a parchi, isole ambientali e percorsi campestri

Area di rispetto del pozzo pubblico definita con criterio geometrico (200m)

Pianificazione attuativa vigente

Scala 1:2.000

DESCRIZIONE DELL'AREA



1. Localizzazione

L'area si trova a nord dell'abitato di Trezzano poco sopra la Strada Statale Nuova Vigevanese, nel cuore del vecchio quartiere Zingone, delimitata a nord da via Verdi, a sud da via Mazzini, a est da via Sala e a ovest da via Brunelleschi.

2. Stato di fatto

Si tratta di un comparto di 7.400 mq oggi dedicato ad attività industriali/artigianali in capannoni a campata multipla con doppio affaccio e copertura a due falde disposti serialmente a formare un lotto lungo e stretto.

3. Previsioni da PGT Vigente

Il PGT vigente classifica nel DdP il comparto come Ambito di Trasformazione a bassa densità(AT.rb) con la possibilità di incremento volumetrico pari a 0,15 mq/mq.
Nel PdR l'ambito è normato all'articolo 60 delle NTA e nel PdS all'articolo 19 delle NTA.

4. Vincoli e tutele sovraordinate

Sull'area non insistono vincoli di natura sovraordinata.
L'utilizzo per altre destinazioni d'uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione, è comunque soggetto alla verifica del rispetto dei limiti di cui il Decreto ministeriale del 25 ottobre 1999, n. 471, e alle relative procedure di bonifica e messa in sicurezza, quando necessarie, secondo le procedure definite dal medesimo decreto. Si dovrà fare riferimento anche all'art. 39 delle NdA del PTCP vigente.

5. Classe di fattibilità geologica

2 AP (ambito di pianura) – Fattibilità con modeste limitazioni

PREVISIONI

6. Strategie

Riqualificazione del tessuto urbano attraverso l'insediamento di funzioni residenziali in continuità con la tipologia insediativa circostante.
Miglioramento delle connessioni pubbliche attraverso la realizzazione di una viabilità ciclopedonale di collegamento nord-sud (lungo la via Brunelleschi) che consenta di garantire la continuità degli spazi pubblici esistenti e di progetto. In particolare definire una linea di continuità e connessione tra il polo di servizi a nord, gli spazi verdi di progetto e l'ambito di trasformazione destinato a servizi su via Boito/Buonarroti.

7. Obiettivi della Variante di Piano perseguiti

- **O1** - "RI – costruire la città esistente" attraverso forme di rigenerazione urbana;
- **O2** - Il verde come risorsa: qualità ambientale e sostenibilità;
- **O3** - Lo sviluppo produttivo e commerciale;
- **O4** - I servizi e le attrezzature collettive: qualità diffusa;
- **O5** - L'infrastrutture per la mobilità(viabilità).

8. Coerenza con gli indicatori di sostenibilità del PTCP

- **I.1** Densità abitativa
- **I.2** Mix funzionale
- **I.3** Gestione acque meteoriche
- **I.4** Aree verdi ecologiche
- **I.5** Energie rinnovabili

9. Prescrizioni progettuali

- Gli interventi edilizi nell'area di trasformazione dovranno garantire il rispetto della struttura morfologica del contesto e la sua valorizzazione paesaggistica.
- Come indicazione progettuale si consiglia il mantenimento di una fascia alberata a verde privato da individuare lungo via Brunelleschi in continuità con il paesaggio urbano.
- L'attuazione potrà avvenire per singoli comparti e differita nel tempo, secondo l'individuazione nello schema planimetrico di massima, purché vengano ceduti e realizzati i servizi previsti propri di ogni singolo sub-comparto finalizzati a perseguire gli obiettivi di interesse generale espressi per l'ambito urbano di riferimento.
- L'indicazione nello schema planimetrico del sistema degli spazi pubblici (aree verdi, percorsi mobilità lenta e parcheggi) considerano una profondità minima di 10 m che può essere articolata attraverso una linea di aree per la sosta, un percorso ciclopedonale in sede e una fascia verde alberata.
- Bilancio Energetico dell'intervento.
- Dovrà essere elaborato uno studio relativo agli aspetti di clima acustico Legge 447/95 in fase di pianificazione attuativa.

10. Parametri quantitativi e funzionali

St	7.400 mq
Ut	0,5 mq/mq
Slp	3.700 mq
Rc	35%
Hmax	13,5 m o art. 6 c. 12 Indirizzi normativi DdP
Ip	20%
Parcheggi pertinenziali	R: 2 mq ogni 10mc

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	2.523 mq
Dotazione minima da localizzare	1.600 mq
Dotazione minima di parcheggi pubblici	210 mq

11. Obiettivi per la città pubblica

- **P.1** Servizi qualitativi
- **P.2** Compensazione
- **P.3** Housing sociale

Incremento per obiettivi per la città pubblica

Ut	0,10 mq/mq
Slp	740 mq
Dotazione di servizi dovuta	505 mq

12. Destinazioni d'uso

Principale	Residenza
Non compatibili	Commercio, produttivo