

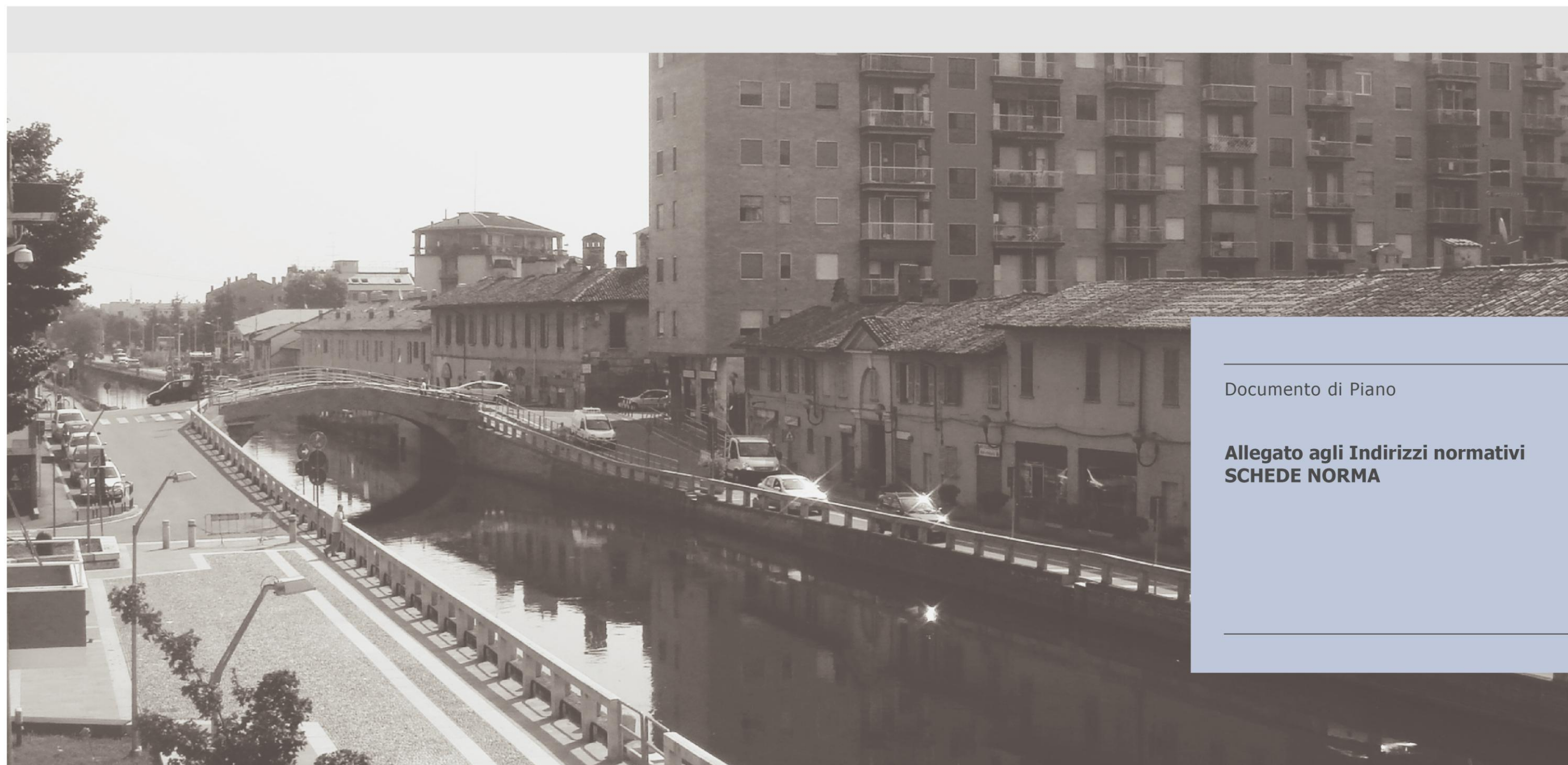


COMUNE DI TREZZANO SUL NAVIGLIO
Città Metropolitana di Milano

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

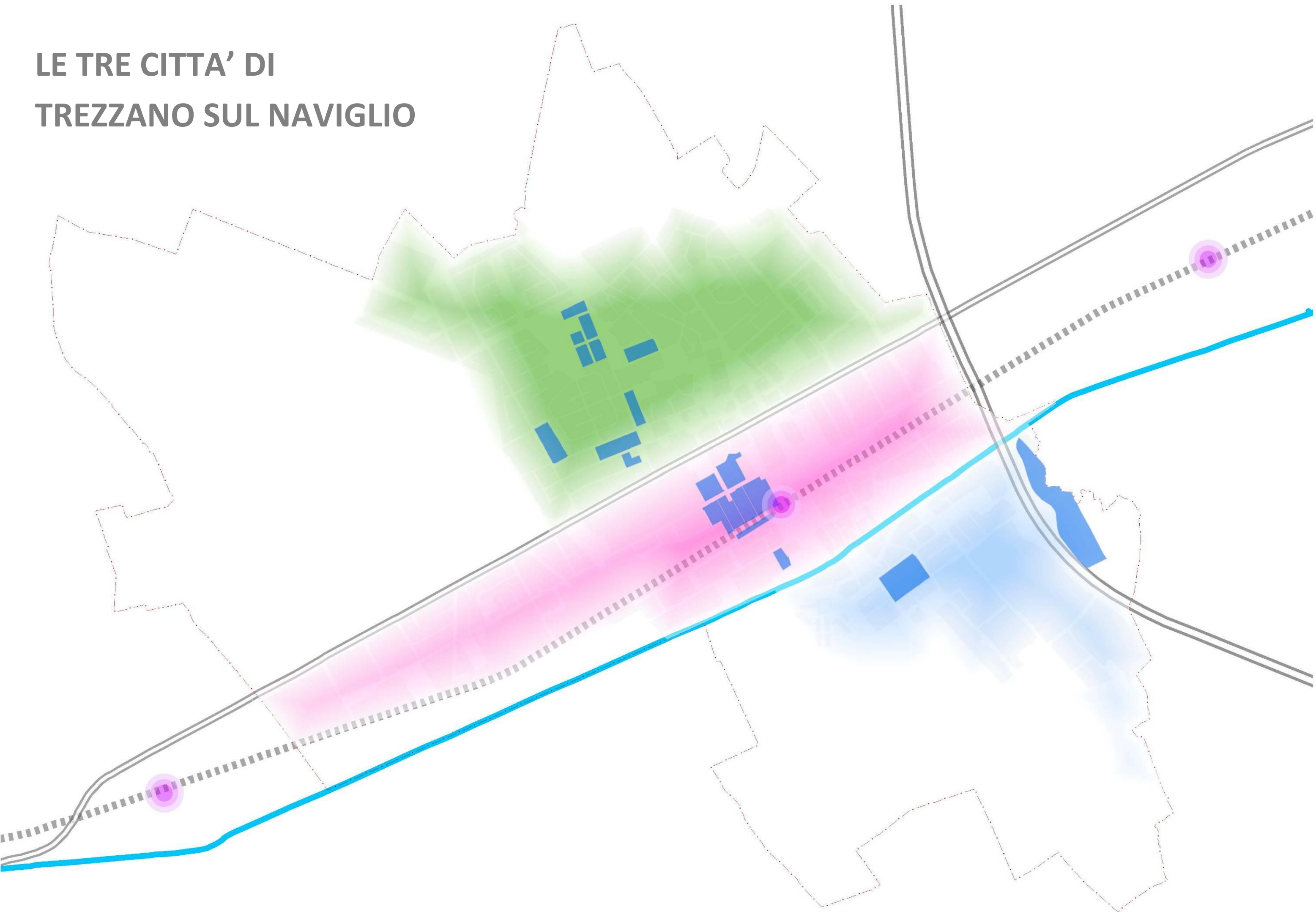
Comune di Trezzano sul Naviglio
gruppo di lavoro:
arch. Alberto Azzinnaro, arch. Roberto Cagnoli, Daniela Gavini, arch. Maide Rancati

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

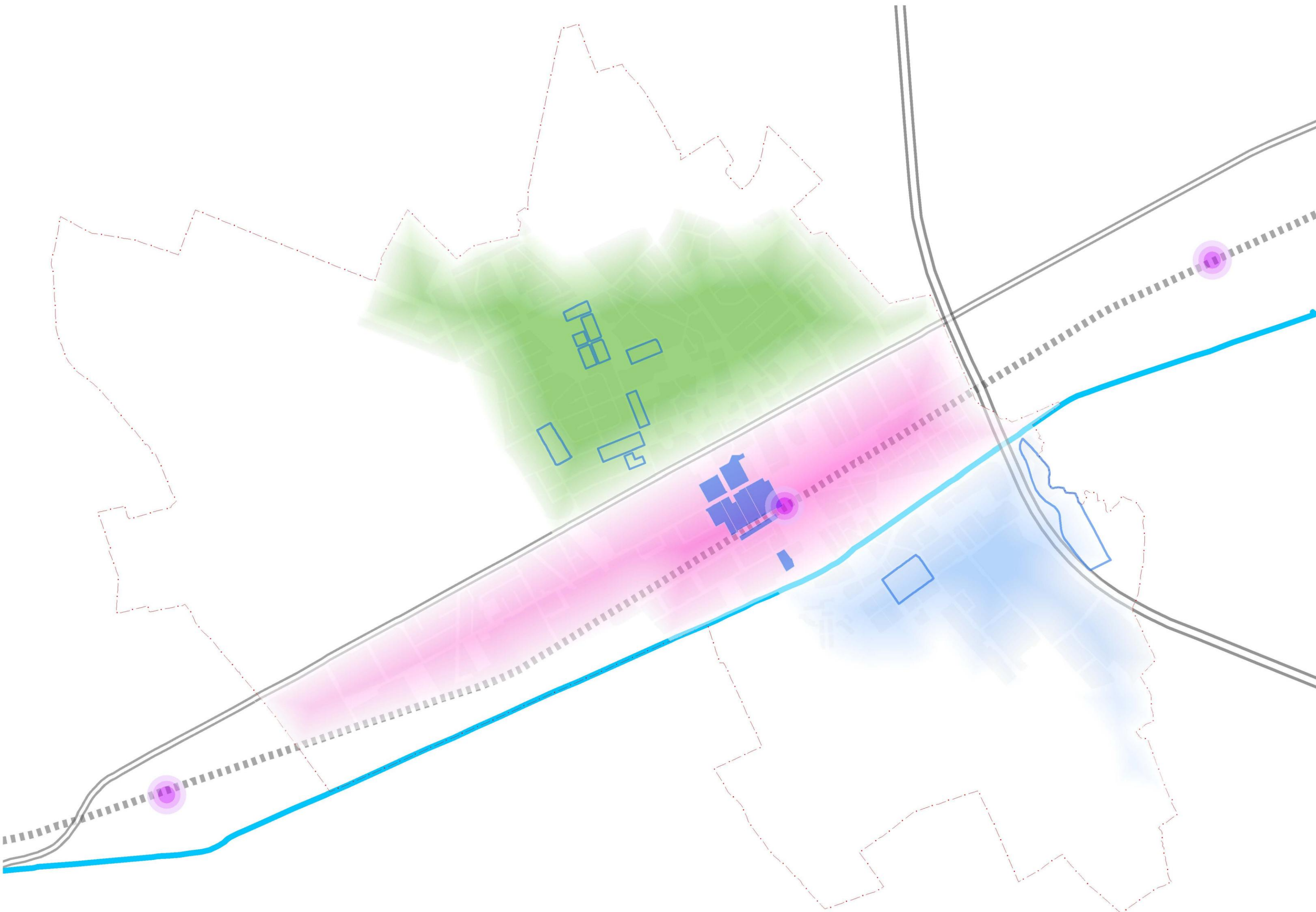
Settembre 2017, **novembre 2017**
CON_10_15_ELA_TE01

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





DESCRIZIONE DELL'AREA



1. Localizzazione

L'area si colloca tra la Nuova Vigevanese e la linea ferroviaria Milano-Mortara, delimitata a nord da Via Edison, a sud dalla linea ferroviaria Milano-Mortara, ad ovest da altre aree produttive e ad est da altri ambiti di trasformazione.

2. Stato di fatto

Si tratta di un comparto di medie dimensioni (9.300 mq) in cui trovano sede due diverse attività industriali insediate in capannoni di minori dimensioni e frammisti ad edifici destinati ad accogliere attività terziarie

3. Previsioni da PGT Vigente

Il PGT vigente classifica nel DdP il comparto come Ambito di Trasformazione integrata(AT.i) 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

L'area rientra nelle relative fasce di rispetto dei punti di captazione dell'acqua ad uso idropotabile. La parte sud dell'ambito è inclusa nella fascia di rispetto ferroviario. 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 commerciali e terziarie integrate a funzioni residenziali in continuità con quanto previsto negli adiacenti ambiti di trasformazione, dando organicità al disegno di un nuovo polo residenziale ad ovest dell'attraversamento nord-sud di Viale Europa-Plebiscito-Indipendenza. Miglioramento delle connessioni nord-sud, attraverso il prolungamento di via Volta, fino alla ferrovia, con la creazione di un corridoio direttamente connesso con la stazione, così da migliorare la connessione tra la città a nord e la stazione. Si garantisce inoltre l'accesso ad una nuova area verde di fruizione pubblica, prevista all'interno delle aree di trasformazione lungo la via Edison, oltreché al Naviglio Grande e al centro storico di Trezzano, superando la linea ferroviaria mediante sottopasso. È inoltre previsto il miglioramento delle connessioni pubbliche attraverso la realizzazione di una viabilità ciclopedonale di collegamento nord-sud (lungo la via Volta) che consenta a nord l'accesso all'area dei servizi di Via Volta e, superata la Nuova Vigevanese, alla centralità che si sviluppa attorno a Via Manzoni. Promuovere la realizzazione di un nuovo boulevard su via Edison, così da creare un nuovo asse urbano.

7. Obiettivi 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 dovranno garantire il rispetto della struttura morfologica del contesto e la sua valorizzazione paesaggistica.
- La trasformazione dovrà prevedere una fascia verde di mitigazione sui lato ovest del nuovo insediamento al limite con la zona industriale e sul lato sud in modo da garantire una zona filtro che la separi dalla ferrovia.
- Garantire una fascia di cessione a verde sul fronte di via Edison, così da permetterne l'ampliamento e la creazione di un nuovo boulevard.
- Masterplan unico per gli aspetti riguardanti il sistema degli spazi pubblici.
- Bilancio Energetico dell'intervento.

- Studio riguardante gli aspetti di clima acustico.
- Le previsioni dovranno essere compatibili con quanto previsto dall'art. 94 del DLgs n. 152/2006 e dalla Dgr n. 7/12693 del 2003.
- Obbligo di effettuare approfondimenti sismici di 2° livello in fase di pianificazione attuativa.
- 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	9.300 mq
Ut	0,65 mq/mq
Slp	6.045 mq
Rc	35%
Hmax	22,5 m o art. 6 c. 12 Indirizzi normativi DdP
Ip	20%
Parcheggi pertinenziali	R: 2 mq ogni 10mc; T: 70% slp

Aree e attrezzature per servizi di interesse generale

Dotazione dovuta	5.468 mq
Dotazione minima da localizzare	1.200 mq
Dotazione minima di parcheggi pubblici	300 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	930 mq
Dotazione di servizi dovuta	841 mq

12. Destinazioni d'uso

Principale	Terziario/commercio
Secondaria	Residenza (max. 30%)
Non compatibili	Produttivo

Per gli aspetti attinenti alla funzione commerciale, si rimanda al “Piano delle Regole per le Attività commerciali ed assimilate”