

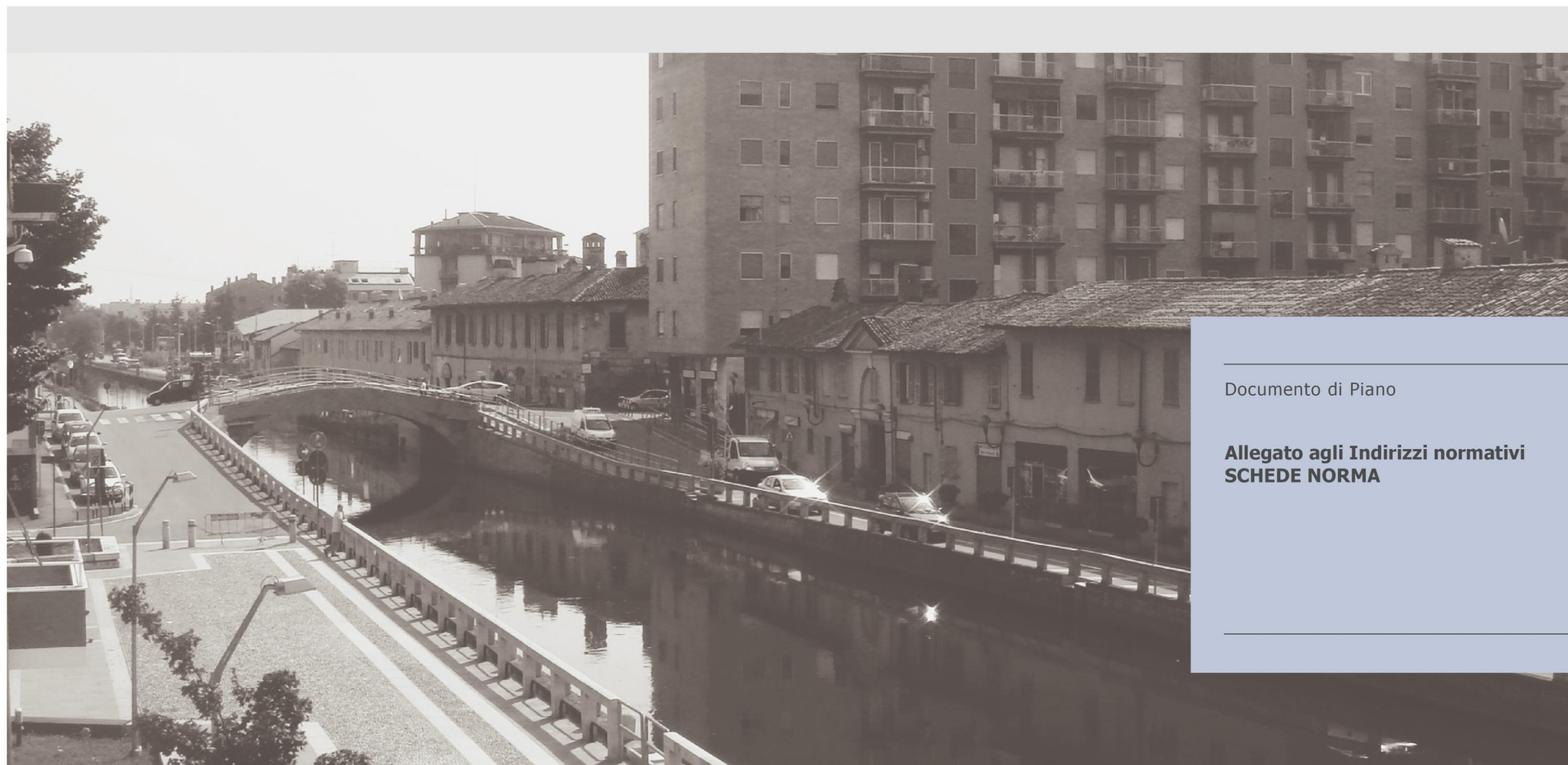


COMUNE DI TREZZANO SUL NAVIGLIO
Città Metropolitana di Milano

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

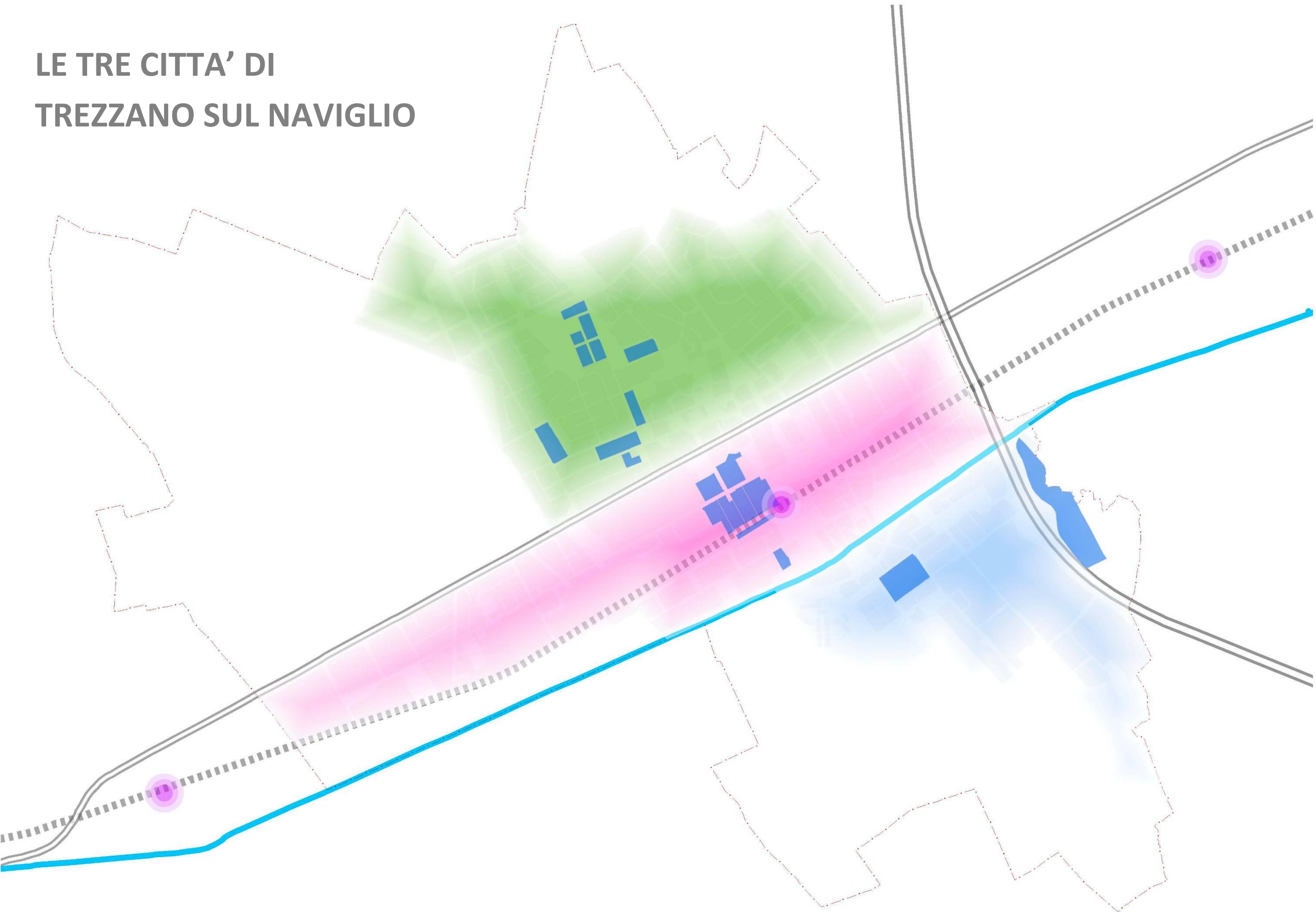
Comune di Trezzano sul Naviglio
gruppo di lavoro:
arch. Alberto Azzinnaro, arch. Roberto Cagnoli, Daniela Gavini, arch. Maide Rancati

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

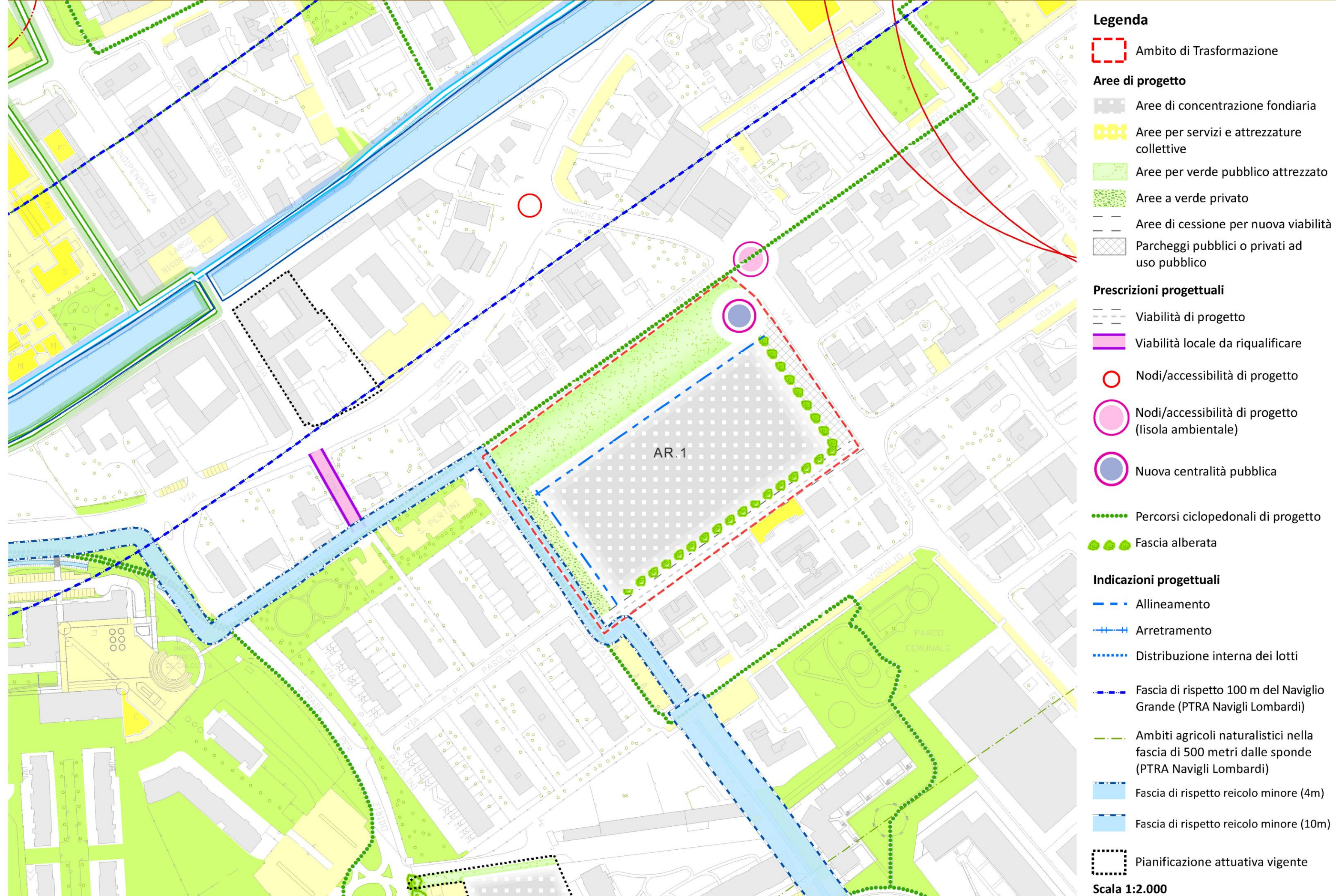
LE TRE CITTA' DI
TREZZANO SUL NAVIGLIO



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'ambito si compone di un'area collocata nel centro storico di Trezzano sul Naviglio circondata da funzioni prevalentemente residenziali.

2. Stato di fatto

Si tratta dell'ambito di trasformazione strategica occupato attualmente da un'attività produttiva dismessa da tempo. Rappresenta, a ridosso del centro storico, l'ultimo ambito industriale di ampie dimensioni completamente intercluso dalla residenza.

3. Previsioni da PGT Vigente

Il PGT vigente destina l'area nel Documento di Piano come ambito a Programma negoziata, di cui art. 5 comma 6 degli Indirizzi normativi: "omissis, Fino all'avvio della procedura di programmazione negoziata, alle aree in oggetto si applicano le disposizioni e la disciplina del PdR e del PdS. omissis". Nel PdR l'ambito è normato all'articolo 36 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

La proposta di quest'ambito è mirata a risolvere una situazione problematica per l'intera città che si è protratta da lungo tempo e che può contribuire ad uno sviluppo unitario per questa parte di città attraverso una rigenerazione urbana. La riqualificazione del comparto urbano produttivo dismesso si attua attraverso la realizzazione di un insediamento residenziale misto a terziario e commercio. L'obiettivo prioritario, pertanto, è quello di "rigenerare" una parte di città attraverso la riqualificazione di un'area degradata da lungo periodo e dalle dimensioni significative. L'intervento non dovrà limitarsi al solo isolato ma anche riguardare il contesto urbano circostante con particolare riferimento ai servizi di interesse pubblico. Servizi intesi non solo come cessione di superfici ma anche come realizzazione di opere pubbliche che possano contribuire a ricucire e rivitalizzare la città a sud del Naviglio Grande. Pertanto, la risoluzione delle questioni legate alla mobilità e in particolare agli incroci stradali, al miglioramento delle connessioni ciclopeditoni sarà prioritaria. Al contempo si dovrà realizzare una nuova centralità mediante la individuazione di una serie di spazi aperti destinati alla collettività e non ultimo rispondere anche all'insorgente fabbisogno scolastico primario, per esempio, attraverso l'ampliamento della scuola materna di zona.

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

- La trasformazione dovrà consentire di ottenere una serie di spazi aperti destinati alla collettività e alla realizzazione di una centralità pubblica.
- Cessione e realizzazione localizzata di spazi a verde e per la sosta da individuare lungo via Matteotti per una profondità pari a quella del giardino pubblico "Pertini" in maniera tale da completare il disegno urbano del verde pubblico per porzione di città, all'interno del quale deve essere individuato uno spazio urbano e un luogo pubblico per sopperire alla mancanza di una centralità urbana per questa parte di città.
- Si prescrive la realizzazione di uno studio riguardante la viabilità e i potenziali effetti sul traffico e la mobilità. A seguito della predisposizione di tale studio, si dovrà provvedere alla realizzazione di interventi viabilistici che risolvano l'incrocio stradale fra via Marchesina - via Matteotti ed opere connesse di viabilità complementari. Realizzazione di una viabilità a sud dell'isolato che colleghi via Marchesina e via Lazzati.

- L'ambito di trasformazione dovrà consentire la realizzazione di percorsi ciclopeditoni che connettano le diverse aree a servizi a sud del Naviglio
- Grande (il sistema delle scuole esistenti, giardini pubblici e la chiesa parrocchiale Beretta Molla) per mettere a sistema le polarità di servizi esistenti nella città a sud del Naviglio Grande.
- L'ambito dovrà essere l'occasione per realizzare l'ampliamento della scuola materna di zona per rispondere sia al fabbisogno nuovo che quello esistente.
- Bilancio Energetico dell'intervento.
- Ai sensi dell'articolo 4, comma 2 ter della l.r. 12/2005 l'ambito dovrà essere oggetto, previa analisi degli effetti sull'ambiente, all'assoggettamento o meno ad ulteriori valutazioni in sede di piano attuativo.
- 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	25.900 mq
Ut	0, 50 mq/mq
Slp	12.950 mq
Rc	35% R; 50% C
Hmax	22,5 m o art. 6 c. 12 Indirizzi normativi DdP
Ip	20%
Parcheggi pertinenziali	R: 2 mq ogni 10mc

Servizi

Dotazione di servizi dovuta	8.830 mq
Dotazione minima di servizi da localizzare	6.500 mq
Dotazione minima di parcheggi pubblici	1.200 mq

11. Obiettivi per la città pubblica

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

Incremento per obiettivi per la città pubblica

Ut	0,15 mq/mq
Slp	3.885 mq
Dotazione di servizi dovuta	2.649 mq

Incremento per servizi e commercio

Ut	0,05 mq/mq
Slp	1.295 mq
Dotazione di servizi dovuta	1.295 mq

Destinazione d’uso commerciale ammessa fino ad una SdV max. di 900 mq, alimentare e non

12. Destinazioni d’uso

Principale	Residenza
Non compatibili	Produttivo

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