

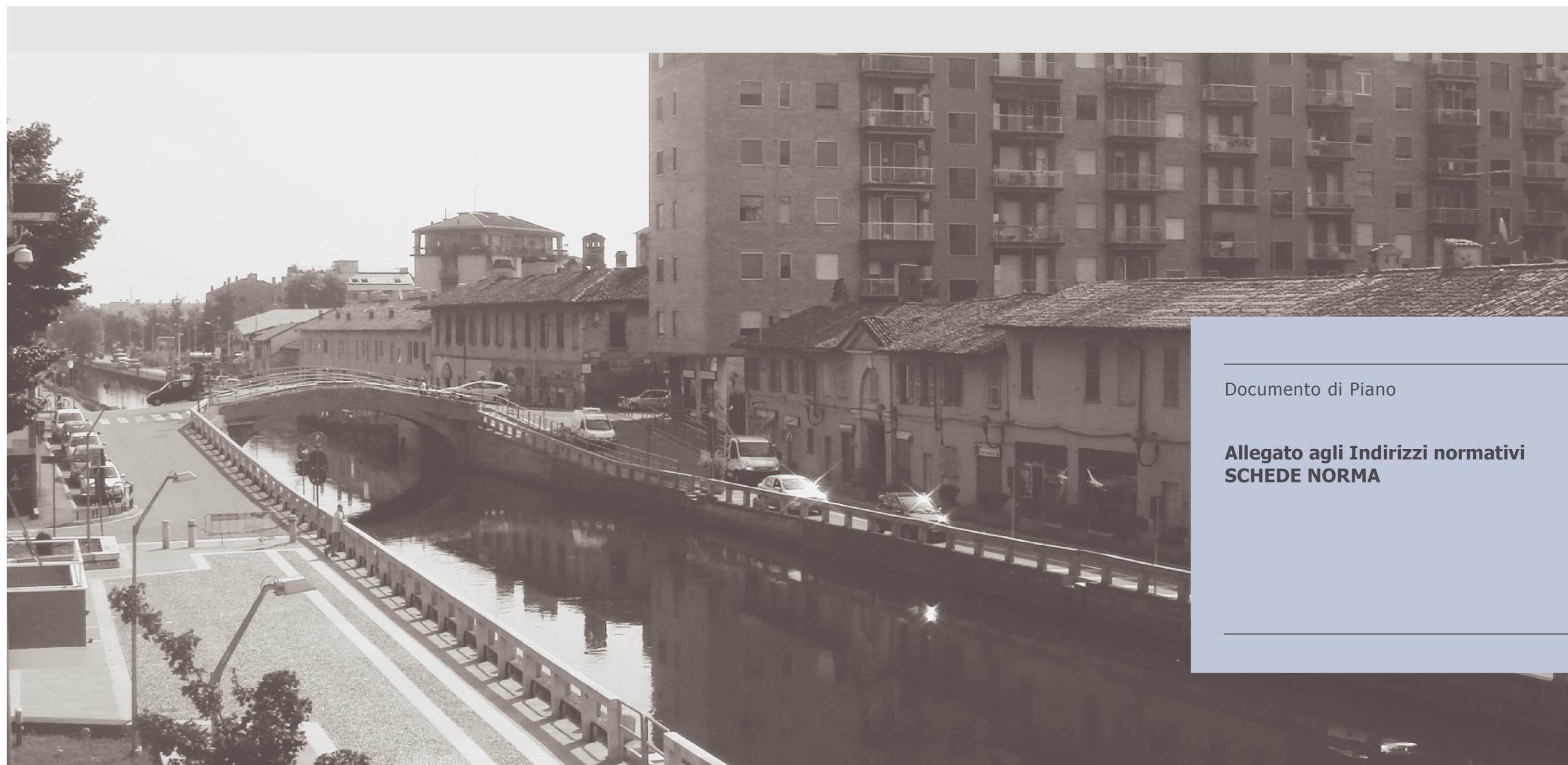


COMUNE DI TREZZANO SUL NAVIGLIO
Città Metropolitana di Milano

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

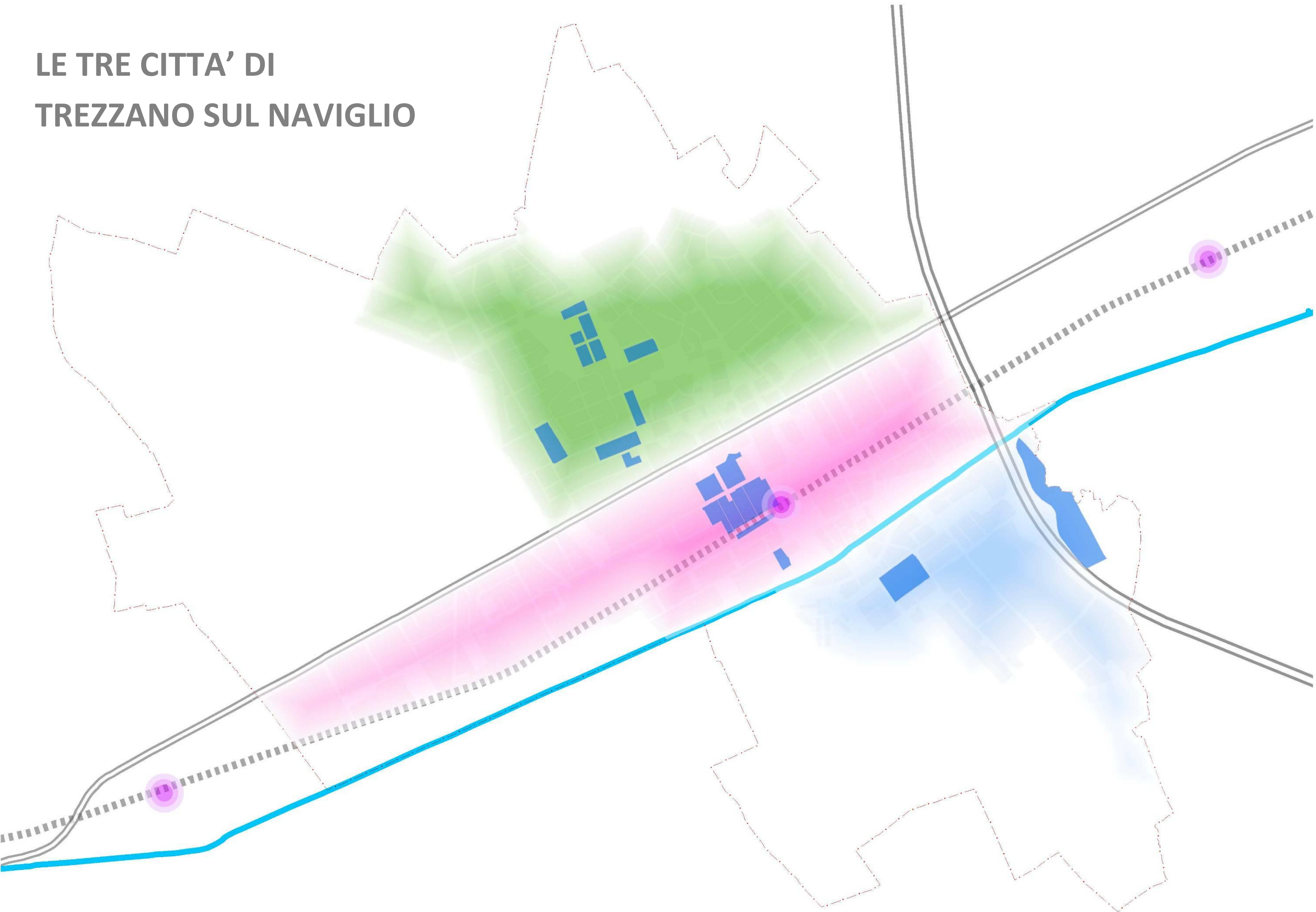
Comune di Trezzano sul Naviglio
gruppo di lavoro:
arch. Alberto Azzinnaro, arch. Roberto Cagnoli, Daniela Gavini, arch. Maide Rancati

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

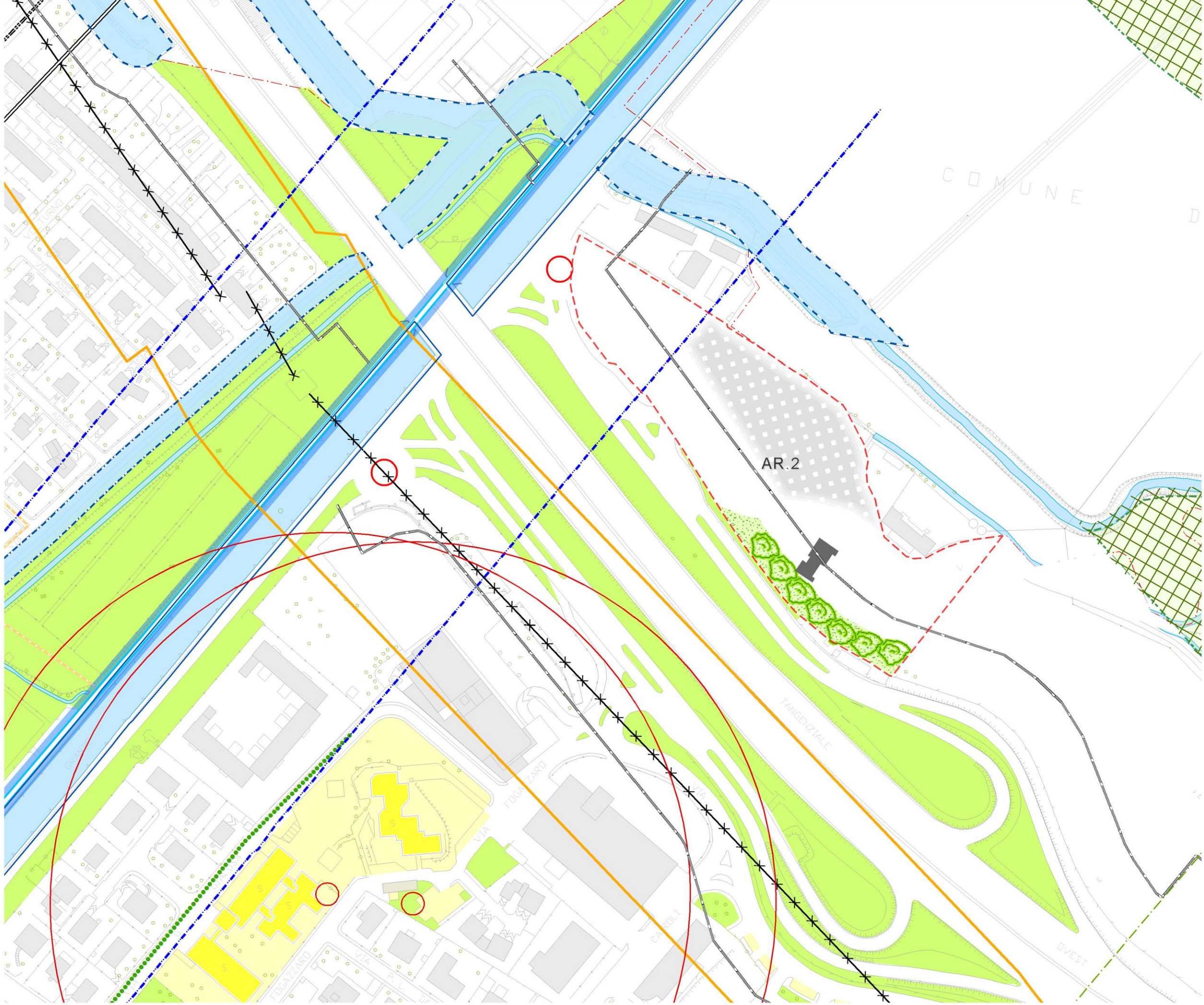
LE TRE CITTA' DI
TREZZANO SUL NAVIGLIO



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 Fruizione "e"
Parco Agricolo Sud Milano
- 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

Nodi/accessibilità di progetto

Percorsi ciclopedonali di progetto

Fascia di mitigazione ambientale

Edificio da conservare

Fascia di rispetto 100 m del Naviglio Grande (PTRA Navigli Lombardi)

Ambiti agricoli naturalistici nella fascia di 500 metri dalle sponde (PTRA Navigli Lombardi)

Fascia di rispetto reicolo minore (10m)

Linea elettrodotto

Fascia di rispetto stradale

"Distanze di prima approssimazione" (DpA) e "Aree di prima approssimazione" relative agli assi degli elettrodotti, fornite dal gestore Terna

DESCRIZIONE DELL'AREA



1. Localizzazione

L'area di trasformazione si trova a sud di Trezzano su Naviglio, oltre la Tangenziale Ovest, a sud del Naviglio Grande. In quest'area trova oggi localizzazione Cascina Antonietta.

2. Stato di fatto

Si tratta di un ampio comparto che si sviluppa su ca. 18.240 mq. Attualmente l'area è caratterizzata dal presidio di Cascina Antonietta, nella parte centrale, e dai suoi ambiti di pertinenza verso nord.

3. Previsioni da PGT Vigente

Il PGT vigente destina l'area nel Documento di Piano come ambito a Programma negoziata a carattere sovracomunale, 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. Lo strumento di programmazione negoziata dovrà essere di carattere sovralocale, per gli ambiti che hanno ricadute ed impatti territoriali non circoscrivibili al territorio di un solo comune, ai sensi dell'art. 73 del PTCP di Milano, come specificato nella Tavola 1 dp.". Nel PdR l'ambito è normato agli articoli 33 e 40 delle NTA e nel PdS all'articolo 19 delle NTA.

4. Vincoli e tutele sovraordinate

Sull'area insistono i vincoli del PTR Navigli, con relativa fascia di rispetto del Naviglio e di tutela paesistica del Naviglio. Parte dell'area è interessata da fascia di rispetto stradale e autostradale minime così come definite dal Codice della Strada.

5. Classe di fattibilità geologica

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

PREVISIONI

6. Strategie

L'ambito di trasformazione prevede il recupero e la riqualificazione funzionale dell'area localizzata oltre la Tangenziale Ovest, nel nucleo cosiddetto "Cascina Antonietta".

Il primo obiettivo è la riorganizzazione dell'ambito di Cascina Antonietta, attualmente in stato di degrado fisico e paesaggistico, anche attraverso la possibilità di riorganizzazione dei volumi esistenti, con funzioni ricettive e commerciali.

Il secondo obiettivo è quello di garantire la funzionalità complessiva del comparto, che necessita di interventi in particolare sul sistema dell'accessibilità e sulla viabilità di scala sovracomunale, come da indicazione di fattibilità, riportata nel PTCP vigente. Pertanto, a valle di uno studio sull'accessibilità dell'area, che dovrà garantirne la funzionalità risolvendo le attuali gravi problematiche e in prospettiva dei nuovi carichi urbanistici, si prevede di:

- ridefinire i nodi di accessibilità sulla SP59 – vecchia vigevanese, attraverso la realizzazione di due rotatorie sulle intersezioni con le rampe di accesso alla tangenziale ovest;
- realizzare un sistema di viabilità interna all'ambito, a servizio degli insediamenti esistenti e di quelli previsti, in particolare nell'area sud.

7. Obiettivi della Variante di Piano perseguiti

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

8. Coerenza con gli indicatori di sostenibilità del PTCP

- **I.2** Mix funzionale
- **I.3** Gestione acque meteoriche
- **I.5** Energie rinnovabili

9. Prescrizioni progettuali

- L'attuazione dell'AR.2, ai fini della sicurezza della circolazione e di salvaguardia per progetti di riorganizzazione e ampliamento del sistema di rampe e svincolo, è subordinata alla verifica e acquisizione dei pareri degli Enti proprietari e competenti in materia.
- In merito alla profondità minima delle fasce di rispetto dal confine stradale insistenti su di esso si rinvia e si recepiscono i pareri espressi da Milano Serravalle (prot. n. 16/29501 del 15/12/2016, 17/1357 del 19/01/2017) comunale n. 1883 del 26/01/2017) e dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (prot. Ministero n. 21728 del 23/12/2016 – U. T. di Bologna e n. 21820 del 27/12/2016 Sede di Roma).
- Dovrà essere prodotto uno studio sui flussi di traffico indotti dalla trasformazione rispetto ai due incroci viabilistici sulla SP59 valutando lo scenario di progetto complessivo dello svincolo, tenuto conto delle aree commerciali ad ovest A50 (nuove rampe, intersezioni con SP59 e incrocio via Fogazzaro). Studio da condividere con gli Enti proprietari delle strade.

- Realizzazione della sistemazione delle intersezioni sulla SP59 e le rampe di accesso alla tangenziale ovest.
- Realizzazione della riorganizzazione della viabilità di accesso all'ambito di intervento.
- Si prescrive la conservazione dell'edificio esistente, oggi destinato a ristorante, come memoria storica del luogo.
- Mantenimento di una fascia a verde privato di mitigazione ambientale verso la Tangenziale con l'impianto di essenze autoctone così come individuato dal PASM.
- I parcheggi dovranno essere preferibilmente realizzati in struttura.
- I parcheggi a raso dovranno essere caratterizzati da alta dotazione arboreo-arbustiva, massimizzando le superfici drenanti, separando le acque di prima pioggia al fine di massimizzare il riuso delle acque meteoriche.
- Bilancio energetico dell'intervento
- Dovrà essere elaborato uno studio relativo agli aspetti di clima acustico Legge 447/95 in fase di pianificazione attuativa.
- Data la complessità dell'ambito, l'Ambito si attua tramite apposito strumento di pianificazione attuativa e previo acquisizione degli altri pareri degli Enti competenti in materia, preposti alla tutela dei vincoli insistenti sull'AR.2.
- Si rinvia al parere espresso in sede di VAS da parte di Ambito Territoriale Ottimale (ATO) della Città metropolitana di Milano per le indicazioni di carattere generale per quanto di competenza.
- In fase di progettazione e realizzazione del nuovo svincolo, si rinvia alle indicazioni di inserimento paesistico delle nuove opere come previsto dall'Obiettivo 6: verificare l'impatto paesaggistico delle nuove infrastrutture – "SEZIONE 2 Paesaggio nella fascia dei 100 m." del PTR Navigli Lombardi.



10. Parametri quantitativi e funzionali

St	18.243 mq
Ut	0,20 mq/mq
Slp	3.649 mq*
Rc	35%
Hmax	15 m o art. 6 c. 12 Indirizzi normativi DdP
Ip	20%
Parcheggi pertinenziali	T: 70% Slp

Nella Slp è ricompresa quella mantenuta, non oggetto di demolizione e ricostruzione.

Servizi

Dotazione di servizi dovuta	3.649 mq
Dotazione minima di servizi da localizzare	1.824 mq
Dotazione minima di parcheggi pubblici	1.824 mq

11. Destinazioni d’uso

Principale	Terziario
Non compatibili	Residenza

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



COMUNE DI TREZZANO SUL NAVIGLIO
Città Metropolitana di Milano

TREZZANO SUL NAVIGLIO
RI - COSTRUIRE LA CITTÀ ESISTENTE

