

PGT



Comune di Trezzano Rosa
Città Metropolitana di Milano

Piano di Governo del Territorio

VARIANTE GENERALE 2024

Sindaco:

Dott. Diego CATALDO

Segretario comunale:

Adozione: Dott.ssa Nunzia Francesca TAVELLA

Approvazione: Dott.ssa Miriam MARZO

Responsabile del procedimento:

Adozione: Arch. Marcello TOMMASI

Approvazione: Geom. Jean MORABITO

Pubblicazione: Arch. Paolo CORTI

Adottato con DCC N. 01 del 10.04.2024

Approvato con DCC N. 09 del 25.03.2025

Pubblicato sul BURL N. SAC44 del 29.10.2025

DOCUMENTO DI PIANO

**ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DEI
PARERI E CONTRODEDUZIONI**

Elaborato: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

DP 03

Data: Novembre 2025

Ambito di Trasformazione urbanistica

AT-1



1

Ambito di Trasformazione urbanistica AT-1

Individuazione dell'Ambito



Localizzazione e descrizione

L'ambito AT-1 è situato ai margini a est dell'edificato ed è attualmente costituito da terreni agricoli. La sua localizzazione è determinata dalla ridefinizione di un perimetro individuato nel precedente Documento di Piano del PGT. Sul perimetro previgente è stata operata una riduzione della superficie territoriale corrispondente alla riduzione proporzionale di consumo di suolo definita dal presente PGT per i due ambiti di trasformazione con destinazione residenziale confermati.

2



Riduzione del consumo di suolo operata rispetto al precedente ambito di trasformazione PII 4.1

Ambito di Trasformazione urbanistica AT-1

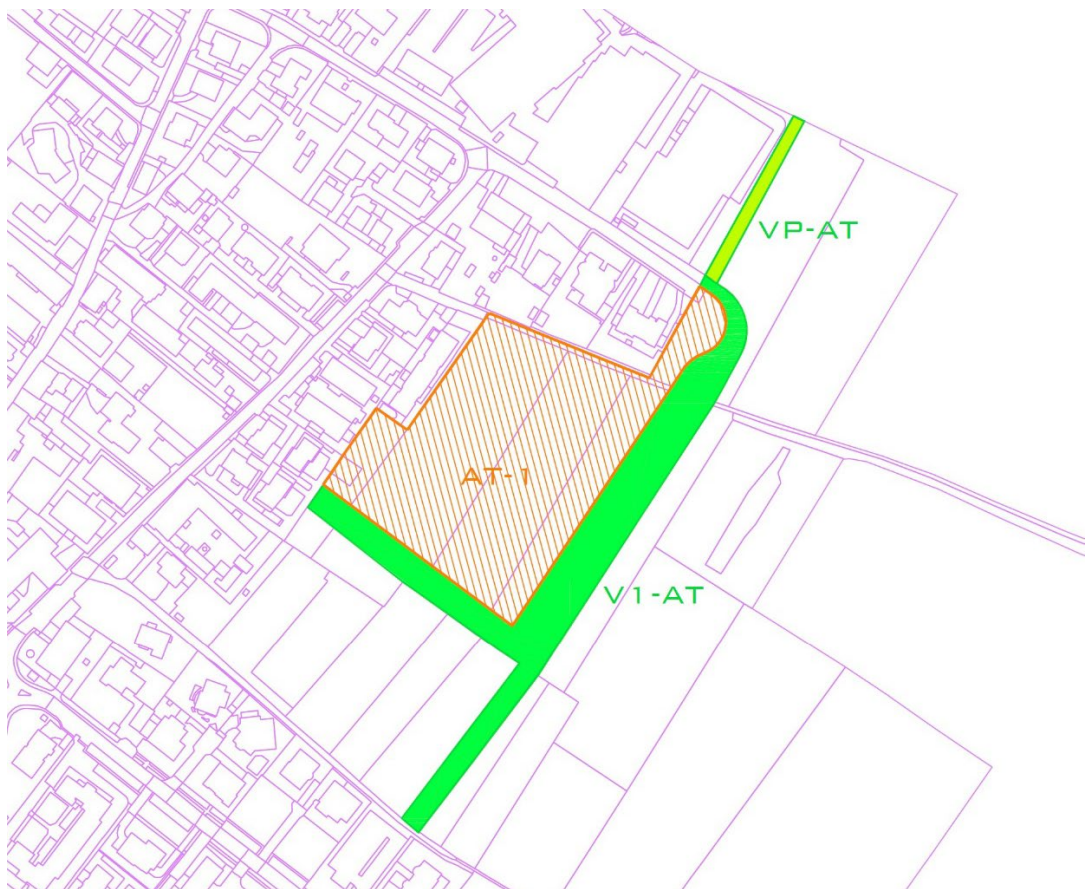


Ambito di Trasformazione urbanistica AT-1

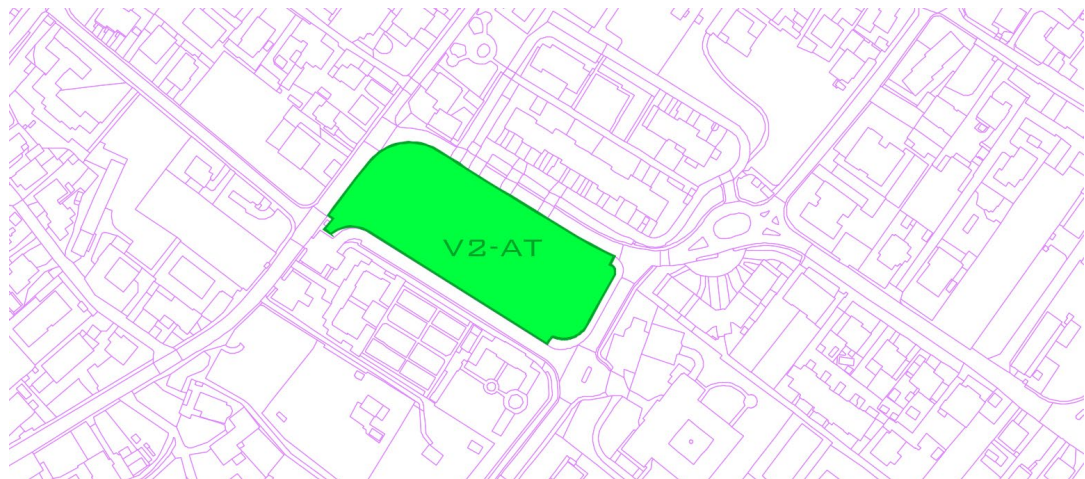
Riferimenti al Piano dei Servizi

Ambiti di verde pubblico in compensazione connessi all'AT-1

Nel Piano dei Servizi sono individuati due ambiti da acquisire per verde pubblico attraverso una compensazione volumetrica da localizzare nell'ambito AT1. La superficie a verde dell'ambito V1-AT di 8.724 mq è aggiuntiva rispetto agli standard previsti per il Piano Attuativo dell'AT-1, mentre l'ambito V2-AT di 8.442 mq è parte degli standard dovuti. La compensazione deve essere attivata contestualmente al P.A. stesso e la cessione dell'area in proprietà pubblica deve essere prevista nella convenzione all'atto della stipula. L'ambito del Pd SVP-AT, di proprietà comunale, verrà messo a disposizione per la realizzazione della ciclabile verso Grezzago.



4



Ambito di Trasformazione urbanistica AT-1

Modalità di intervento e indicazioni per l'attuazione

Tipo di pianificazione attuativa

L'intervento sarà regolato da un Piano Attuativo di cui all'art. 12 della L.R. 12/05 e s.m.i. Per garantire l'unitarietà del progetto e degli obblighi convenzionali, l'intero AT sarà definito da un unico PA e relativa convenzione, che potrà eventualmente prevedere l'attuazione successiva per lotti funzionali.

Preventivamente al deposito del PA e per garantire un più rapido confronto sulla soluzione ottimale di progetto urbano, dovrà essere presentata una proposta preliminare che contenga solo gli elementi essenziali per la valutazione della proposta.

Obiettivi e limiti quantitativi

L'ambito ridefinisce il margine edificato ad est del sistema residenziale consolidato.

Gli obiettivi quantitativi dell'edificabilità residenziale complessiva prevista saranno collocati nelle zone di concentrazione volumetrica di cui allo 'Schema di progetto urbano' della presente scheda. Lo 'Schema di progetto urbano' ha valore indicativo per la valutazione della proposta.

Sono elementi vincolanti:

- acquisizione in proprietà pubblica degli ambiti V1-AT e V2-AT del Piano dei Servizi attraverso la compensazione di diritti edificatori da trasferire nelle zone di concentrazione volumetrica dell'AT-1, secondo le quantità indicate nella tabella che segue;
- realizzazione di una pista ciclopedonale nella fascia di mitigazione V1-AT e suo proseguimento nell'ambito pubblico del Piano dei Servizi VP-AT, fino al confine con il Comune di Grezzago;
- realizzazione di una fascia di mitigazione a verde nella zona V1-AT, con requisiti qualitativi concordati in fase di P.A. e da realizzarsi con specie autoctone secondo le indicazioni di cui al "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali" del PTM;
- quantificazione delle superfici per servizi da cedere secondo le quantità indicate nella tabella dei limiti quantitativi che segue.

5

Ambito	ST mq	IT mq/mq	SL mq
AT-1 (Documento di Piano)	17.092	0,30	5.128
V1-AT (Piano dei Servizi)	8.724	0,30	2.617
V2-AT (Piano dei Servizi)	8.442	0,12	1.013
TOTALE			8.758

	SL mq	Mq/ab	Ab.
Abitanti teorici (150 mc/ab = 50 mq/abitante)	8.758	50	175

	abitanti	mq/ab	mq
Aree per servizi min. (25 mq/ab.)	175	25	4.375

Aree per servizi in cessione: interne al perim. AT-1	2.500 mq di cui min. 50% in PoA
Aree per servizi in cessione: esterne al perim. AT-1	8.442 mq (corrispondente a V2-AT)
TOTALE	10.942 > 4.375

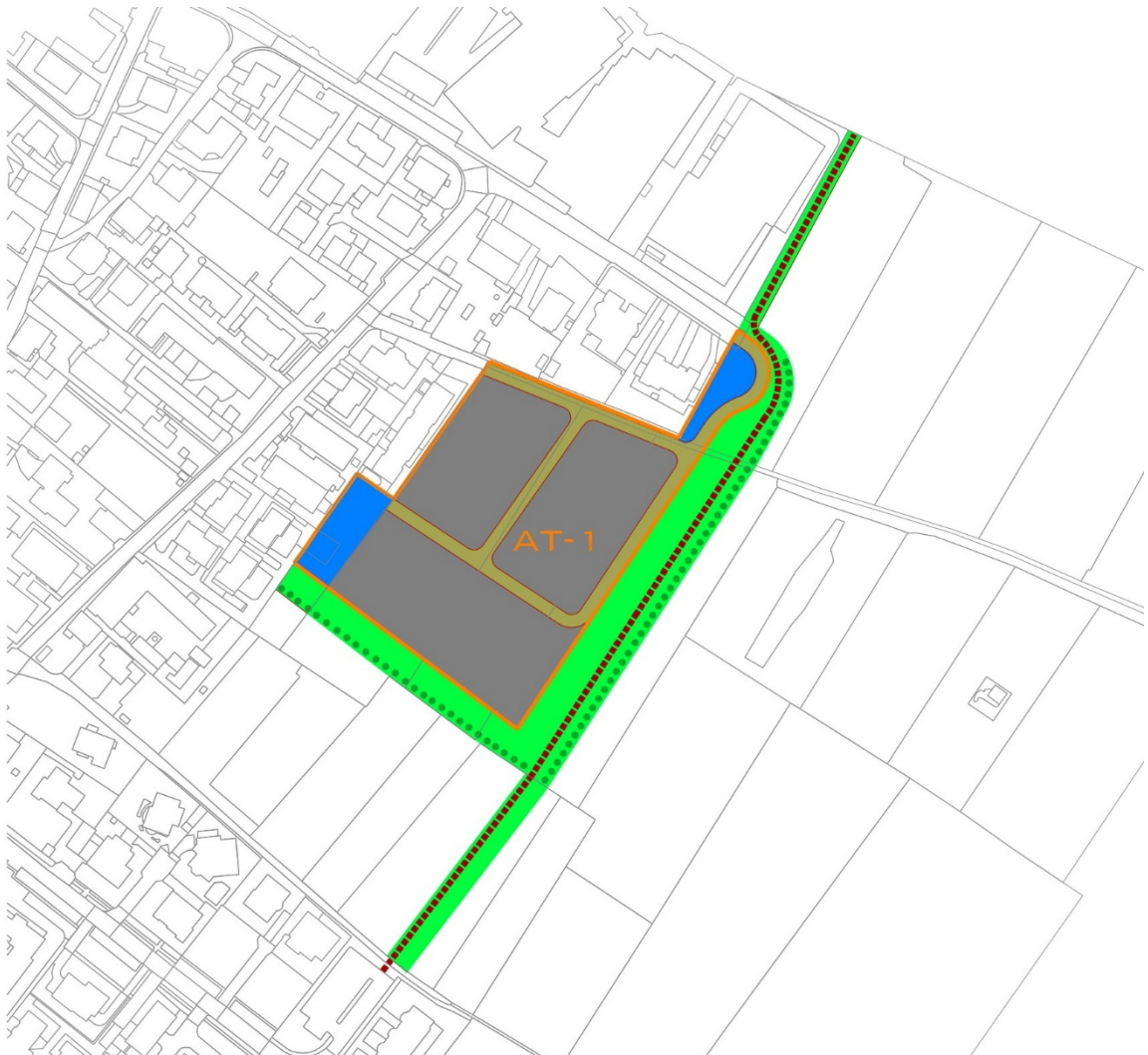
Aree aggiuntive per servizi in cessione fuori da AT1	8.724 mq (corrispondente a V1-AT)
--	-----------------------------------

TABELLA LIMITI QUANTITATIVI AT-1

Ambito di Trasformazione urbanistica AT-1








Parametri edilizi

Piani fuori terra	max 3
Altezza del fronte	max 10,5 m
Indice di Copertura (IC)	max 50%
Indice Permeab. Terr. (IPT)	min. 30%
DC esterni min. 5 m	DC interni, DF e DS: def.da PA



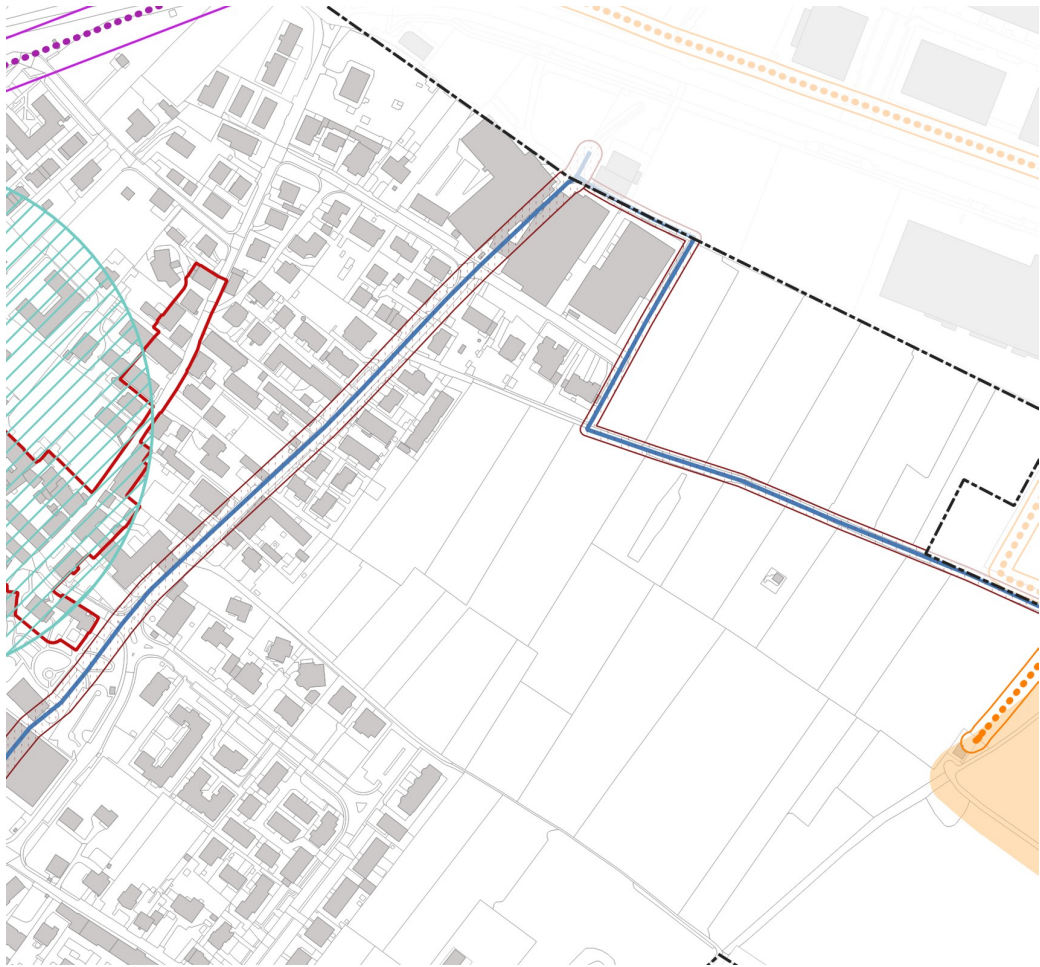
6

SCHEMA DI PROGETTO URBANO





-  LIMITE AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (AT)
-  ZONE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA
-  VIABILITÀ CARRABILE
-  PISTA CICLOPEDONALE
-  AREE PER SERVIZI NEL PERIMETRO AT
-  AREE PER SERVIZI A VERDE ESTERNE ALL'AT
-  FILARE ALBERATO

Ambito di Trasformazione urbanistica AT-1

Vincoli e fasce di rispetto



LEGENDA

-  Confine comunale
 -  Nuclei di antica formazione
 -  Corsi d'acqua di rilevanza paesistica
- Piano di Indirizzo Forestale - PIF**
-  Boschi trasformabili
 -  Boschi non trasformabili (per tipologia: quercio-carpinetto)
- Vincoli alla scala locale**
-  Fascia di rispetto autostradale
 -  Fascia di rispetto cimiteriale
 -  Elettrodotto e fascia di rispetto (distanza di prima approssimazione)
 -  Metanodotto e relativa fascia di rispetto - 8m
 -  Fascia di rispetto della vasca volano - 20m
 -  Area sottoposta a vincolo ambientale (ordinanza comunale n.13 del 21/05/2008)
- Vincoli derivanti dallo studio idrogeologico**
-  Fascia di rispetto del reticolo idrografico (Cavo Ambrosina) - 10m
- Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile**
-  Zona di tutela assoluta
 -  Zona di rispetto

Invarianza idraulica

Si vedano gli elaborati dello Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico e le norme contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Ambito di Trasformazione urbanistica

AT-2



Ambito di Trasformazione urbanistica AT-2

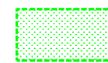
Individuazione dell'Ambito



10

Localizzazione e descrizione

L'ambito AT-2 è situato ai margini a est dell'edificato ed è attualmente costituito da terreni agricoli. La sua localizzazione è determinata dalla ridefinizione di un perimetro individuato nel precedente Documento di Piano del PGT. Sul perimetro previgente è stata operata una riduzione della superficie territoriale corrispondente alla riduzione proporzionale di consumo di suolo definita dal presente PGT per i due ambiti di trasformazione con destinazione residenziale confermati.



Riduzione del consumo di suolo operata rispetto al precedente ambito di trasformazione PII 3

Ambito di Trasformazione urbanistica AT-2



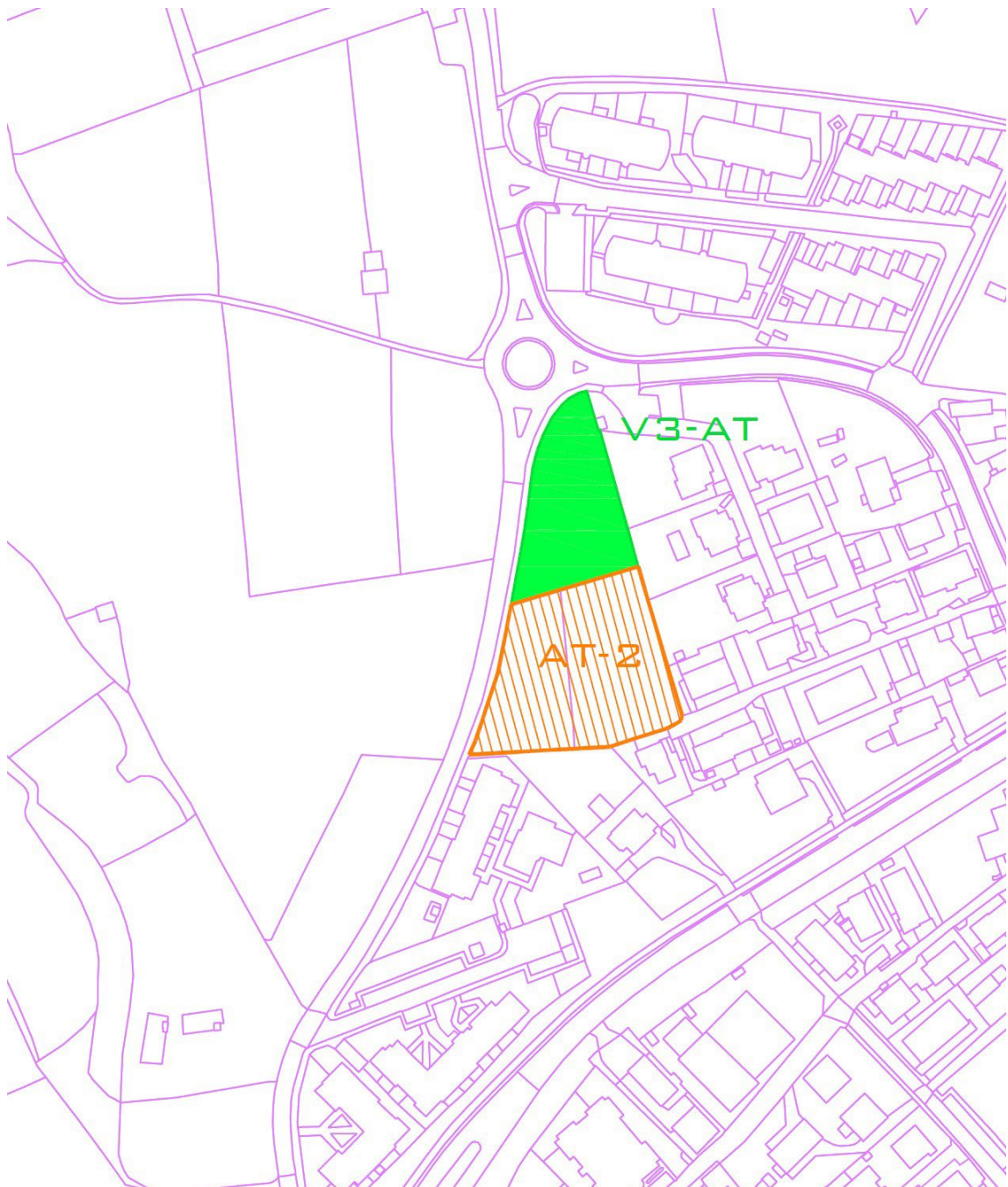
Ambito di Trasformazione urbanistica AT-2

Riferimenti al Piano dei Servizi

Ambito di verde pubblico in compensazione connesso all'AT-2

Nel Piano dei Servizi è individuato un ambito da acquisire per verde pubblico attraverso una compensazione volumetrica da localizzare nell'ambito AT-2. La superficie a verde dell'ambito V3-AT di 1.669 mq è aggiuntiva rispetto agli standard previsti per il Piano Attuativo dell'AT-2.

La compensazione deve essere attivata contestualmente al P.A. stesso e la cessione dell'area in proprietà pubblica deve essere prevista nella convenzione all'atto della stipula.



Ambito di Trasformazione urbanistica AT-2

Modalità di intervento e indicazioni per l'attuazione

Tipo di pianificazione attuativa

L'intervento sarà regolato da un Piano Attuativo di cui all'art. 12 della L.R. 12/05 e s.m.i. Per garantire l'unitarietà del progetto e degli obblighi convenzionali, l'intero AT sarà definito da un unico PA e relativa convenzione, che potrà eventualmente prevedere l'attuazione successiva per lotti funzionali. Preventivamente al deposito del PA e per garantire un più rapido confronto sulla soluzione ottimale di progetto urbano, dovrà essere presentata una proposta preliminare che contenga solo gli elementi essenziali per la valutazione della proposta.

Obiettivi e limiti quantitativi

L'ambito consolida il sistema urbano fra le vie Vivaldi, Verdi e 1° Maggio.

Rispetto al PGT previgente si è operata una riduzione del consumo di suolo, secondo le indicazioni quantitative del PTR e PTM. Sono mantenuti gli obiettivi quantitativi dell'edificabilità residenziale complessiva prevista che sarà collocata nelle zone di concentrazione volumetrica di cui allo 'Schema di progetto urbano' della presente scheda. Lo 'Schema di progetto urbano' ha valore indicativo per la valutazione della proposta ma è vincolante per le seguenti prescrizioni:

- acquisizione in proprietà pubblica dell'ambito V3-AT del Piano dei Servizi attraverso la compensazione di diritti edificatori, secondo le quantità indicate nella tabella che segue, da trasferire nelle zone di concentrazione volumetrica dell'AT-2;
- realizzazione di una fascia di mitigazione a verde lungo il margine di Via Vivaldi con requisiti qualitativi concordati in fase di P.A. e da realizzarsi con specie autoctone secondo le indicazioni di cui al "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali" del PTM;
- rafforzare e qualificare il marciapiede su via Vivaldi come percorso ciclopedonale, raccordando i percorsi esistenti di Via 1° Maggio e Via Verdi;
- realizzazione o monetizzazione di un percorso ciclopedonale con sviluppo lineare di almeno 500 metri, ovvero realizzazione di un'opera di urbanizzazione di importo economicamente equivalente, il tutto da concordare in fase di P.A.;
- quantificazione delle superfici per servizi da cedere secondo le quantità indicate nella tabella degli obiettivi e limiti quantitativi che segue.

Ambito	ST mq	IT mq/mq	SL mq
AT-2 (Documento di Piano)	4.251	0,30	1.276
V3-AT (Piano dei Servizi)	2.172	0,30	652
TOTALE			1.928

	SL	Mq/ab	AbT
Abitanti teorici (150 mc/ab = 50 mq/abitante)	1.928	50	39

	abitanti	mq/ab.	mq
Aree per servizi min. (25 mq/ab)	39	25	975

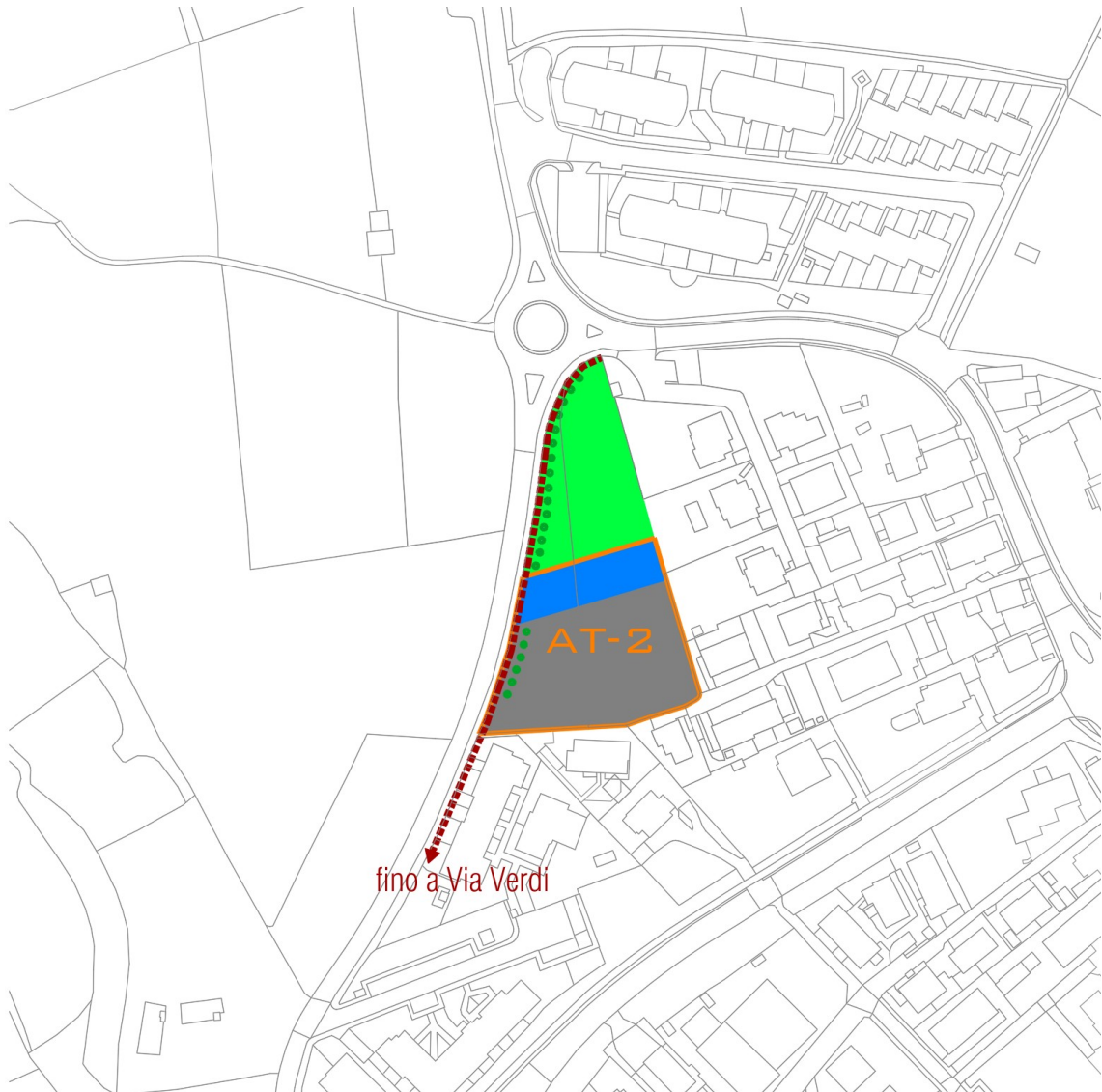
Aree per servizi in cessione: interne al perim. AT-2	475 mq di cui min. 50% in PoA		
monetizzabili	500 mq		
TOTALE	975 ≥ 975		

Aree aggiuntive per servizi in cessione fuori da AT2	2.172 mq (corrispondente a V3-AT)		
--	-----------------------------------	--	--



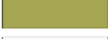




TABELLA LIMITI QUANTITATIVI AT-2

Ambito di Trasformazione urbanistica AT- 2

Indici e parametri:	Piani fuori terra	max 3
	Altezza del fronte	max 10,5 m
	Indice di Copertura (IC)	max 50%
	Indice Permeab. Terr. (IPT)	min. 30%
	DC esterni min. 5 m	DC interni, DF e DS: definiti da PA

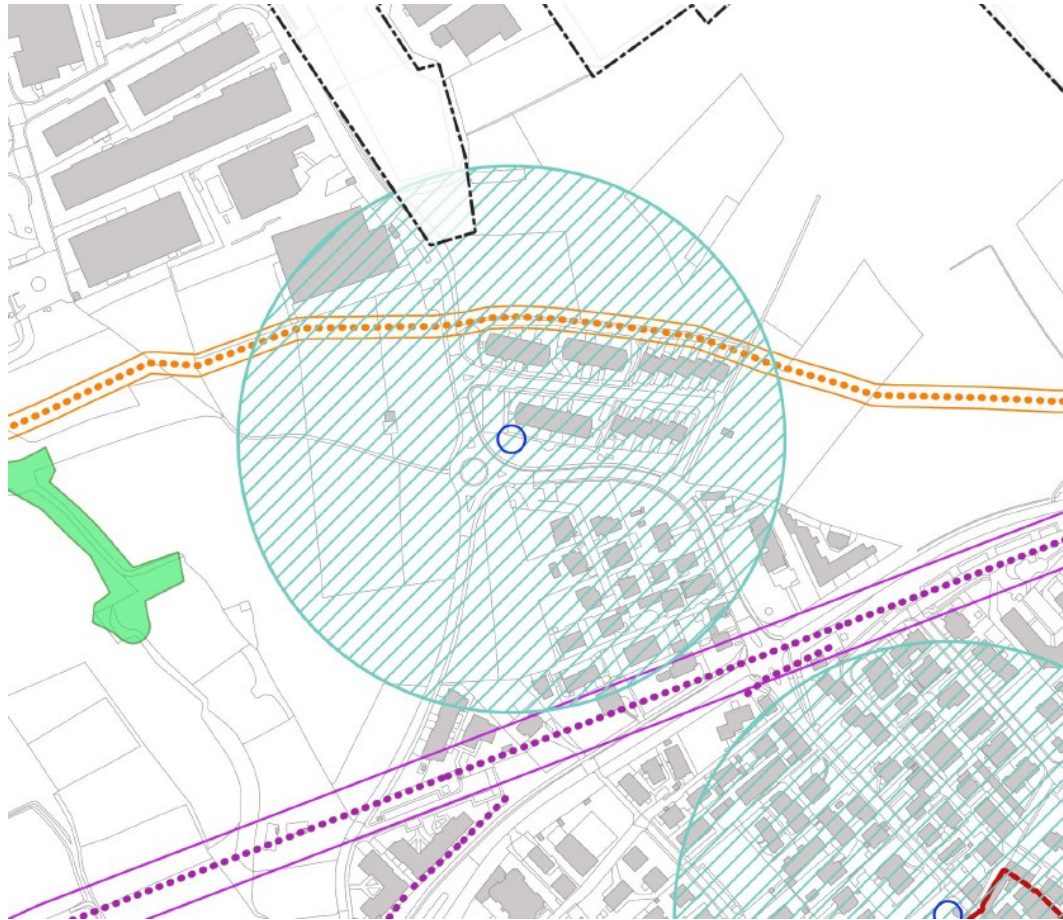


SCHEMA DI PROGETTO URBANO















	LIMITE AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (AT)
	ZONE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA
	VIABILITÀ CARRABILE
	PISTA CICLOPEDONALE
	AREE PER SERVIZI NEL PERIMETRO AT
	AREE PER SERVIZI A VERDE ESTERNE ALL'AT
	FILARE ALBERATO

Ambito di Trasformazione urbanistica AT-2

Vincoli e fasce di rispetto



LEGENDA

-  Confine comunale
 -  Nuclei di antica formazione
 -  Corsi d'acqua di rilevanza paesistica
- Piano di Indirizzo Forestale - PIF**
-  Boschi trasformabili
 -  Boschi non trasformabili (per tipologia: quercio-carpineto)
- Vincoli alla scala locale**
-  Fascia di rispetto autostradale
 -  Fascia di rispetto cimiteriale
 -  Elettrodotto e rascia di rispetto (distanza di prima approssimazione)
 -  Metanodotto e relativa fascia di rispetto - 8m
 -  Fascia di rispetto della vasca volano - 20m
 -  Area sottoposta a vincolo ambientale (ordinanza comunale n.13 del 21/05/2008)
- Vincoli derivanti dallo studio idrogeologico**
-  Fascia di rispetto del reticolo idrografico (Cavo Ambrosina) - 10m
- Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile**
-  Zona di tutela assoluta
 -  Zona di rispetto

Invarianza idraulica

Si vedano gli elaborati dello Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico e le norme contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.