

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**

PIANO DELLE REGOLE

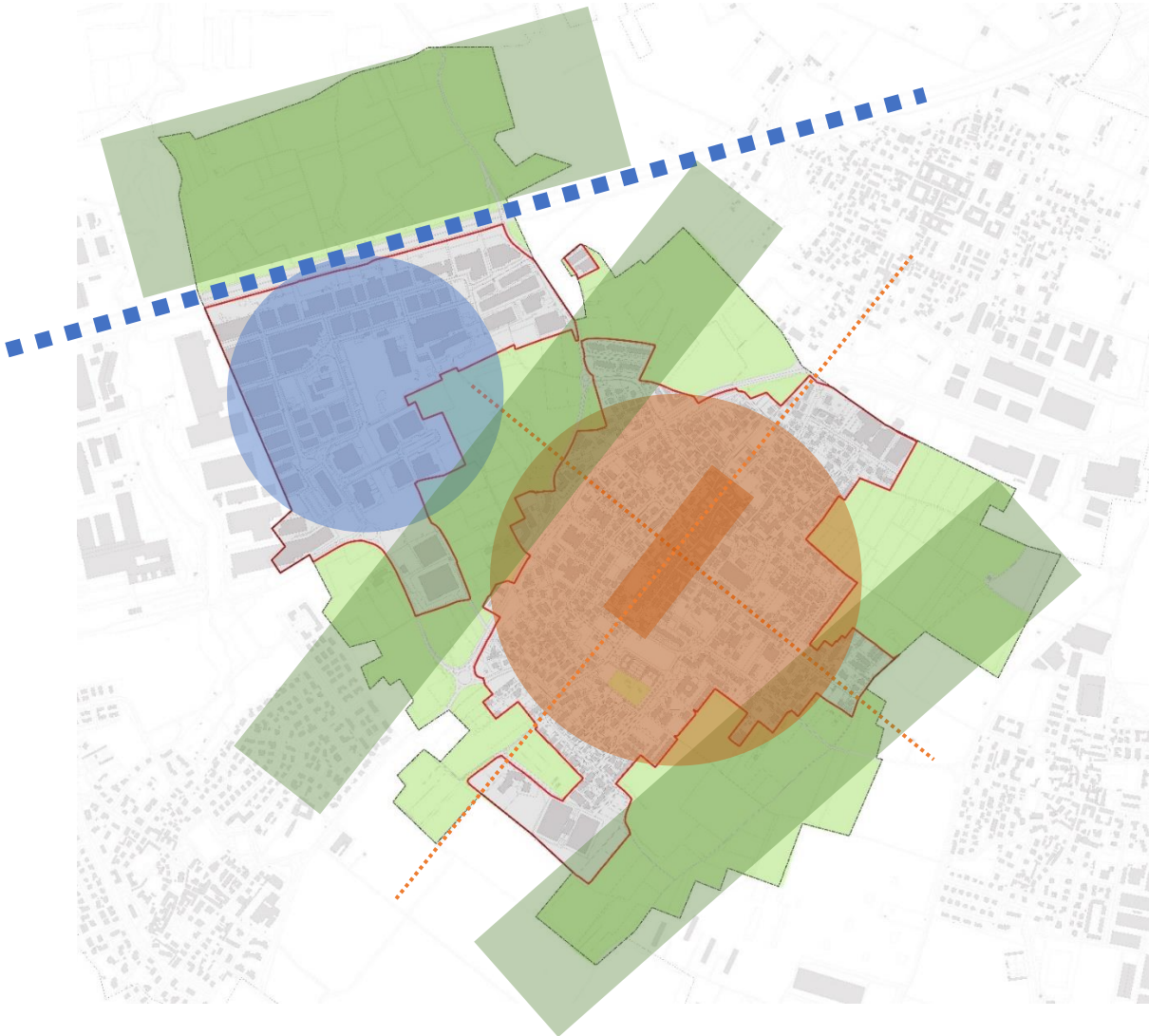
Elaborato: RELAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

**PR 01**

Data: Novembre 2025

## RELAZIONE del PIANO delle REGOLE

### Letture del sistema insediativo e agricolo di Trezzano Rosa



1

La prima immagine di struttura del territorio di Trezzano Rosa può essere sintetizzata da una contrapposizione fra due sistemi insediativi con forte caratterizzazione funzionale: a nord-ovest la 'zona industriale' con i capannoni orientati secondo la giacitura dell'autostrada che costituisce anche una barriera verso la fascia agricola a nord che appartiene al territorio comunale ma è fortemente separata dalla A4; al centro il sistema residenziale e di servizi, orientato prevalentemente secondo l'andamento del parcellare agricolo originario; tre fasce di verde agricolo: a nord come detto la fascia oltre l'A4, al centro un sistema che separa i due poli insediativi e che si è andata nel tempo assottigliando, a sud un ambito agricolo riconnesso con una parte sostanzialmente inediticata di più ampia scala.

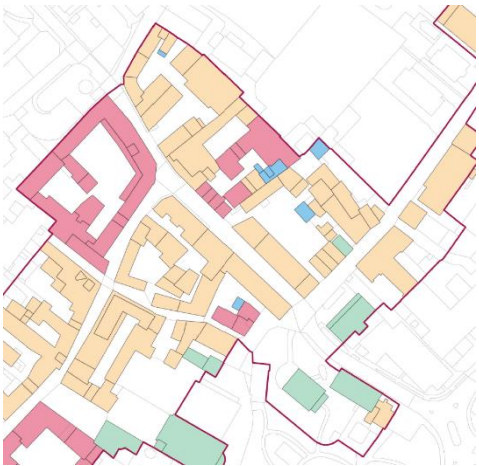
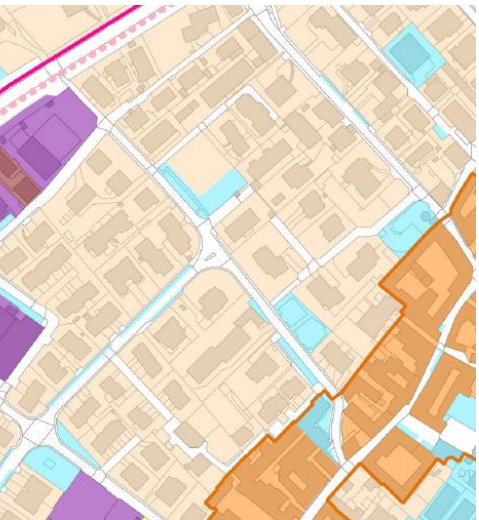
Questa realtà struttura dell'insediamento determina, e ha determinato anche nelle pianificazioni precedenti, una oggettiva salvaguardia della componente agricola oltre l'autostrada che non ha particolari rischi di 'erosione' da parte di ipotesi di progressivo allargamento dell'edificato a scapito della componente agricola, come invece avvenuto

nelle due fasce agricole per diffusione dell'edificato verso sud della zona industriale e verso nord e sud del sistema residenziale. In particolare la fascia agricola di separazione fra polo industriale e residenziale è stata compromessa fino alla quasi totale conurbazione dei due sistemi edificati.

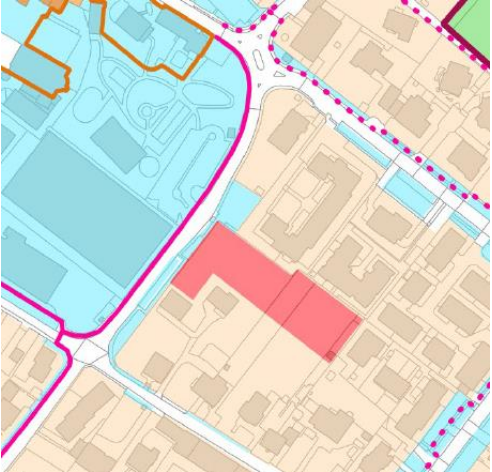
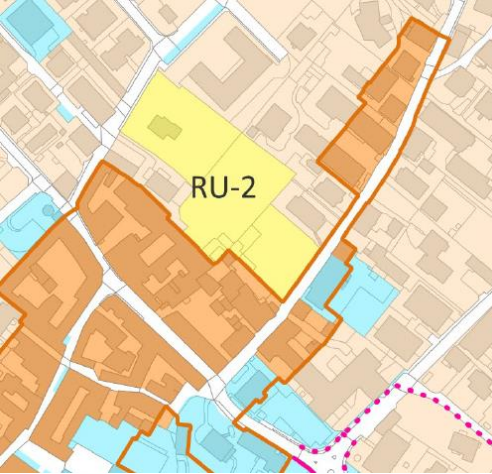
### **Il Piano delle regole del PGT vigente e della Variante**

Il lavoro sul Piano delle Regole della presente variante non poteva prescindere da valutazioni sulla attuale struttura degli ambiti individuati dal PGT, gli obiettivi e la normativa in atto. Partiamo quindi da una descrizione sintetica delle differenze indotte dalla variante sulla disciplina del Piano delle regole.

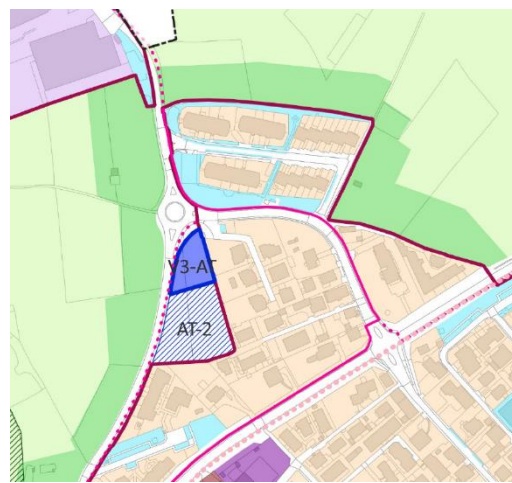
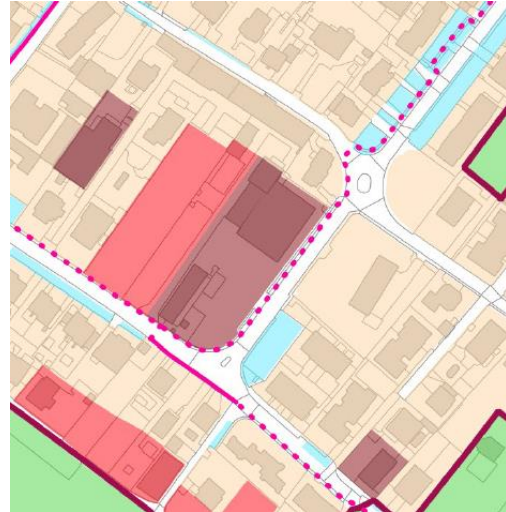
In sintesi le principali modifiche e conferme in termini cartografici, con le relative conseguenze normative riguardano:

- nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) una leggera rimodulazione nell'individuazione dei tipi di intervento ammissibili, a fronte di una rilettura del tipo di intervento più consono alle singole parti del NAF soprattutto in funzione della rideterminazione dei tipi di intervento più coerente con l'evoluzione della categorizzazione degli interventi edilizi avvenuta in questi anni a livello normativo. Inoltre una semplificazione degli elementi di controllo degli interventi che, pur garantendo un esito coerente delle trasformazioni (in particolare degli aspetti esteriori degli edifici) consentisse una parziale semplificazione nell'iniziativa di riqualificazione, data anche la scarsa attrattività di tali scarsi interventi di riqualificazione, in parte anche attribuiti al criterio normativo del PGT vigente;
- 
- l'unificazione degli ambiti residenziali edificati esistenti in un unico ambito denominato "Residenziale Omogeneo – RO" con un unico indice fondiario rispetto alla precedente articolazione in quattro ambiti "B". L'ambito RO comprende sia lotti saturi che semi-saturi dove ammissibili eventuali saturazioni del nuovo indice o ampliamenti in deroga in caso di lotto saturo, oltre alla possibile presenza di modesti lotti ineditati in cui applicare l'indice edificatorio assegnato. Questa nuova impostazione deriva dalla considerazione della natura relativamente omogenea dell'edificato esistente e
- 

dalla volontà di non immettere improprie sperequazioni nell'attribuzione della capacità edificatoria a fronte di questa relativa omogeneità del tessuto edificato;

- l'istituzione di “Ambiti Residenziali di Completamento – RC”, in cui intervenire con Permessi di Costruire Convenzionati per garantire una coerente dotazione di parcheggi o la loro monetizzazione. Si tratta di ‘porosità’ del tessuto urbano consolidato da completare con interventi prevalentemente residenziali. La loro origine riguarda: precedenti lotti soggetti a Permessi Convenzionati non realizzati, componenti inedificate all'interno del TUC di una certa dimensione rilevabile e ambiti definiti dal PGT vigente come ‘Verde Privato’ e tuttavia con caratteristiche non particolarmente qualificate del verde presente e non connesse o continue in termini di presenza di ambiti inedificati, tali da potere costituire sistemi verdi strutturati;
 
- la conferma di ambiti soggetti a pianificazione attuativa all'interno del TUC, denominati “Ambiti Residenziali con Progetto Unitario – RU” e non attuati nel PGT vigente. E' stato leggermente innalzato l'indice edificatorio e uno dei Piani Attuativi a margine del NAF è stato esteso per riconnettere un sistema urbano più coerente. I due ambiti ai margini del NAF risulteranno una possibile fonte di servizi per la sosta, anche a servizio del NAF stesso;
 
- Gli ambiti produttivi e commerciali /terziari esistenti sono stati confermati e limitati all'esistente per non determinare consumo di suolo rispetto agli ambiti agricoli adiacenti, in particolare quello mediano fra la zona residenziale e commerciale che risulta già ora frammentario e con punti a rischio di potenziale conurbazione dei due sistemi, con conseguente interruzione della percorribilità ed identità longitudinale del terzo sistema verde presente nel territorio, oltre ai due effettivi corridoi ecologici a nord e a sud;

- Gli ambiti edificati in zona residenziale con presenza di edifici con destinazioni incongrue o parzialmente dismessi, seppure puntuali, sono stati identificati come “Ambiti Residenziali di Rigenerazione – RR” e dotati di una normativa incentivante alle trasformazioni e demolizioni delle parti incongrue con il tessuto residenziale;
- È stata confermata seppure ridefinita la distinzione in due ambiti agricoli: uno più propriamente agricolo produttivo (E1) ed uno di “Verde agricolo di frangia urbana (E2) che si costituisce come zona di ‘filtro’ fra gli ambiti agricoli e il margine residenziale del Tessuto Urbano Consolidato. In questi ambiti E2 sono limitate, per quanto possibile, le edificazioni di tipo agricolo che possano interferire negativamente con la presenza di abitazioni e come elemento di salvaguardia della visione del territorio agricolo alla maggior scala, con punti di vista dal margine edificato.



Di seguito una sintesi dei principali parametri del Piano delle Regole modificati dalla variante:

Vigente	Indice If It	Rc	He m
B1	0,50 If	0,40	7,50
B2	0,33 If	0,40	7,50
B3	0,27 If	0,40	7,50
B4	esistente	0,40	7,50
PA 1 e 2	0,20 It	0,40	7,50
PCC	0,27 If	0,40	7,50
VP	edificazione solo di accessori		
D	1,00 If	0,50	10,00
CT1	1,00 If	0,50	10,00
CT2	1,50 If	0,50	12,00

Variante	Indice If It	Rc	He m
RO	0,33 If	0,50	8,00
RU	0,27 It	0,50	10,50
RC	0,25 It	0,50	8,00
D	1,00 If	0,60	12,50
CT1	1,00 If	0,50	10,00
CT2	1,50 If	0,50	12,00

N.B. per alcuni parametri (come ad es. l'altezza più restrittiva) occorre considerare la modifica delle definizioni introdotte dall'obbligo di adeguarsi al Regolamento Edilizio tipo.