

PGT

Variente generale

Relazione vol. 2

Progetto di Piano



CREDITS

SINDACO

Diego Torri

ASSESSORE ALL'URBANISTICA, VIABILITÀ E LAVORI PUBBLICI

Stefano Crespi

UFFICIO DI PIANO

Marco Chiera (Dirigente Area Tecnica), Marco Colombo (Responsabile settore Pianificazione del Territorio), Elide Crippa

GRUPPO DI PROGETTAZIONE - CENTRO STUDI PIM

Franco Sacchi [Direttore]

Dario Corvi [Capo progetto], Cristina Trevia, Marta Zarantoniello,

Elena Corsi [Consulenti esterne]

Valutazione Ambientale Strategica: Francesca Boeri, Evelina

Saracchi [Staff PIM], Ilaria Bardini [Consulente esterna]

IST_35_24_ELA_TE04

Sommario

Glossario.....	5
Una città di “frontiera”	7
Dal territorio al Piano.....	8
Il progetto di Piano.....	13
Tre strategie per la Città	15
Una città pubblica, dinamica e sociale.....	16
Una città sostenibile	18
Nuovi impulsi per il territorio	20
I dispositivi del Piano	22
Sostenibilità dello sviluppo.....	27
La città della trasformazione	28
Il dimensionamento del piano.....	30
Servizi e città pubblica	32
Le componenti ambientali e della sostenibilità	44
Recepimento delle previsioni pianificatorie sovracomunali	48

Glossario

CMM = Città Metropolitana di Milano

DP = Documento di Piano

GSV = Grandi Strutture di Vendita

L.U.M. = Luoghi Urbani della Mobilità

MSV = Medie Strutture di Vendita

P.A.N. = Parco regionale Adda Nord

P.C.I.R. = Percorso Ciclabili di Interesse Regionale

P.G.T. = Piano di Governo del Territorio

PR = Piano delle Regole

PS = Piano dei Servizi

P.T.C.P. = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

P.T.M. = Piano Territoriale Metropolitano

P.T.R. = Piano Territoriale Regionale

RL = Regione Lombardia

TPL = Trasporto Pubblico Locale

VAS = Valutazione Ambientale Strategica

SUDS = Sistemi di Drenaggio Sostenibile (*Sustainable Drainage System*)

RFI = Rete Ferroviaria Italiana

01

Una città di “frontiera”

Dal territorio al Piano

L'indagine conoscitiva restituisce l'immagine di Trezzo come un vero e proprio comune di frontiera. Inserito nella zona omogenea Adda Martesana della Città Metropolitana di Milano, il territorio comunale si colloca in una posizione strategica, a ridosso dei confini con le province di Bergamo e di Monza e Brianza. Questa collocazione conferisce a Trezzo un ruolo dinamico all'interno delle principali traiettorie territoriali e socio-economiche dell'area.

Sotto il profilo demografico, gli indicatori considerati mostrano un incremento complessivo della popolazione pari al 4,3% dall'inizio dell'attuale secolo. Tuttavia, confrontando tale andamento con quello dei comuni contermini, emerge come la crescita sia stata contenuta, principalmente a causa di saldi naturali quasi sempre negativi dal 2002. La stabilità demografica è stata dunque sostenuta dal saldo migratorio, che a sua volta non ha registrato andamenti costanti nel tempo. In questo quadro, i valori medi dell'offerta residenziale – sia in vendita sia in locazione – risultano tra i più elevati rispetto ai comuni limitrofi, inferiori soltanto a quelli del Comune di Busnago.

La proiezione demografica per il prossimo decennio conferma una situazione di sostanziale stabilità, accompagnata però da un'evoluzione nella composizione della popolazione. Si prevede un aumento dei nuclei familiari, seppur di dimensioni più ridotte, e un innalzamento dell'età media dei residenti. Tali tendenze potrebbero richiedere, nel medio periodo, una revisione e un riadattamento del sistema dei servizi.

Dal punto di vista economico, il tessuto produttivo trezzese ha conosciuto nell'ultimo decennio cambiamenti significativi: da un lato è aumentato il numero delle unità locali, mentre dall'altro è diminuito il numero complessivo degli addetti. I settori trainanti risultano essere i servizi alle imprese e la manifattura. Nel comparto commerciale si segnala la presenza di 19 Medie Strutture di Vendita, un dato particolarmente elevato se confrontato con quello dei comuni adiacenti.

Sotto il profilo territoriale, Trezzo si sviluppa attorno a due nuclei storici sorti lungo le sponde del fiume Adda, luoghi che in passato rivestivano un ruolo strategico nella difesa del territorio e che oggi costituiscono punti di connessione interprovinciale. Il centro storico ripropone l'impianto urbano documentato nel Catasto Teresiano del 1721, strutturato attorno a edifici a corte – spesso dotati di parchi e giardini storici – e a significativi complessi industriali che testimoniano le radici economiche del luogo.

La frazione di Concesa si organizza invece attorno al Santuario della Divina Maternità e a Villa Gina, sviluppandosi in forma lineare lungo l'asse viario principale. Anche qui la presenza di insediamenti a corte richiama il passato agricolo della località.

Il tessuto residenziale contemporaneo si è sviluppato ai margini del centro storico, seguendo i principali assi di attraversamento e configurandosi attraverso lotti ampi, edifici distanziati e spazi verdi pubblici e semi-pubblici, con una buona integrazione con il sistema dei servizi. Le aree produttive, invece, si collocano prevalentemente lungo i due assi extraurbani principali – la SP02 e l'autostrada A4 – risultando particolarmente attrattive per le attività logistiche,

manifatturiere e terziarie, con assetti insediativi caratterizzati da una maglia aperta.

Il territorio non urbanizzato di Trezzo sull'Adda mantiene una forte identità paesaggistica, definita dalla presenza del fiume, da un mosaico agricolo ben conservato e da infrastrutture di rilevanza metropolitana e regionale.

Il nuovo Piano è dunque chiamato a confrontarsi con queste molteplici dimensioni qualitative, già presenti o potenzialmente attivabili, integrandole nelle progettualità specifiche e nelle regole di trasformazione del territorio. L'obiettivo è riconoscere Trezzo come un sistema territoriale inserito in un contesto più ampio, aperto verso l'Adda ma allo stesso tempo orientato a rafforzare le connessioni con le maggiori polarità urbane che lo circondano.

Nuove prospettive di sviluppo

Il nuovo Piano di Governo del Territorio delinea traiettorie di sviluppo orientate a valorizzare i punti di forza di Trezzo e a intervenire sugli ambiti che richiedono un potenziamento, operando sia alla scala locale sia a quella intercomunale, con l'obiettivo di costruire una città sempre più vivibile, inclusiva e a misura d'uomo. In coerenza con gli indirizzi della legislazione regionale, che stabilisce obiettivi quantitativi e qualitativi per il contenimento del consumo di suolo e per la rigenerazione urbana, il progetto di Piano abbandona le logiche espansive, concentrandosi sulla qualità e sul miglioramento del tessuto urbano consolidato.

La visione proposta si fonda su tre strategie integrate che guidano le future trasformazioni della città. La prima riguarda la valorizzazione della rete dei servizi, riconoscendo la presenza di poli funzionali in cui si concentrano attrezzature simili – come il polo dello sport e dell'istruzione o il polo della cultura – connessi tra loro attraverso spazi aperti, parchi e paesaggi naturali lungo il fiume Adda. La sfida del Piano è rendere questo sistema flessibile e capace di adattarsi ai cambiamenti demografici e ai nuovi bisogni sociali, operando sia su una scala ampia di connessione dei servizi sia su una scala più minuta relativa alla qualificazione di singole aree ed edifici.

La seconda strategia mira a costruire una città sostenibile, in equilibrio tra la forte presenza di paesaggi naturali di pregio e il tessuto urbano, sia residenziale sia produttivo. Le azioni previste promuovono l'uso delle energie rinnovabili e l'autosufficienza degli edifici pubblici, il miglioramento dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio, la riduzione delle emissioni e l'adattamento agli effetti del cambiamento climatico. Parallelamente, si rafforza la mobilità sostenibile attraverso l'estensione della rete ciclo-pedonale e il recupero dell'alzaia dell'Adda sia in chiave ambientale sia in chiave fruitiva. Questo approccio contribuisce alla costruzione di una "città di qualità", che supera il paradigma dell'espansione urbana e promuove un modello più compatto, efficiente e centrato sulla valorizzazione dell'esistente.

La terza strategia riguarda la rigenerazione urbana e si accompagna a una revisione complessiva dell'apparato normativo del Piano. La

Variante sostituisce gli ambiti di trasformazione con nuovi ambiti di rigenerazione urbana, nei quali promuovere la riqualificazione, il riuso e la densificazione sostenibile, introducendo al contempo dispositivi e incentivi dedicati alla valorizzazione delle attività economiche e al rinnovamento del tessuto produttivo.

L'insieme di questi interventi è finalizzato a orientare lo sviluppo futuro verso una città sostenibile e centrata sui cittadini, puntando sul riuso del patrimonio esistente, sulla qualità dei servizi e sulla tutela del paesaggio, con l'obiettivo ultimo di generare benessere diffuso e rafforzare l'identità del territorio.

Sintesi del percorso partecipativo

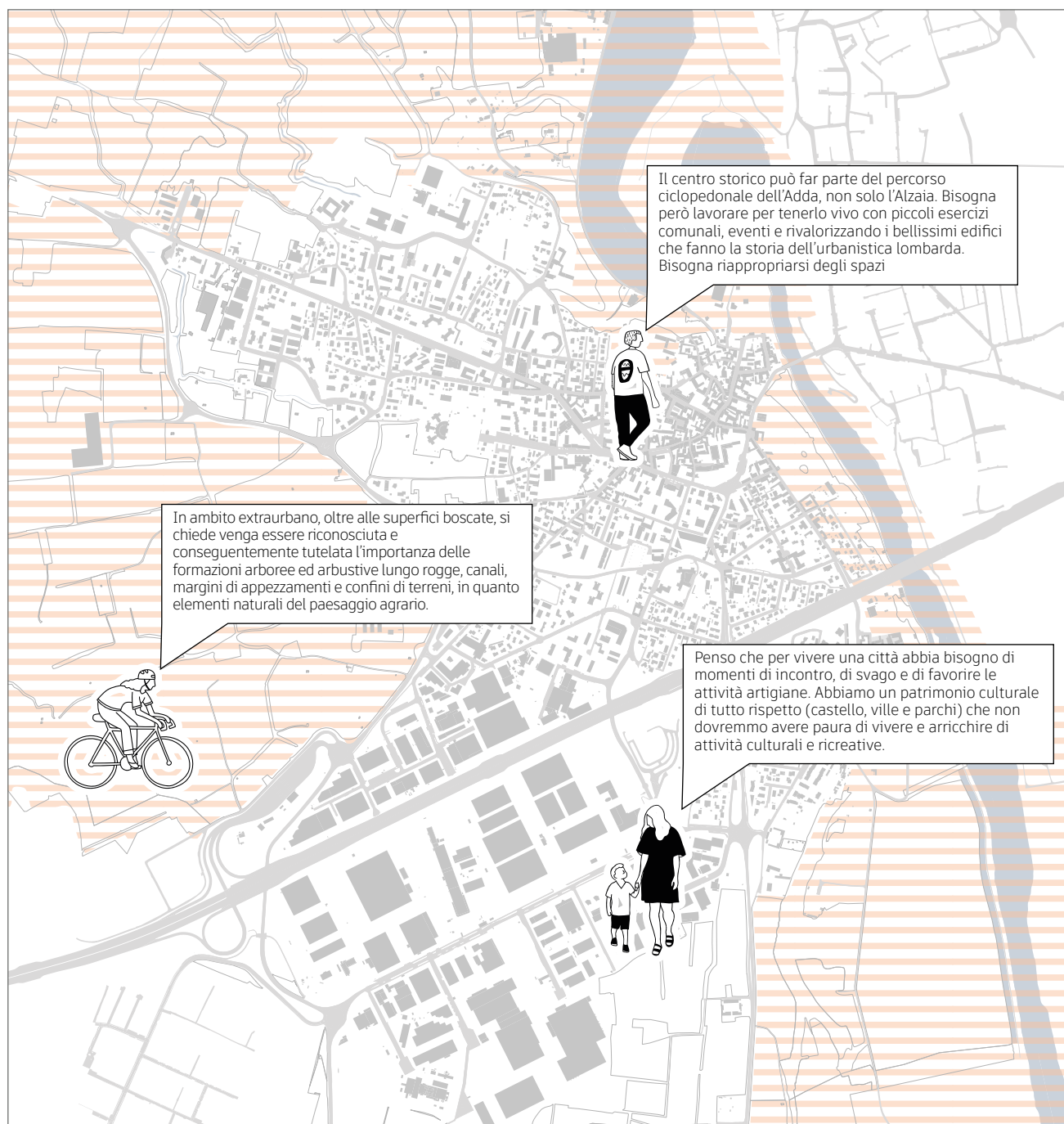
Nel percorso di avvio della Variante al PGT sono state analizzate 31 istanze di cittadini e portatori di interesse, cui si è aggiunto un programma partecipativo articolato in incontri pubblici, un questionario online e due passeggiate urbane. All'incontro del 16 aprile 2025 è seguito un questionario che ha raccolto 179 risposte: un campione composto prevalentemente da residenti tra i 41 e i 65 anni, concentrati nei quartieri di San Martino, del centro storico e dell'area Cavour–Mazzini. Le risposte evidenziano una comunità istruita, attenta al territorio e consapevole delle principali criticità urbane.

Dai questionari emerge con forza la priorità di recuperare le aree dismesse e degradate e di riqualificare i centri storici, confermando la preferenza per la rigenerazione dell'esistente rispetto a nuove espansioni. Ampio consenso è stato attribuito alla tutela e valorizzazione del fiume Adda e dell'alzaia e alla necessità di migliorare la mobilità sostenibile attraverso interventi su ciclopeditonalità, viabilità e spazi pubblici. Sono inoltre stati segnalati il bisogno di potenziare il commercio di vicinato, di migliorare il decoro urbano e di rafforzare l'offerta dei servizi sanitari e socio-assistenziali, ritenuti insufficienti dalla maggior parte dei rispondenti. Tra i temi ambientali prevalgono la tutela dell'Adda, la riduzione dell'inquinamento e la protezione del suolo.

Le due passeggiate urbane hanno permesso di approfondire tali temi nel contesto reale. A Concesa è emersa con chiarezza l'esigenza di rivitalizzare il nucleo storico e le corti, oggi segnati da progressiva perdita di funzioni e vitalità, attraverso nuove destinazioni residenziali, culturali, sociali e artigianali. È stato inoltre sottolineato il valore degli spazi pubblici e dei servizi, rilevando criticità e potenzialità in luoghi come l'ex centro giovani, la piazza adiacente, la bocciola e il Parco di Villa Gina, considerati elementi strategici per una rigenerazione più ampia del quartiere. Nel centro storico di Trezzo l'attenzione si è concentrata sulla possibile riconversione dell'ex Centro Diurno per Disabili, sulla gestione e valorizzazione dell'alzaia dell'Adda, sulla nuova Casa della Comunità e sulla necessità di riorganizzare la dotazione sportiva in un sistema più coerente. Ulteriori riflessioni hanno riguardato la rigenerazione degli immobili pubblici in via Fratelli Cervi, incluso l'edificio incompiuto dell'autocostruzione, ritenuti luoghi chiave per ripensare i servizi e gli spazi di comunità.

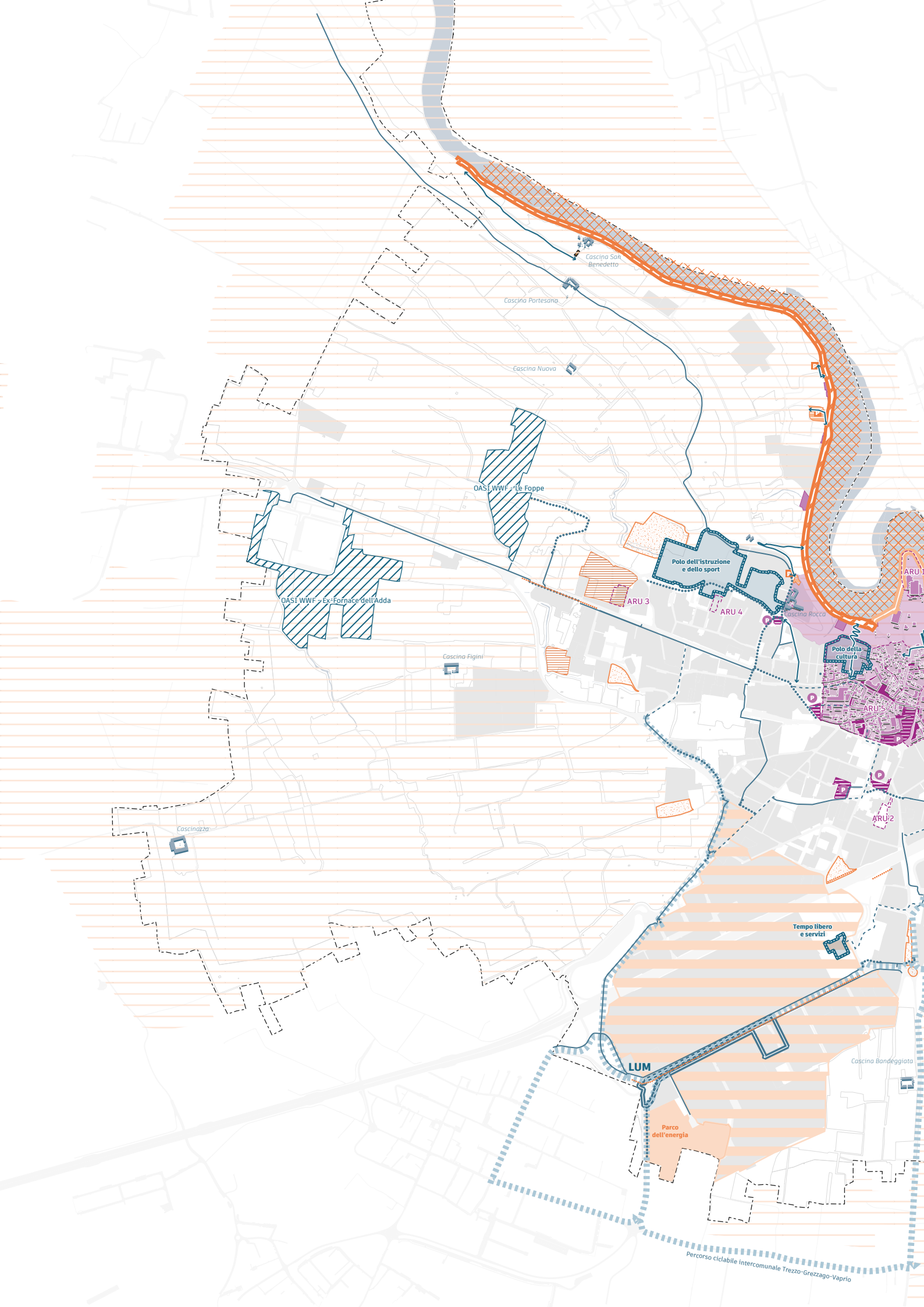
Nel complesso, il percorso partecipativo ha delineato una visione condivisa: rigenerare l'esistente, rendere più vivibili i centri storici, rafforzare i servizi, tutelare il paesaggio dell'Adda e costruire una mobilità più sostenibile e accessibile. Questi elementi costruiscono la base per l'elaborazione della Variante al PGT.

Alcuni commenti dei cittadini presenti nel questionario online



02

Il progetto di Piano



Tre strategie per la Città

Il nuovo Documento di Piano, insieme alla Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, deve confrontarsi con un contesto caratterizzato da elevati valori ambientali e dalla necessità di rigenerare i tessuti storici e produttivi esistenti. Le politiche regionali, che promuovono la riduzione del consumo di suolo e incentivano la rigenerazione urbana, rappresentano un riferimento centrale per le scelte comunali. In risposta a queste sfide, l'Amministrazione ha individuato tre strategie territoriali integrate, che costituiscono l'ossatura della Variante. Queste strategie orientano le future trasformazioni della città, promuovendo uno sviluppo sostenibile e partecipato, e costituiscono la base per definire in modo coerente le traiettorie progettuali e gli interventi urbani.

UNA CITTÀ PUBBLICA, DINAMICA E SOCIALE

Trezzo dispone di un patrimonio pubblico rilevante, articolato in poli strategici e inserito in un contesto ambientale di pregio lungo l'Adda. La Variante al PGT risponde ai cambiamenti demografici che richiedono servizi più flessibili e adeguati. Il Piano mira a connettere meglio i diversi ambiti urbani e a intervenire puntualmente su aree e edifici da rigenerare. L'obiettivo è creare spazi pubblici più attrattivi, accessibili e interconnessi, sostenendo servizi, commercio locale e valorizzazione del patrimonio esistente.

UNA CITTÀ SOSTENIBILE

La strategia "Una Città sostenibile" punta a integrare paesaggio naturale e tessuto urbano in un territorio segnato da aree di pregio e pressioni produttive e viabilistiche. La Variante al PGT assume la sostenibilità ambientale, sociale ed economica come guida, promuovendo energie rinnovabili, efficienza energetica e mobilità dolce. Prevede il recupero dell'alzaia dell'Adda, la tutela degli ecosistemi e il rafforzamento della rete ecologica e della forestazione urbana. L'obiettivo è rendere più equilibrata e accessibile la fruizione degli spazi, accompagnando Trezzo verso un futuro più resiliente.

NUOVI IMPULSI PER IL TERRITORIO

Prendersi cura del territorio significa puntare sulla rigenerazione urbana e sulla valorizzazione dell'esistente, superando il modello basato su nuova edificazione. La Variante al PGT propone una "Città di qualità", compatta ed efficiente, che evita consumo di suolo e privilegia interventi mirati. Le priorità includono la riqualificazione dei centri storici di Trezzo e Concesa, il sostegno al commercio locale e la semplificazione regolatoria. Allo stesso tempo, il Piano tutela le aree di pregio naturalistico, promuovendo una città sostenibile e orientata al benessere collettivo.

Una città pubblica, dinamica e sociale

Il Piano nasce con l'obiettivo di avvicinare sempre di più i servizi alla vita quotidiana delle persone, costruendo una relazione più stretta e armoniosa tra i luoghi dell'abitare e quelli della socialità.

Per farlo, propone una serie di interventi diffusi e di azioni mirate, capaci di trasformare spazi esistenti e di generare nuove opportunità. La prima grande scelta è quella di riconoscere e dare un nome ai principali raggruppamenti di servizi che già oggi strutturano il territorio: quattro poli che diventano riferimento identitario e progettuale per la città. Sono il Polo della Cultura, il Polo dell'Istruzione e dello Sport, il Polo Sportivo di Concesa e il Polo del Tempo Libero.

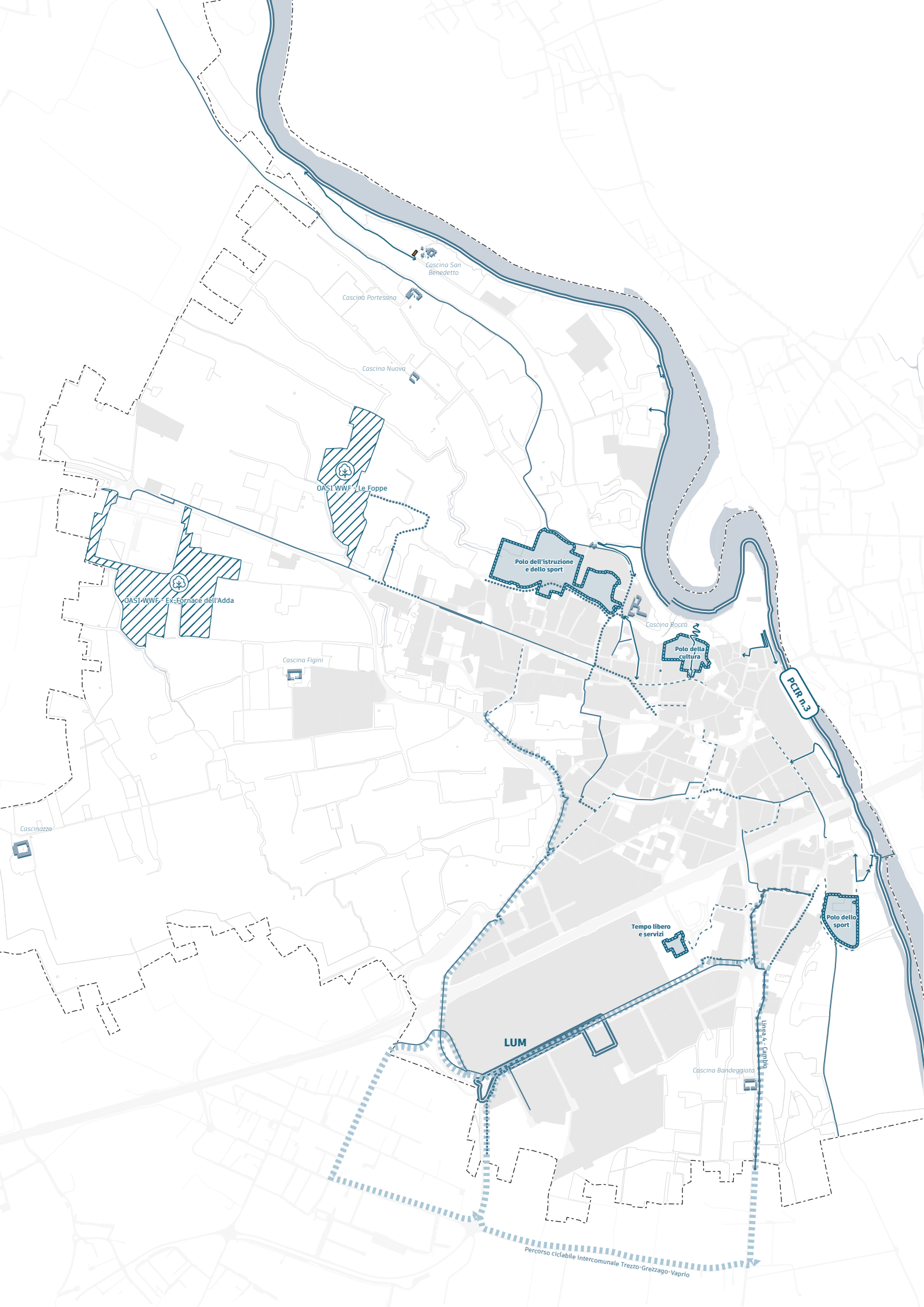
Nel cuore del centro storico di Trezzo, il Polo della Cultura si sviluppa attorno alla biblioteca comunale e all'edificio che verrà liberato dal trasferimento del Centro Diurno Disabili in una nuova sede. Entrambi affacciano su un grande parco pubblico, un polmone verde che ospita anche attrezzature sportive. L'intero ambito può essere ripensato come un luogo unico e continuo: il parco potrà ampliarsi, accogliendo nuove aree gioco per i bambini, mentre l'edificio reso disponibile offrirà spazi pubblici preziosi.

Il Polo dell'Istruzione e dello Sport, già oggi animato dalla presenza delle scuole, dello stadio, del palazzetto e della piscina, rappresenta uno dei cuori più vitali della città. L'eventuale trasferimento delle attrezzature sportive situate accanto a Villa Crivelli permetterà di rafforzare ulteriormente questa vocazione, creando un'offerta sportiva più integrata, dove ogni impianto dialoga con gli altri.

A Concesa, il Polo Sportivo mira invece a potenziare e migliorare l'offerta in sinergia anche con i servizi per il tempo liberi. Il campo sportivo e l'area di addestramento cani verranno implementati e migliorati valorizzando la vita e di quartiere.

Il Polo del Tempo Libero, oggi caratterizzato da una grande piazza pavimentata e da strutture non utilizzate come l'ex centro giovani, la pista da pattinaggio e lo skatepark, rappresenta un potenziale nuovo punto di aggregazione e del tempo libero in aggiunta a quelli già presenti sul territorio. Il Piano immagina per quest'area un percorso di rigenerazione.

Le strategie per la città pubblica non si limitano tuttavia agli interventi puntuali sugli edifici o alla diffusione dei servizi nei quartieri. Il Piano guarda anche a una scala più ampia, quella delle connessioni: propone di implementare i percorsi ciclopeditoni a livello locale e di potenziare le reti e i tracciati a livello sovralocale, così da costruire un sistema continuo, accessibile e sostenibile di spostamenti dolci.



Cascina San Benedetto

Cascina Portesana

Cascina Nuova

OASI WWF Le Foppe

OASI WWF Ex-fornace dell'Adda

Cascina Figini

LUM

Tempo libero e servizi

Cascina Bondeggiata

PCR n.3

Polo dello sport

Percorso ciclabile Intercomunale Trezzo-Grezzago-Vaprio

Linea 4 - Canale

Polo dell'istruzione e dello sport

Polo della cultura

Cascina Rocco

Una città sostenibile

La strategia per una città sostenibile nasce dal desiderio di ricucire, in modo equilibrato, il paesaggio naturale con il tessuto urbanizzato, cercando un punto di incontro virtuoso tra ambiente, attività umane e qualità della vita.

Questo approccio si articola in tre grandi linee di azione: la rigenerazione dell'alzaia e del fiume Adda, il contenimento del consumo di suolo attraverso nuove politiche verdi e la transizione energetica del vasto comparto produttivo presente nel territorio comunale.

La prima azione guarda all'alzaia dell'Adda come a un luogo simbolico, un corridoio naturale che può tornare a essere sia un patrimonio ambientale da proteggere sia uno spazio di vita collettiva. Il Piano propone interventi di riqualificazione e sistemazione dell'alzaia, restituendo all'area una maggiore resilienza ecologica. Allo stesso tempo immagina una valorizzazione della sua vocazione ricreativa e pedonale: un percorso più accessibile, fruibile a piedi e in bicicletta, capace di diventare un punto di riferimento sovracomunale per il turismo lento e per il cicloturismo.

La seconda azione pone al centro gli obiettivi del PTM relativi alla riduzione del consumo di suolo e si orienta verso un modello di sviluppo che privilegia la tutela dell'ambiente rispetto all'espansione urbana. Le previsioni di trasformazione contenute nel PGT precedente vengono parzialmente stralciate, anche alla luce di un quadro demografico stabile che non richiede nuove aree residenziali. La nuova variante del Piano introduce le Aree della Rigenerazione Urbana, spazi e immobili che necessitano di interventi di recupero e incentivi per tornare a essere risorse per la città. Parallelamente, vengono individuati nuovi ambiti da destinare a forestazioni urbane, a viali e direttrici su cui realizzare nuovi filari alberati, con l'obiettivo di incrementare la qualità paesaggistica e climatica dello spazio urbano.

La terza azione si concentra sul grande comparto produttivo di Trezzo e sulla necessità di renderlo più compatibile dal punto di vista ecologico. L'obiettivo è quello di consolidare e diffondere la produzione di energia alternativa e di efficientamento energetico sia degli edifici pubblici sia degli edifici privati e delle strutture industriali e artigianali.



Parco Adda Nord

Adeguamento ad uso
pedonale e ricreativo

Promontorio
trezzese

Valorizzazione a
livello sovracomunale

Contenimento dell'emissioni
nel comparto produttivo

Parco
dell'energia

Riqualificazione
ambientale, naturale

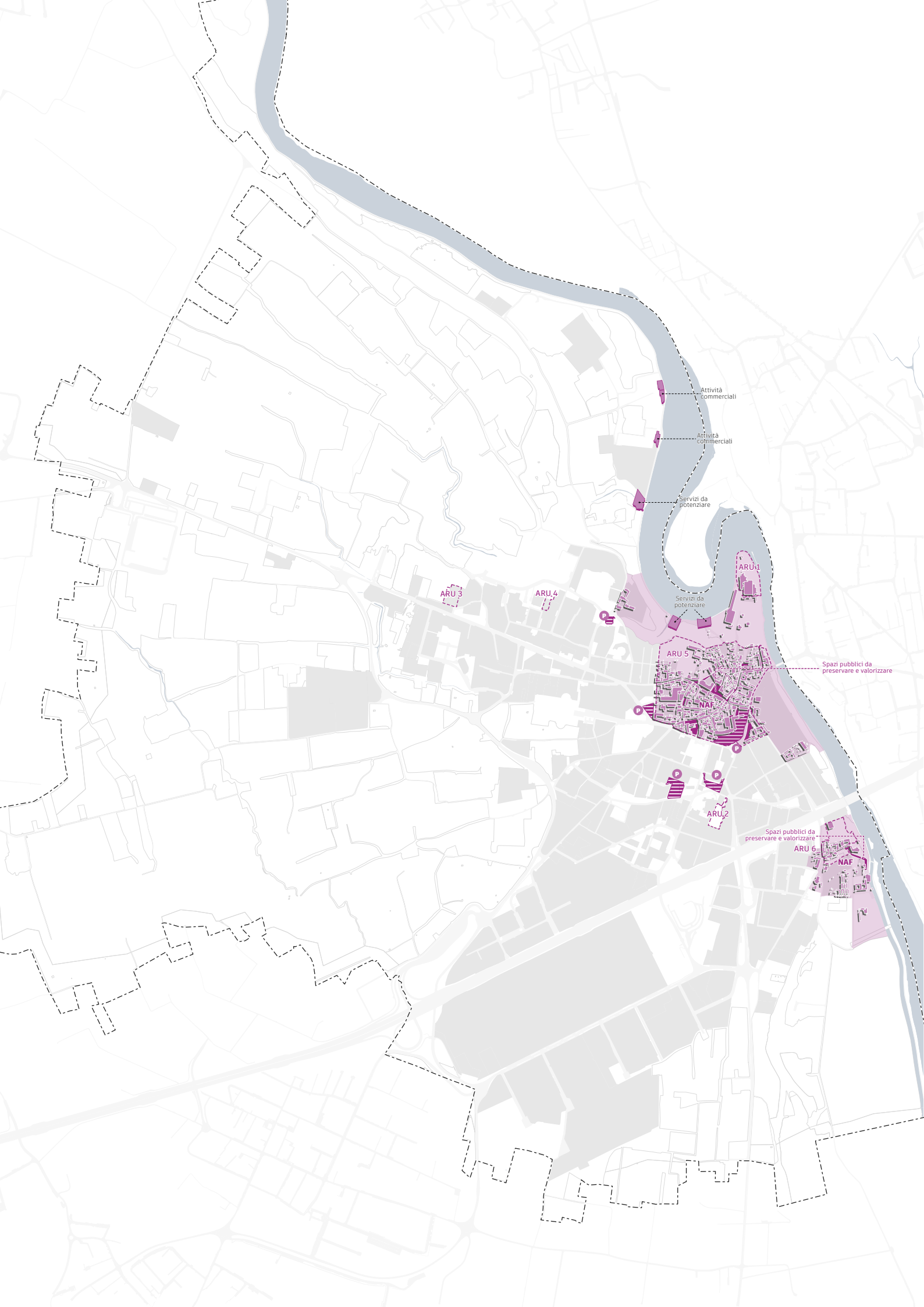
Nuovi impulsi per il territorio

Il Piano, come già anticipato, imbocca una strada diversa rispetto ai documenti urbanistici del passato. Se prima l'attenzione era orientata soprattutto verso la quantità delle trasformazioni, oggi l'approccio cambia radicalmente: non si punta più ad ampliare la città, ma a riqualificarla, rigenerando ciò che già esiste e restituendo valore ai luoghi che compongono la vita quotidiana. L'obiettivo è costruire una città più vicina ai cittadini, capace di offrire servizi, spazi e opportunità in modo equilibrato e sostenibile; una città che attraverso la valorizzazione del tessuto costruito e dei suoi servizi promuove interventi di mitigazione del traffico all'interno del centro storico (es. riorganizzazione aree a parcheggio, nuove connessioni dolci..).

Con queste premesse, il paradigma dell'espansione urbana – basato sulla necessità di nuove aree da urbanizzare e sul consumo di suolo – viene superato da una visione che mette al centro la Città al servizio della Comunità. La pianificazione del territorio si traduce in una revisione profonda degli ambiti di trasformazione: non si prevede nuovo consumo di suolo, ma si individuano ambiti da rigenerare.

Tra gli obiettivi principali del Piano, grande importanza è attribuita alla riqualificazione dei centri storici di Trezzo e di Concesca. Qui si intende favorire interventi di recupero attraverso incentivi e semplificazioni normative. Parallelamente, l'insediamento degli esercizi di vicinato viene incoraggiato per sostenere la vitalità economica e sociale, mentre le aree di maggior pregio naturalistico e paesaggistico vengono tutelate, riqualificate e rese più accessibili.

È una visione che mette al centro l'esistente, che guarda alla città non come a qualcosa da espandere, ma da curare, da rigenerare, da rendere nuovamente viva e accogliente per chi la abita ogni giorno.



Attività commerciali

Attività commerciali

Servizi da potenziare

Servizi da potenziare

Spazi pubblici da preservare e valorizzare

Spazi pubblici da preservare e valorizzare

ARU 3

ARU 4

ARU 1

ARU 5

ARU 2

ARU 6

NAF

NAF

I dispositivi del Piano

La revisione del Piano è stata condotta sulla base di alcuni principi guida fondamentali. In primo luogo, si è proceduto al pieno recepimento delle disposizioni derivanti dalla pianificazione e dalla normativa sovraordinata. In tal senso, la normativa del Piano integra i contenuti del PTM della Città Metropolitana di Milano, le disposizioni della legislazione regionale in materia di contenimento del consumo di suolo e di rigenerazione urbana, le Definizioni Tecniche Uniformi così come per l'aggiornamento Regolamento Edilizio, nonché le prescrizioni di carattere geologico, sismico e in materia di invarianza idraulica.

Un secondo criterio orientativo è stato quello della semplificazione dell'apparato normativo, rendendo al contempo le norme più chiare, leggibili e di immediata interpretazione, attraverso l'eliminazione di ambiguità e ridondanze. Tale impostazione è finalizzata a semplificare l'applicazione operativa delle disposizioni sia da parte degli uffici comunali sia dei professionisti, favorendo così una più efficace e tempestiva attuazione del Piano.

La Variante introduce inoltre specifici elementi di innovazione, in particolare con riferimento all'introduzione di sistemi di incentivazione diffusa sul territorio, con particolare attenzione ai nuclei di antica formazione.

In questo quadro, la normativa del Piano si configura come strumento sinergico di supporto e di indirizzo alle strategie progettuali delineate dal Documento di Piano e a quelle maggiormente approfondite dal Piano dei Servizi, contribuendo alla definizione di una visione integrata della città pubblica.

Il tema del rinnovamento e della rigenerazione urbana viene affrontato attraverso un insieme di innovazioni diffuse nei diversi tessuti urbani che compongono il territorio comunale. In particolare, l'introduzione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) nel Documento di Piano, orienta la Variante verso una logica di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, superando l'impostazione prevalentemente espansiva.

A ciò si affianca un sistema di incentivi diffusi volto a favorire la rigenerazione dei tessuti residenziali e produttivi esistenti, con una specifica attenzione ai centri storici. In tale ambito, viene introdotto un principio di maggiore flessibilità per le attività commerciali, con l'obiettivo di rafforzare e consolidare la rete del commercio di vicinato, a fronte di una contestuale riduzione dell'ammissibilità delle medie strutture di vendita nel restante territorio comunale.

Il Piano interviene inoltre sul miglioramento dell'offerta dei servizi, individuando nuove aree di progetto strategicamente localizzate, in grado di generare sinergie con i servizi già presenti e di rafforzare il sistema complessivo delle dotazioni pubbliche.

Per quanto riguarda la componente paesistico-ambientale, oltre alle progettualità che compongono la Rete Verde, la Variante introduce una strategia di forestazione urbana che interessa sia le

aree pubbliche sia la naturalizzazione degli assi viari principali, in particolare nell'area industriale, con l'obiettivo di ridurre l'impatto ambientale e inquinante del traffico veicolare.

Rete ecologica comunale e Rete verde

Disciplina dei parcheggi pertinenziali

[Art. 16 – PR]

L'articolo si inserisce nel quadro delle misure di compensazione ambientale e di promozione dei servizi ecosistemici. Esso prevede che, in caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali in superficie, debba essere messo a dimora un albero, con le caratteristiche specificate dalla norma, ogni tre posti auto realizzati. Qualora non sia possibile effettuare la piantumazione all'interno dell'area di intervento, è ammessa la possibilità di realizzarla in aree pubbliche, previo accordo con l'Amministrazione comunale.

Rete Verde e Rete Ecologica Comunale

[Art. 21 – PS]

L'articolo definisce che la Rete Verde e la Rete Ecologica Comunale si articola in:

- La rete ecologica di scala territoriale, costituita dagli ambiti individuati dagli strumenti di pianificazione sovracomunale, comprendenti la Rete Ecologica Regionale e Metropolitana (RER e REM) e gli elementi del Parco Adda Nord, la cui disciplina è definita anche dai relativi strumenti sovraordinati;
- La rete ecologica di scala locale integra e rafforza la rete ecologica territoriale ed è costituita dalle direttrici ecologiche verdi e dalle interferenze infrastrutturali. Le direttrici ecologiche verdi sono intese come corridoi verdi di progetto che attraversano il Territorio Urbanizzato Consolidato e le aree agricole e boscate, assicurando la continuità ecologica e paesaggistica. Le interferenze infrastrutturali individuano, invece, i punti di discontinuità o di conflitto tra le infrastrutture esistenti e i corridoi di continuità ecologica e costituiscono ambiti prioritari di intervento ai fini della mitigazione, del ripristino e del rafforzamento delle connessioni ecologiche.

Per le aree della REC sono definiti specifici indirizzi finalizzati alla realizzazione di interventi naturalistici orientati alla tutela degli elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché alla riqualificazione degli elementi fitologici e degli spazi aperti permeabili.

Rigenerazione diffusa

Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) [Documento di Piano]

Le schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana definiscono le modalità attuative per il recupero e la valorizzazione degli immobili degradati o sottoutilizzati, specificando per ciascun ambito gli obiettivi prioritari individuati dall'Amministrazione comunale e le strategie di intervento coerenti con le finalità della Variante..

Disciplina degli incentivi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale [Art. 14 - PR]

Il Piano delle Regole e il Documento di Piano individuano specifici ambiti del territorio comunale nei quali trovano applicazione misure di incentivazione finalizzate al recupero e alla rigenerazione di edifici esistenti o di porzioni di territorio. In particolare, le modalità di incentivazione sono disciplinate dalle schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) contenute nel Documento di Piano, mentre per i tessuti urbani consolidati, di cui al Capo III del Titolo III del Piano delle Regole, sono previste specifiche disposizioni incentivanti valide per ciascun tessuto.

Incentivazioni per il territorio di antica formazione [Art. 22 – PR]

L'articolo introduce diverse forme di incentivazione finalizzate alla rigenerazione del tessuto storico:

- al fine di favorire lo sviluppo delle attività commerciali e di servizio, negli interventi di ristrutturazione edilizia totale e di nuova costruzione è consentito lo scomputo degli oneri delle superfici destinate agli Esercizi di Vicinato (EV) dal calcolo o della Superficie Lorda (SL) complessiva o degli oneri;
- è ammesso un incremento della SL ammissibile pari al 10% qualora l'intervento di rigenerazione interessi un intero corpo edilizio;
- è ammesso un incremento della SL ammissibile pari al 20% nel caso di interventi unitari che coinvolgano più corpi edilizi;
- qualora, nell'ambito della rigenerazione degli spazi di corte, vengano eliminate superfetazioni autorizzate, le relative volumetrie possono essere recuperate nel corpo edilizio principale o comunque reintegrate in modo più coerente con il contesto urbano.

Rafforzamento della città pubblica

Servizi qualitativi [Art. 20 - PS]

L'articolo introduce e disciplina il concetto di servizi qualitativi nel PGT, chiarendone definizione, modalità di realizzazione e ruolo nelle trasformazioni urbane:

- definisce cosa si intende per servizi qualitativi, rinviando all'elaborato "PS.02 – Strategie per la città pubblica e servizi qualitativi" e includendo anche gli interventi ritenuti prioritari dall'Amministrazione Comunale;
- stabilisce che tali servizi possono essere realizzati sia da soggetti pubblici sia da soggetti privati;
- integra i servizi qualitativi all'interno dei processi di trasformazione del territorio, prevedendo che ogni intervento possa concorrere alla loro realizzazione, da definire in sede di convenzionamento e in coerenza con gli indirizzi strategici comunali;
- collega la realizzazione dei servizi qualitativi a possibili incentivi urbanistici, come incrementi di volumetria, demandando alle NTA del Documento di Piano e del Piano delle Regole la puntuale individuazione dei casi applicabili

03

***Sostenibilità dello
sviluppo***

La città della trasformazione

Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana del Documento di Piano

La variante del PGT intende porre un'attenzione particolare alla rigenerazione degli edifici e delle aree pubbliche e private di Trezzo sull'Adda. Obiettivo è ridurre il consumo di suolo libero e favorire interventi che vadano a riqualificare il tessuto consolidato da un punto di vista architettonico, funzionale, sociale.

Gli ARU sono in tutto 5 e si dividono tra:

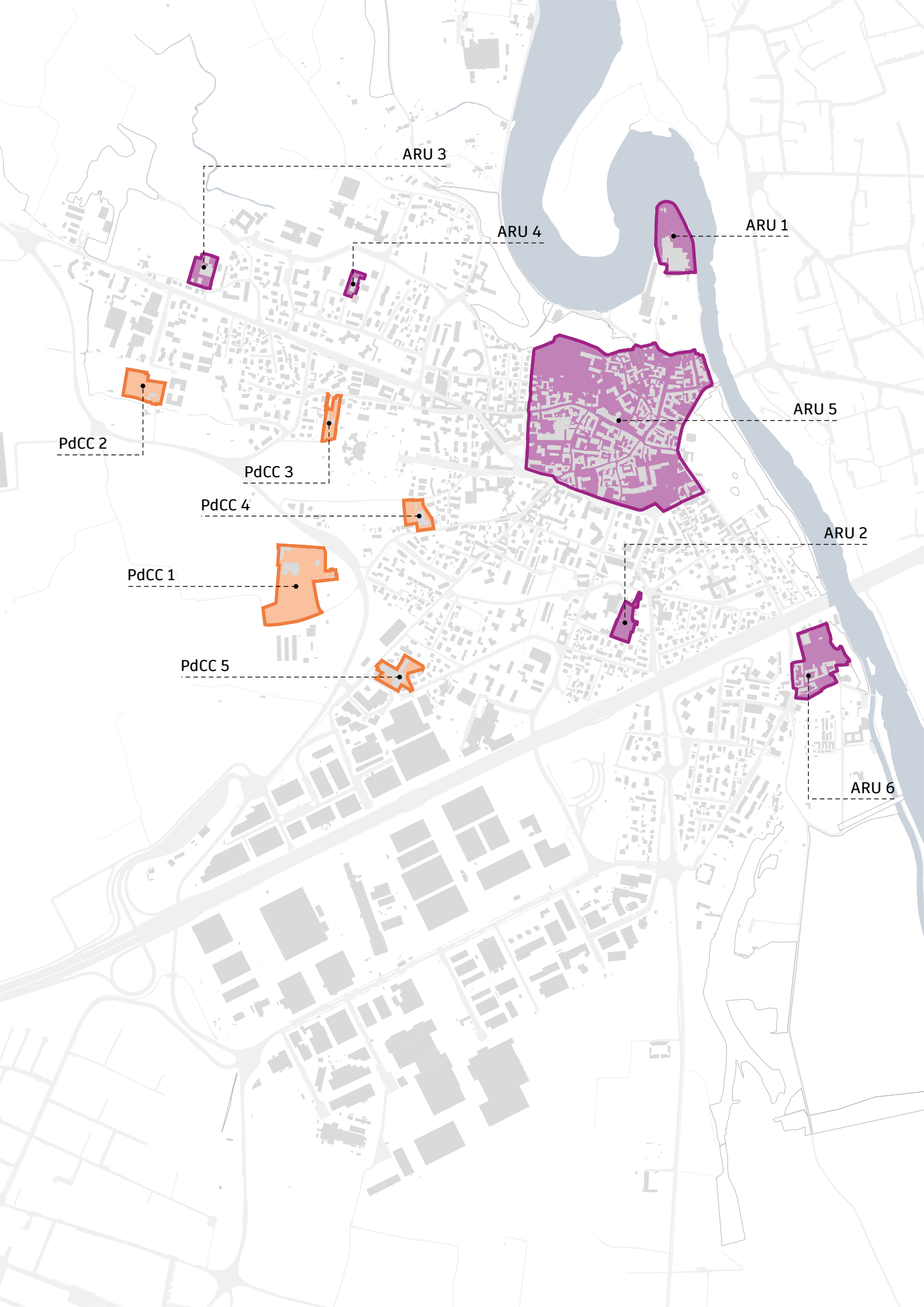
- **Ambiti di Rigenerazione Urbana puntuale:** sono singole aree, quali il complesso dell'ex tessitura Rolla (ARU 1), il vuoto urbano di via Quarto (ARU 2), l'area occupata da edifici agricoli al confine con il tessuto residenziale di via S. Martino (ARU3) e l'area dell'autocrostruzione (ARU 4) ;
- **Ambiti di Rigenerazione Urbana diffusa:** coincidono con i due nuclei di antica formazione di Trezzo e Concesa, aree urbane consolidate su cui il Piano vuole porre particolare attenzione e attuare specifiche politiche di incentivazione alla trasformazione. Gli obiettivi per questi macro ambiti sono gli incentivi alla riqualificazione del patrimonio edilizio, la messa a sistema degli spazi pubblici, il recupero delle corti quali luoghi di incontro e lavoro che incentivino una diversa fruizione del centro storico, il rafforzamento del commercio di vicinato.

Vista la rilevanza strategica, gli ambiti sono assoggettati a pianificazione attuativa o convenzionata, così da disciplinarne puntualmente gli interventi di progetto; all'interno delle schede di piano vengono previsti incentivi, generali o specifici, per favorirne l'attuazione.

Trasformazioni della città del Piano delle Regole

Il Piano individua inoltre delle aree del tessuto consolidato in cui favorire interventi trasformativi. Queste aree, assoggettate a Permesso di Costruire convenzionato, sono 6 e sono state individuate per fattori differenti:

- **incompatibilità ambientale:** l'area del PdCc 1 risulta incompatibile con il contesto agricolo circostante causa fenomeni di degrado ambientale e urbanistico, che richiedono interventi mitigativi e compensativi di tali criticità;
- **incompatibilità urbanistica:** le aree dei PdCc 3, 4 e 5 sono occupate da attività considerate incoerenti per destinazione d'uso rispetto al tessuto in cui si inseriscono. Per tale motivazione se ne promuove la trasformazione;
- **incompatibilità edilizia:** l'area del PdCc 2 è occupata da edifici in stato di abbandono che necessitano un recupero architettonico con procedure attuative più snelle. In particolare, il PdCc 2 deriva da una porzione dell'ex AT3 via Brasca sud e dall'ambito dell'ex cascina San Bernardo. L'unione di queste due porzioni di territorio che formano il PdCc 2 ha come intento quello di facilitare l'operazione di demolizione e ricostruzione della cascina, oltre che il completamento del tessuto urbano consolidato in quella porzione di città.



ARU 3

ARU 4

ARU 1

ARU 5

ARU 2

ARU 6

PdCC 2

PdCC 3

PdCC 4

PdCC 1

PdCC 5

Il dimensionamento del piano

Il dimensionamento del piano viene effettuato per quantificare gli abitanti teorici insediabili attraverso le previsioni della variante PGT e, insieme, valutare le dinamiche di crescita della città.

In primo luogo, si tiene conto delle previsioni residue del PGT vigente. Come evidenziato nel quadro conoscitivo, confluiscono nella Variante 13.130 mq di SL residenziale, corrispondenti a 262 abitanti teorici, derivanti dall'attuazione del PII ex Fornace Radaelli e dal PA ex Fornace S. Martino. A questi si aggiungono 245 abitanti teorici derivanti dal Piano Particolareggiato "Centro servizi per la città e le attività" (ex AT casello autostradale).

Per quanto riguarda le previsioni proprie della Variante, non sono stati individuati Ambiti di Trasformazione su suolo libero, mentre sono previsti cinque Ambiti di Rigenerazione Urbana individuati dal Documento di Piano, ma solo tre di essi comportano trasformazioni che possono insediare nuovi abitanti. Questi comportano l'inserimento di circa 5.660 mq di SL destinati a funzioni prevalentemente residenziali, per un corrispondente incremento di 113 abitanti teorici, ai quali si aggiungono gli ipotetici 95 abitanti teorici derivanti dall'ambito ARU 1 - Ex tessitura Rolla, non conteggiati nel calcolo del dimensionamento di Piano in quanto al momento la destinazione d'uso dell'area prevede l'indifferenza funzionale.

Per gli ambiti ARU viene previsto un incremento volumetrico che genera ulteriori 26 abitanti teorici.

La Variante introduce inoltre gli ambiti soggetti a Permesso di Costruire convenzionato, che generano 160 abitanti teorici su oltre quasi 8.000 mq di SL.

Nel complesso, il dimensionamento della Variante prevede un incremento pari a 807 abitanti teorici nell'ipotesi massima e 781 nell'ipotesi minima, con una capacità insediativa complessiva pari a 12.888 abitanti (+6,4%). Le previsioni generano una riduzione nel numero di abitanti insediabili rispetto alle previsioni del PGT del 2019, che prevedeva un incremento di 921 nuovi abitanti teorici (circa il 18% in più). Inoltre, ulteriore differenza sta nel fatto che le trasformazioni previste dalla presente Variante insistono su aree già urbanizzate, a differenza del PGT previgente, nel quale venivano trasformate aree prevalentemente su suoli liberi.

Questo va ad indicare che le scelte strategiche della presente Variante hanno affidato lo sviluppo della città a trasformazioni di porzioni di tessuto urbanizzato da rigenerare o comunque già consolidate, così come promosso dalla leggi regionali 31/2014 e 18/2019.

Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU)

Nome ambito	Funzioni non ammesse	ST (mq)	IT(mq/mq)	SL (mq)	Abitanti teorici	Incentivo volumetrico		
						IT(mq/mq)	SL (mq)	Abitanti teorici
ARU 1 - Ex tessitura Rolla	P - C (MSV e GSV)	17.300	-	esistente	-	-	-	-
ARU 2 - via Quarto	P - C (MSV e GSV)	5.060	0,4	2.025	40	0,1	506	10
ARU 3 - via San Martino	P - C (MSV e GSV)	5.480	0,4	2.190	43	0,1	548	11
ARU 4 - via P. Nenni	P - C (MSV e GSV)	2.305	-	esistente	29	0,1	230	5
ARU 5 - NAF Trezzo	-	-	-	-	-	-	-	-
ARU 6 - NAF Concesa	-	-	-	-	-	-	-	-

Permessi di Costruire Convenzionati

Nome ambito	Funzioni non ammesse	ST (mq)	IT(mq/mq)	SL (mq)	Abitanti teorici
PdCC 1	R - C (MSV e GSV)	28.687	0,3	8.606	-
PdCC 2	P - C (MSV e GSV)	7.716	esistente cascina + 0,4	-	32
PdCC 3	P - C (MSV e GSV)	3.888	0,4	1.555	31
PdCC 4	P - C (MSV e GSV)	5.207	0,4	2.083	41
PdCC 5	P - C (MSV e GSV)	6.856	0,4	2.743	54

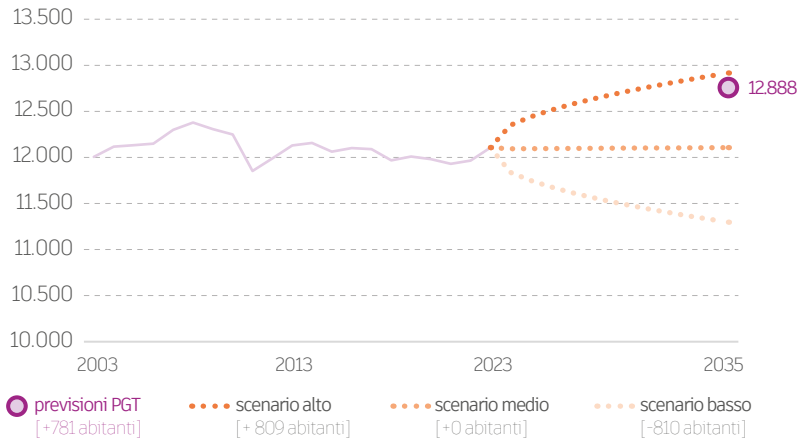
Dimensionamento residenziale

Nome ambito	SL (mq)	Abitanti teorici
Norma Transitoria	21.827	508
AT	0	0
ARU (IT base)	5.660	113
ARU (IT agg.)	1.285	26
PdCC	7.995	160
Totale minimo	36.766	781
Totale massimo	51.706	807

Residenti al 31/12/2024	12.107
Abitanti teorici variante PGT	781
Residenti al 2035	12.888

Andamento della popolazione 2003/2035

Elaborazione su base dati ISTAT



Servizi e città pubblica

Trezzo e i nuovi servizi: quantificazione e qualificazione

Il Piano dei Servizi definisce gli obiettivi prioritari per la realizzazione, il potenziamento e la riqualificazione della città pubblica, in coerenza con i criteri stabiliti dall'art. 9 della L.R. 12/2005. Il perseguimento di tali obiettivi è supportato dalla programmazione ordinaria dell'Amministrazione.

Nella fase di concertazione è possibile individuare le opere e gli interventi da realizzare mediante l'impiego della dotazione di servizi dovuta e/o tramite dotazioni aggiuntive, ritenute necessarie in relazione al carico insediativo prodotto.

Concorrono alla dotazione di servizi tutte le aree, le attrezzature e i servizi destinati a soddisfare il fabbisogno della popolazione residente o gravitante sul territorio, indipendentemente dalla proprietà (pubblica o privata) e dalle modalità di gestione, che può avvenire in forma diretta o tramite convenzionamento nel rispetto del principio di sussidiarietà.

Durante la fase conoscitiva, la ricognizione dell'offerta di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ha evidenziato una disponibilità complessiva pari a 989.100 mq, di cui 622.500 mq riconducibili agli standard servizio della residenza, corrispondenti a un parametro pari a 41 mq/abitante. Gli standard a servizio della residenza sono quei servizi comunali destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Tra queste aree si individuano le attrezzature per l'istruzione e di interesse collettivo (servizi sociali, culturali, amministrativi, religiosi, etc.), le aree verdi e ad uso pubblico, gli spazi a parcheggio connessi alla residenza e gli spazi cimiteriali.

In attuazione delle previsioni della variante, è previsto un incremento complessivo delle aree a standard pari a 135.525 mq.

Considerata la nuova capacità insediativa teorica, pari a 12.894 abitanti, lo standard a servizio della residenza risulta pari a 758.072 mq, equivalenti a 58,80 mq/abitante, di molto superiore ai 18 mq/abitanti richiesti dalla legislazione nazionale. Trezzo si attesta anche nel quadro programmatico come città capace di offrire numerosi servizi ai suoi abitanti.

La strategia dei servizi: i sistemi della città pubblica e dei servizi qualitativi

Il progetto della città pubblica per Trezzo sull'Adda si fonda sull'integrazione di tre sistemi fondamentali – servizi pubblici, spazi pubblici e mobilità – ai quali si affianca un quarto sistema, quello della città costruita che, pur non rientrando direttamente nelle competenze attuative del Piano dei Servizi, interviene in maniera organica sul patrimonio edilizio esistente attraverso le misure del Piano delle Regole.

L'azione combinata e coordinata di questi quattro sistemi mira a costruire una città più accessibile, più sostenibile e più centrata sulle persone, rafforzando il carattere identitario di Trezzo e migliorando la qualità della vita nei suoi quartieri.

Nella tavola “PS.02 – Strategie per la città pubblica e servizi qualitativi” vengono indicati gli interventi ritenuti prioritari per la trasformazione dello spazio pubblico sia a livello di dettaglio sia gli interventi di portata maggiore che intervengono sulla realizzazione dei poli della cultura, dell’istruzione e dello sport, del tempo libero e dei servizi.

Questi interventi vengono definiti “servizi qualitativi” in quanto mirano non necessariamente ad incrementare il già alto numero di aree a servizi, quanto la qualità dei servizi esistenti o nuovi interni al tessuto.

1. Sistema dei servizi pubblici

Interviene sulla rete delle attrezzature collettive, potenziandola e riqualificandola per rispondere in modo contemporaneo ai bisogni della comunità.

- 1.1. Nuove centralità di servizi: *Individuazione e realizzazione di nuovi poli di servizio, capaci di generare attrattività e di equilibrare la distribuzione funzionale all’interno del territorio comunale.*
- 1.2. Rinnovamento del patrimonio e degli edifici pubblici
Riqualificazione energetica, funzionale e architettonica degli edifici esistenti, con particolare attenzione agli immobili vetusti o sottoutilizzati.
- 1.3. Riorganizzazione sistema dei servizi: *Miglioramento dell’offerta di servizi mediante la riorganizzazione del sistema dei servizi dedicati alla collettività.*
- 1.4. Previsione di nuove aree verdi: *Incremento del patrimonio di verde pubblico per potenziare il sistema ecologico urbano e migliorare il benessere ambientale.*

2. Sistema degli spazi pubblici

Riguarda la riqualificazione dei luoghi collettivi, dal centro storico ai quartieri più periferici, promuovendo la qualità urbana e la vivibilità.

- 2.1. Previsione di nuove piazze e spazi pavimentati: *Creazione di nuovi luoghi di aggregazione e socialità.*
- 2.2. Individuazione di possibili ambiti a priorità pedonale:
Introduzione di aree dove il pedone è il protagonista, con limitazione o esclusione del traffico veicolare.
- 2.3. Promozione di ambiti a compresenza carrabile/pedonale: *Spazi condivisi tra utenti, sicuri e integrati nel disegno urbano.*
- 2.4. Potenziamento del commercio di vicinato: *Azioni mirate a sostenere la rete di esercizi commerciali locali come presidio sociale e servizio di prossimità.*
- 2.5. Adeguamento ad uso pedonale e ricreativo: *Riconversione di spazi oggi sottoutilizzati o caratterizzati da scarsa qualità urbana.*

2.6. Valorizzazione del sistema dei servizi sull'alzaia: *Potenziamento dell'offerta ricreativa, culturale e paesaggistica lungo l'Adda.*

2.7. Valorizzazione del percorso ciclopeditonale comunale tra Trezzo e Concesa: *Riqualificazione dell'itinerario tra le frazioni per favorire mobilità dolce e fruizione del paesaggio fluviale.*

2.8. Nuovi coni visuali sul fiume Adda: *Aperture visuali e nuove prospettive verso il paesaggio naturale.*

3. Sistema della mobilità

Punta a ridurre il traffico esistente e garantire una mobilità più sostenibile, sicura e integrata, attraverso il potenziamento della rete ciclo-pedonale e una migliore organizzazione del sistema della sosta.

3.1. Realizzazione di nuovi percorsi ciclopeditonali: *Estensione della rete dedicata a mobilità lenta e intermodale.*

3.2. Previsione di percorsi ciclopeditonali promiscui: *Tratti di connessione sicuri, condivisi e regolamentati.*

3.3. Implementazione dei percorsi pedonali di accesso all'alzaia dell'Adda: *Potenziare la connessione tra città e fiume.*

3.4. Miglioramento degli spazi per la sosta: *Razionalizzazione e riqualificazione delle aree di parcheggio.*

4. Sistema della città costruita

Agisce sul patrimonio edilizio esistente attraverso le norme del Piano delle Regole, contribuendo alla coerenza e alla qualità diffusa della città pubblica.

4.1. Cortine edilizie da tutelare: *Salvaguardia dei fronti edificati storici che definiscono la forma urbana.*

4.2. Riattivazione degli spazi commerciali al piano terra: *Riconnessione tra tessuto edilizio e funzioni urbane attive.*

4.3. Rigenerazione del patrimonio edilizio esistente: *Interventi diffusi di riqualificazione strutturale, energetica e architettonica.*

Nelle pagine seguenti sono illustrate le idee progettuali relative ad alcune aree strategiche della città, fondamentali per la trasformazione dello spazio pubblico. Tali casi studio permettono di leggere chiaramente come i diversi sistemi operino in maniera integrata e sinergica, contribuendo a rendere Trezzo una città sempre più a misura d'uomo.

Il sistema dei servizi pubblici

Valorizzazione della città pubblica

-  Nuove centralità di servizi
-  Rinnovamento del patrimonio e degli edifici pubblici

Aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

Servizi in progetto

-  Servizi alla persona
-  Parchi e aree verdi attrezzate

Servizi esistenti

-  Servizi alla persona
-  Parchi e aree verdi attrezzate
-  Parchi e aree verdi non attrezzate

Il sistema degli spazi pubblici

-  Piazze e spazi pavimentati esistenti
-  Piazze e spazi pavimentati in progetto

Riqualificazione dei centri storici di Trezzo e Concesa

-  Ambito a priorità pedonale
-  Ambito di compresenza carrabile/pedonale
-  Cortine da tutelare

Elementi di valorizzazione del polo del commercio

-  Potenziamento del commercio di vicinato

Rigenerazione dell'alzaia del fiume Adda

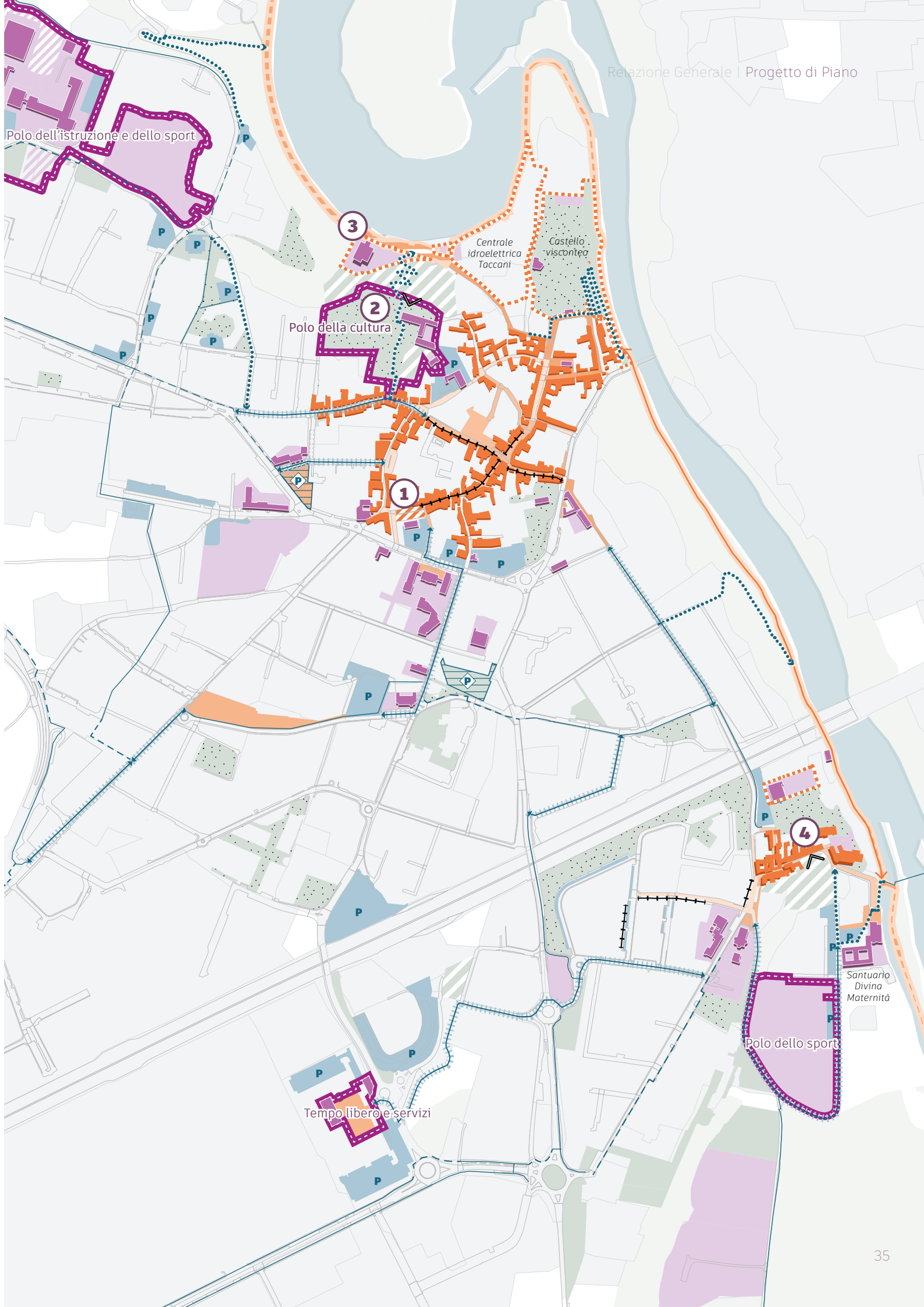
-  Adeguamento ad uso pedonale e ricreativo
-  Sistema dei servizi sull'alzaia
-  Valorizzazione del percorso ciclopeditonale sovracomunale
-  Coni visuali del fiume Adda

Il sistema della mobilità

-  Percorsi ciclopeditonali esistenti
-  Percorsi in progetto
-  Percorsi ciclopeditonali
-  Percorsi ciclopeditonali promiscui
-  Percorsi pedonali di accesso all'alzaia

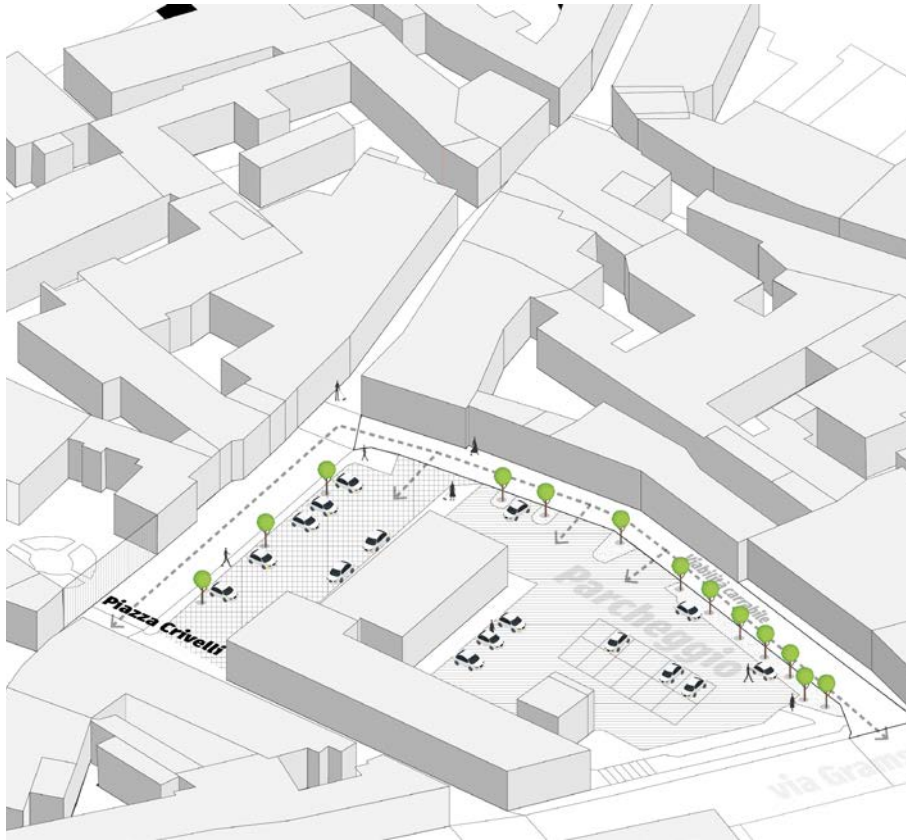
Riqualificazione dei centri storici di Trezzo e Concesa

-  Parcheggi pubblici o di uso pubblico a cielo aperto
-  Parcheggi pubblici o di uso pubblico interrati



1- Piazza Crivelli

Stato attuale



Piazza Crivelli si configura come uno spazio prevalentemente destinato alla sosta e alla viabilità carrabile.

L'ipotesi progettuale prevede:

- la trasformazione dell'area ad oggi adibita a parcheggio in una piazza pubblica pavimentata, con nuovi arredi urbani
- la pavimentazione di una porzione di Piazza O. Fallaci, e integrazione con la nuova Piazza Crivelli, costituendo un unico sistema di spazio pubblico continuo
- il mantenimento della area parcheggio nella restante porzione di Piazza Fallaci
- la trasformazione di via Torre e via Giovane Italia in un ambito prevalentemente pedonale
- l'agevolazione all'apertura di nuovi esercizi di vicinato e il sostegno alle attività commerciali già presenti
- la tutela delle cortine edilizie esistenti tramite interventi che mantengano la forma architettonica tipica ed eliminino gli elementi che discordano del contesto

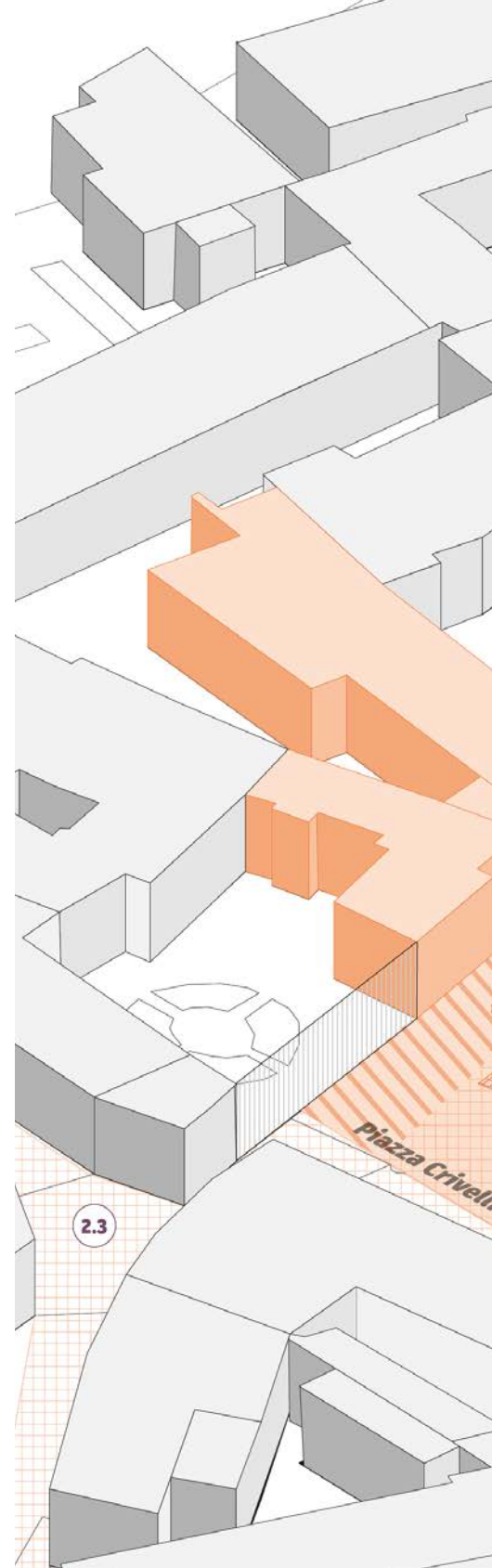
Strategie di attuazione

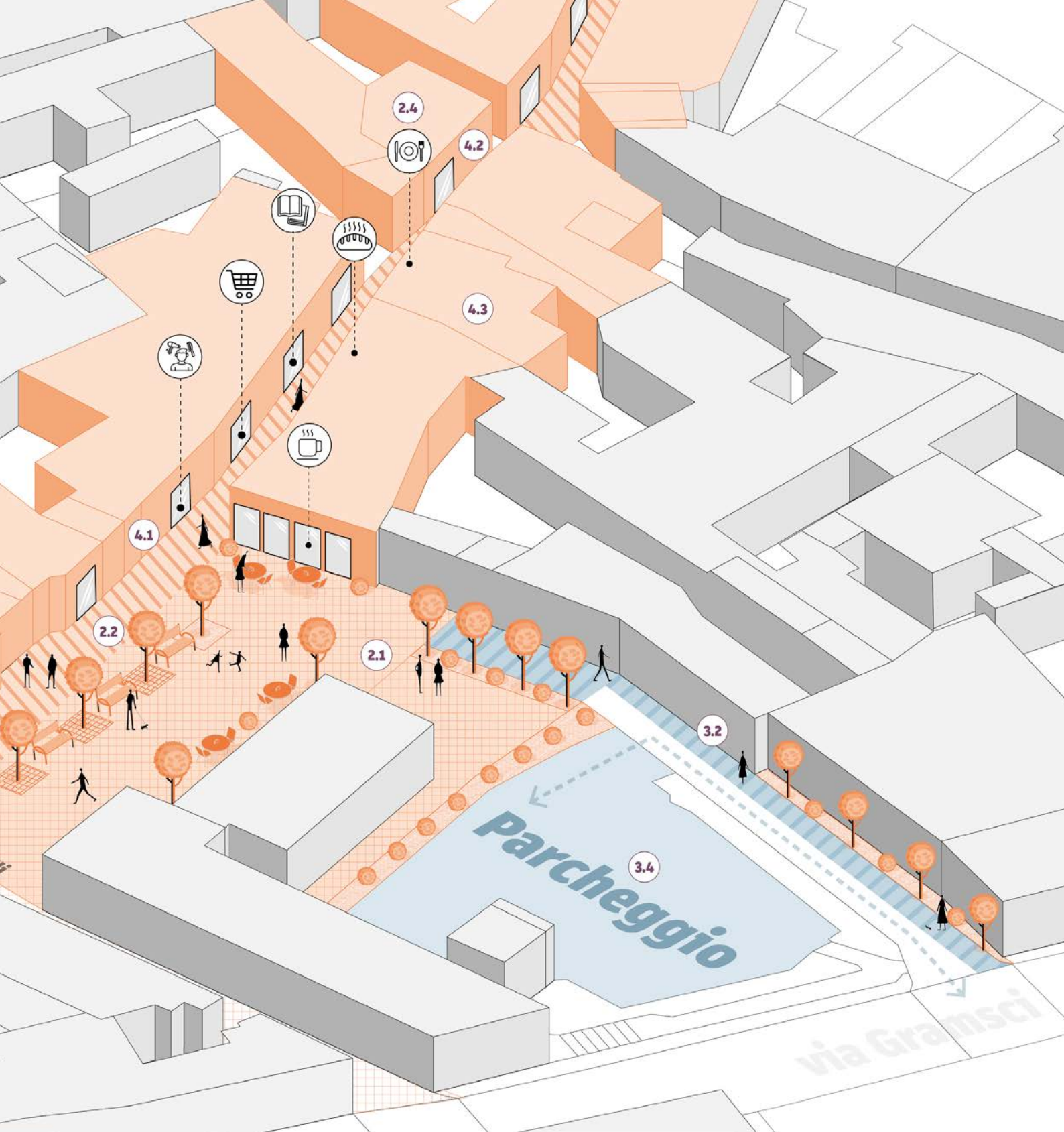
Il sistema dei servizi pubblici



Il sistema degli spazi pubblici

- 2.1 Previsione di nuove piazze e spazi pavimentati
- 2.2 Individuazione di possibili ambiti a priorità pedonale
- 2.3 Promozione di ambiti di compresenza carrabile/pedonale
- 2.4 Potenziamento del commercio di vicinato





Il sistema della mobilità

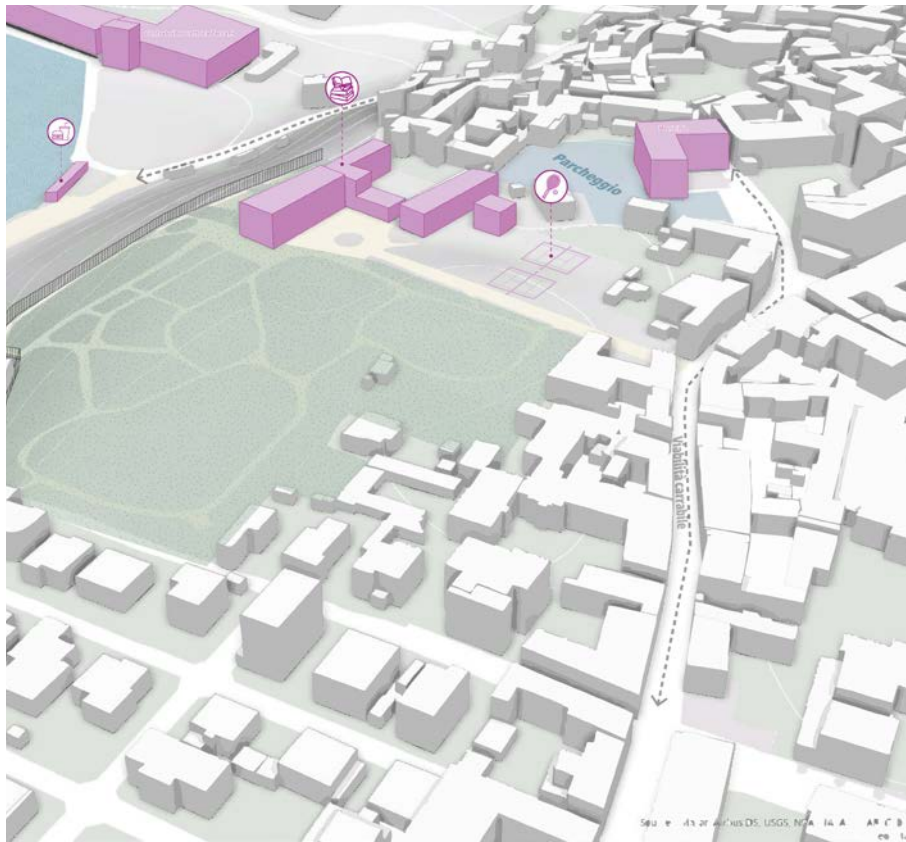
- 3.2** Realizzazione di percorsi ciclopeditoni promiscui
- 3.4** Miglioramento degli spazi per la sosta

Il sistema della città costruita

- 4.1** Cortina edilizia da tutelare
- 4.2** Riattivazione degli spazi commerciali al piano terra
- 4.3** Rigenerazione del patrimonio edilizio esistente

2- Parco e villa Crivelli

Stato attuale



Il parco di Villa Crivelli attualmente ospita funzioni di carattere socio-culturale, tra cui la biblioteca comunale, e l'ex Centro Diurno per Disabili (CDD). Gli edifici sono inseriti in un ampio parco di pregio, a margine del tessuto urbano consolidato, e che include attrezzature sportive

L'ipotesi progettuale prevede:

- realizzazione di un nuovo polo della cultura, potenziando i servizi esistenti della biblioteca comunale e integrandoli con nuove funzioni culturali e sociali all'interno degli spazi resi disponibili dal trasferimento del CDD in una nuova sede.
- ampliamento del parco storico, attraverso la ricollocazione delle attrezzature sportive all'interno del futuro Polo dell'Istruzione e dello Sport.
- implementazione del sistema dei percorsi pedonali, con la riattivazione del tracciato che attraversa il bosco retrostante la villa e connette l'area all'alzaia dell'Adda,
- realizzazione di un ambito a compresenza carrabile e pedonale lungo via Dante Alighieri, finalizzato a migliorare l'accessibilità al parco e alla villa.

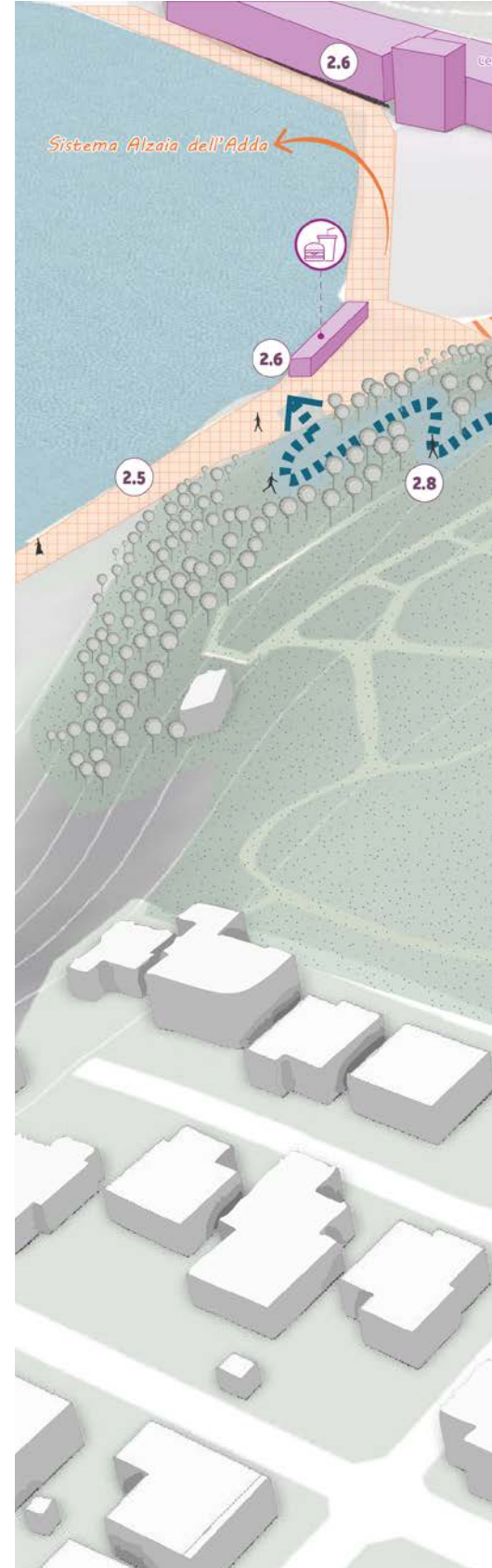
Strategie di attuazione

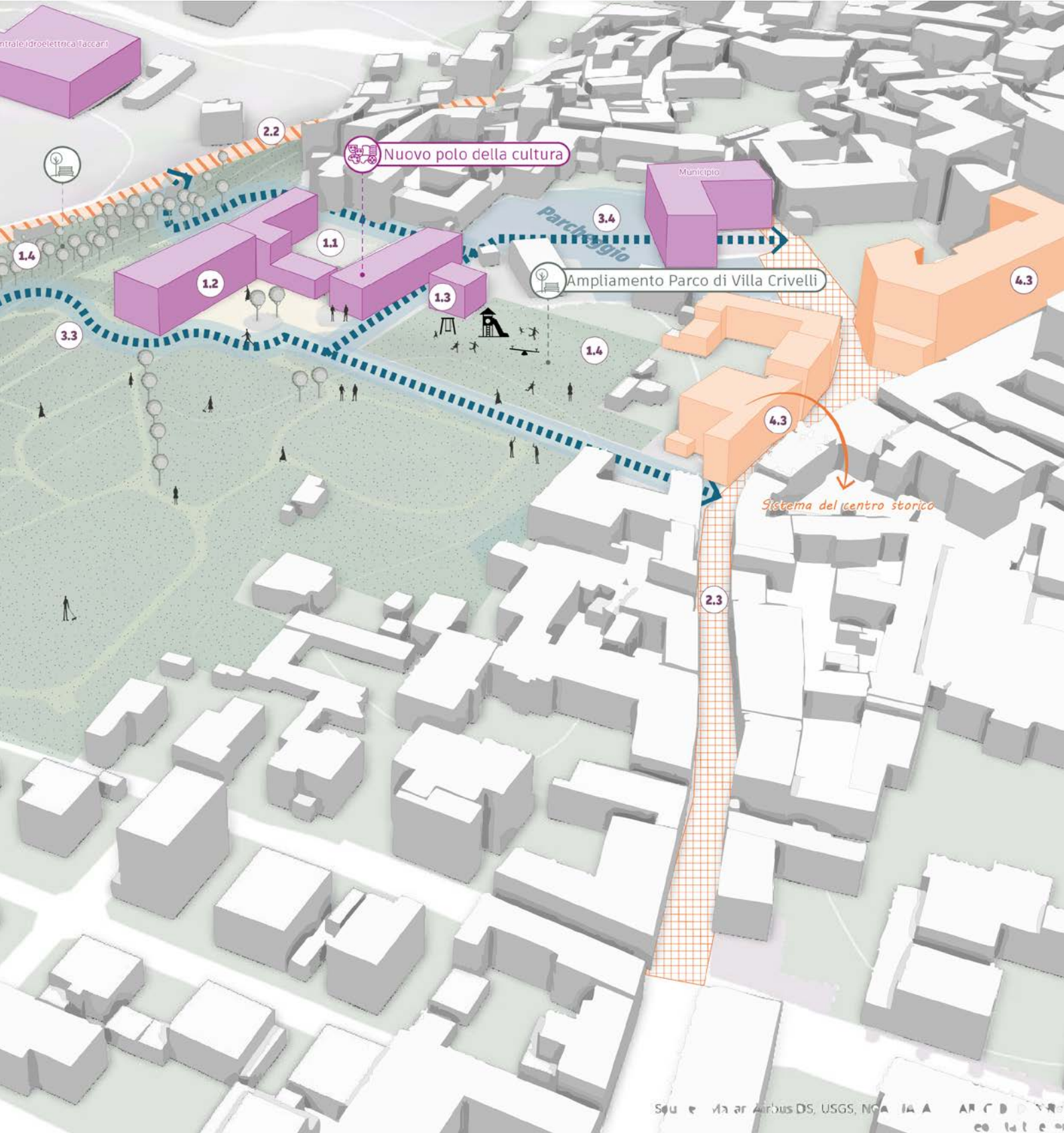
Il sistema dei servizi pubblici

- 1.1** Nuove centralità di servizi
- 1.2** Rinnovamento del patrimonio e degli edifici pubblici
- 1.3** Riorganizzazione sistema dei servizi
- 1.4** Previsione nuove aree verdi

Il sistema degli spazi pubblici

- 2.2** Individuazione di possibili ambiti a priorità pedonale
- 2.3** Promozione di ambiti di compresenza carrabile/pedonale
- 2.5** Adeguamento ad uso pedonale/ricreativo
- 2.6** Valorizzazione del sistema dei servizi sull'alzaia
- 2.8** Nuovi con visuali sul fiume Adda





Il sistema della mobilità

- 3.3** Implementazione del sistema dei percorsi pedonali di accesso all'alzaia dell'Adda
- 3.4** Miglioramento degli spazi per la sosta

Il sistema della città costruita

- 4.3** Rigenerazione del patrimonio edilizio esistente

3- Alzaia dell'Adda

Stato attuale



L'alzaia dell'Adda si presenta oggi come uno spazio a carattere discontinuo, dove convivono porzioni a prevalente uso ciclo-pedonale e tratti nei quali è ancora ammessa la circolazione dei veicoli.

L'ipotesi progettuale prevede:

- pedonalizzazione dell'alzaia all'interno dei confini comunali, eliminando il traffico veicolare residuo e rendendo il percorso dedicato alla mobilità dolce.
- valorizzazione e ampliamento delle aree di sosta già presenti lungo il corso dell'Adda, con previsione di un'area per la sosta turistica.
- rafforzamento dei servizi esistenti e ampliamento dell'offerta tramite la rigenerazione delle aree dismesse e degradate.
- opere ingegneristiche di consolidamento delle sponde e degli argini, al fine di garantire stabilità idraulica dei versanti e tutela dell'ambiente fluviale.
- potenziamento del sistema dei percorsi pedonali di accesso all'alzaia, migliorando la connessione con il centro abitato

Strategie di attuazione

Il sistema dei servizi pubblici

1.4 Previsione nuove aree verdi

Il sistema degli spazi pubblici

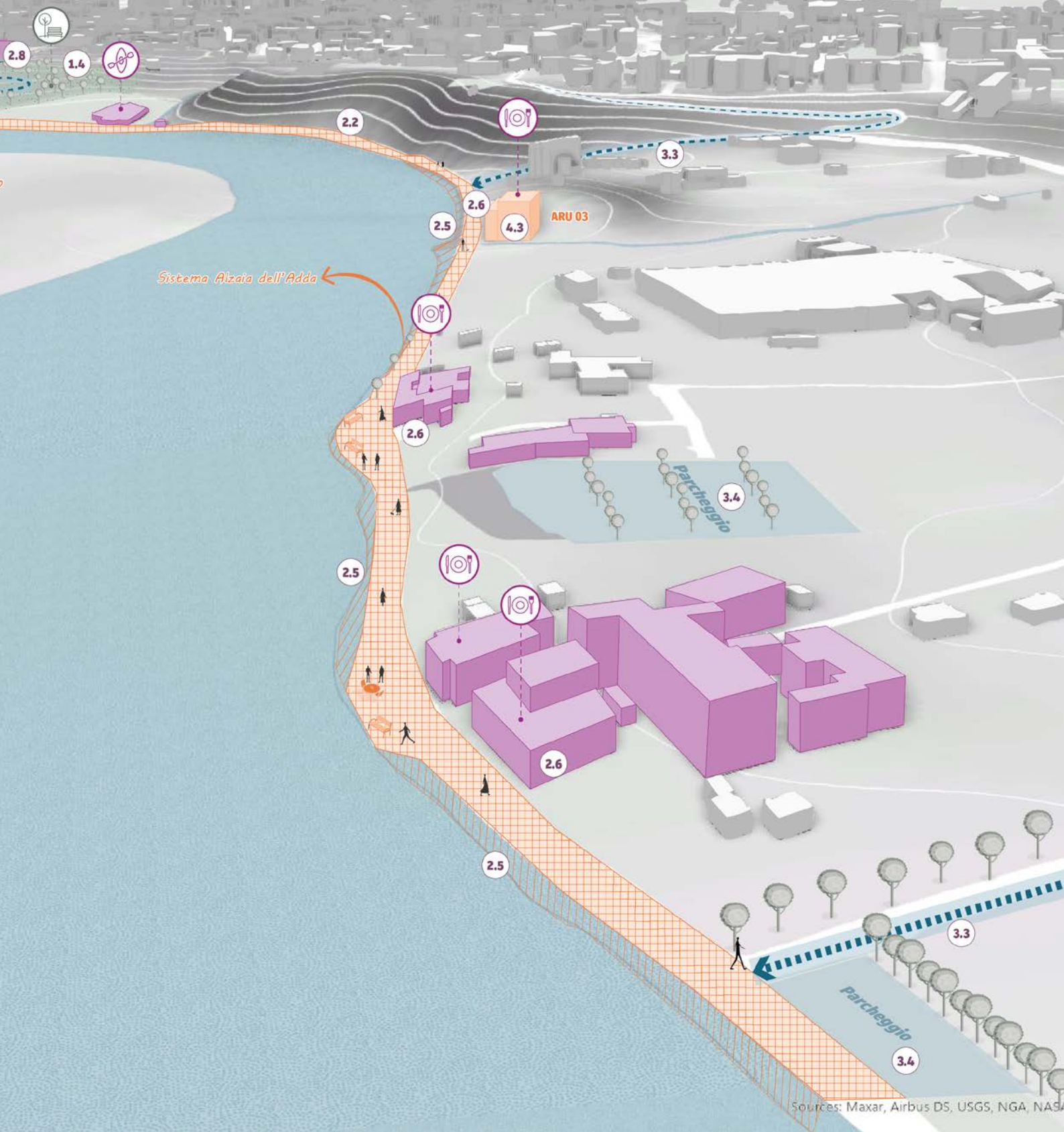
2.2 Individuazione di possibili ambiti a priorità pedonale

2.5 Adeguamento ad uso pedonale/ricreativo

2.6 Valorizzazione del sistema dei servizi sull'alzaia

2.8 Nuovi con visuali sul fiume Adda





Il sistema della mobilità

- 3.3** Implementazione del sistema dei percorsi pedonali di accesso all'alzaia dell'Adda
- 3.4** Miglioramento degli spazi per la sosta

Il sistema della città costruita

- 4.3** Rigenerazione del patrimonio edilizio esistente

4- Concesa - Piazza Cereda

Stato attuale



Il centro storico della frazione di Concesa si sviluppa su un impianto tradizionale caratterizzato da corti storiche, tessuti edilizi compatti e la piazza principale antistante la chiesa parrocchiale, che costituisce il fulcro identitario e aggregativo dell'abitato.

L'ipotesi progettuale prevede:

- rigenerazione del patrimonio edilizio esistente attraverso il recupero e la valorizzazione degli edifici storici, con particolare attenzione alla tutela delle cortine edilizie che definiscono la forma urbana del centro.
- riattivazione degli spazi commerciali e aggregativi, incentivando attività di commercio di vicinato e servizi di prossimità
- Previsione di una nuova area verde retrostante gli immobili di Piazza Cereda e trasformazione in un nuovo parco pubblico, in grado di ampliare il sistema degli spazi aperti e di migliorare la connessione ecologica e fruitiva con il fiume Adda.
- Valorizzazione dell'accesso al percorso sovracomunale tra Trezzo e Concesa, potenziando la fruibilità del collegamento lungo l'Adda e integrandolo con il nuovo spazio verde.

Strategie di attuazione

Il sistema dei servizi pubblici

1.4

Previsione nuove aree verdi

Il sistema degli spazi pubblici

2.2

Realizzazione di ambiti a priorità pedonale

2.3

Realizzazione di ambiti di compresenza carrabile/pedonale

2.4

Potenziamento del commercio di vicinato

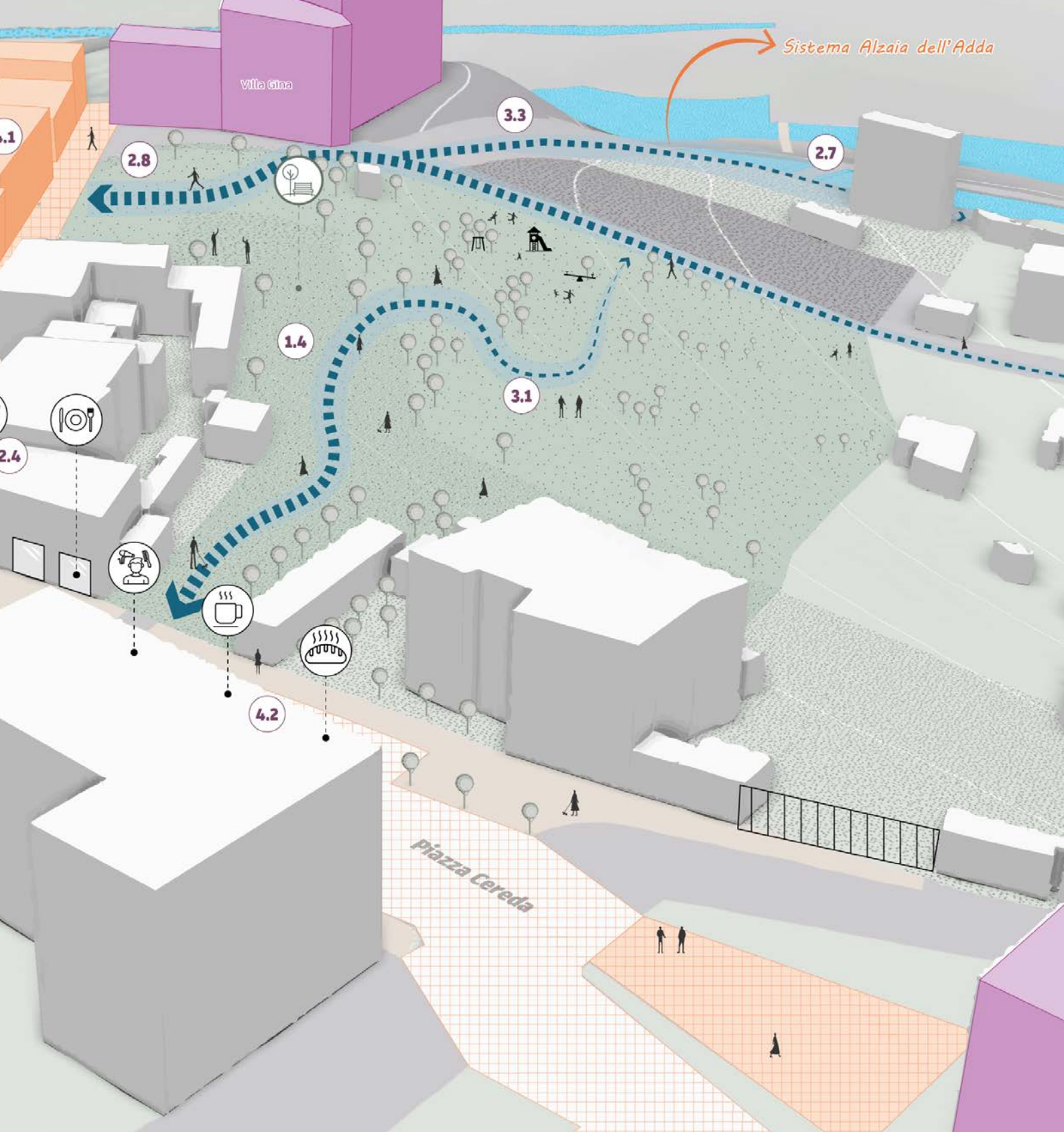
2.7

Valorizzazione del percorso ciclopedonale comunale tra Trezzo e Concesa

2.8

Nuovi coni visuali sul fiume Adda





Il sistema della mobilità

- 3.1** Realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali
- 3.3** Implementazione del sistema dei percorsi pedonali di accesso all'alzaia dell'Adda

Il sistema della città costruita

- 4.1** Cortine edilizie da tutelare
- 4.2** Riattivazione degli spazi commerciali al piano terra
- 4.3** Rigenerazione del patrimonio edilizio esistente

Le componenti ambientali e della sostenibilità

Consumo di suolo e Bilancio Ecologico del Suolo (BES)

Ai fini dell'applicazione della soglia di riduzione del consumo di suolo individuata dal PTM, in attuazione della L.R. 31/2014, è necessario procedere preliminarmente alla ricognizione dello stato di fatto e di diritto dei suoli alla data del 2 dicembre 2014, secondo i criteri stabiliti dalla DGR XI/411 del 19 dicembre 2018. La ricognizione effettuata ha restituito il seguente quadro quantitativo:

- superficie urbanizzata: 4.036.215 mq;
- superficie urbanizzabile: 112.657 mq;
- superficie agricola o naturale: 8.040.552 mq;
- superficie occupata da idrografia: 654.495 mq.

Al fine di determinare la soglia comunale di riduzione da applicare al residuo della superficie urbanizzabile ricompresa negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, il PTM, all'art. 18 – cui si rimanda per una trattazione esaustiva – definisce una metodologia basata sull'analisi di diversi parametri. L'applicazione di tale metodologia colloca il Comune di Trezzo tra quelli caratterizzati da previsioni insediative residue particolarmente contenute e, pertanto, esenti dall'applicazione delle soglie di riduzione del consumo di suolo.

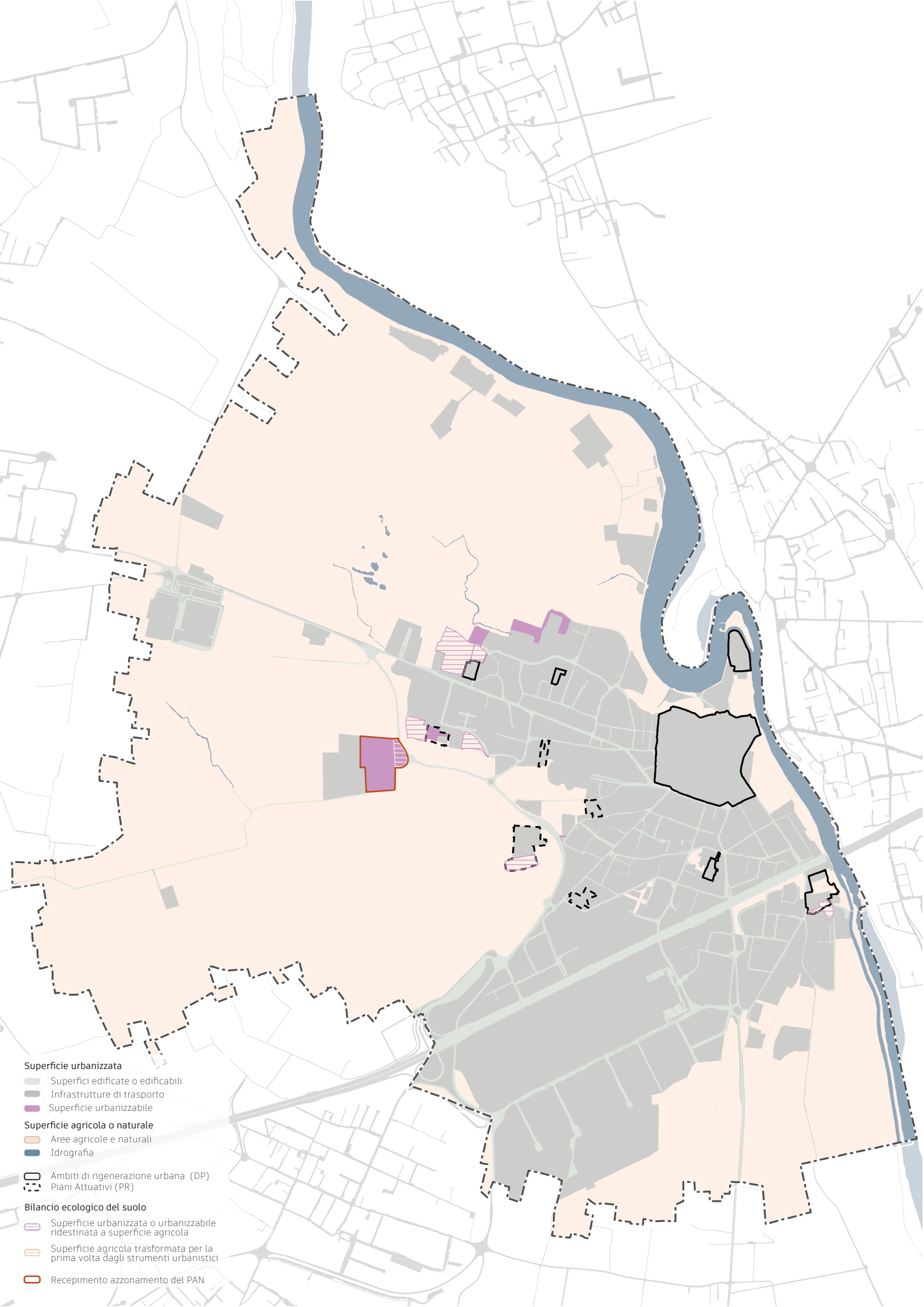
Le scelte strategiche della Variante hanno comunque ridotto la superficie urbanizzata (3.986.821 mq) e la superficie urbanizzabile (106.528 mq), aumentando conseguentemente la superficie agricola o naturale (8.096.075 mq). La soglia comunale di consumo di suolo passa da 32,3% del 2014 a 31,9% del 2026.

Il PTM stabilisce, infatti, che la soglia di esclusione per i Comuni classificati come “a basso residuo” corrisponda a un valore inferiore di due punti percentuali rispetto alla media della Città Metropolitana, pari al 3,6%, e dunque inferiore all'1,6%. Il Comune di Trezzo presenta un residuo pari all'1,3%, valore ottenuto rapportando la superficie urbanizzabile residua, pari a 52.872 mq, alla superficie urbanizzata al 2014, pari a 4.036.215 mq.

La Variante è soggetta inoltre al rispetto del Bilancio Ecologico dei Suoli (BES), calcolato in relazione allo strumento urbanistico oggetto di Variante (PGT 2019). Il BES richiede che le previsioni della Variante garantiscano un equilibrio, in termini di estensione, tra i suoli che vengono per la prima volta destinati a usi diversi da quelli agricoli o naturali (suoli “sottratti”) e quelli che, viceversa, vengono ricondotti a tali funzioni (suoli “restituiti”).

L'unica previsione che comporta una trasformazione da agricolo a urbanizzabile è l'ampliamento dell'area della Fornace Laterizi su via Guarnerio, ca. 6590 mq, in recepimento a quanto predisposto dalla variante PTC del Parco Adda Nord. Le previsioni che comportano invece una restituzione di suolo agricolo o naturale sono le seguenti:

- la realizzazione di un area verde interna al PdCC 1 (ex AT01),
- lo stralcio della previsioni dell'ex AT02 (via Brasca nord), dell'ex AT03 (via Brasca sud), per un'estensione di 52.568 mq;
- il ridisegno di alcuni ambiti del Piano delle Regole;
- alcune previsioni attuate o di nuovo inserimento come aree verdi



Superficie urbanizzata

- Superfici edificate o edificabili
- Infrastrutture di trasporto
- Superficie urbanizzabile

Superficie agricola o naturale

- Aree agricole e naturali
- Idrografia

- Ambiti di rigenerazione urbana (DP)
- Piani Attuativi (PR)

Bilancio ecologico del suolo

- Superficie urbanizzata o urbanizzabile ridestinata a superficie agricola
- Superficie agricola trasformata per la prima volta dagli strumenti urbanistici
- Recepimento azzonamento del PAN

interne al Piano dei Servizi per un'estensione di 12.089 mq.
Il saldo complessivo del bilanciamento tra suoli sottratti e suoli restituiti determina un BES positivo, pari a 55.523 mq.

Rete Ecologica e Rete Verde Comunale

Il progetto della Rete Ecologica e Rete Verde comunale del Comune di Trezzo è stato elaborato come declinazione locale della Rete Verde Metropolitana, in coerenza con il PTM e con particolare riferimento agli indirizzi dell'art. 69. L'obiettivo è rafforzare la continuità ecologica, migliorare la qualità ecosistemica e integrare le funzioni ambientali all'interno del tessuto urbano e periurbano, valorizzando le specificità paesaggistiche e ambientali del territorio comunale.

La costruzione della REC ha preso avvio dall'analisi delle Unità Paesistico Ambientali (UPA) e dalla lettura delle principali strutture ecologiche esistenti e di progetto, con particolare attenzione al sistema fluviale e alle connessioni sovracomunali. In questo quadro, la rete ecologica comunale si configura come sistema connettivo che mette in relazione gli spazi naturali, agricoli e verdi urbani con i corridoi ecologici della rete metropolitana.

Gli elementi strutturanti della REC sono costituiti da:

- direttrici ecologiche verdi, intese come corridoi verdi di progetto che attraversano sia il TUC sia le aree agricole e boscate, connettendosi alle direttrici di permeabilità e alle direttrici blu, ovvero ai principali corridoi ecologici fluviali della Rete Verde Metropolitana;
- interferenze infrastrutturali, individuate nei punti di discontinuità o conflitto tra le infrastrutture esistenti e i corridoi di continuità ecologica, che rappresentano ambiti prioritari di intervento e mitigazione.

La definizione delle azioni prioritarie deriva dagli indirizzi del PTM ed è orientata al rafforzamento della rete ecologica locale. In particolare, la REC individua aree ed elementi puntuali ove:

- tutelare le fasce fluviali del reticolo idrico (azione 18), quale elemento cardine della rete blu e della connessione ecologica;
- attuare azioni di compatibilizzazione delle criticità esistenti attraverso ad esempio, SUDS, murazioni verdi e interventi di rinaturalizzazione (azione 6);
- realizzare nuove infrastrutture verdi comunali, quali filari, fasce alberate, aree boscate e verde urbano, anche in coerenza con le strategie di ForestaMi e con il contenimento dell'espansione urbana (azione 9);
- potenziare la mobilità lenta tramite l'implementazione dei percorsi ciclopedonali a scala comunale e intercomunale, come elemento di connessione ecologica e fruitiva (azione 5).

A supporto della Rete Ecologica e Verde sono stati individuati spazi di appoggio che contribuiscono a strutturare una rete ecologica integrata, quali: le aree di tutela ecosistemica come le Oasi WWF, le aree verdi permeabili della città pubblica, le aree boscate del PIF nonché i filari e le fasce boscate riconosciute dal PTM.

Sistema delle aree protette

Parco Regionale Adda Nord
[D.Lgs. 42/2004, art.142, c.1 lett. f); già L. 431/85]

Elementi della Rete Ecologica Regionale - RER

Corridoi ecologici primari

Elementi della Rete Ecologica Metropolitana - REM (CMM)

Corridoi ecologici primari e secondari
[art. 63]

Direttrici blu - Principali corridoi ecologici fluviali
[art. 63]

Elementi della Rete Ecologica Comunale

Direttrici ecologiche verdi

Interferenze infrastrutturali con i corridoi di continuità ecologica

Spazi di appoggio ed elementi di supporto alla REC

Aree di tutela ecosistemica [Oasi WWF]

Aree verdi permeabili della città pubblica

Aree boscate (PIF)

Elementi prioritari per la pianificazione della Rete Verde Metropolitana [PTM art. 69] (azioni)

Unità Paesistico Ambientali (UPA)

Azione 18

Tutela delle fasce fluviali del reticolo idrico

Azione 6

Promuovere la compatibilizzazione delle criticità esistenti (SUDS, murazioni verdi etc.)

Azione 9

Filari e fasce alberate

Aree boscate e verde urbano - ForestaMi

Azione 5

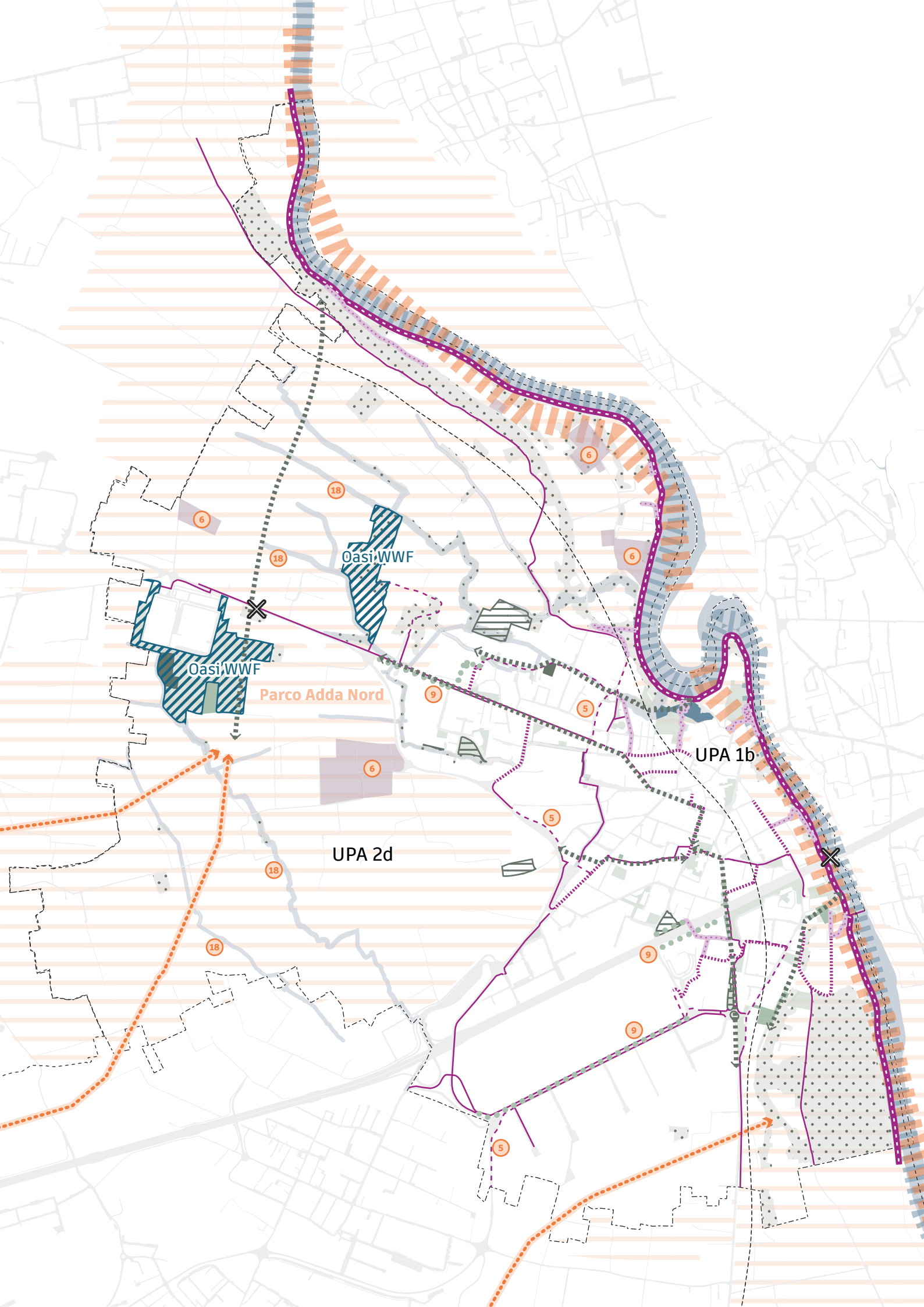
Percorsi ciclopedonali di interesse Regionale (PCIR)

Percorsi ciclopedonali esistenti

Percorsi ciclopedonali in progetto

Direttrici pedonali da rafforzare

Direttrici di rallentamento carrabile



Recepimento delle previsioni pianificatorie sovracomunali

Il comune di Trezzo sull'Adda all'interno del nuovo Documento di Piano e variante al Piano delle Regole e dei Servizi ha l'obbligo di recepire le previsioni infrastrutturali, di servizi, attuative, normative e in generale di pianificazione del territorio derivanti da strumenti ed enti sovraordinati, quali ad esempio RFI, Regione Lombardia, Città metropolitana di Milano, e il Parco Adda Nord.

Di seguito si riportano nel dettaglio le previsioni che il Comune di Trezzo ha dovuto recepire nel Piano di Governo del Territorio.

Strategie Tematico Territoriali Metropolitane (STTM)

Le Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane (STTM) rappresentano un nuovo strumento programmatico e attuativo introdotto dal Piano Territoriale Metropolitano (PTM) della Città metropolitana di Milano per tradurre in azione e dettagliare concretamente gli obiettivi strategici di governo del territorio sovracomunale e metropolitano. Le STTM, approvate con Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 5/2024, sono tre, rispettivamente dedicate a: 1) sostenibilità e rigenerazione ambientale, 2) coesione sociale e servizi, 3) innovazione degli spazi produttivi e distribuzione.

La STTM 1 ha l'obiettivo di orientare e accompagnare politiche di sviluppo sostenibile su scala metropolitana, con particolare attenzione alla conservazione delle risorse naturali (suolo, acqua, energia, aria, biodiversità), alla mitigazione dei cambiamenti climatici e alla rigenerazione territoriale e urbana. Essa promuove l'attuazione della Rete Verde Metropolitana come progetto guida per rigenerare paesaggi degradati e ridurre il consumo di nuovo suolo, affiancando criteri di adattamento ai rischi ambientali e standard per l'autovalutazione degli interventi proposti. Le linee di costruzione della STTM 1 sono state utilizzate come punto di partenza e di arrivo per la costruzione della Rete Ecologica e Rete Verde Comunale, come riportato nel relativo capitolo della presente relazione.

La seconda strategia è organizzata attorno al sistema del welfare e dei servizi oggetto di progressive razionalizzazioni. La STTM 2 propone un nuovo approccio al tema dei servizi, alla loro localizzazione e alla loro gestione a livello metropolitano.

Elemento centrale della strategia è stata l'individuazione dei LUM, i Luoghi Urbani della Mobilità. I LUM nascono con l'obiettivo di orientare le scelte pianificatorie per la programmazione del sistema del welfare, secondo il modello della città dei 15 minuti. Questo modello propone una pianificazione dello spazio urbano centrata sulla persona e sul concetto di prossimità: tutti i principali servizi al cittadino (lavoro, istruzione, salute, cultura, svago) dovrebbero essere raggiungibili in 15 minuti a piedi o in bicicletta. I LUM costituiscono quindi i punti di accesso a quella rete di servizi metropolitani, oltre che essere hub di connessione tra questi e la rete di forza del trasporto pubblico.

La STTM 3 affronta invece le dinamiche contemporanee di produzione e logistica, mirando a governare e innovare gli spazi destinati alle attività produttive e alla distribuzione nel territorio metropolitano. La strategia definisce criteri localizzativi e strumenti di valutazione per nuovi insediamenti produttivi e logistici, con particolare attenzione

alla sostenibilità ambientale, riduzione del consumo di suolo, contenimento della dispersione insediativa e integrazione dei processi produttivi nel quadro paesaggistico.

Tutte e tre le strategie sono state utilizzate come linee guida per la costruzione delle strategie di Piano.

Il Luogo Urbano della Mobilità (LUM) di Trezzo sull'Adda

Il PTM individua a Trezzo un LUM di rango metropolitano di progetto, quale possibile punto di arrivo del prolungamento della metropolitana M2, che oggi ha il capolinea nella stazione di Gessate. Secondo l'art. 35 delle Norme di Attuazione del PTM, i PGT devono adottare disposizioni per organizzare nell'intorno della fermata funzioni e servizi compatibili e sinergici con il ruolo di interscambio modale per la mobilità.

La progettazione del nodo richiesta da Città metropolitana è stata strutturata su un doppio livello: da una parte, come il LUM si inserisce nel sistema della mobilità sovracomunale e locale, dall'altra quali servizi può offrire ai suoi utilizzatori. Le indicazioni sono definite ad una scala di maggior dettaglio nei paragrafi successivi.

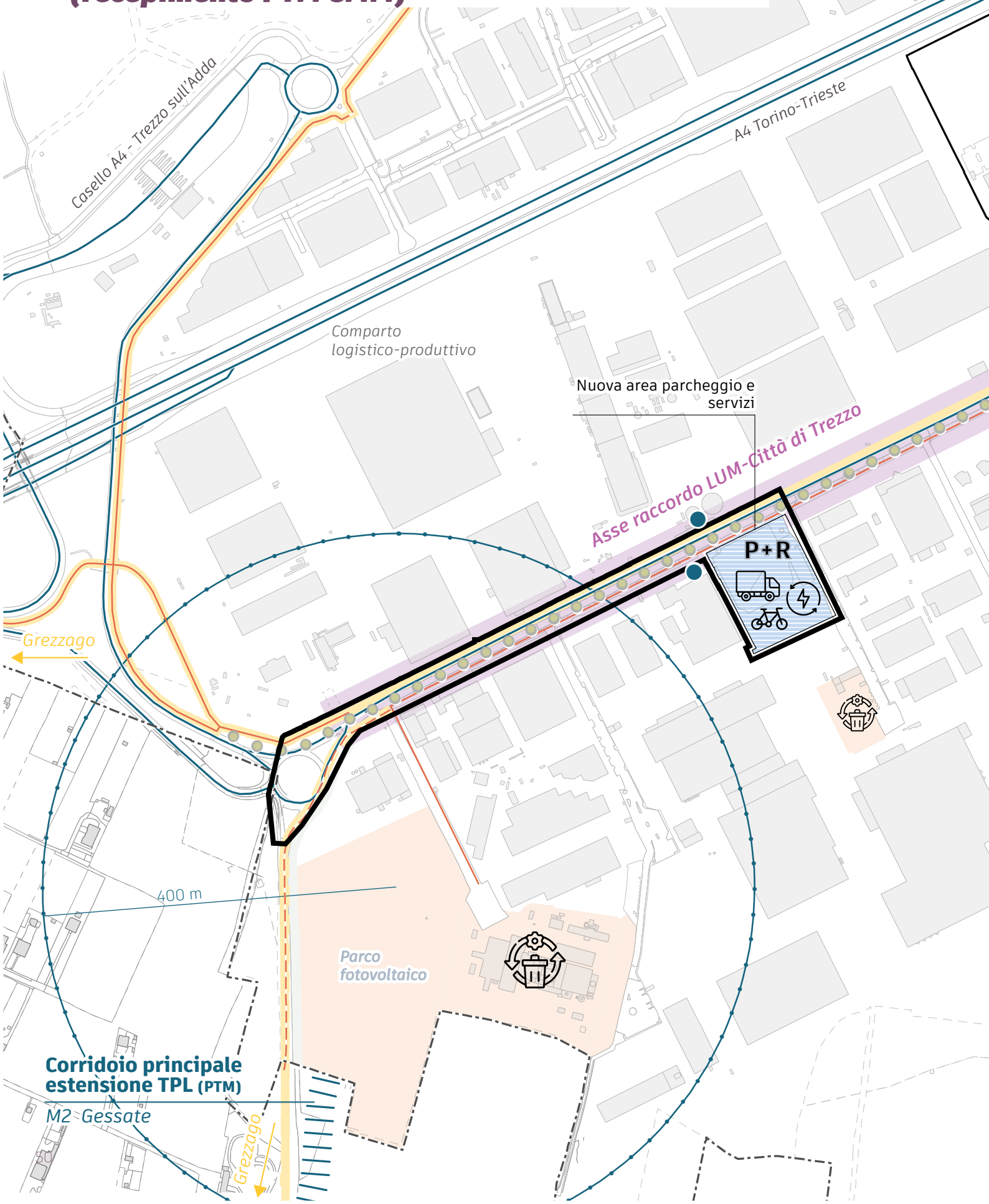
Guardando al *fattore mobilità*, elemento primario è garantire la massima intermodalità del nodo, mettendolo a sistema con i tracciati principali delle altre reti della mobilità, come il Trasporto Pubblico Locale, i tracciati ciclabili e pedonali e la viabilità su gomma. Le ipotesi studiate sono:

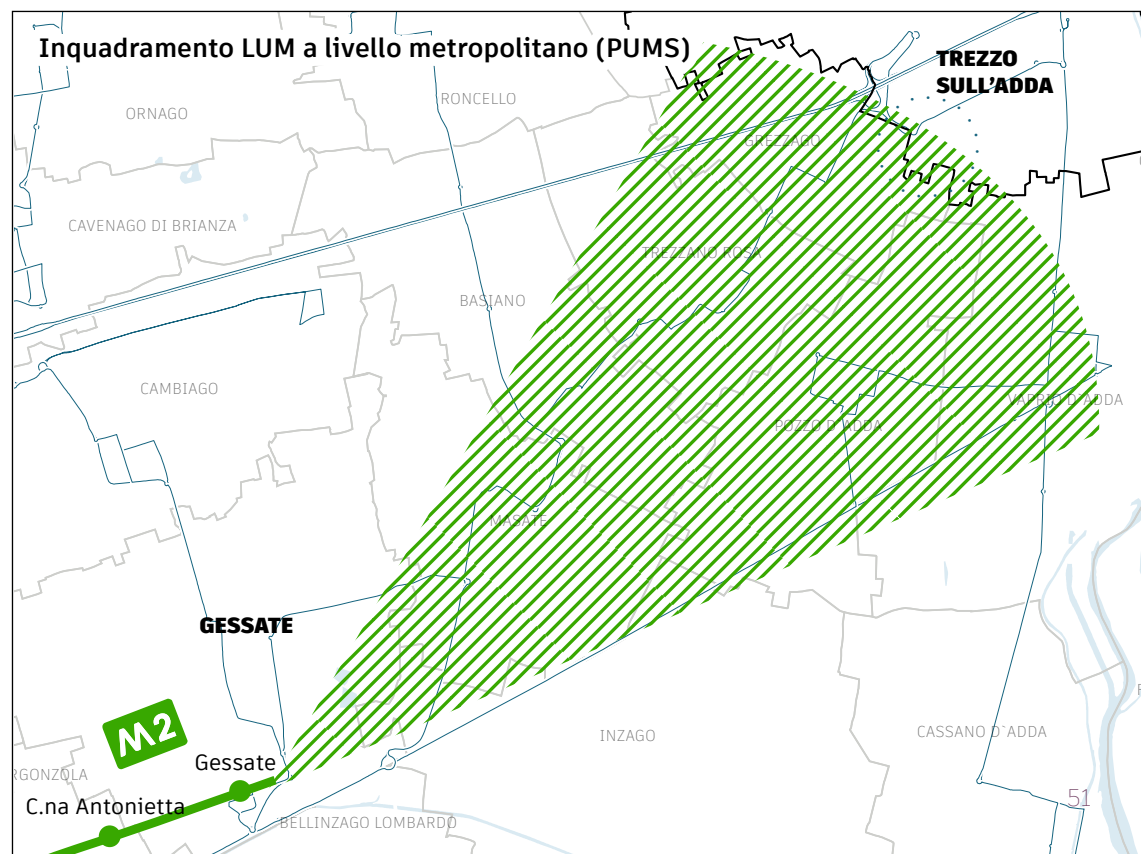
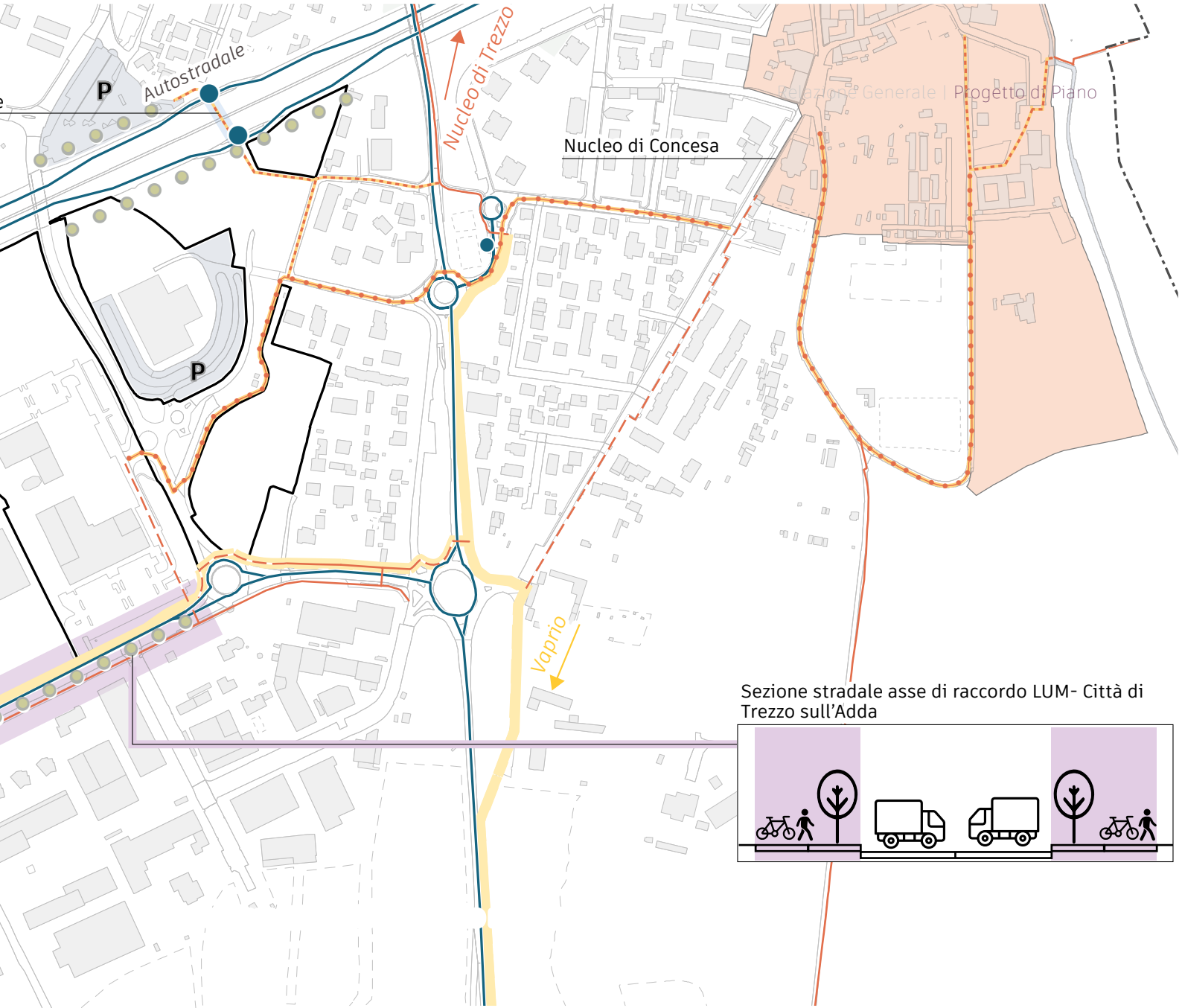
- individuazione di un'area per un parcheggio di interscambio; l'area identificata potrà prevedere parcheggi per ciclomotori, biciclette, autovetture e per la ricarica elettrica;
- miglioramento della fruibilità dell'asse di raccordo tra il LUM e il centro città (Viale Lombardia, con percorsi ciclopedonali e alberature) e con la fermata dell'autostradale (riqualificazione del sottopassaggio);
- uno studio per la realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali con i comuni contermini (Grezzago e Vaprio d'Adda).

Rispetto al *tema servizi*, l'obiettivo è garantire un sistema che serva i bacini d'utenza locale, metropolitano e sovra-provinciale: pendolari, visitatori occasionali, lavoratori del comparto produttivo trezzese e coloro che orbitano intorno ad esso. L'ipotesi di progetto prevede l'individuazione di un'area servizi che offra la sosta sicura, un'area ristoro attrezzata e una zona a servizi;

Attraverso l'ipotesi di assetto funzionale del LUM, il comune recepisce le indicazioni di Città Metropolitana che saranno oggetto di uno studio e progettazione se e quando il progetto di estensione del tracciato della metropolitana diverrà esecutivo.

IPOTESI DI ASSETTO FUNZIONALE DEL LUM (recepimento PTM CMM)





Tracciato per nuovo ponte su fiume Adda

Il superamento del Fiume Adda costituisce una criticità da risolvere, di interesse non solo direttamente del Comune di Trezzo, ma anche per il più ampio contesto circostante.

Il nuovo Documento di Piano e variante al Piano delle Regole e dei Servizi recepisce i tracciati di progetto vigenti.

PTC Parco Adda Nord

Altro strumento che il presente Piano deve recepire è il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Adda Nord, che disciplina le aree aperte agricole e naturali e i tessuti costruiti che gravitano intorno all'importante asta fluviale dell'Adda. La variante del PTC, approvata con D.G.R. n° XII/2891 del 29/07/2024, ha apportato alcune modifiche rispetto al PTC precedente e in particolare:

- aree agricole classificate come zicoo ovvero aree soggette alle disposizioni comunali, e come zone di compatibilizzazione, ovvero aree che risultano incompatibili per destinazioni d'uso al contesto naturalistico in cui sono inserite;
- aree degradate o a servizio riclassificate in aree agricole o naturalistico-paesistiche; in questi casi, le modifiche del PAN aumentano le aree naturali soggette a tutela.

Aree destinate all'Attività Agricola di interesse Strategico (AAS)

Altri ambiti da tutelare che la presente Variante deve recepire sono le aree destinate all'attività agricola di interesse strategico (AAS). Gli AAS sono disciplinati dalla l.r. 12/05 e recepiti poi dal Piano Territoriale Metropolitano (PTM) della Città Metropolitana di Milano.

Il PTM ha condotto un'analisi approfondita degli ambiti agricoli di interesse strategico, con particolare riferimento alla loro coerenza e adeguatezza rispetto alla scala comunale. Tale attività ha comportato una verifica puntuale dello stato dei luoghi, delle destinazioni urbanistiche vigenti e delle previsioni pianificatorie pregresse, al fine di garantire una corretta integrazione tra la pianificazione sovraordinata e le specificità territoriali locali.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 43 delle Norme di Attuazione del PTM, i Comuni possono, in sede di redazione di varianti al PGT, apportare rettifiche e precisazioni agli ambiti agricoli di interesse strategico individuati dal piano metropolitano, qualora tali modifiche risultino motivate da esigenze di maggiore dettaglio derivanti dalla scala comunale e non ne compromettano gli obiettivi generali di tutela e valorizzazione del sistema agricolo.

Sulla base delle verifiche effettuate sono state individuate tre aree per le quali si ritiene necessario procedere a una rettifica del perimetro degli Ambiti Agricoli di Interesse Strategico: una porzione ricompresa nel Programma Integrato di Intervento (PII) ex Fornace Adda, l'area localizzata in via Don C. Gnocchi e l'area in via per Vaprio.

La prima area (1) è parte di un ambito di trasformazione già individuato dal PGT approvato nel 2010 e successivamente attuato mediante PII approvato nel 2013, attualmente ancora in fase di

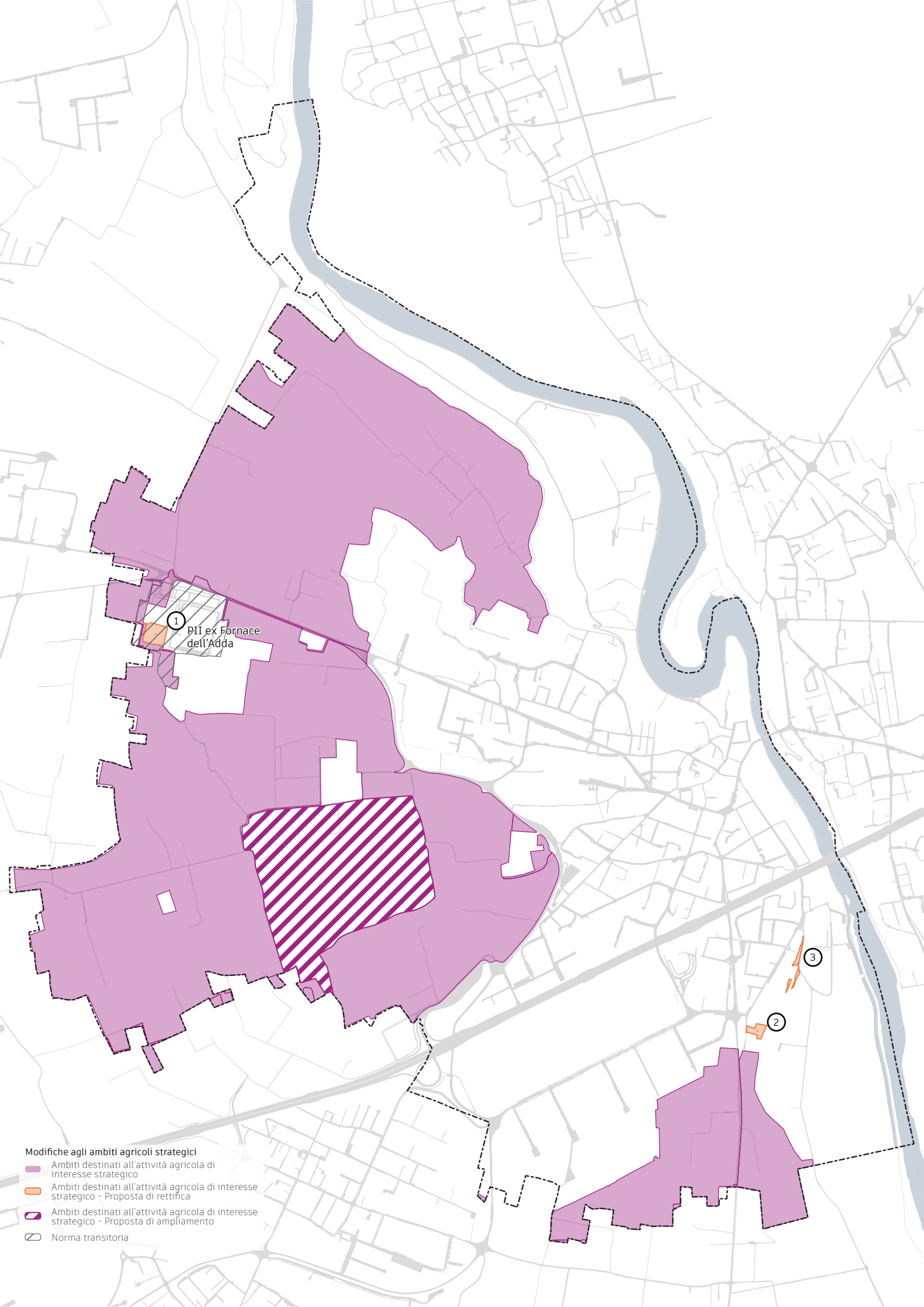
completamento. Trattandosi di un ambito di pianificazione attuativa definito e approvato in data antecedente all'adozione del PTM, e caratterizzato da previsioni insediative e funzionali non compatibili con l'uso agricolo, si ritiene coerente e necessario procedere alla rettifica del perimetro degli ambiti agricoli di interesse strategico, escludendo la porzione interessata al fine di evitare sovrapposizioni e incoerenze tra strumenti urbanistici.

Le ulteriori due aree individuate, site rispettivamente in via Don C. Gnocchi (2) e in via per Vaprio (3), non risultano conformi ai criteri di individuazione degli Ambiti Agricoli di Interesse Strategico definiti dalla DGR n. 8059/2008. In entrambi i casi si tratta infatti di ambiti che, pur ricadendo formalmente all'interno del perimetro degli AAS, non presentano caratteristiche riconducibili all'attività agricola o alla continuità del sistema rurale. In particolare, l'area di via Don C. Gnocchi è attualmente occupata da una superficie prevalentemente asfaltata e utilizzata come area di deposito per camper, configurandosi pertanto come spazio urbanizzato e destinato a servizi. L'area di via per Vaprio, invece, si presenta come area verde boscata, priva di utilizzi agricoli attivi e non funzionalmente connessa al sistema produttivo agricolo locale.

Entrambe le aree sopra descritte risultano inoltre di dimensioni limitate e non contigue né tra loro né con altri AAS già individuati, condizione che ne riduce ulteriormente il valore strategico in termini di continuità territoriale, funzionalità agricola e rilevanza paesaggistica, così come richiesto dalla normativa regionale di riferimento.

Si propone l'inserimento, tra le aree agricole strategiche, dell'area dell'ex cava di estrazione di argilla, oggi esaurita e ricondotta a destinazione agricola, al fine di mantenere e rafforzare la continuità territoriale e funzionale con le aree agricole strategiche circostanti. L'inclusione consentirebbe di consolidare il sistema rurale esistente, garantendo la salvaguardia del suolo, la tutela del paesaggio agrario e la coerenza con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e di valorizzazione delle matrici ambientali e produttive del territorio comunale.





Modifiche agli ambiti agricoli strategici

-  Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
-  Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - Proposta di rettifica
-  Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - Proposta di ampliamento
-  Norma transitoria

