

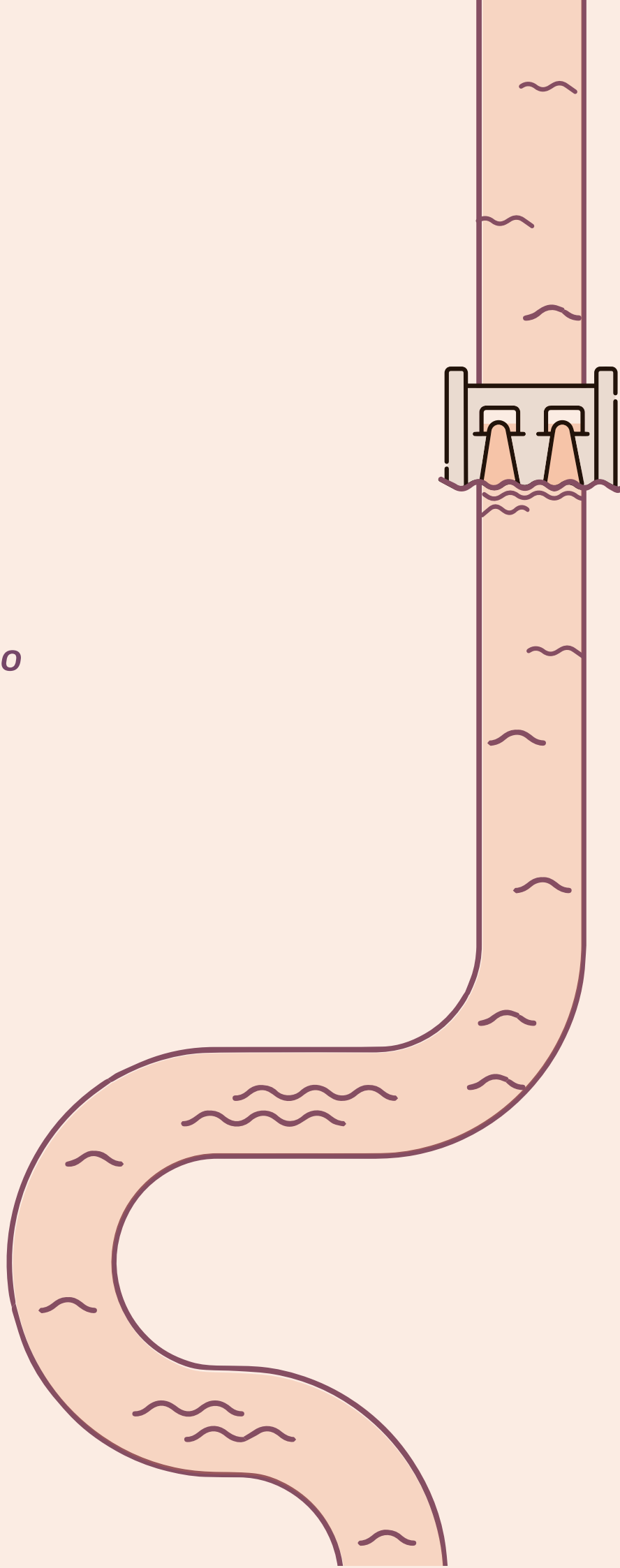
PGT

Variente generale

marzo 2026

Documento di Piano
Norme di attuazione

Adottato con delibera C.C.... del ...
Approvato con delibera C.C. ... del ...



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_TE05a

Sommario

Glossario	4
Norme tecniche di Attuazione	5
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
Art. 1. Contenuti del Documento di Piano.....	6
Art. 2. Elementi costitutivi del Documento di Piano	6
Art. 3. Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione: principi generali	6
Art. 4. Invarianza idraulica e idrologica.....	7
CAPO II - AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE.....	7
Art. 5. Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana: individuazione e articolazione	7
Art. 6. Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, servizi qualitativi	8
CAPO III - DISPOSIZIONI FINALI	8
Art. 7. Monitoraggio	8
Art. 8. Annotazione dei diritti edificatori trasferiti.....	8
Art. 9. Efficacia delle previsioni del Documento di Piano e successive modifiche	8
Art. 10. Norma transitoria	9
Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU).....	11
ARU 1.....	12
ARU 2.....	16
ARU 3	20
ARU 4	24
ARU 5	28
ARU 6	34

Glossario

A.C. = Amministrazione Comunale
ARU = Ambiti di Rigenerazione Urbana
CMM = Città Metropolitana di Milano
DP = Documento di Piano
d.g.r. = delibera giunta regionale
D.Lgs. = Decreto Legislativo
D.M. = Decreto Ministeriale
GSV = Grandi Strutture di Vendita
L. = Legge
LR = Legge Regionale
MSV = Medie Strutture di Vendita
NA = Norme di Attuazione
N.A.F. = Nucleo di Antica Formazione
PA = Piano Attuativo
PAI = Piano di Assetto Idrogeologico
P.A.N. = Parco regionale Adda Nord
PdCc = Permesso di Costruire convenzionato
P.I.F. = Piano di Indirizzo Forestale
P.C.I.R. = Percorso Ciclabili di Interesse Regionale
P.G.T. = Piano di Governo del Territorio
PdR = Piano di Recupero
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
RR = Regolamento Regionale
TUC = Tessuto Urbano Consolidato
VAS = Valutazione Ambientale Strategica

A queste si aggiungono le sigle di cui all'art. 4 *Definizioni e parametri urbanistici* e all'art. 6 *Destinazioni d'uso delle* Norme di Attuazione del Piano del Regole.

01

Norme tecniche di Attuazione

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Contenuti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano (DP) definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali, con attenzione agli aspetti di natura sovracomunale, secondo quanto previsto all'art. 8, cc. 1 e 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il Governo del Territorio". Unitamente al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, è articolazione del Piano di Governo del Territorio.
2. Nella definizione degli obiettivi, delle strategie e delle azioni, di cui al comma 1, il Documento di Piano tiene conto dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e di settore vigenti e, in particolare, dei contenuti del Piano Territoriale Regionale (PTR), del Piano Territoriale Metropolitano (PTM) della Città Metropolitana di Milano, del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Adda Nord nonché degli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale.
3. Il Documento di Piano indica la Sensibilità del paesaggio per i diversi ambiti del territorio comunale, secondo quanto disciplinato dalla d.g.r. 8 novembre 2002 n° 7/11045. La classe di sensibilità indicata è assunta quale riferimento in sede di esame paesistico dei progetti. Un grado di sensibilità superiore potrà essere proposto sulla base di puntuali e specifiche valutazioni, secondo quanto disciplinato dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Art. 2. Elementi costitutivi del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano è composto dai seguenti documenti ed elaborati cartografici:
 - a. Relazione generale - vol.1 Quadro Conoscitivo
 - b. Tav. QC.01 - Infrastrutture e mobilità (scala 1:15.000)
 - c. Tav. QC.02 - Ambiente e paesaggio (scala 1:15.000)
 - d. Tav. QC.03 - Reti ecologiche (scala 1:15.000)
 - e. Tav. QC.04 - Uso del suolo (scala 1:6.000)
 - f. Tav. QC.05 - Stato di attuazione del PGT vigente (scala 1:6.000)
 - g. Relazione generale - vol. 2 Progetto di Piano
 - h. Norme di Attuazione - Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana
 - i. Tav. DP.01 - Strategie di Piano (scala 1:6.000)
 - j. Tav. DP.02 - Carta del paesaggio (scala 1:6.000)
 - k. Tav. DP.03 - Carta della sensibilità paesistica (scala 1:5.000)
2. Gli elaborati cartografici da QC.01 a QC.05 e il vol. 1 della Relazione generale, che costituiscono il Quadro conoscitivo, hanno carattere ricognitivo e non hanno valore conformativo.

Art. 3. Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione: principi generali

1. Perequazione, compensazione e incentivazione costituiscono i principi di riferimento per l'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana, indicati all'elaborato cartografico DP.01 del Documento di Piano e disciplinati dalle presenti norme, per il perseguimento delle strategie urbanistiche del Piano di Governo del Territorio, secondo le modalità descritte al successivo art. 6.

2. Gli obiettivi strategici del Documento di Piano sono perseguiti favorendo modalità attuative perequative in luogo di meccanismi espropriativi, che consentano di ottenere, all'interno degli interventi di Rigenerazione Urbana, da una parte, le aree da destinare a funzioni di interesse pubblico o generale e la realizzazione di servizi di interesse pubblico e generale, dall'altra di garantire un equo trattamento a tutti i proprietari di suoli coinvolti nei processi di trasformazione.
3. Alla praticabilità economica e giuridica dell'acquisizione delle aree e della contestuale realizzazione di servizi e attrezzature, garantita dalle modalità perequative e compensative adottate del Documento di Piano per le previsioni di trasformazione e riqualificazione, corrisponde la valorizzazione della collaborazione pubblico-privato nella definizione dei contenuti di tali processi di trasformazione e riqualificazione.

Art. 4. Invarianza idraulica e idrologica

1. Il Documento di Piano stabilisce che nelle scelte di trasformazione venga rispettato il principio di invarianza idraulica e idrologica. I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano secondo le disposizioni del R.R. n.7/2017. Per tali aspetti alla scala comunale si rimanda allo Studio comunale di gestione del rischio idraulico.

CAPO II - AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Art. 5. Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana: individuazione e articolazione

1. Il Documento di Piano individua e definisce, nell'elaborato cartografico DP.01 - Strategie di Piano gli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale.
2. Le previsioni del Documento di Piano sono disciplinate dalle presenti norme, dalle Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana allegate. Norme di Attuazione e schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale concorrono alla definizione dei parametri urbanistico-edilizi per le trasformazioni.
3. Agli Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale identificati ai sensi dell'art. 8 c.2 lett. e) quinquies della l.r. 12/2005, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, si applica:
 - a. la disciplina urbanistica definita nelle schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale (ARU), da attuarsi mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato;
 - b. le disposizioni del relativo tessuto del piano delle regole in cui ricadono ove presente, da attuarsi in modalità diretta convenzionata o come disciplinato dal Piano delle Regole.
4. Ogni scheda è composta da una parte di indirizzo relativa agli schemi di assetto e da una parte di prescrizioni progettuali. Gli schemi di assetto hanno valore indicativo. Le schede riportano, nella parte prescrittiva, il sistema dei principali vincoli e delle tutele sovraordinate e di settore che lo interessano e di cui occorre tener conto in sede di pianificazione attuativa, nonché le strategie, le prescrizioni progettuali e i parametri quantitativi e funzionali.
5. Superficie Territoriale e Superficie Lorda indicate nelle schede degli ambiti di rigenerazione urbana sono indicative e dovranno essere puntualmente calcolate e verificate in sede di definizione dello strumento attuativo.
6. Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono definite quantitativamente all'interno delle schede degli ambiti di rigenerazione urbana. La loro individuazione cartografica ha carattere indicativo e dovrà essere puntualmente definita in sede di definizione dello strumento attuativo. Laddove non rappresentate cartograficamente, sono comunque da considerarsi dovute e da definirsi in sede di progetto.
7. Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale dovranno garantire in fase di attuazione la fattibilità rispetto alle caratteristiche del sottosuolo e del sistema idrografico. Agli stessi si applicano le disposizioni di natura geologica, idrogeologica e sismica nonché del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) e degli studi di settore richiamati all'art. 2 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e al capo II del titolo II delle stesse.
8. Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana si attuano per mezzo di pianificazione attuativa o strumenti

di programmazione negoziata come disciplinati da specifica normativa del Piano delle Regole, in particolare, gli interventi all'interno dell'ARU 5 e 6 si attuano:

- a. con intervento diretto in caso di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- b. con convenzionamento (PA, PdCC, PdR) in caso di utilizzo degli incentivi previsti dalle schede d'Ambito previsto alla sezione 2 delle presente norme.

Art. 6. Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, servizi qualitativi

1. Le previsioni del Documento di Piano sono tese al mantenimento dell'equilibrato rapporto tra il tessuto urbanizzato e la necessaria dotazione di servizi e infrastrutture. Alle diverse fasi di negoziazione corrisponde, pertanto, una richiesta di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, incrementabile a partire dalla dotazione minima da localizzare, di aree e attrezzature direttamente funzionale all'insediamento previsti dal Piano dei Servizi e riportati, per ciascun Ambito di Rigenerazione Urbana, nella relativa scheda.
2. La quantità minima di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da localizzarsi obbligatoriamente all'interno di ciascun Ambito è indicata dalla relativa scheda. Il ricorso alla monetizzazione, ovvero la realizzazione alternativa di servizi qualitativi individuati nell'elaborato cartografico PS.02 - Strategie per la città pubblica, è ammesso secondo quanto stabilito dall'art. 19 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.
3. I Servizi qualitativi rappresentano altresì un'opportunità per le trasformazioni proposte dal Documento di Piano, perché indispensabile supporto delle esigenze da queste indotte, nonché delle esigenze future della collettività.
4. Per la realizzazione delle aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previste per i diversi Ambiti di Rigenerazione Urbana valgono le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

CAPO III - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 7. Monitoraggio

1. Il monitoraggio del PGT costituisce una verifica sistematica delle principali trasformazioni territoriali e delle connesse ricadute sull'ambiente al fine di controllare lo stato di attuazione e fornire i dati e le informazioni utili agli Indicatori di monitoraggio definiti nel Rapporto Ambientale predisposto nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PGT. Finalità, criteri e modalità del monitoraggio sono definite dalla Valutazione Ambientale Strategica del PGT stesso.

Art. 8. Annotazione dei diritti edificatori trasferiti

1. I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori delle aree che li generano e li ricevono, all'interno dei perimetri dei piani attuativi relativi alle aree di trasformazione, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori previsto all'art. 11 della l.r. 12/2005.

Art. 9. Efficacia delle previsioni del Documento di Piano e successive modifiche

1. Il Documento di Piano non contiene previsioni conformative del regime giuridico dei suoli. Il quadro conoscitivo e le previsioni strategiche del Documento di Piano, relative al sistema paesistico ambientale e alle aree agricole nonché al sistema della mobilità, sono disciplinate - in coerenza con il Documento di Piano - rispettivamente nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, ai quali si rinvia per la definizione della relativa disciplina.
2. In ragione del fatto che le previsioni relative agli Ambiti di Rigenerazione Urbana non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione della pianificazione attuativa

o del progetto di opera pubblica, si applica la disciplina dettata per le medesime aree dal Piano delle Regole. La disciplina dettata dal Piano delle Regole si applica altresì decorso il termine quinquennale del Documento di Piano.

3. Attesa la natura non conformativa delle previsioni del Documento di Piano, non costituiscono variante allo stesso le modifiche al perimetro degli Ambiti di Rigenerazione Urbana, se conseguenti alla verifica dello stesso alla scala di dettaglio.
4. Il Piano dei Servizi regola le modalità per la realizzazione di Servizi qualitativi all'art. 19. La previsione e realizzazione di servizi qualitativi funzionali al conseguimento degli obiettivi del Documento di Piano, volti al miglioramento della qualità della città pubblica, non costituisce variante al Documento di Piano, anche se tali servizi non sono compresi nelle Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana. In sede di approvazione del relativo Piano attuativo, si procederà all'autorizzazione alla modifica ex LR 12/2005, art. 9, c. 15, della relativa previsione del Piano dei Servizi.

Art. 10. Norma transitoria

1. Per le aree ricadenti negli Ambiti di Rigenerazione Urbana sono consentiti, nelle more della proposta e della successiva adozione del relativo Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, esclusivamente interventi finalizzati al mantenimento degli edifici esistenti, fino alla manutenzione straordinaria. Sono esclusi dalle disposizioni di questo comma gli ARU 5 e 6.
2. Il Piano delle Regole recepisce, secondo le modalità di cui alle relative Norme di Attuazione, le previsioni del presente Documento di Piano per gli Ambiti di Rigenerazione Urbana, successivamente all'approvazione dei relativi Piani Attuativi.

02

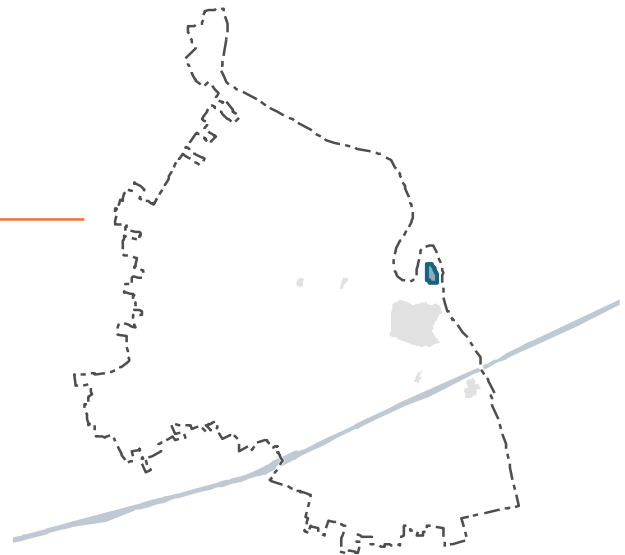
Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU)

ARU 1

Ex tessitura Rolla

Strumento di attuazione:

art. 47 PTC PAN



Prestazioni e disposizioni specifiche

Descrizione

L'ambito ARU 1 identifica un luogo rappresentativo della città di Trezzo: il promontorio che si affaccia sul fiume Adda, dove è presente un fabbricato industriale in disuso, l'ex tessitura Rolla. L'area è circondata da elementi architettonici ed ambientali di pregio quali la Centrale idroelettrica Taccani, il Castello Visconteo e i boschi e le acque del Parco regionale Adda Nord.

Vincoli e tutele

L'ambito ricade all'interno del vincolo paesaggistico delle bellezze d'insieme (art. 136 c. 1 lett. d D.Lgs. 42/2004), dei fiumi e relative sponde (art. 142 c. 1 lett. c D.Lgs. 42/2004) e del Parco regionale Adda Nord (l.r. 80/1983), nel quale è individuato come ambito con rilevanti significati di archeologia industriale (art. 47 PTC PAN). Porzioni dell'ambito ricadono all'interno di: fasce PAI (limite fascia A), da verificare in fase attuativa con l'ente sovralocale, superfici boscate PIF del Parco Adda Nord, fattibilità geologica classe 3 e 4.

Obiettivi

L'obiettivo è il recupero dell'edificio, che tenda ad un miglioramento complessivo della compatibilità ambientale e paesaggistica degli edifici e del loro contesto.

Indicazioni e prescrizioni progettuali

Il recupero dell'ambito è subordinato all'approvazione di un Piano di Settore tra l'ente gestore del Parco, la proprietà e il comune di Trezzo sull'Adda. Per tale motivazione, i parametri come SF e IC e la dotazione a servizi dovranno essere definiti in sede di intesa con gli enti sovralocali.

La dotazione dovuta dovrà prevedere la realizzazione di uno o più interventi all'interno degli ambiti strategici della città pubblica di cui alla tav. PS.02.

L'attuazione può avvenire attraverso un intervento unitario o per sub-ambiti, così come individuati nelle "Indicazioni progettuali" o da definire in sede di convenzionamento.

Incentivazioni

Come disposto dall'art. 5 delle NTA del Documento di Piano.

Dati di progetto

Indici e parametri base

ST Superficie territoriale	17.300 mq
IT Indice di edificabilità territoriale	-
SL Superficie lorda	-
IC Indice di copertura	-
IPF Indice di permeabilità fondiaria	-
H Altezza dei fabbricati	-

Indici e parametri aggiuntivi

IT aggiuntivo	0
---------------	---

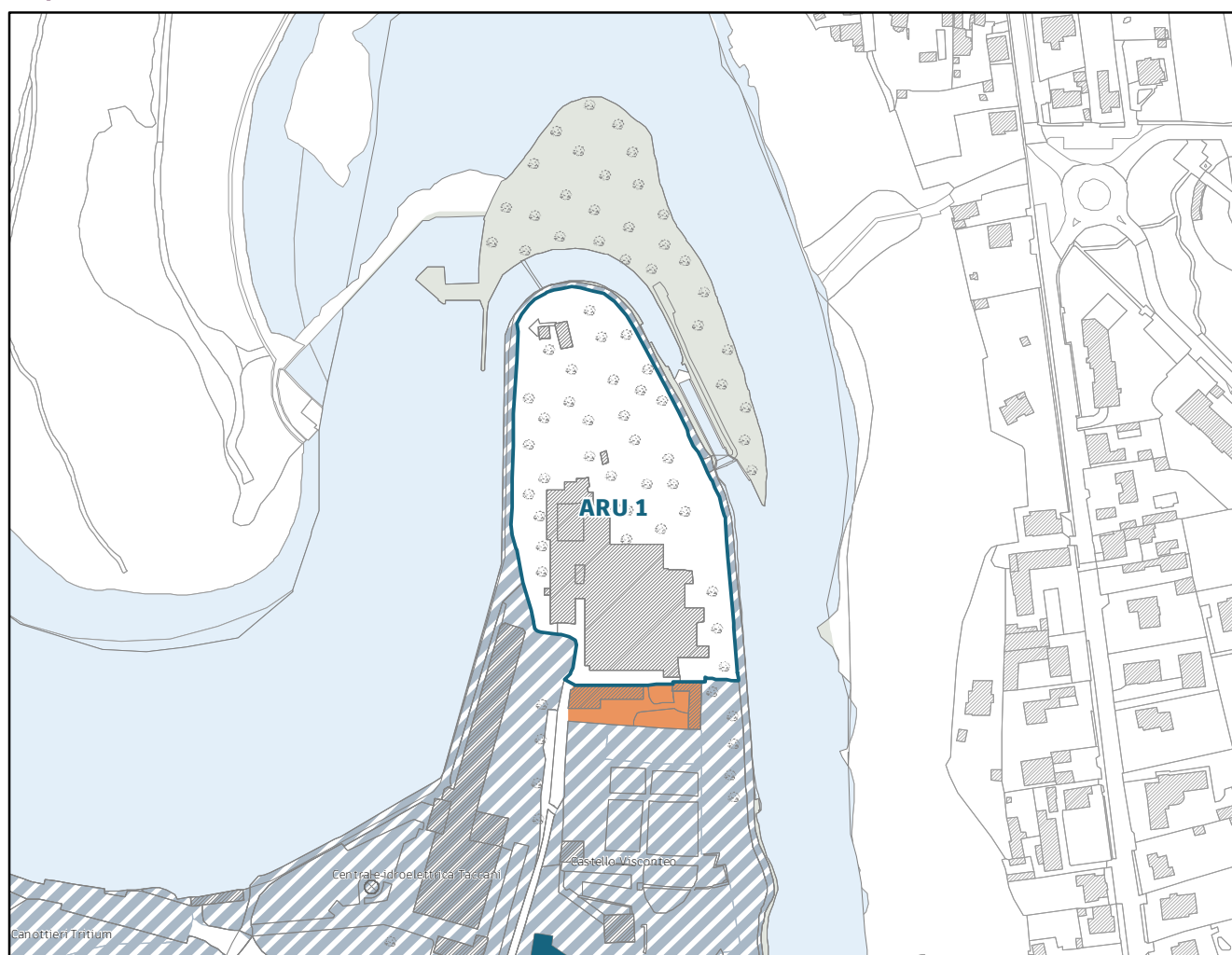
Dotazioni

Nuovi abitanti teorici minimi	-
Dotazione minima dovuta	-

Destinazioni d'uso

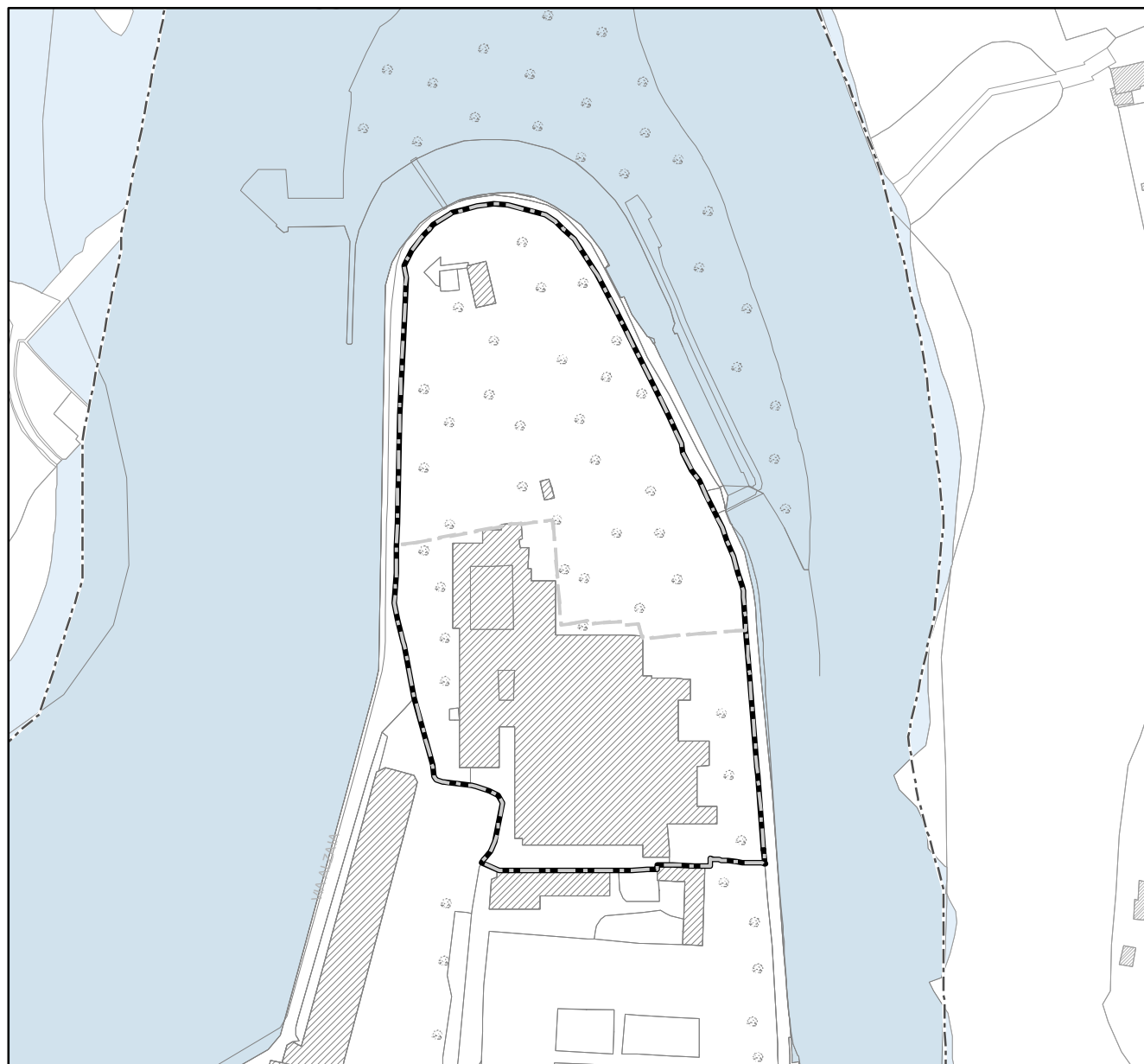
Funzioni non ammesse P, L, Lu, C (MSV e GSV), Ci, Ru
[art. 6 c. 2 NA PR]

Inquadramento territoriale



Tessuto di antica formazione	Tessuto produttivo ad alta densità	Ambiti a servizio pubblico
Tessuto residenziale ad alta densità	Tessuto produttivo a media densità	Edifici pubblici o di uso pubblico
Tessuto residenziale a bassa densità	Ambiti agricoli e boscati	

Indicazioni progettuali



Legenda

 Perimetro Ambito di Rigenerazione Urbana

 Sub-ambiti

 Superficie per infrastrutture viarie

 Fascia di mitigazione

 Percorso ciclopedonale

Disciplina del Piano dei Servizi

 Spazi pubblici da valorizzare

 Servizi in progetto

Classificazione degli edifici

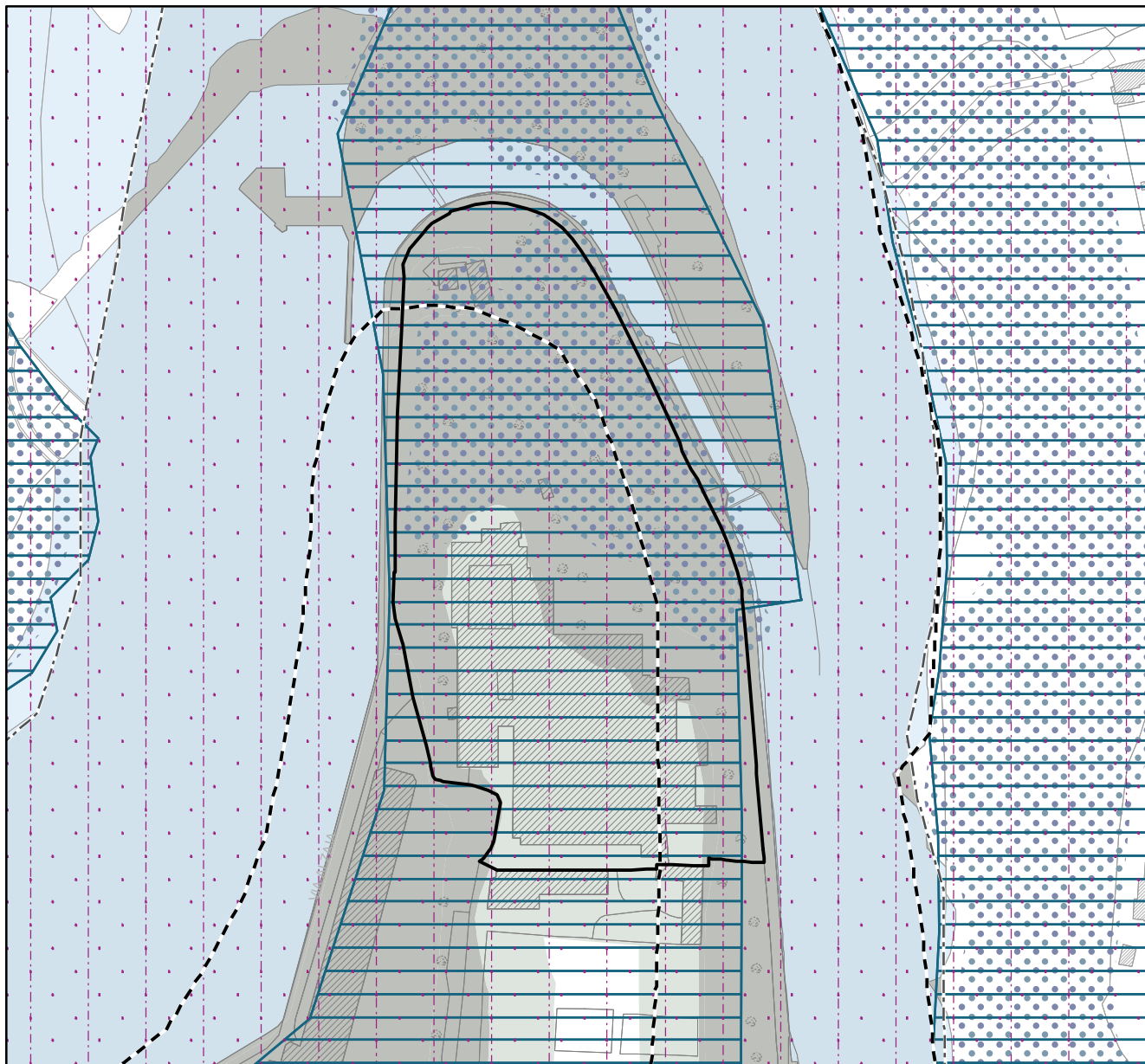
 EVS | Edifici di valore storico-architettonico

 ETD | Edifici tradizionali o con interesse documentario

 ECO | Edifici compatibili con il contesto

 ERE | Edifici recenti

Vincoli e tutele



Legenda

- Elettrodotti
- Elettrodotti - Distanza di Prima Approssimazione (DPA) indicativa
- Ambiti assoggettati al codice dei beni culturali e del paesaggio
- · · Bellezze d'insieme
- ▬ Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde
- · · Parco regionale Adda Nord - PAN

· · · Aree boscate PIF - PAN

Vincoli geologici e idrogeologici

--- Limite fascia A - PAI

Fattibilità geologica

■ Classe 3 - consistenti limitazioni

■ Classe 4 - gravi limitazioni

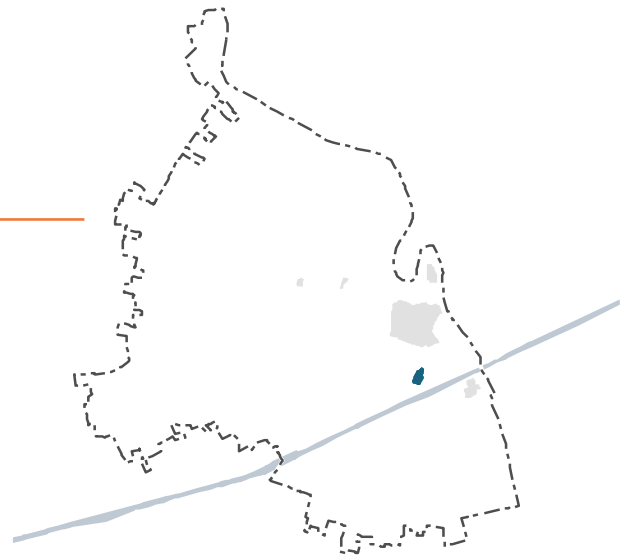
1:2000

ARU 2

via Quarto

**Strumento di
attuazione:**

**Permesso di Costruire
convenzionato**



**Prestazioni
e disposizioni
specifiche**

Descrizione

L'Ambito di Rigenerazione Urbana di via Quarto si inserisce all'interno del tessuto consolidato della città di Treviso e si presenta come un lotto vuoto.

Vincoli e tutele

L'area è attraversata da un elettrodotto in direzione est-ovest. L'ampiezza della fascia di vincolo (DPA) individuata nel riquadro "Vincoli e tutele" è indicativa; la stessa dovrà essere determinata al momento della presentazione del PdCc.

Obiettivi

Recupero di un vuoto urbano in una porzione consolidata di città.

Indicazioni e prescrizioni progettuali

-

Incentivazioni

Come disposto dall'art. 5 delle NTA del Documento di Piano.

Dati di progetto

Indici e parametri base

ST Superficie territoriale	5.060mq
IT Indice di edificabilità territoriale	0,4 mq/mq
SL Superficie lorda	2.025 mq
IC Indice di copertura	-
IPF Indice di permeabilità fondiaria	≥ 20%
H Altezza dei fabbricati	10,5 m

Indici e parametri aggiuntivi

IT aggiuntivo	0,1 mq/mq
---------------	-----------

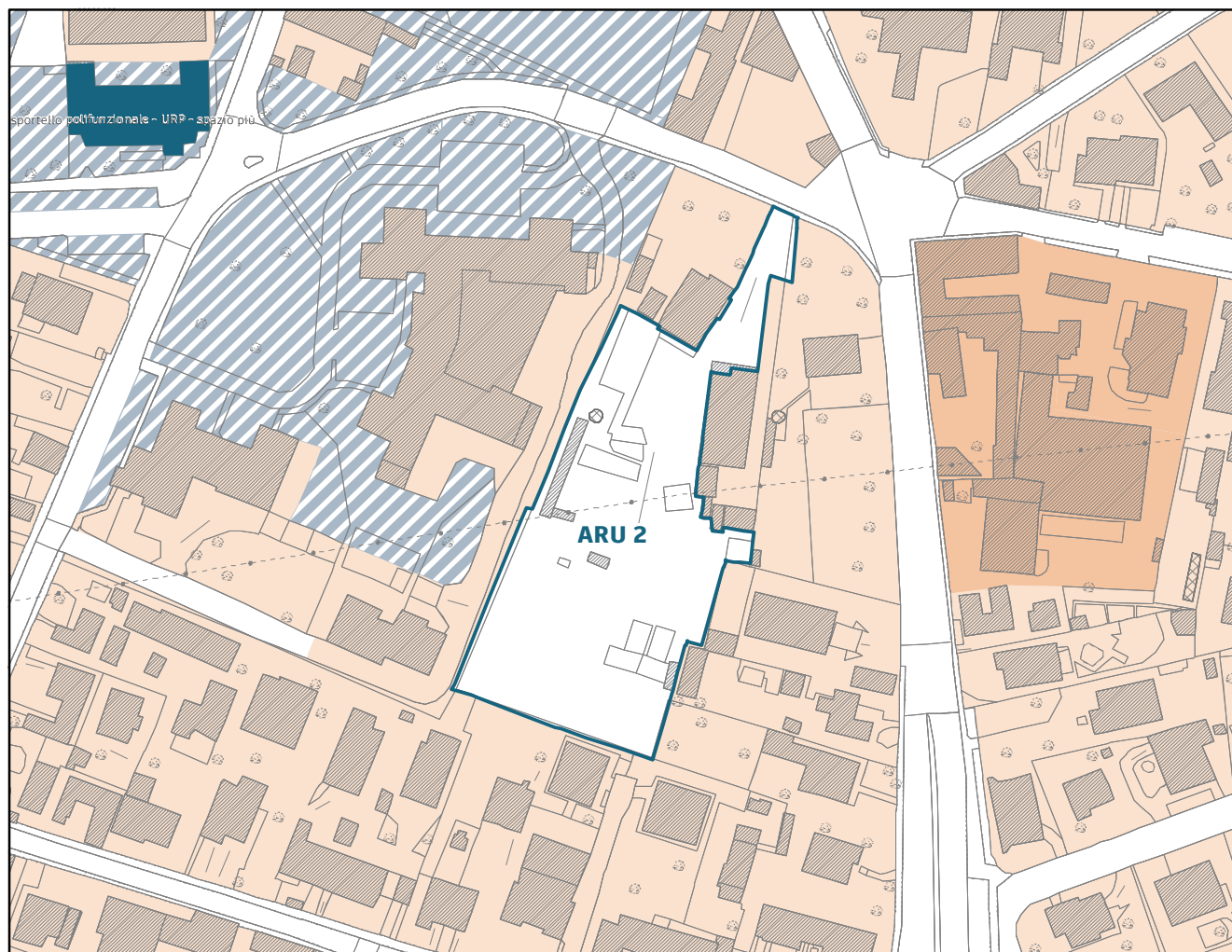
Dotazioni

Nuovi abitanti teorici minimi	40
Dotazione minima dovuta	1.619 mq

Destinazioni d'uso

Funzioni non ammesse P, L, Lu, C (MSV e GSV), Ci, Ru
[art. 6 c. 2 NA PR]

Inquadramento territoriale



Tessuto di antica formazione	Tessuto produttivo ad alta densità	Ambiti a servizio pubblico
Tessuto residenziale ad alta densità	Tessuto produttivo a media densità	Edifici pubblici o di uso pubblico
Tessuto residenziale a bassa densità	Ambiti agricoli e boscati	

Indicazioni progettuali



Legenda

 Perimetro Ambito di Rigenerazione Urbana

 Sub-ambiti

 Superficie per infrastrutture viarie

 Fascia di mitigazione

 Percorso ciclopeditonale

Disciplina del Piano dei Servizi

 Spazi pubblici da valorizzare

 Servizi in progetto

Classificazione degli edifici

 EVS | Edifici di valore storico-architettonico

 ETD | Edifici tradizionali o con interesse documentario

 ECO | Edifici compatibili con il contesto

 ERE | Edifici recenti

Vincoli e tutele



1:1000

Legenda

- +— Elettrodotti
- Elettrodotti - Distanza di Prima Approssimazione (DPA) indicativa
- Ambiti assoggettati al codice dei beni culturali e del paesaggio
- · · Bellezze d'insieme
- ▬ Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde
- · · Parco regionale Adda Nord - PAN

· · · Aree boscate PIF - PAN

Vincoli geologici e idrogeologici

--- Limite fascia A - PAI

Fattibilità geologica

■ Classe 3 - consistenti limitazioni

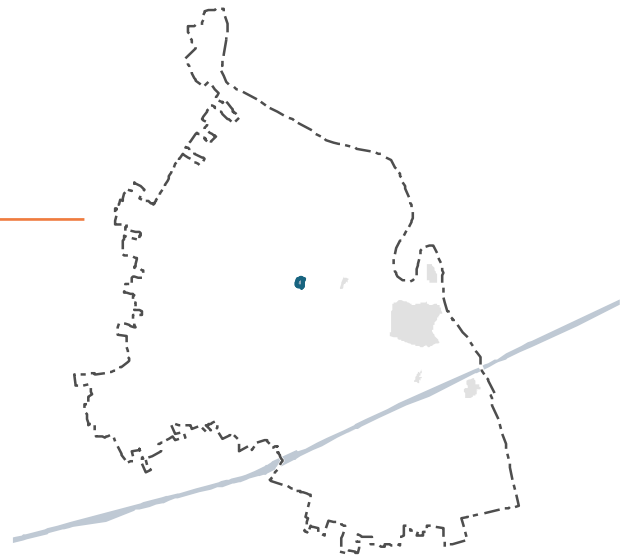
■ Classe 4 - gravi limitazioni

ARU 3

via S. Martino

**Strumento di
attuazione:**

**Permesso di Costruire
convenzionato**



**Prestazioni
e disposizioni
specifiche**

Descrizione

L'ambito si localizza ai confini dell'abitato della zona via Brasca-via Nenni ed è occupato da abitazioni e strutture agricole non utilizzate.

Vincoli e tutele

L'area è attraversata da un elettrodotto in direzione nord-sud. L'ampiezza della fascia di vincolo (DPA) individuata nel riquadro "Vincoli e tutele" è indicativa; la stessa dovrà essere determinata al momento della presentazione del PdCc.

Obiettivi

Riqualificazione dell'area e completamento del tessuto esistente.

Indicazioni e prescrizioni progettuali

L'ambito è soggetto:

- alla realizzazione e cessione di una connessione viabilistica e ciclopedonale tra via S. Martino e via Pietro Nenni;
- alla realizzazione di una quinta alberata di mitigazione con le adiacenti aree agricole.

Incentivazioni

Come disposto dall'art. 5 delle NTA del Documento di Piano.

Dati di progetto

Indici e parametri base

ST Superficie territoriale	5.480 mq
IT Indice di edificabilità territoriale	0,4 mq/mq
SL Superficie lorda	2.190 mq
IC Indice di copertura	-
IPF Indice di permeabilità fondiaria	≥ 20%
H Altezza dei fabbricati	10,5 m

Indici e parametri aggiuntivi

IT aggiuntivo	0,1 mq/mq
---------------	-----------

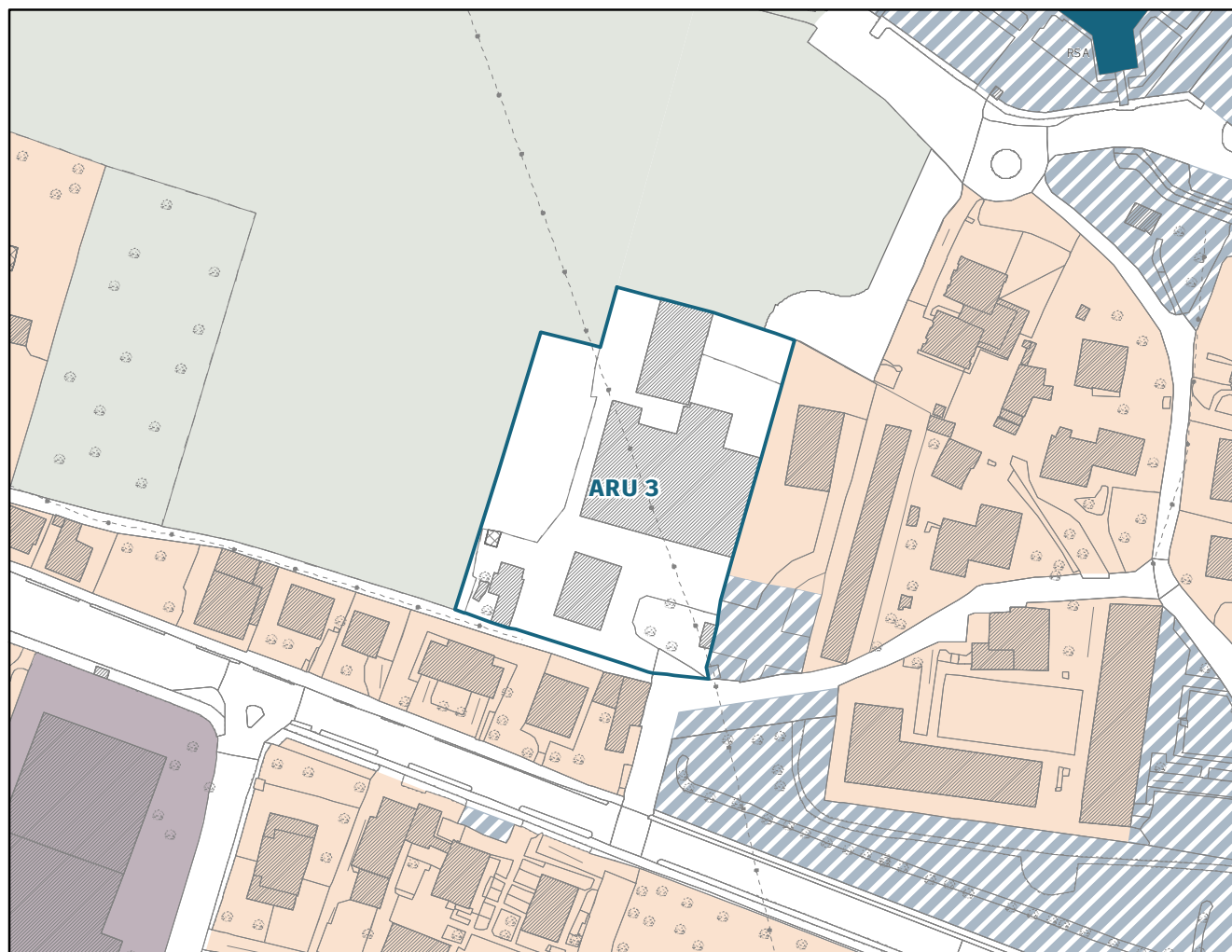
Dotazioni

Nuovi abitanti teorici minimi	43
Dotazione minima dovuta	1.755 mq

Destinazioni d'uso

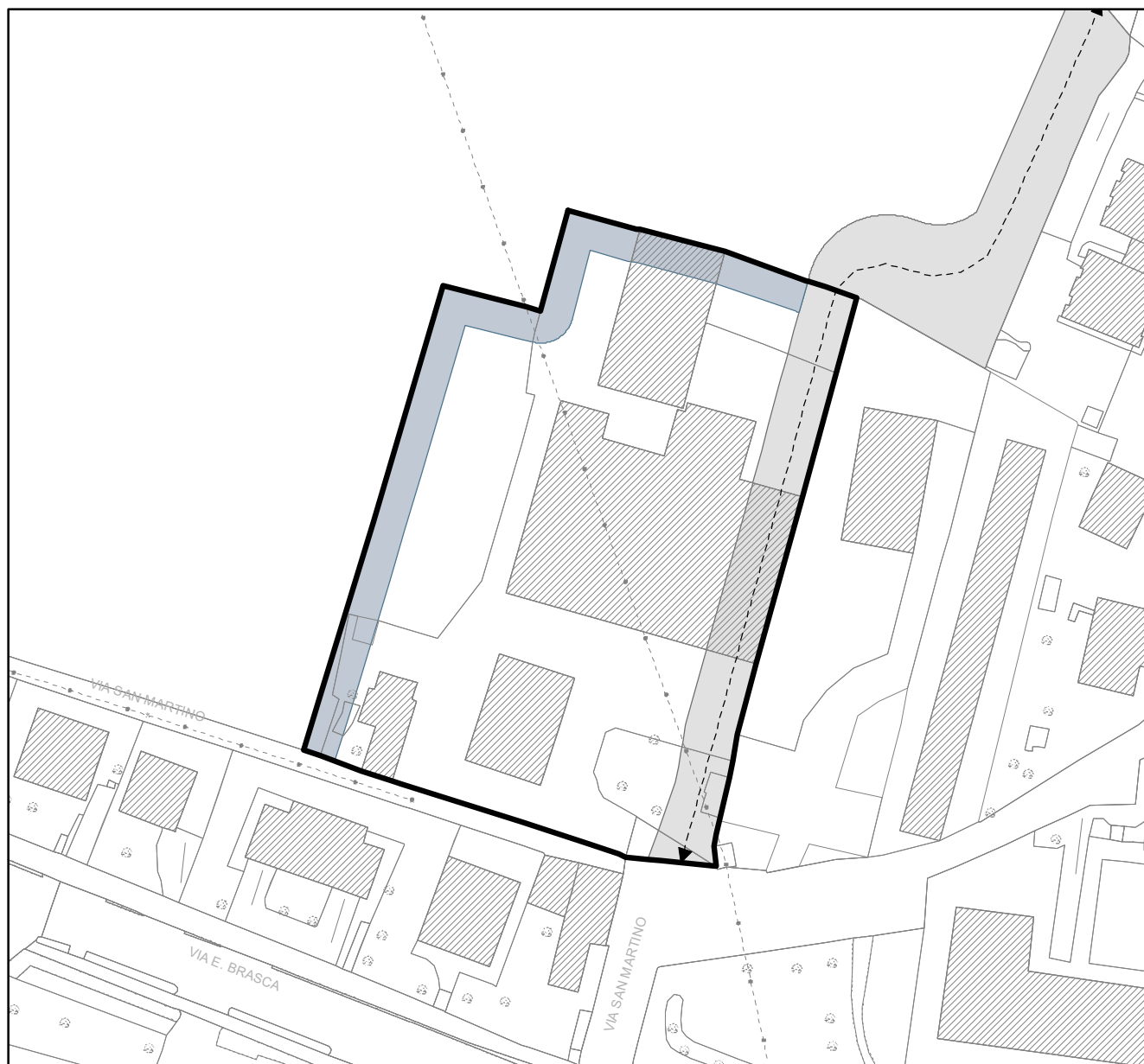
Funzioni non ammesse P, L, Lu, C (MSV e GSV), Ci, Ru
[art. 6 c. 2 NA PR]

Inquadramento territoriale



Tessuto di antica formazione	Tessuto produttivo ad alta densità	Ambiti a servizio pubblico
Tessuto residenziale ad alta densità	Tessuto produttivo a media densità	Edifici pubblici o di uso pubblico
Tessuto residenziale a bassa densità	Ambiti agricoli e boscati	

Indicazioni progettuali



Legenda

Perimetro Ambito di Rigenerazione Urbana

Sub-ambiti

Superficie per infrastrutture viarie

Fascia di mitigazione

Percorso ciclopeditonale

Disciplina del Piano dei Servizi

Spazi pubblici da valorizzare

Servizi in progetto

Classificazione degli edifici

EVS | Edifici di valore storico-architettonico

ETD | Edifici tradizionali o con interesse documentario

ECO | Edifici compatibili con il contesto

ERE | Edifici recenti

Vincoli e tutele



1:1000

Legenda

- +— Elettrodotti
- Elettrodotti - Distanza di Prima Approssimazione (DPA) indicativa
- Ambiti assoggettati al codice dei beni culturali e del paesaggio
- · · Bellezze d'insieme
- ▬ Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde
- ||| Parco regionale Adda Nord - PAN

· · · Aree boscate PIF - PAN

Vincoli geologici e idrogeologici

- - - Limite fascia A - PAI

Fattibilità geologica

■ Classe 3 - consistenti limitazioni

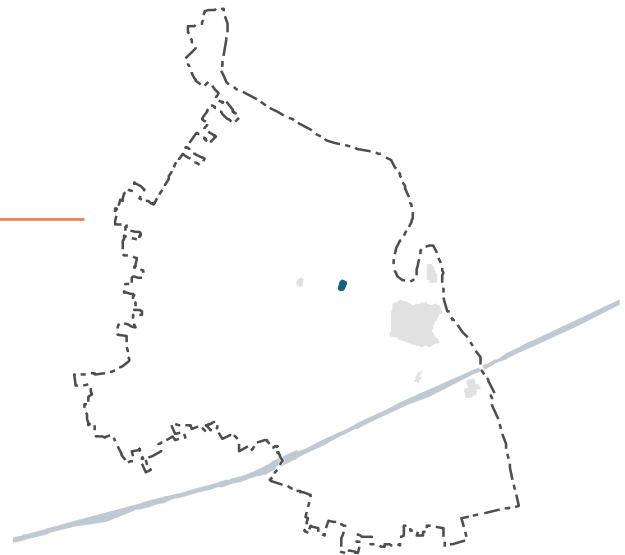
■ Classe 4 - gravi limitazioni

ARU 4

Via P. Nenni

**Strumento di
attuazione:**

**Permesso di Costruire
convenzionato**



**Prestazioni
e disposizioni
specifiche**

Descrizione

L'ambito è inserito nel Tessuto Urbano Consolidato di Trezzo ed è attualmente occupato da edifici dismessi e da una porzione di area a servizi.

Vincoli e tutele

-

Obiettivi

Gli obiettivi sono il completamento del tessuto residenziale attraverso la riqualificazione dell'edificio dismesso interno al tessuto consolidato e adiacente alla area in cui è previsto il nuovo asilo nido e al Polo dello sport e dell'istruzione individuato nella strategia PS.02.

Indicazioni e prescrizioni progettuali

L'ambito dovrà prevedere una quota di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9 del Piano dei Servizi, quota da definirsi in fase di convenzionamento.

Incentivazioni

Come disposto dall'art. 5 delle NTA del Documento di Piano.

Dati di progetto

Indici e parametri base

ST Superficie territoriale	2.305 mq
IT Indice di edificabilità territoriale	-
SL Superficie lorda	esistente
IC Indice di copertura	-
IPF Indice di permeabilità fondiaria	≥ 20%
H Altezza dei fabbricati	16,5

Indici e parametri aggiuntivi

IT aggiuntivo	0,1 mq/mq
---------------	-----------

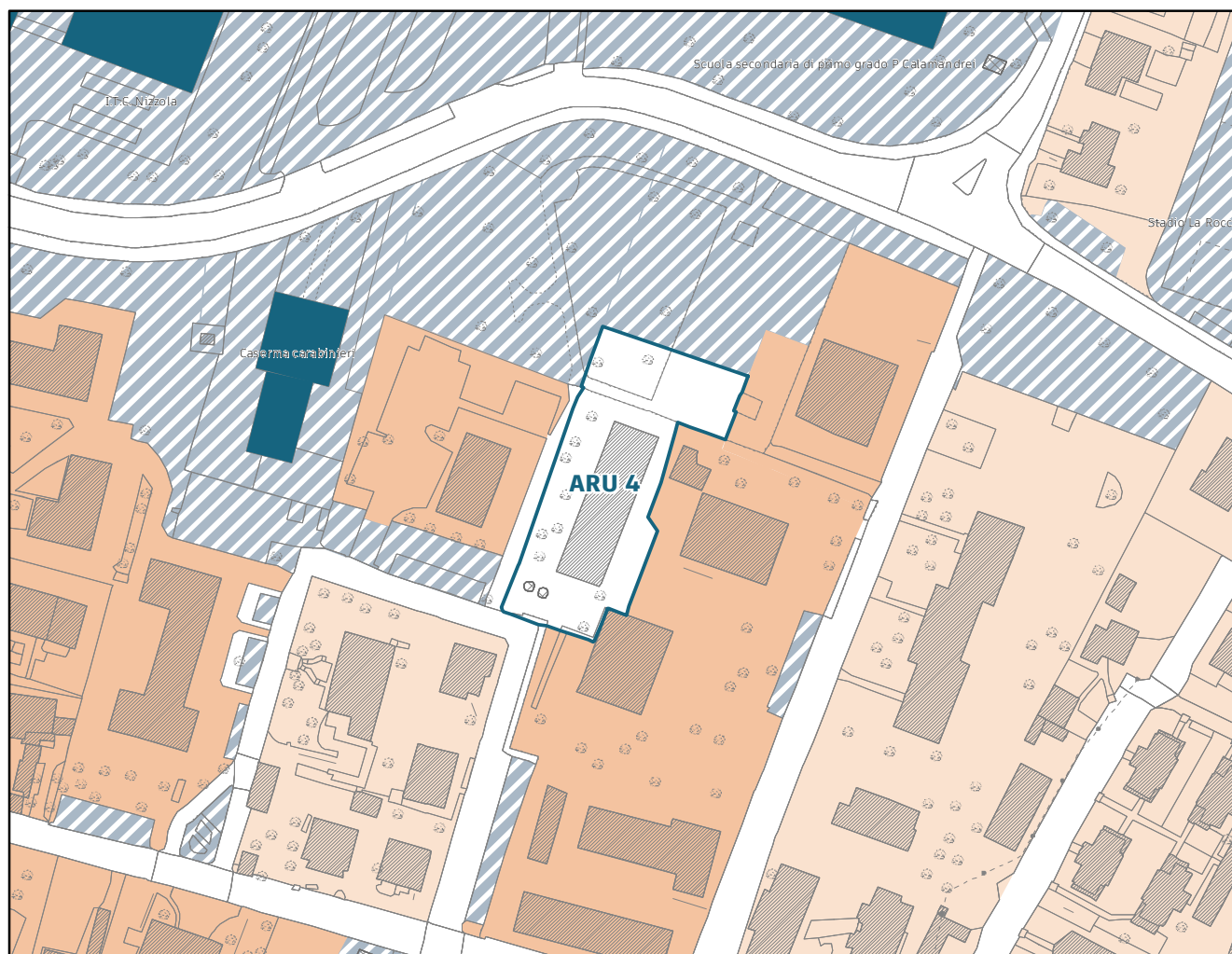
Dotazioni

Nuovi abitanti teorici minimi stimati	29
Dotazione minima dovuta	-

Destinazioni d'uso

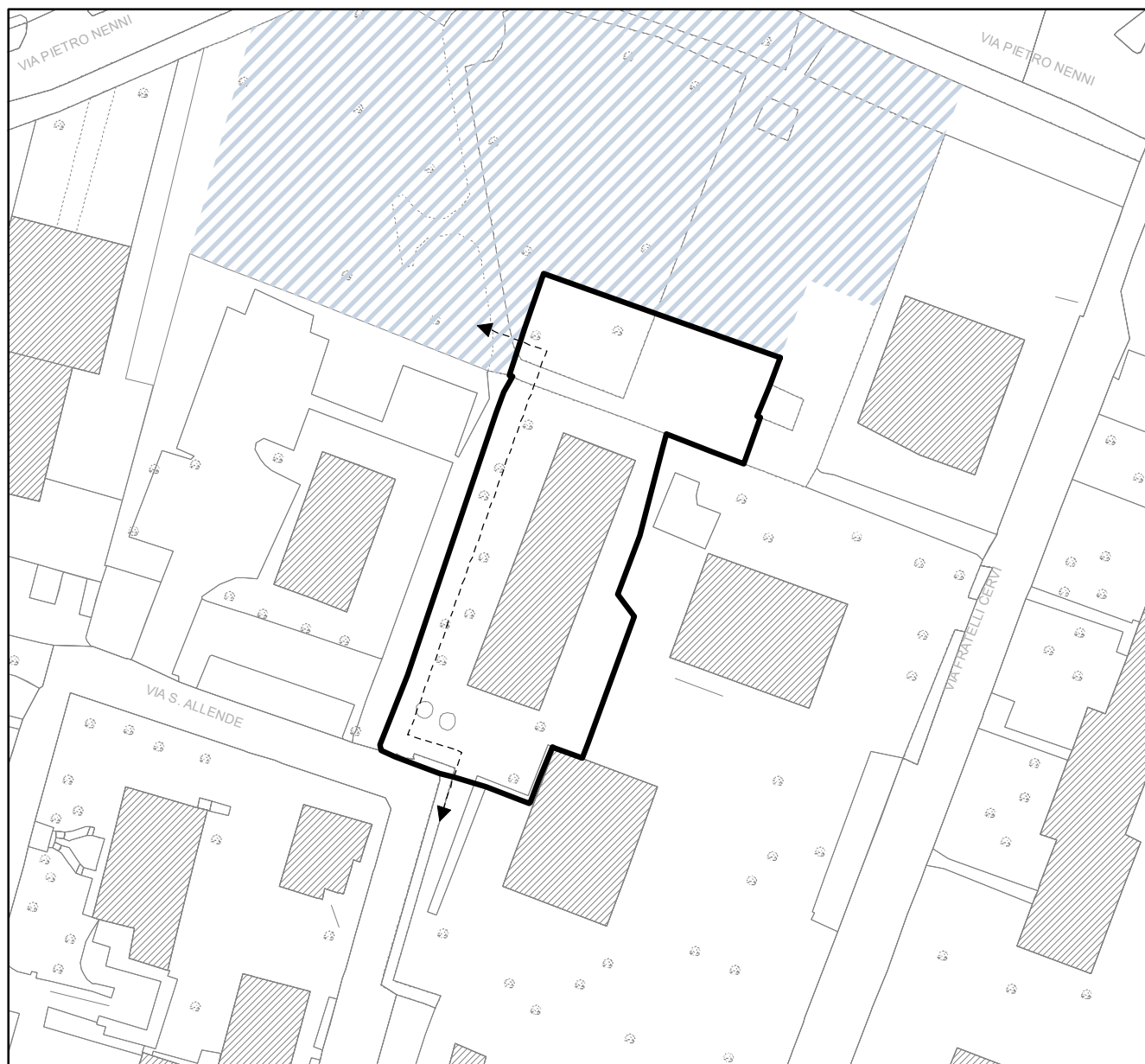
Funzioni non ammesse P, L, Lu, C (MSV e GSV), Ci, Ru
[art. 6 c. 2 NA PR]

Inquadramento territoriale



Tessuto di antica formazione	Tessuto produttivo ad alta densità	Ambiti a servizio pubblico
Tessuto residenziale ad alta densità	Tessuto produttivo a media densità	Edifici pubblici o di uso pubblico
Tessuto residenziale a bassa densità	Ambiti agricoli e boscati	

Indicazioni progettuali



Legenda

 Perimetro Ambito di Rigenerazione Urbana

 Sub-ambiti

 Superficie per infrastrutture viarie

 Fascia di mitigazione

 Percorso ciclopeditonale

Disciplina del Piano dei Servizi

 Spazi pubblici da valorizzare

 Servizi in progetto

Classificazione degli edifici

 EVS | Edifici di valore storico-architettonico

 ETD | Edifici tradizionali o con interesse documentario

 ECO | Edifici compatibili con il contesto

 ERE | Edifici recenti

Vincoli e tutele



1:1000

Legenda

-  Elettrodotti
-  Elettrodotti - Distanza di Prima Approssimazione (DPA) indicativa
- Ambiti assoggettati al codice dei beni culturali e del paesaggio
-  Bellezze d'insieme
-  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde
-  Parco regionale Adda Nord - PAN

 Aree boscate PIF - PAN

Vincoli geologici e idrogeologici

 Limite fascia A - PAI

Fattibilità geologica

 Classe 3 - consistenti limitazioni

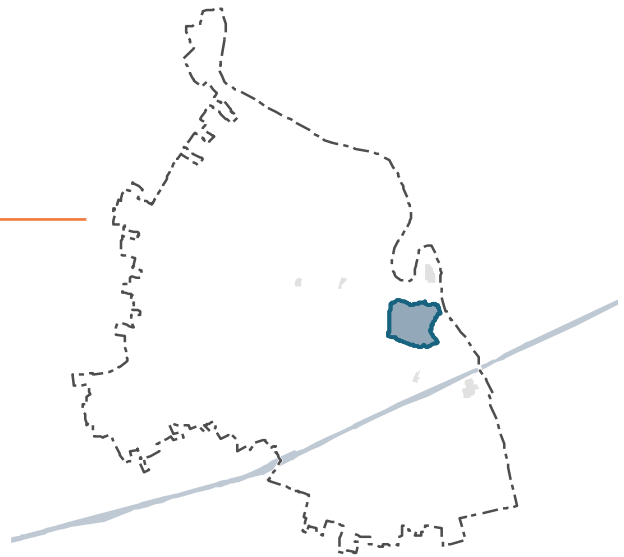
 Classe 4 - gravi limitazioni

ARU 5

Nucleo di Antica Formazione di Trezzo

**Strumento di
attuazione:**

art. 5 c. 3 lett. b



**Prestazioni
e disposizioni
specifiche**

Descrizione

L'ARU n. 5 è un ambito di rigenerazione diffusa e comprende il nucleo storico originario di Trezzo, racchiuso tra Viale Trento e Trieste, via Gramsci e via Sala.

Vincoli e tutele

L'ambito ricade all'interno del vincolo paesaggistico delle bellezze d'insieme (art. 136 c. 1 lett. d D.Lgs. 42/2004) e del Parco regionale Adda Nord (l.r. 80/1983). Porzioni dell'ambito ricadono all'interno di: fasce di rispetto dei fiumi e relative sponde (art. 142 c. 1 lett. c D.Lgs. 42/2004), superfici boscate PIF del Parco Adda Nord, fattibilità geologica classe 3 e 4.

Obiettivi

La strategia intende favorire il recupero architettonico del centro storico trezzese degli immobili esistenti sottoutilizzati. Obiettivo è dare nuova vitalità a questa porzione urbana, sia in ambito privato (edifici, corti, esercizi commerciali) che pubblico (portici, spazi pavimentati, piazze urbane).

Indicazioni e prescrizioni progettuali

Gli interventi si attuano per singoli corpi edilizi e relativa area di pertinenza o per pluralità di corpi edilizi. Le modalità di intervento e di attuazione sono contenute agli artt. 19-22 delle NA del Piano delle Regole.

La dotazione dovuta potrà prevedere la realizzazione di uno o più interventi all'interno degli ambiti strategici della città pubblica di cui alla tav. PS.02 e alla mappa *Indicazioni progettuali per la città pubblica e per i servizi qualitativi*.

Incentivazioni

- 1) Incremento parametri urbanistici rispetto a indici base se:
 - intervento di ristrutturazione edilizia sul singolo corpo edilizio: +10% SL
 - intervento di ristrutturazione edilizia su più corpi edilizi: + 20% SL complessiva
 - rimozione superfetazione all'interno dei cortili (+ SL rimossa)
 - realizzazione di servizi qualitativi aggiuntivi (+10% SL)
- 2) Esclusione del calcolo della SL se vengono riattivati spazi per EV al piano terra
- 3) valorizzazione dello spazio pubblico o privato ad uso pubblico attraverso forme di incentivazione con convenzionamento pubblico-privato in caso di:
 - rigenerazione e riattivazione EV al piano terra
 - realizzazione di servizi comuni al piano terra (es. co-working, lavanderia etc.)
 - introduzione di servitù di passo nei cortili.
- 4) come disposto dall'art. 5 delle NTA del Documento di Piano.

Dati di progetto

Indici e parametri base

ST Superficie territoriale	-
IT Indice di edificabilità territoriale	esistente
SL Superficie lorda	esistente
IC Indice di copertura	esistente
IPF Indice di permeabilità fondiaria	esistente
H Altezza dei fabbricati	art. 20 PR

Indici e parametri aggiuntivi

IT aggiuntivo	Paragrafo "Incentivazioni"
---------------	----------------------------

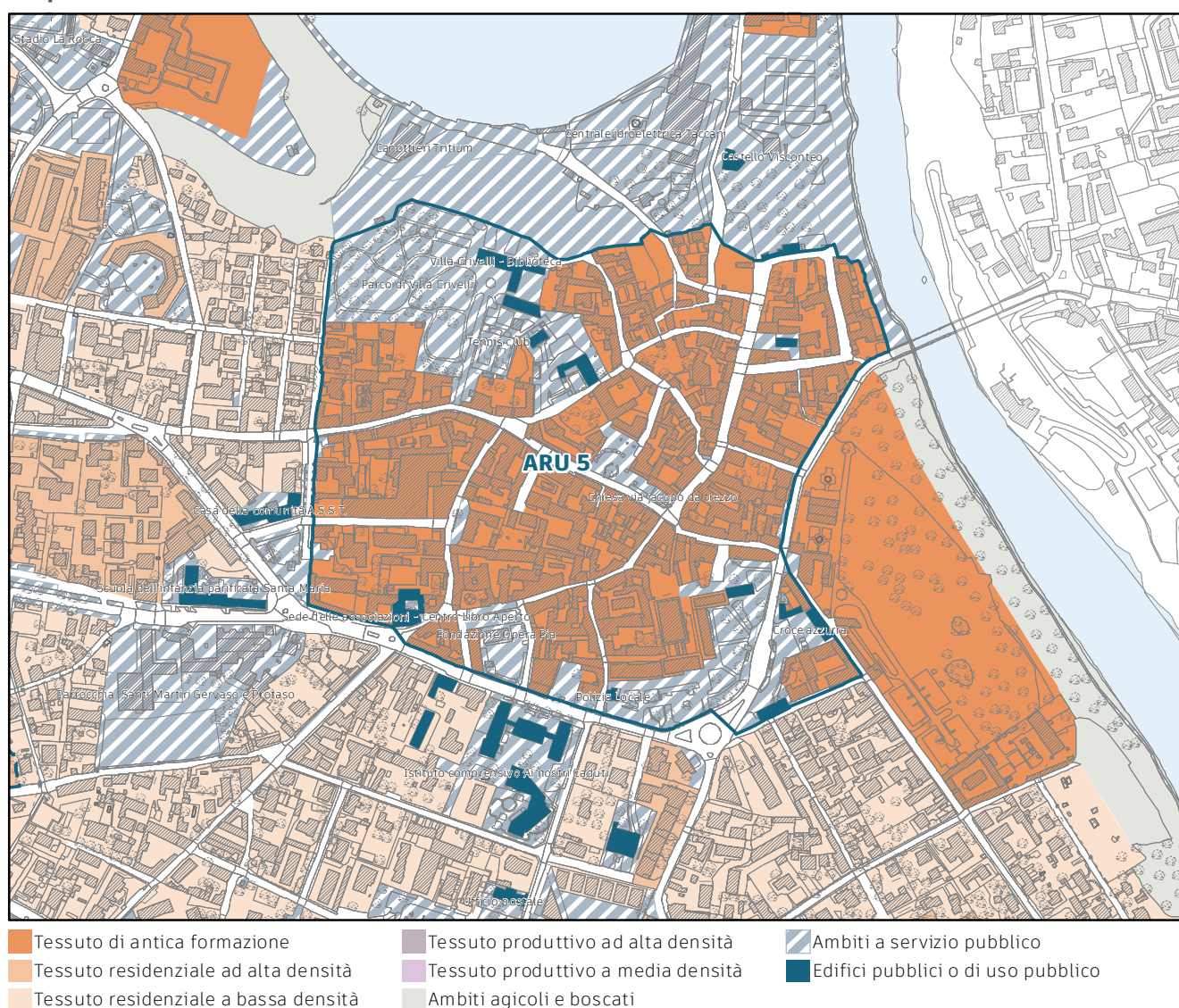
Dotazioni

Nuovi abitanti teorici minimi	-
Dotazione minima dovuta	-

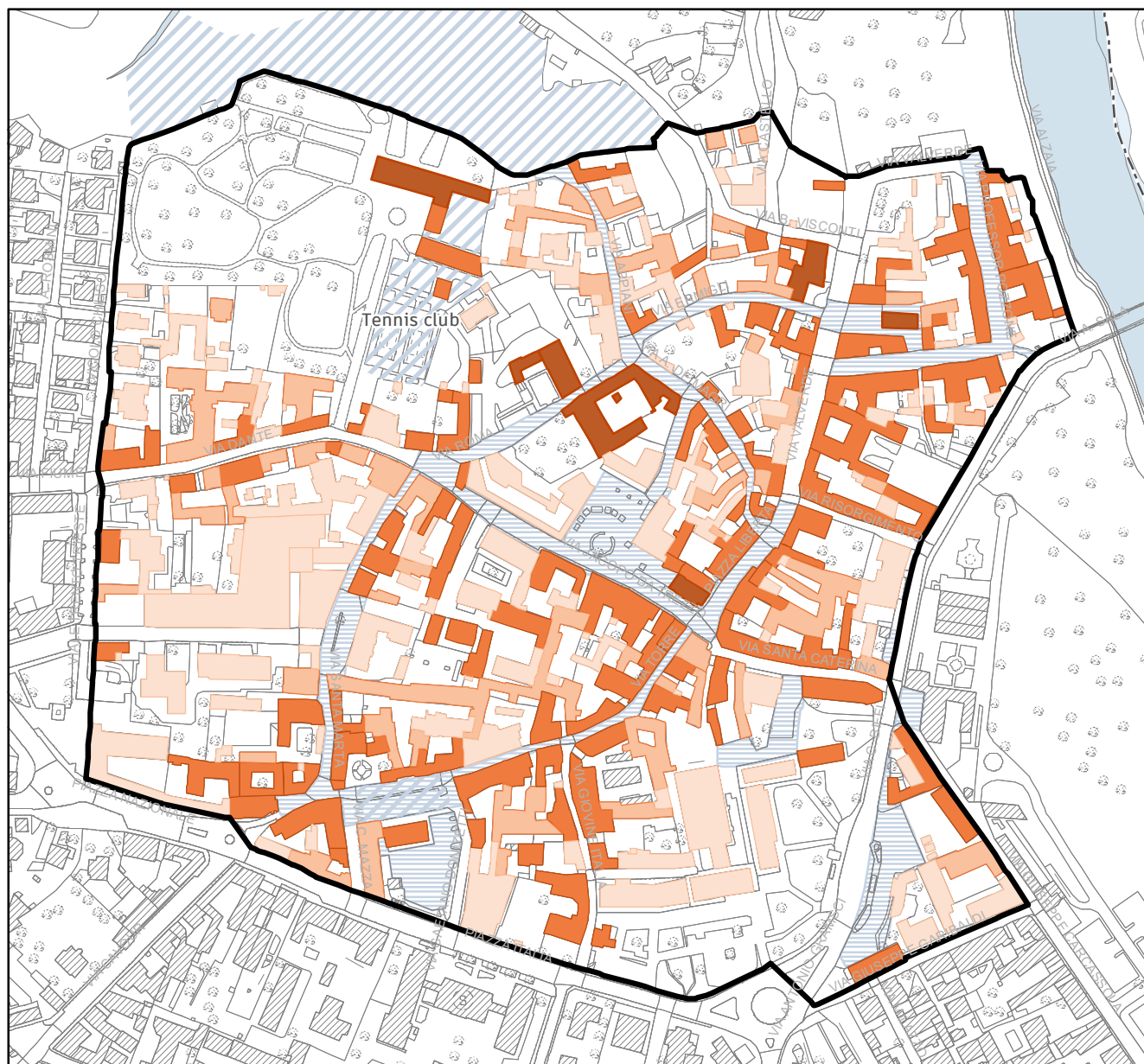
Destinazioni d'uso

Funzioni non ammesse C (MSV e GSV), Ci, P, L, Lu.
[art. 6 c. 2 NA PR]

Inquadramento territoriale



Indicazioni progettuali



Legenda

Perimetro Ambito di Rigenerazione Urbana

Sub-ambiti

Superficie per infrastrutture viarie

Fascia di mitigazione

Percorso ciclopeditonale

Disciplina del Piano dei Servizi

Spazi pubblici da valorizzare

Servizi in progetto

Classificazione degli edifici

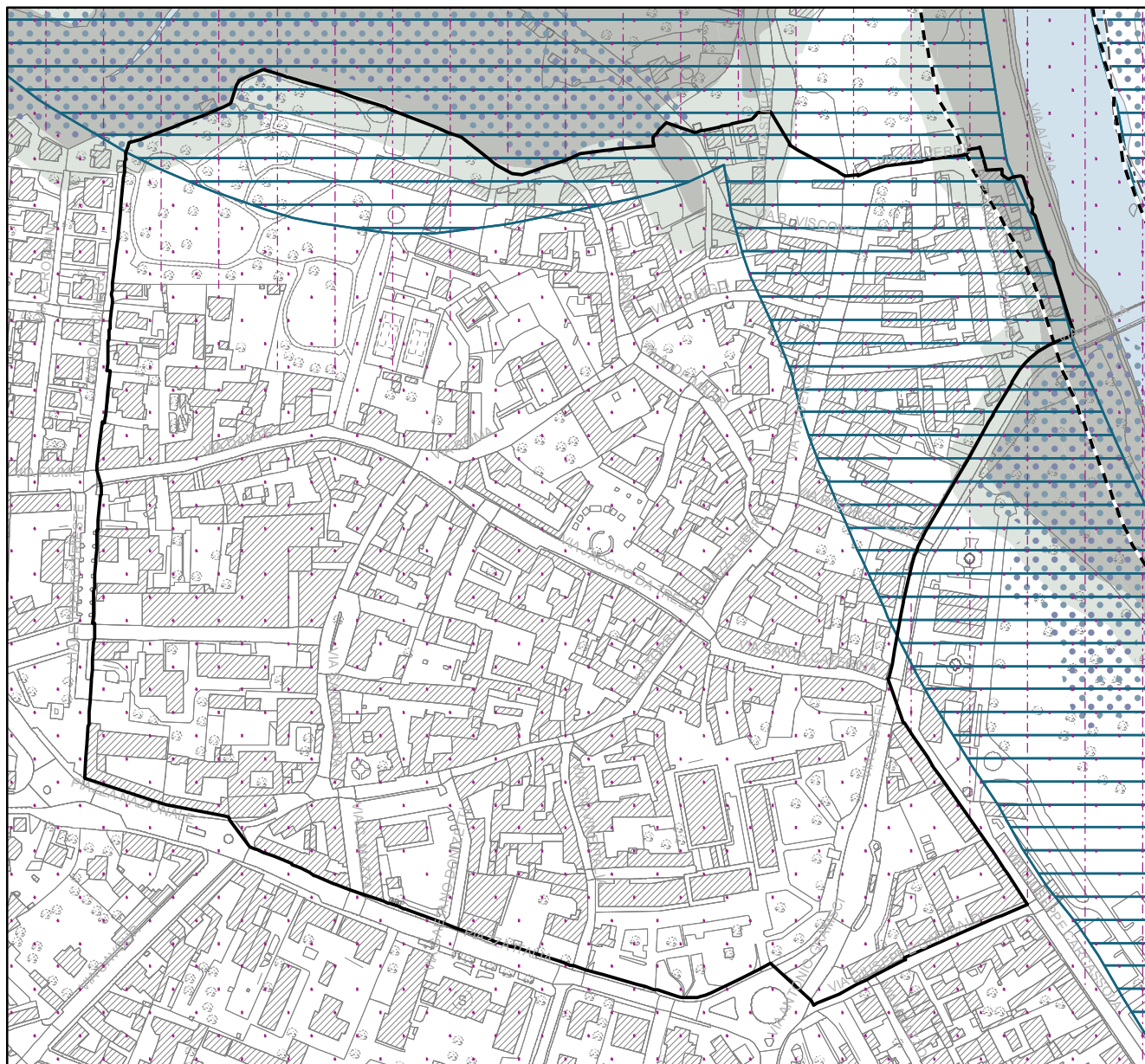
EVS | Edifici di valore storico-architettonico

ETD | Edifici tradizionali o con interesse documentario

ECO | Edifici compatibili con il contesto

ERE | Edifici recenti

Vincoli e tutele



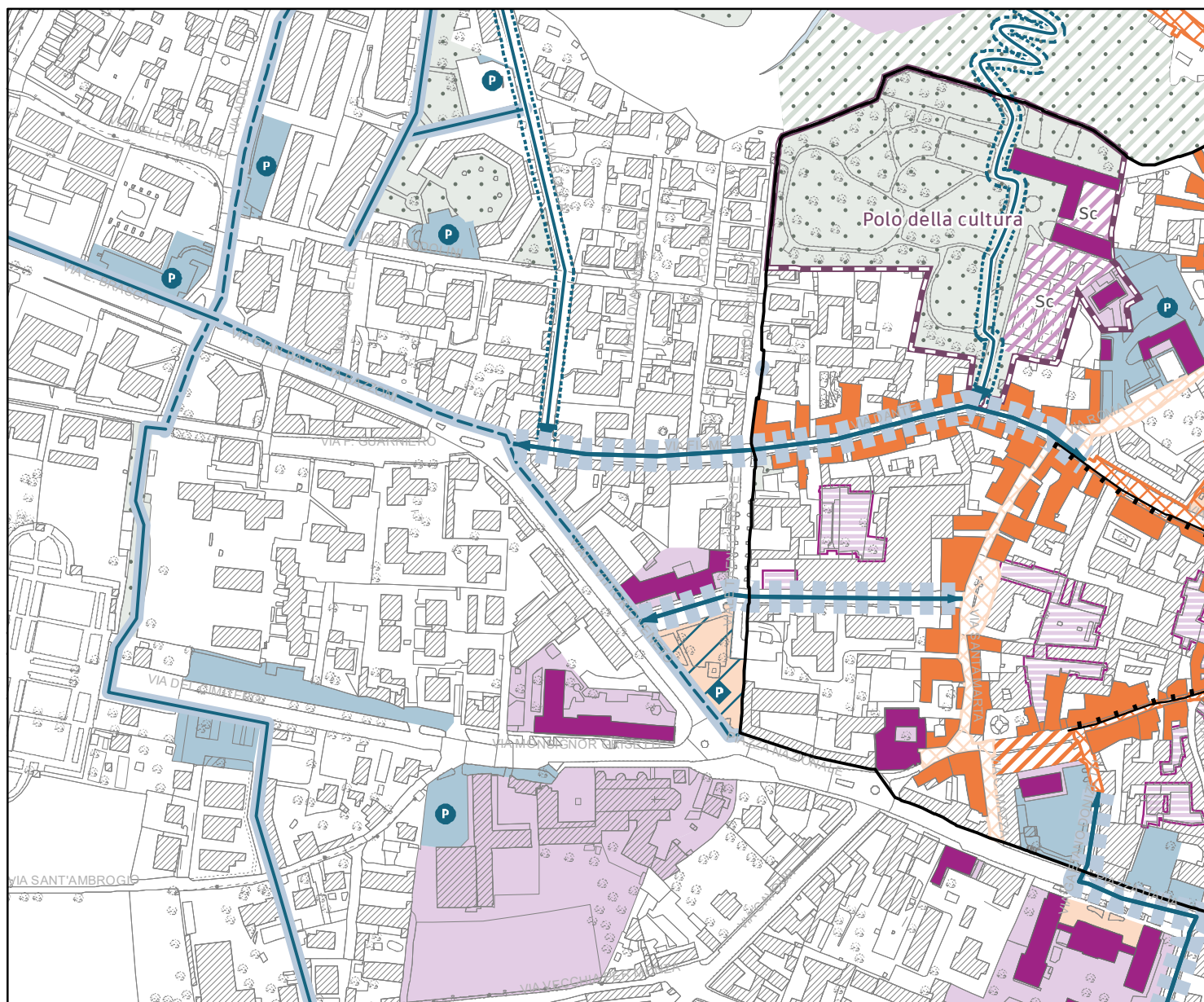
1:3500

Legenda

- Elettrodotti
- Elettrodotti - Distanza di Prima Approssimazione (DPA) indicativa
- Ambiti assoggettati al codice dei beni culturali e del paesaggio
- · · Bellezze d'insieme
- ▨ Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde
- ▨ Parco regionale Adda Nord - PAN

- ▨ Aree boscate PIF - PAN
- Vincoli geologici e idrogeologici
- - - Limite fascia A - PAI
- Fattibilità geologica
- ▨ Classe 3 - consistenti limitazioni
- ▨ Classe 4 - gravi limitazioni

Indicazioni progettuali per la città pubblica e per i servizi qualitativi



Legenda

Perimetro Ambito di Rigenerazione Urbana

Spazi per la sosta a servizio della città pubblica

Parcheggi a cielo aperto

Parcheggi interrati

Favorire una mobilità lenta e sicura

Percorsi ciclopeditoni esistenti

Percorsi in progetto

Percorsi ciclopeditoni

Percorsi ciclopeditoni promiscui

Percorsi pedonali di accesso all'alzaia

Valorizzazione del percorso ciclopeditonale sovracomunale

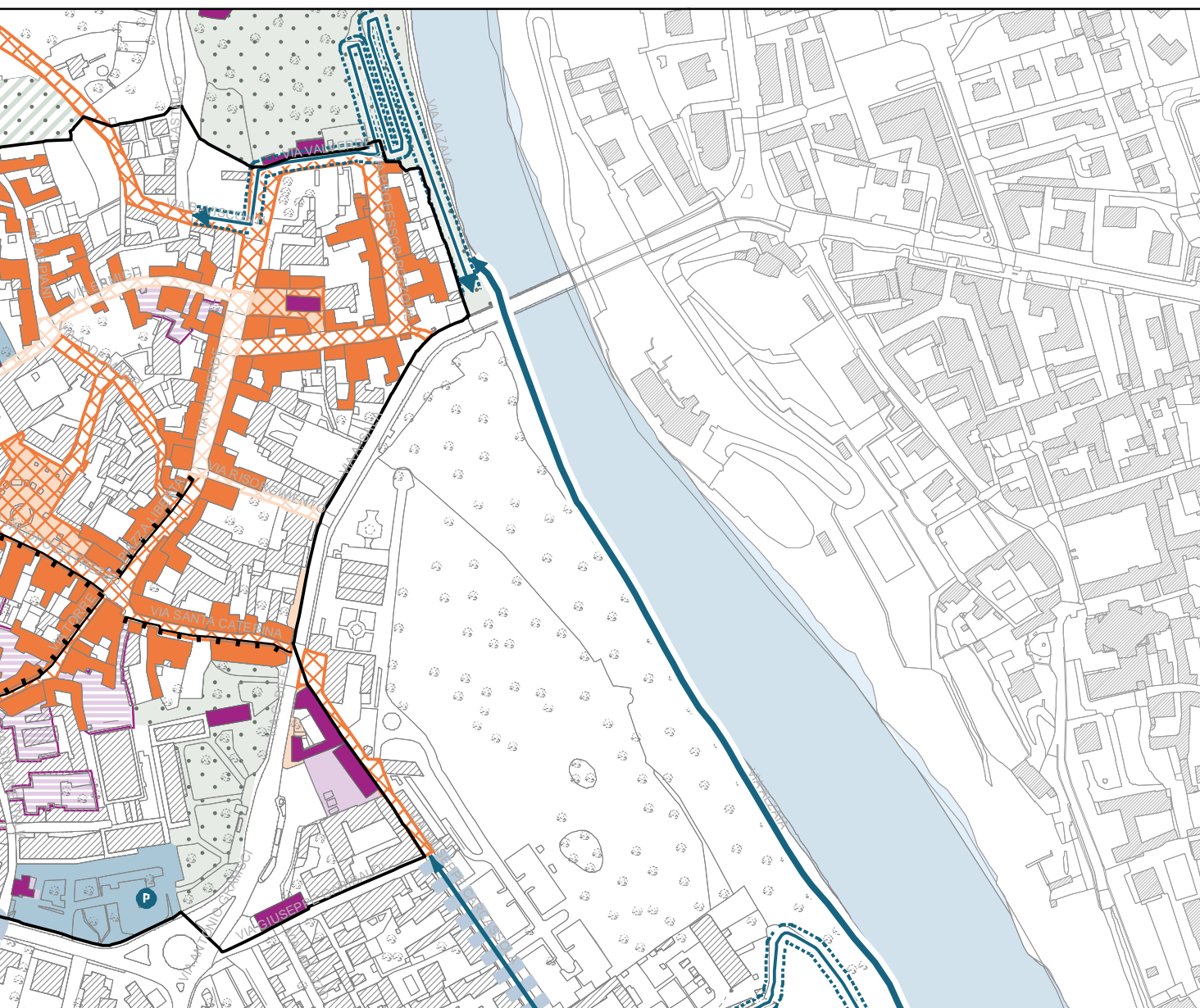
Valorizzazione della città pubblica

Nuove centralità di servizi

Ambiti cortilizi da riqualificare

Il sistema dei servizi pubblici o di interesse pubblico

Efficientamento degli edifici pubblici



Servizi esistenti

- Servizi generali e alla persona
- Parchi, aree verdi attrezzate e non
- Piazze e spazi pavimentati esistenti

Servizi in progetto

- Servizi generali e alla persona
- Parchi, aree verdi attrezzate e non
- Piazze e spazi pavimentati in progetto

Sistema degli spazi pubblici nei nuclei di antica formazione

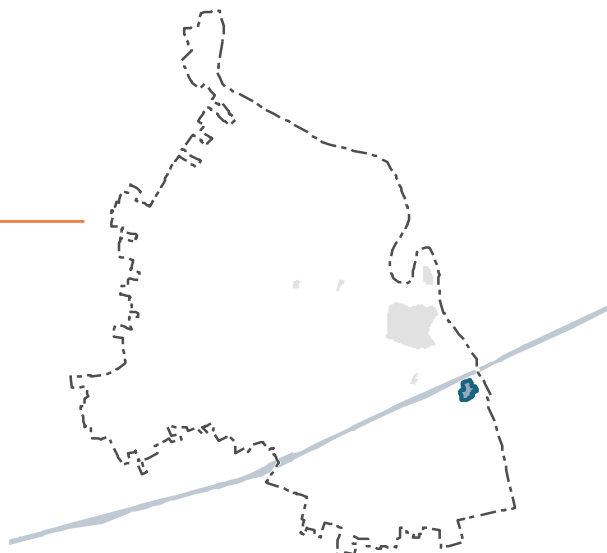
- Ambito a priorità pedonale
- Ambito di compresenza carrabile/pedonale
- Cortine da tutelare
- Potenziamento del commercio di vicinato

ARU 6

Nucleo di Antica Formazione di Concesa

**Strumento di
attuazione:**

art. 5 c. 3 lett. b



**Prestazioni
e disposizioni
specifiche**

Descrizione

L'ambito di Rigenerazione Urbana n. 6 è un ambito di rigenerazione diffusa e comprende il nucleo storico originario di Concesa che affaccia su via Alessandro Manzoni.

Vincoli e tutele

L'ambito ricade all'interno del vincolo paesaggistico delle bellezze d'insieme (art. 136 c. 1 lett. d D.Lgs. 42/2004) e del Parco regionale Adda Nord (l.r. 80/1983). Porzioni dell'ambito ricadono all'interno di: fasce di rispetto dei fiumi e relative sponde (art. 142 c. 1 lett. c D.Lgs. 42/2004).

Obiettivi

Come per l'ARU5, la strategia è favorire il recupero architettonico del centro storico di Concesa degli immobili esistenti sottoutilizzati. Obiettivo è dare nuova vitalità sia agli ambiti privati che a quelli pubblici, esistenti e di progetto.

Indicazioni e prescrizioni progettuali

Gli interventi si attuano per singoli corpi edilizi e relativa area di pertinenza o per pluralità di corpi edilizi. Le modalità di intervento e di attuazione sono contenute agli artt. 19-22 delle NA del Piano delle Regole.

La dotazione dovuta dovrà prevedere la realizzazione di uno o più interventi all'interno degli ambiti strategici della città pubblica di cui alla tav. PS.02 e alla mappa *Indicazioni progettuali per la città pubblica e per i servizi qualitativi*.

Incentivazioni

- 1) Incremento parametri urbanistici rispetto a indici base se:
 - intervento di ristrutturazione edilizia sul singolo corpo edilizio: +10% SL
 - intervento di ristrutturazione edilizia su più corpi edilizi: + 20% SL complessiva
 - rimozione superfetazione all'interno dei cortili (+ SL rimossa)
 - realizzazione di servizi qualitativi aggiuntivi (+10% SL)
- 2) Esclusione del calcolo della SL se vengono riattivati spazi per EV al piano terra
- 3) valorizzazione dello spazio pubblico o privato ad uso pubblico attraverso forme di incentivazione con convenzionamento pubblico-privato in caso di:
 - rigenerazione e riattivazione EV al piano terra
 - realizzazione di servizi comuni al piano terra (es. co-working, lavanderia etc.)
 - introduzione di servitù di passo nei cortili.
- 4) come disposto dall'art. 5 delle NTA del Documento di Piano.

Dati di progetto

Indici e parametri base

ST Superficie territoriale	-
IT Indice di edificabilità territoriale	esistente
SL Superficie lorda	esistente
IC Indice di copertura	esistente
IPF Indice di permeabilità fondiaria	esistente
H Altezza dei fabbricati	art. 20 PR

Indici e parametri aggiuntivi

IT aggiuntivo	Paragrafo "Incentivazioni"
---------------	----------------------------

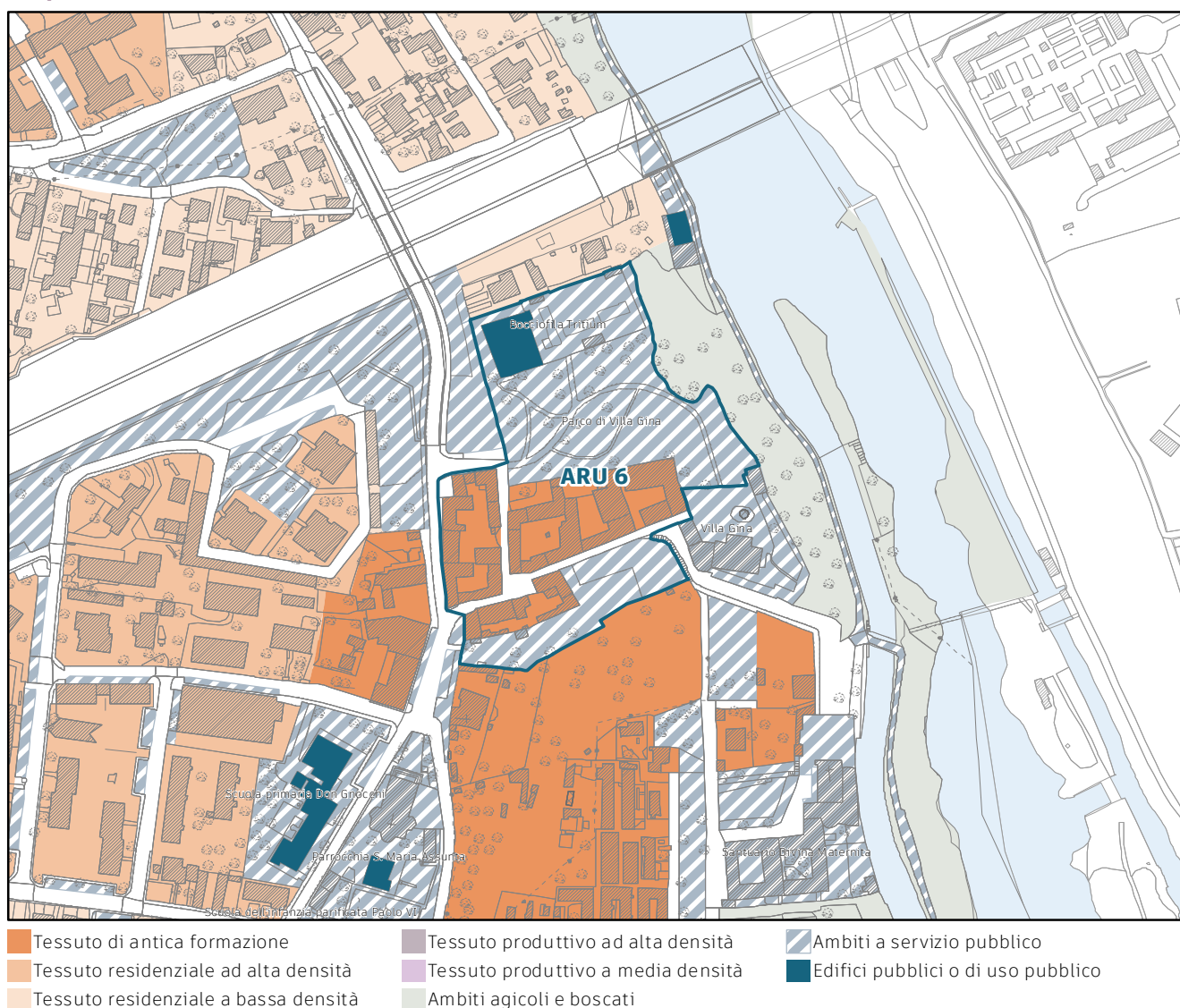
Dotazioni

Nuovi abitanti teorici minimi	-
Dotazione minima dovuta	-

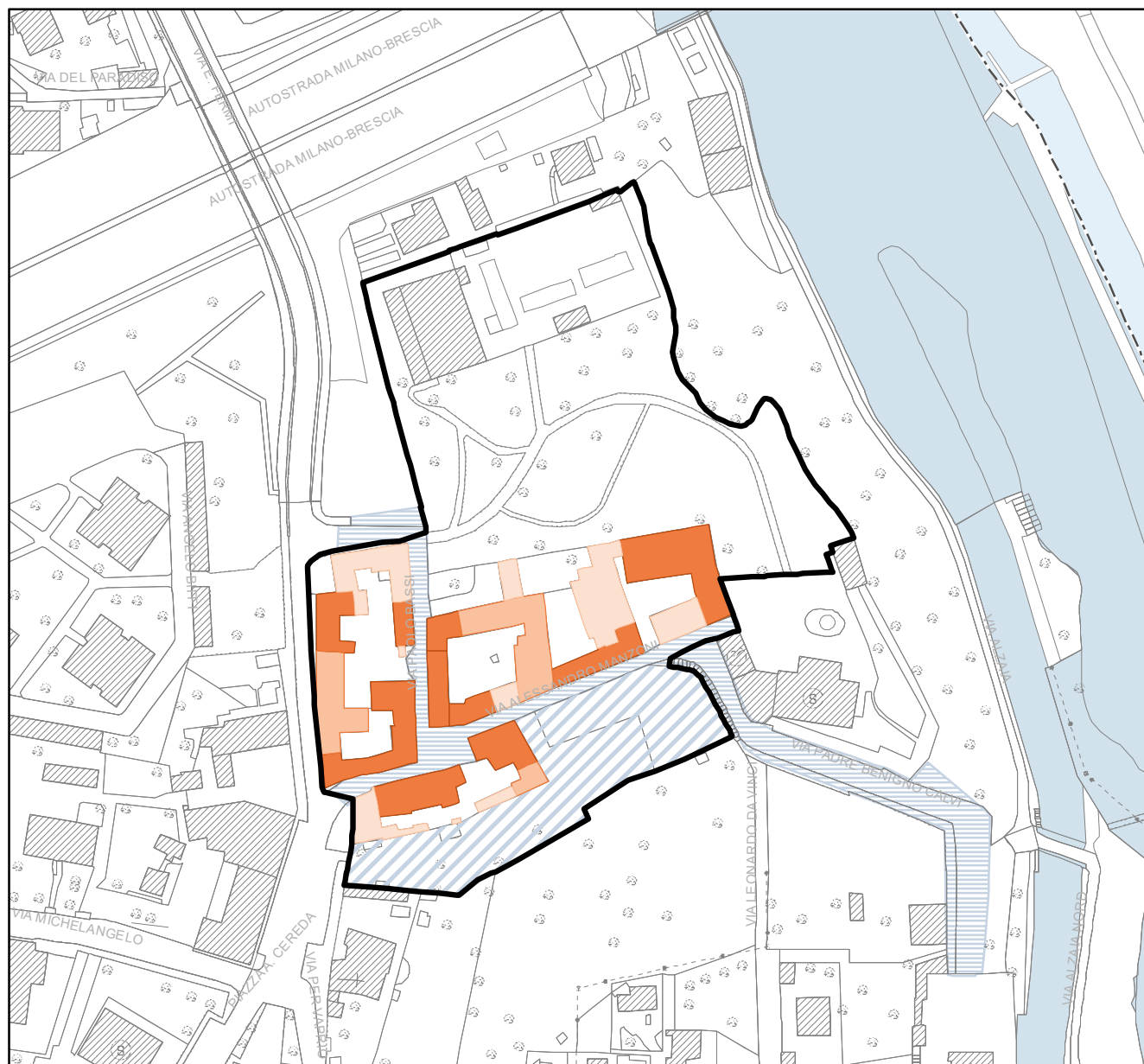
Destinazioni d'uso

Funzioni non ammesse C (MSV e GSV), Ci, P, L, Lu.
[art. 6 c. 2 NA PR]

Inquadramento territoriale



Indicazioni progettuali



Legenda

Perimetro Ambito di Rigenerazione Urbana

Sub-ambiti

Superficie per infrastrutture viarie

Fascia di mitigazione

Percorso ciclopeditonale

Disciplina del Piano dei Servizi

Spazi pubblici da valorizzare

Servizi in progetto

Classificazione degli edifici

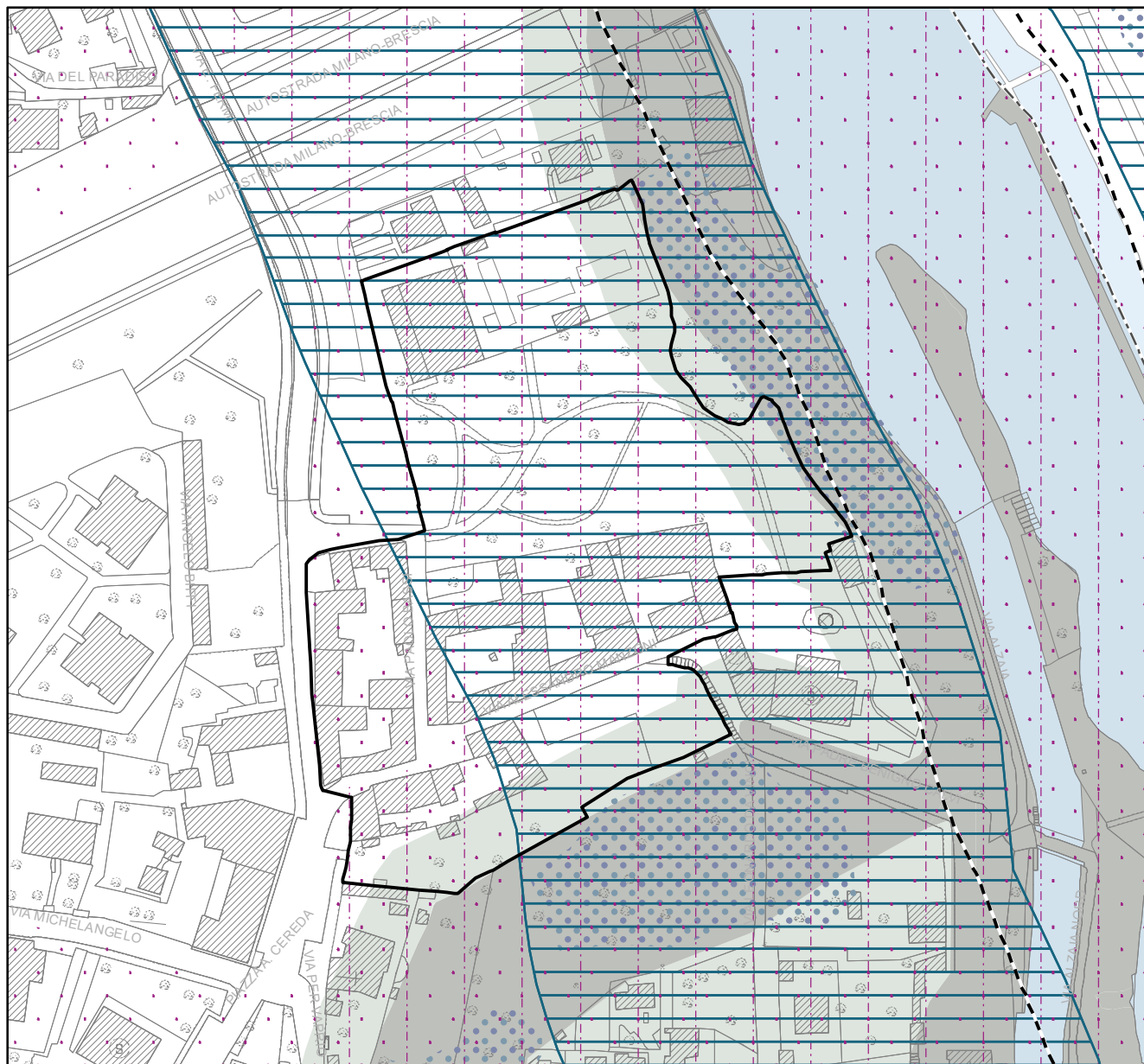
EVS | Edifici di valore storico-architettonico

ETD | Edifici tradizionali o con interesse documentario

ECO | Edifici compatibili con il contesto

ERE | Edifici recenti

Vincoli e tutele



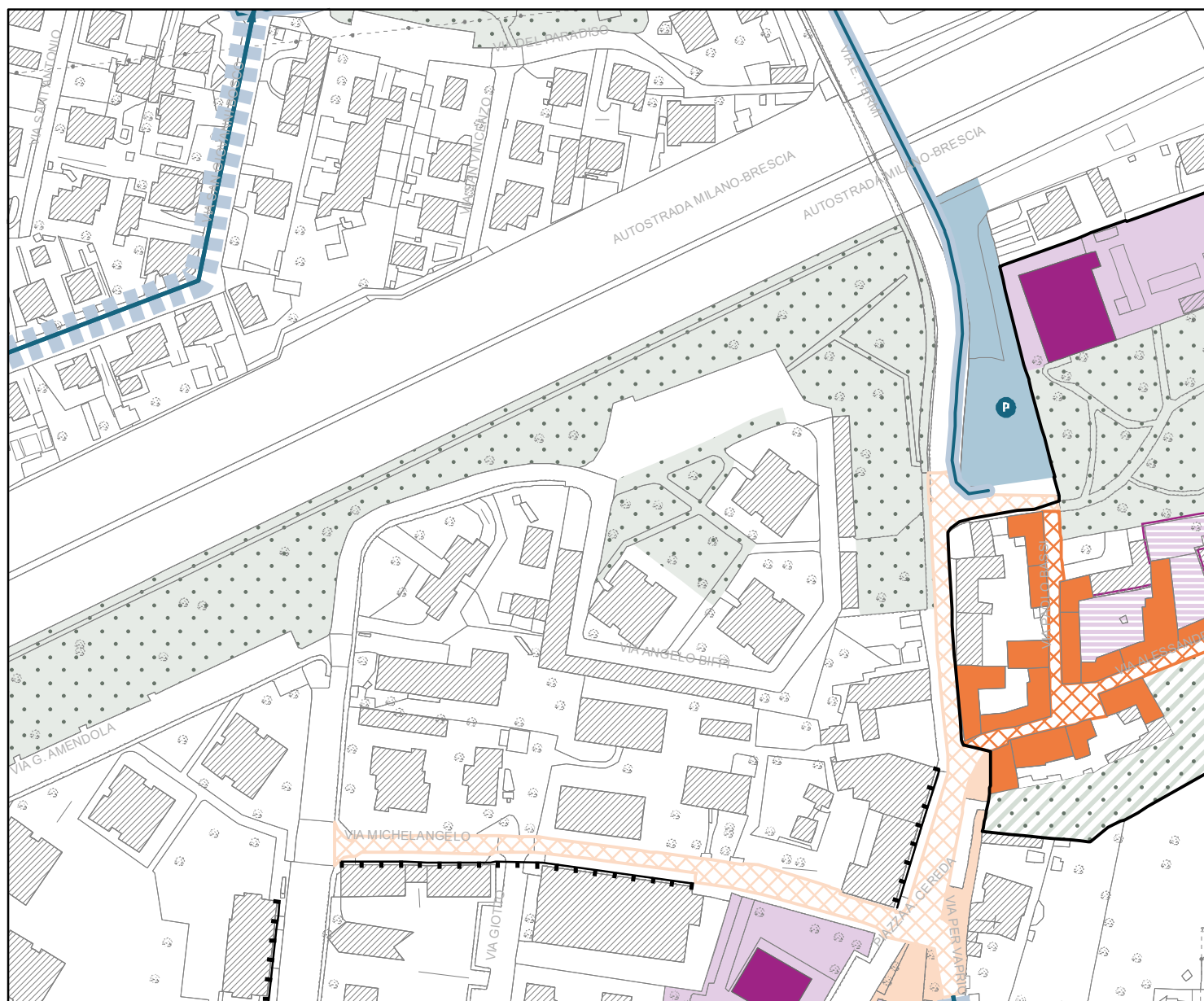
1:2000

Legenda

- Elettrodotti
- Elettrodotti - Distanza di Prima Approssimazione (DPA) indicativa
- Ambiti assoggettati al codice dei beni culturali e del paesaggio
- · · Bellezze d'insieme
- ▬ Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde
- · · Parco regionale Adda Nord - PAN

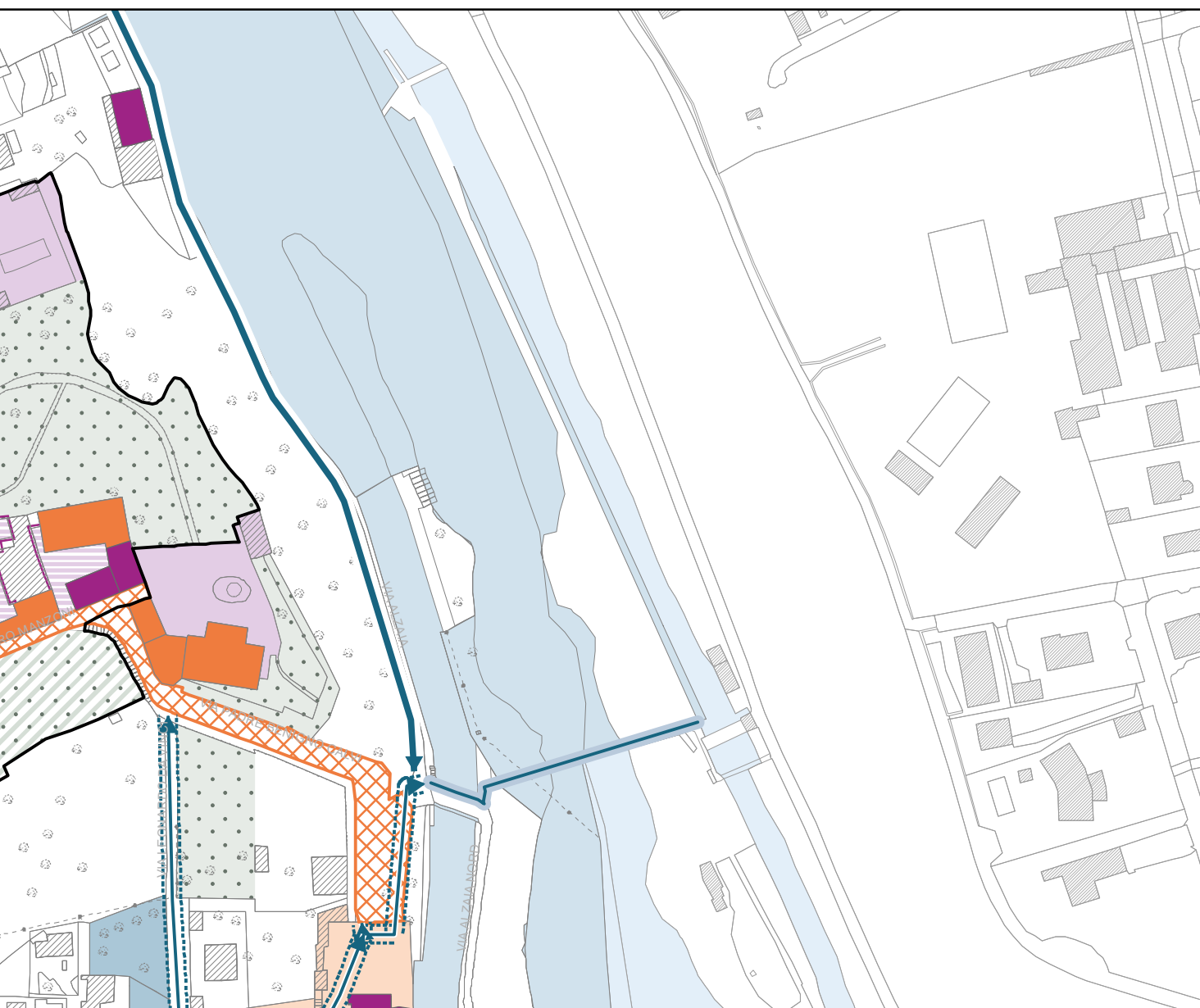
- · · Aree boscate PIF - PAN
- Vincoli geologici e idrogeologici
- - - Limite fascia A - PAI
- Fattibilità geologica
- ▬ Classe 3 - consistenti limitazioni
- ▬ Classe 4 - gravi limitazioni

Indicazioni progettuali per la città pubblica e per i servizi qualitativi



Legenda

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Perimetro Ambito di Rigenerazione Urbana |  | Percorsi ciclopeditoni promiscui |
| | Spazi per la sosta a servizio della città pubblica |  | Percorsi pedonali di accesso all'alzaia |
|  | Parcheggi a cielo aperto |  | Valorizzazione del percorso ciclopenodale sovracomunale |
|  | Parcheggi interrati | | Valorizzazione della città pubblica |
| | Favorire una mobilità lenta e sicura |  | Nuove centralità di servizi |
|  | Percorsi ciclopeditoni esistenti |  | Ambiti cortilizi da riqualificare |
| | Percorsi in progetto | | Il sistema dei servizi pubblici o di interesse pubblico |
|  | Percorsi ciclopeditoni |  | Efficientamento degli edifici pubblici |



Servizi esistenti

- Servizi generali e alla persona
- Parchi, aree verdi attrezzate e non
- Piazze e spazi pavimentati esistenti

Servizi in progetto

- Servizi generali e alla persona
- Parchi, aree verdi attrezzate e non
- Piazze e spazi pavimentati in progetto

Sistema degli spazi pubblici nei nuclei di antica formazione

- Ambito a priorità pedonale
- Ambito di compresenza carrabile/pedonale
- Cortine da tutelare
- Potenziamento del commercio di vicinato

