

Città di TREZZO sull'ADDA

Provincia di Milano _ Regione Lombardia



Piano delle Regole: adeguamento al nuovo Documento di Piano

Relazione illustrativa



progettisti

D:RH architetti associati:
Sergio Dinale

con

Kristiana D'Agnolo

2019_Gennaio

Adozione: DCC n.25 del 26.07.2018
Approvazione: DCC n.4 del 28.01.2019

indice

A. Premesse 3

1. CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE	4
1.1. Il percorso di redazione delle variante	4
1.2. La nuova legge sul consumo di suolo e i contenuti del Piano delle Regole	4
1.3. Gli obiettivi della revisione del Piano delle Regole	4
1.4. Le scelte progettuali principali	5

B. La revisione della disciplina del nucleo di antica formazione6

2. IL QUADRO INSEDIATIVO ATTUALE.....	7
2.1. La formazione del nucleo di antica formazione	7
2.2. Caratteristiche attuali del nucleo di antica formazione	10
2.3. Il quadro normativo del Piano delle Regole vigente	21
3. OBIETTIVI DI INTERVENTO.....	25
3.1. Obiettivi di progetto per i nuclei di antica formazione	25
3.2. Struttura delle previsioni	25
3.3. Tipologie di intervento	28
4. OBIETTIVI E MODALITÀ DI INTERVENTO SPECIFICHE PER LE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO OBBLIGATORIE	30
4.1. UMI 1. Via Trento e Trieste	30
4.2. UMI 5. Via Ermigli	33
4.3. UMI 6. Via Ermigli – Via Valverde	37
4.4. UMI 8. Via Bernabò Visconti	40
4.5. UMI 9. Ex Tessitura	43
4.6. UMI 11. Via Torre	45
4.7. UMI 12. Via Torre – Via Giovane Italia	48
4.8. UMI 13. Via Giovane Italia	51

C. La carta del consumo di suolo 54

5. CONTENUTI DELLA CARTA	55
5.1. Consumo di suolo nello stato di fatto	56
5.2. Consumo di suolo nello Stato di diritto	58

A. Premesse

1. CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

1.1. Il percorso di redazione delle variante

Il percorso di redazione della variante al Piano dei Servizi è stato in sintesi il seguente:

- il 3 maggio 2016 il Responsabile di Settore ha dato avvio al procedimento di adeguamento al Documento di Piano del Piano delle Regole, del Piano dei Servizi;
- nella stessa data è stato dato avvio al procedimento di VAS (in particolare alla verifica di assoggettabilità);
- l'11 giugno 2016 è scaduto il termine per la presentazione di suggerimenti e proposte il termine per la trasmissione di suggerimenti e proposte.

1.2. La nuova legge sul consumo di suolo e i contenuti del Piano delle Regole

La regione Lombardia ha emanato la LR 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato".

Relativamente ai contenuti del Piano delle Regole le principali modifiche riguardano:

- l'obbligo di predisporre la Carta del consumo di suolo. Tale obbligo è efficace solo in presenza di varianti che producono consumo di suolo;

..... individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante generale o parziale del PGT che preveda nuovo consumo di suolo. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo.';

- la possibilità di ridurre il contributo sul costo di costruzione relativamente agli interventi di rigenerazione urbana;
... Il piano delle regole deve prevedere, per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, la riduzione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43.

1.3. Gli obiettivi della revisione del Piano delle Regole

Gli obiettivi della revisione del Piano delle Regole sono i seguenti:

- adeguare il piano alle modifiche apportate al Documento di Piano,
- adeguare il piano alle modifiche introdotte dalla pianificazione sovracomunale e, in particolare, alle modifiche del PTCP e alla Rete Ecologica Provinciale e alle modifiche del PTC del Parco Adda Nord
- inserire le modifiche e le integrazioni derivanti da scelte dell'amministrazione comunale o dai suggerimenti e dalle proposte avanzate da cittadini e/o loro rappresentanze. Su tale punto si rinvia alla "Relazione illustrativa delle modifiche apportate";
- rivedere la disciplina relativa al nucleo di antica formazione,
- predisporre la Carta dei Consumo di suolo così come previsto dalla LR 31/2014.

1.4. Le scelte progettuali principali

Le scelte progettuali principali del Piano delle Regole sono:

- modificare la destinazione d'uso di alcune aree di proprietà comunale marginali e prive di valore strategico nel disegno urbano e che non rivestono alcun ruolo nell'offerta di servizi pubblici. Il fine di tale scelta è quello di acquisire risorse per la valorizzazione degli asset pubblici di natura strategica;
- agevolare gli interventi di recupero del nucleo di antica formazione
- completare la rete ecologica sovracomunale (regionale e provinciale) con interventi integrativi di competenza comunale coinvolgendo in tale disegno anche gli ambiti urbanizzati;

La variante al Piano delle Regole non produce ulteriore consumo di suolo rispetto al piano vigente.

B. La revisione della disciplina del nucleo di antica formazione

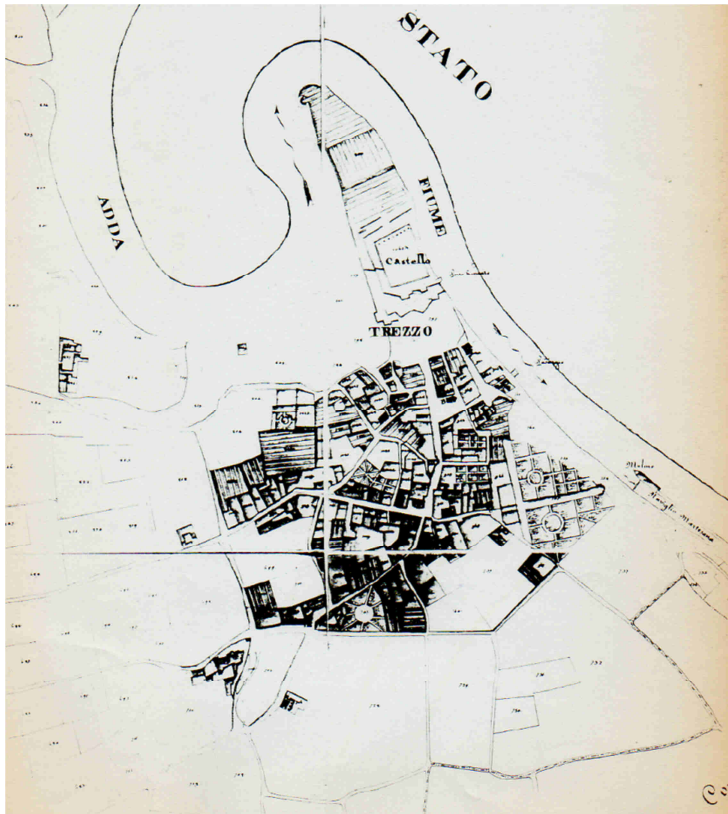
2. IL QUADRO INSEDIATIVO ATTUALE

2.1. La formazione del nucleo di antica formazione

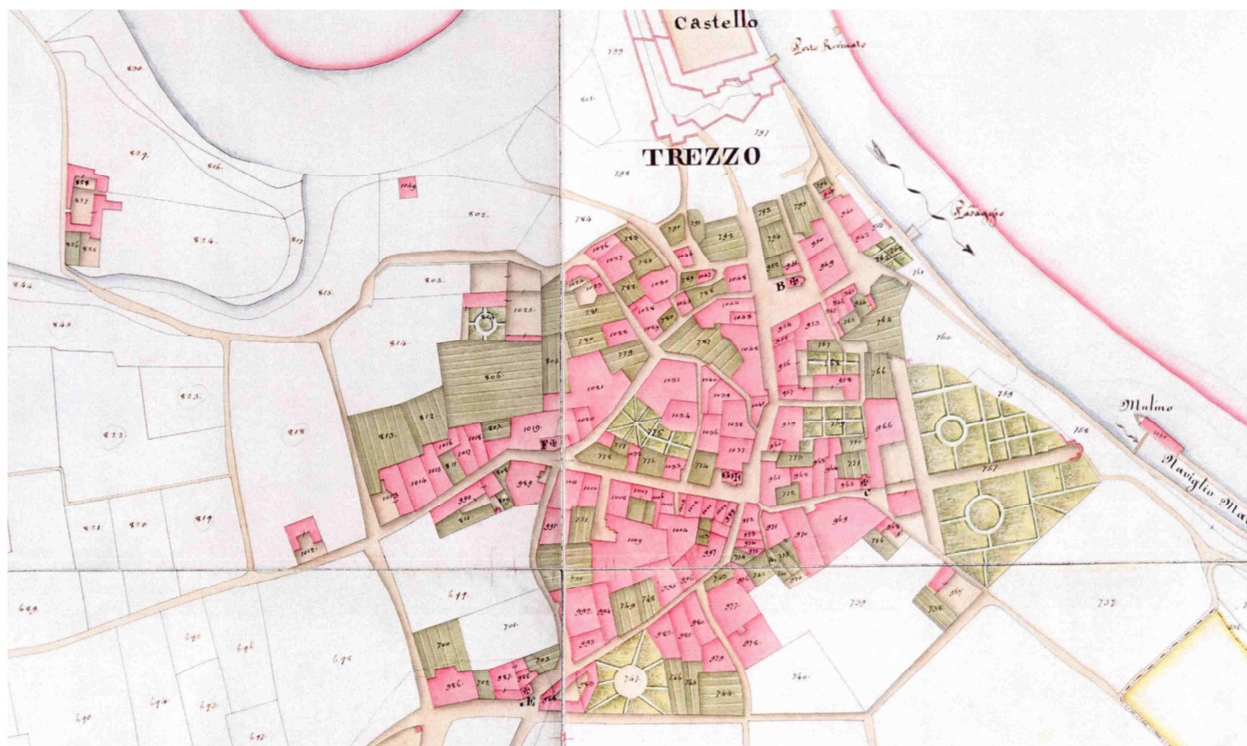
Il perimetro del nucleo di antica formazione di Trezzo sull'Adda ricalca l'insediamento urbano rilevato nel 1721 dal Catasto Teresiano.

La zona è estesa all'area comprendente lo sperone del Castello e all'abitato circoscritto dalle vie Sala, Buffi, Gramsci, vicolo chiuso, che risvolta e chiude il parco comunale (ex villa Visconti) la cui scarpata si ricongiunge allo sperone.

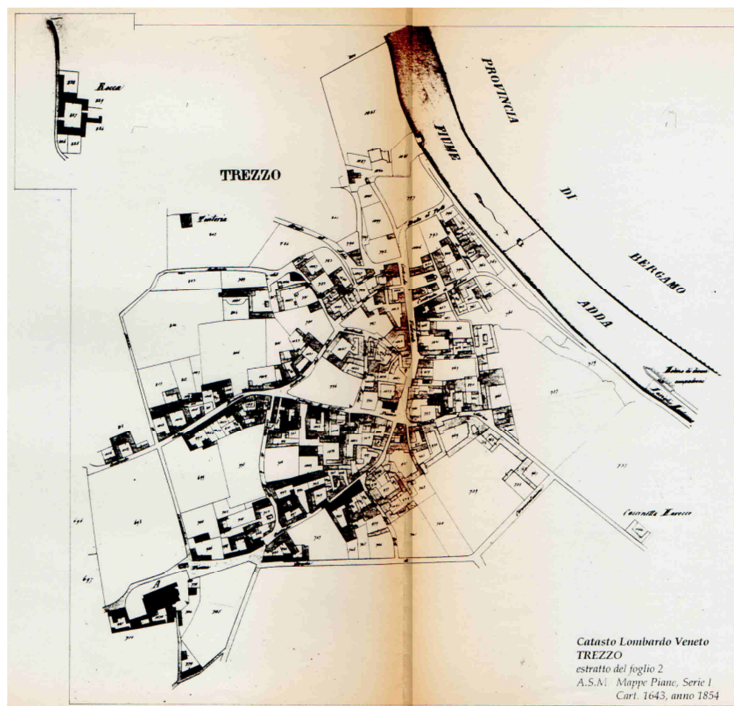
Verso la fine dell'Ottocento l'apertura della tessitura Bassi innesca un processo disgregante culminato negli anni '70 del 900 nella composizione dell'attuale piazza della Libertà accerchiata sui tre lati da edifici multipiano estranei al contesto. Lo stesso dicasi del più recente opificio Baghetti (via Trento e Trieste).



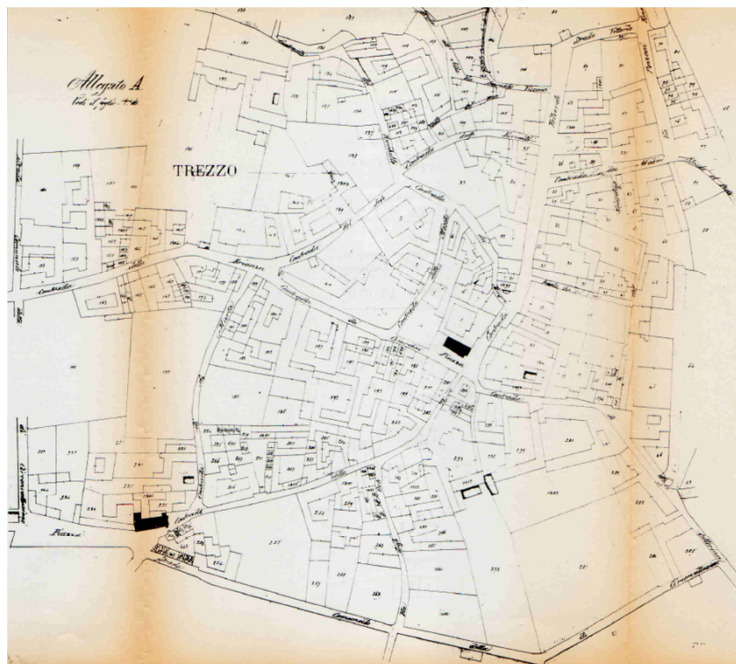
Catasto di Carlo VI (Teresiano)



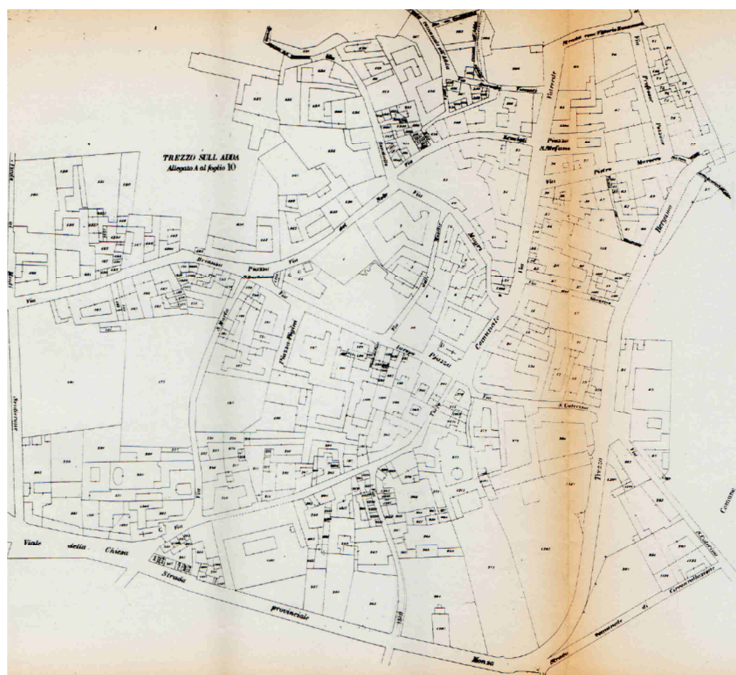
Catasto di Carlo VI (Teresiano)



Catasto lombardo veneto



Catasto lombardo veneto 1854

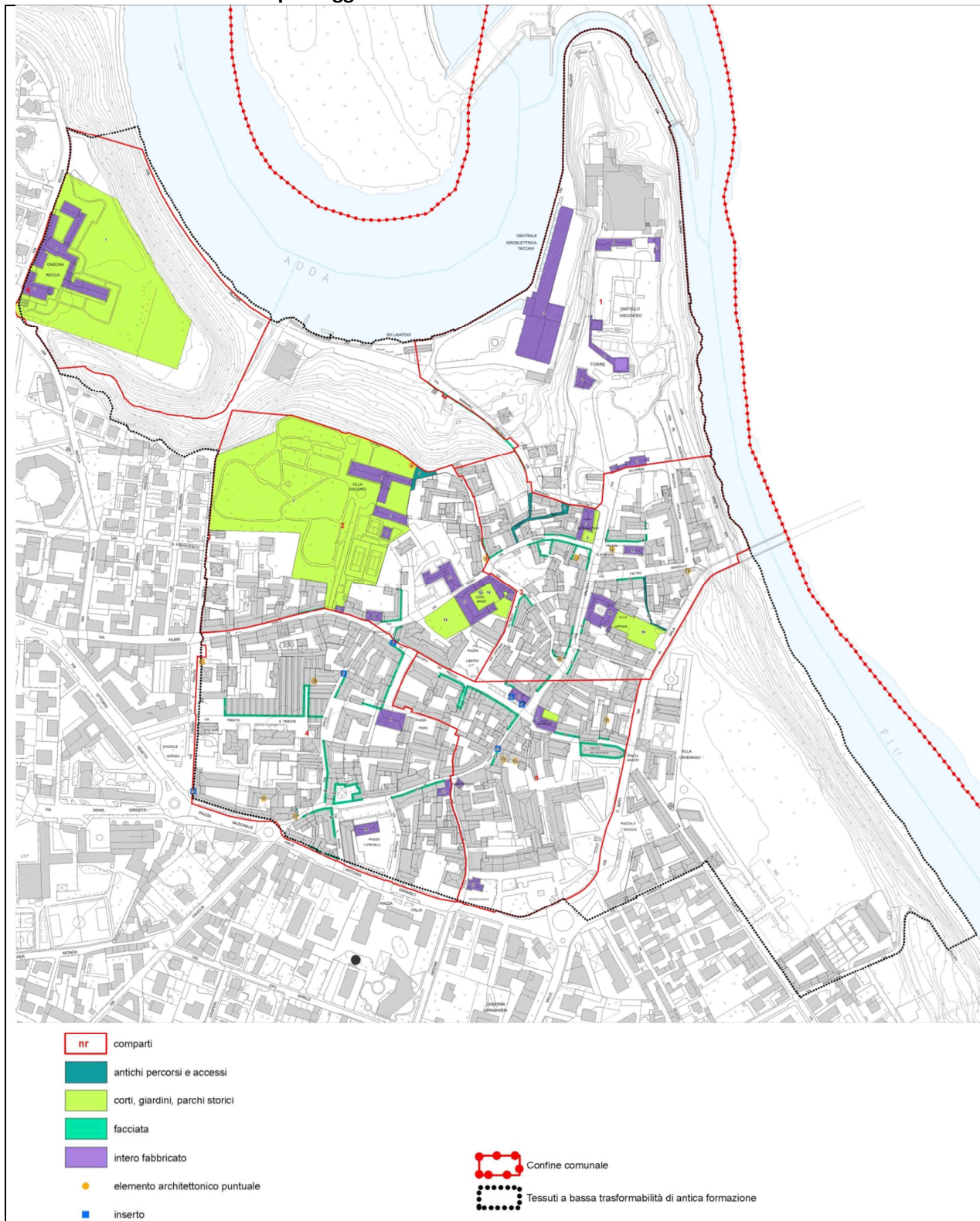


Catasto Cessato

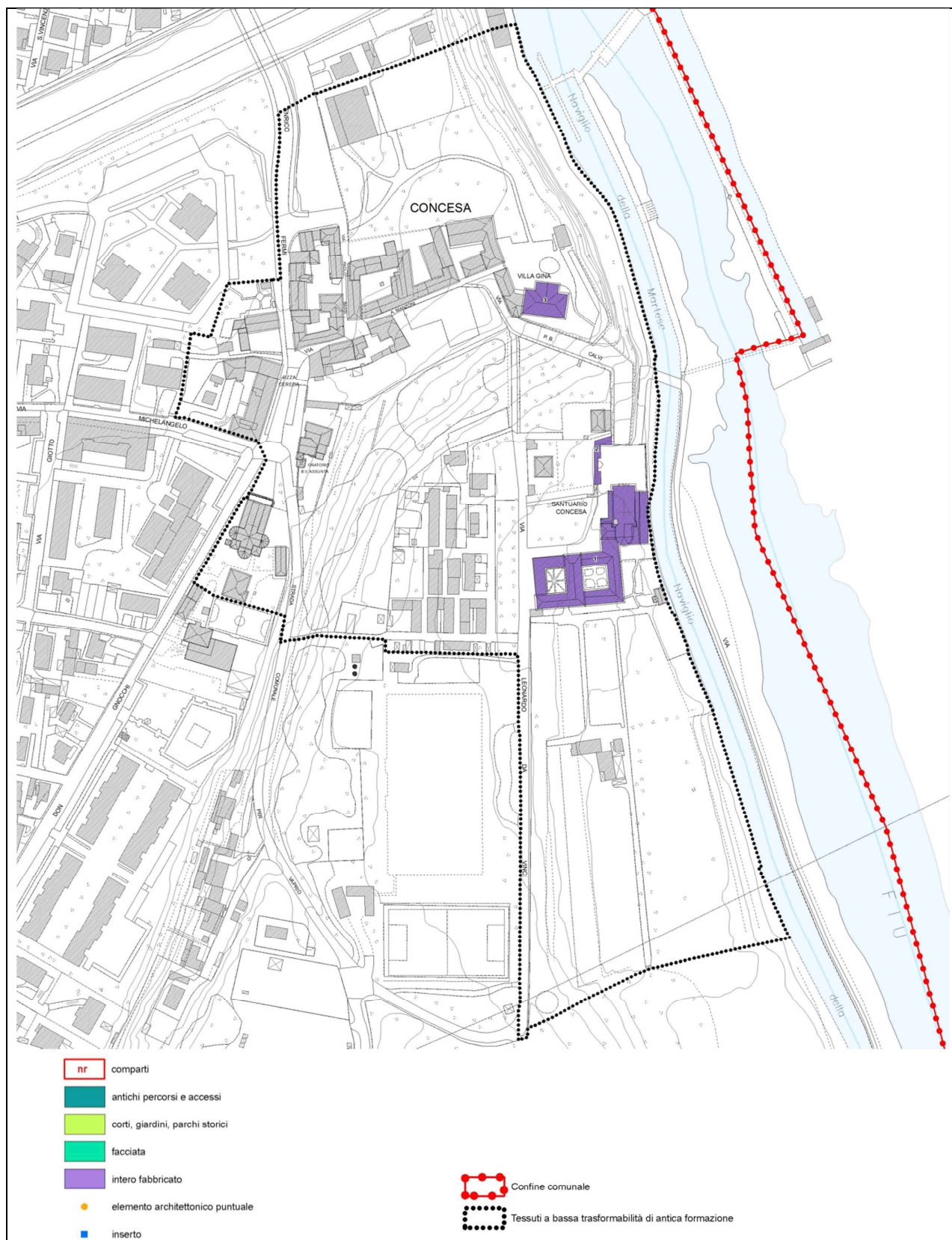
2.2. Caratteristiche attuali del nucleo di antica formazione



Rilevanze architettoniche e paesaggistiche



Rilevanze architettoniche e paesaggistiche del nucleo principale di Trezzo sull'Adda



Rilevanze architettoniche e paesaggistiche del nucleo di Concesa

comparto	n	tipo	nome	tutela
1	1	intero fabbricato	Castello Visconteo, sec. XI-XV	tutelato con provvedimento 19 09 1932
1	2	intero fabbricato	Centrale Elettrica, ex Crespi, 1899-1906	tutelata con provvedimento 27 02 1982
1	3	intero fabbricato	Tessitura Rolla: casa padronale	
1	4	intero fabbricato	Castello: casa padronale	tutelato con provvedimento 19 09 1932
1	5	intero fabbricato	Castello: portineria, casa del custode e rustici	
1	6	intero fabbricato	Castello: madonna in maiolica sulla fronte esterna della portineria	
2	1	intero fabbricato	Villa Comunale, già Visconti, sec. XVIII	tutelata con provvedimento 10 10 1966
2	2	corti, giardini, parchi storici	parco Villa Comunale, già Visconti, sec. XVIII	
2	3	intero fabbricato	Villa Comunale: annessi sulla corte rustica	
2	4	elemento architettonico puntuale	Pilastrini del vecchio accesso alla Villa Comunale da via Appiani	
2	5	antichi percorsi e accessi	Vecchio accesso alla Villa Comunale dall'attuale via Appiani	
2	6	intero fabbricato	Villa Comunale: edificio accessorio	
2	7	intero fabbricato	Ingresso e portineria della Villa Comunale da via Dante	
2	8	facciata	Fronte sulla via Dante della casa ai civici n. 18-26	
2	9	intero fabbricato	Casa Pizzi in piazza S. Bartolomeo	
2	10	facciata	Fronti della palazzina a due piani, ex pesa convento di S. Bartolomeo	
2	11	facciata	Fronti della palazzina a due piani, ex pesa pubblica	
2	12	intero fabbricato	Municipio, ex Casa Appiani, sec. XVIII	
2	13	intero fabbricato	Casa Bassi, metà secolo XVI, già Valvassori	tutelata con provvedimento 27 04 1978
2	14	corti, giardini, parchi storici	Casa Bassi: giardino	
2	15	intero fabbricato	Casa Bassi: pozzo	
2	16	intero fabbricato	Casa Bassi: rustici	
3	1	facciata	Vecchio muro di cinta in via Barnabò Visconti	
3	2	antichi percorsi e accessi	Vicolo Bue	
3	3	elemento architettonico puntuale	Dipinto a fresco sull'edificio in via Appiani, d'angolo con via Ermigli, riprodotto Madonna con Bambino	
3	4	facciata	Fronti dell'edificio a due piani in via Appiani, angolo via Ermigli	tutelata con provvedimento 11 06 1984
3	5	intero fabbricato	Casa Rolla e aggregati masserizi	
3	5	facciata	Casa Rolla e aggregati masserizi	
3	5	corti, giardini, parchi storici	giardino Casa Rolla e aggregati masserizi	
3	6	facciata	Casa masserizie Bassi: fronti sulle vie Valverde ed Ermigli, e fronti interne visibili da via Ermigli	
3	7	elemento architettonico puntuale	Casa masserizie Bassi: lapide in memoria del senatore Paolo Bassi, morto il 24 gennaio 1790, e del fratello Francesco	
3	8	facciata	Fronti della casa civile a due piani prospettante su piazza S. Stefano	
3	9	facciata	Cascina in piazza S. Stefano: fronti su piazza ed interne	
3	10	elemento architettonico puntuale	Fontanella in piazza S. Stefano	
comparto	n	tipo	nome	tutela
3	11	intero fabbricato	"Società operaia" ex chiesa di S. Stefano	
3	12	facciata	Fronte dell'edificio a due piani su via Marocco	
3	13	elemento architettonico puntuale	Altorilievo di "matrona romana", sulla fronte, verso il giardino, dell'edificio di via Marocco al civico n 22	
3	14	antichi percorsi e accessi	Vicolo Ghiaccio	
3	15	facciata	Fronti dell'edificio d'angolo tra via A. da Trezzo e via De Magri	
3	16	intero fabbricato	Albergo Trezzo	
3	16	corti, giardini, parchi storici	giardino Albergo Trezzo	
3	17	facciata	Fronti degli edifici in via Valverde ai civici 1 e 3	
3	18	facciata	Fronte dell'edificio in via Valverde ai civici n. 8/ 12, a contatto con l'albergo Trezzo	
3	19	facciata	Fronti dell'edificio in piazza della Libertà, angolo via De Magri	
3	20	elemento architettonico puntuale	Fontanella sull'aiuola in via De Magri angolo piazza della Libertà	
3	21	facciata	Fronte di Casa Colombo	
4	1	elemento architettonico puntuale	Ingresso ad arco in via Trento e Trieste	
4	2	facciata	Fronti dell'Opificio, ex Baghetti	
4	3	elemento architettonico puntuale	Ciminiera dell'Opificio, ex Baghetti	
4	4	facciata	Fronte dell'edificio a due piani in via S. Marta al civico no 11	
4	5	inserto	Dipinto riprodotto Madonna con Bambino	
4	6	inserto	Insegna a bandiera, in ferro battuto, del bar "Tre Re"	
4	7	facciata	Fronte dell'edificio in via Jacopo da Trezzo risvoltante sul fondo chiuso dell'omonima via	
4	8	facciata	Fronti della cortina di edifici sul fondo chiuso di via Jacopo da Trezzo	
4	9	intero fabbricato	Casa Melzi	
4	10	facciata	Muro di cinta adiacente "Casa Melzi sul fondo chiuso di via S. Marta	
4	11	inserto	Strappo d'affresco, ricollocato in sito, riprodotto soggetto sacro, copia di una tela della Parrocchiale	
4	12	elemento architettonico puntuale	Prospetto interno del portico a doppio ordine della casa masserizia Valvassori, sec. XVII, già complesso monastico	
4	13	elemento architettonico puntuale	Porta S. Marta, Sec. XIV-XV	
4	14	facciata	Facciata dell'oratorio di S. Marta	
4	15	facciata	Fronti della cortina di case su via A. Gramsci	
4	16	facciata	Fronti della cortina d'angolo tra via S. Marta e via Mazza	
4	17	facciata	Fronte dell'edificio di S. Marta al civico n 35	
4	18	facciata	Fronti della cortina su via S. Marta dal civico n 21 al civico n 25 e corte al n 21	
4	19	facciata	Fronti su strada e su corte della Casa Rolla	

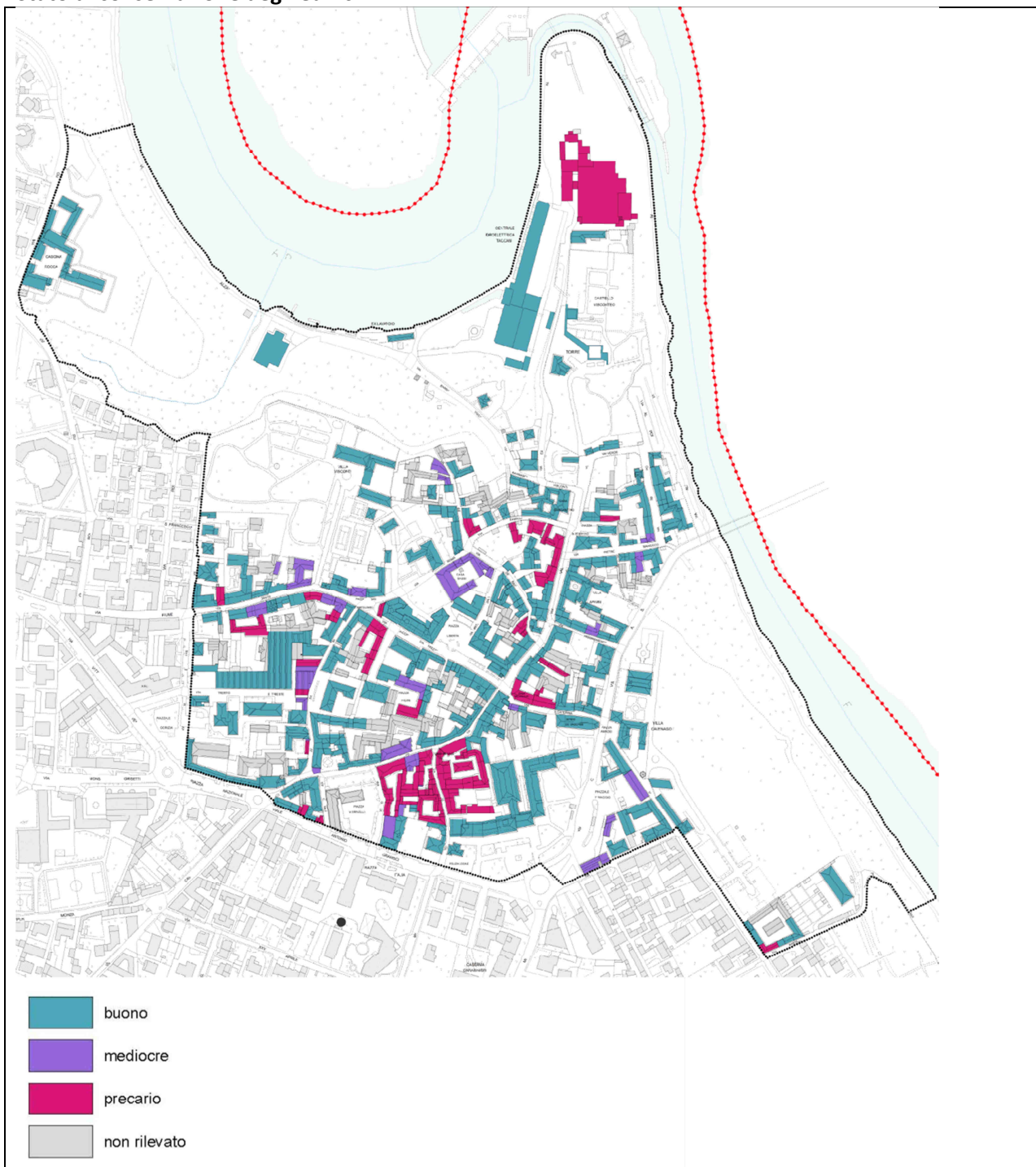
comparto	n	tipo	nome	tutela
4	20	intero fabbricato	Edificio scolastico in piazza Crivelli	
4	21	facciata	Fronti della cortina su via Torre	
4	22	intero fabbricato	Casa masserizia Cavenago, sec. XVII	

5	1	facciata	Fronti della cortina in piazza della Libertà da via Jacopo da Trezzo e rivolto su via Torre	
5	2	facciata	Fronti dell'edificio liberty adiacente l'oratorio di S. Rocco	
5	3	intero fabbricato	oratorio di S. Rocco sec. XVI-XVIII restaurato nel 1985	
5	4	inserto	Affresco riprodotto s. Rocco, ripreso nel XX secolo	
5	5	inserto	Lapide posta alla base del campanile nell'anno 1884 in memoria di Jacopo da Trezzo, orato in Madrid nel secolo XVI, alla corte di Filippo II	
5	6	facciata	Fronte dell'edificio in piazza della Libertà ai civici n. 32/34	
5	7	intero fabbricato	Edificio di piazza della Libertà al civico n 52, ex Valvassori, sec. XVII	
5	7	corti, giardini, parchi storici	giardino Edificio di piazza della Libertà al civico n 52, ex Valvassori, sec. XVII	
5	8	facciata	Fronti della cortina in via S. Caterina dalla casa precedente al civico n. 15	
5	9	facciata	Fronte dell'edificio in via S. Caterina al civico n 31	
5	10	elemento architettonico puntuale	Decorazioni in cotto nel cortile del civico n 31 di via S. Caterina	
5	11	facciata	Fronti di Casa Biffi, sec. XVII-XVIII ex Ospizio dei Crociferi"	
5	12	facciata	Fronte dell'edificio di via Torre ai civici n. 13/17	
5	13	inserto	Fresco riprodotto la Madonna di Caravaggio sull'edificio di via Torre al civico n 13a	
5	14	elemento architettonico puntuale	Edificio di via Torre al civico n 17: loggiato settecentesco con copertura a passasotto	
5	15	elemento architettonico puntuale	Edificio di via Torre al civico n 17: poggioli sul cortile	
5	16	intero fabbricato	Torre medioevale, sec. XIV-XV, reliquo di presunta bastita a potenziamento della difesa del castello	
5	17	intero fabbricato	Palazzina liberty in via Giovane Italia	

6	1	intero fabbricato	Compendio Cascina Rocca sec.XIV-XV reliquo di presunta bastita a potenziamento della difesa del castello, annessi di tipo masserizio di successiva datazione	tutelata con provvedimento del 17.05.1991
6	1	corti, giardini, parchi storici	parco Compendio Cascina Rocca sec.XIV-XV	

7	1	facciata	Fronti dell'edificio masserizio in via Cavour	
7	2	facciata	Fronti dell'edificio masserizio in via Cavour	

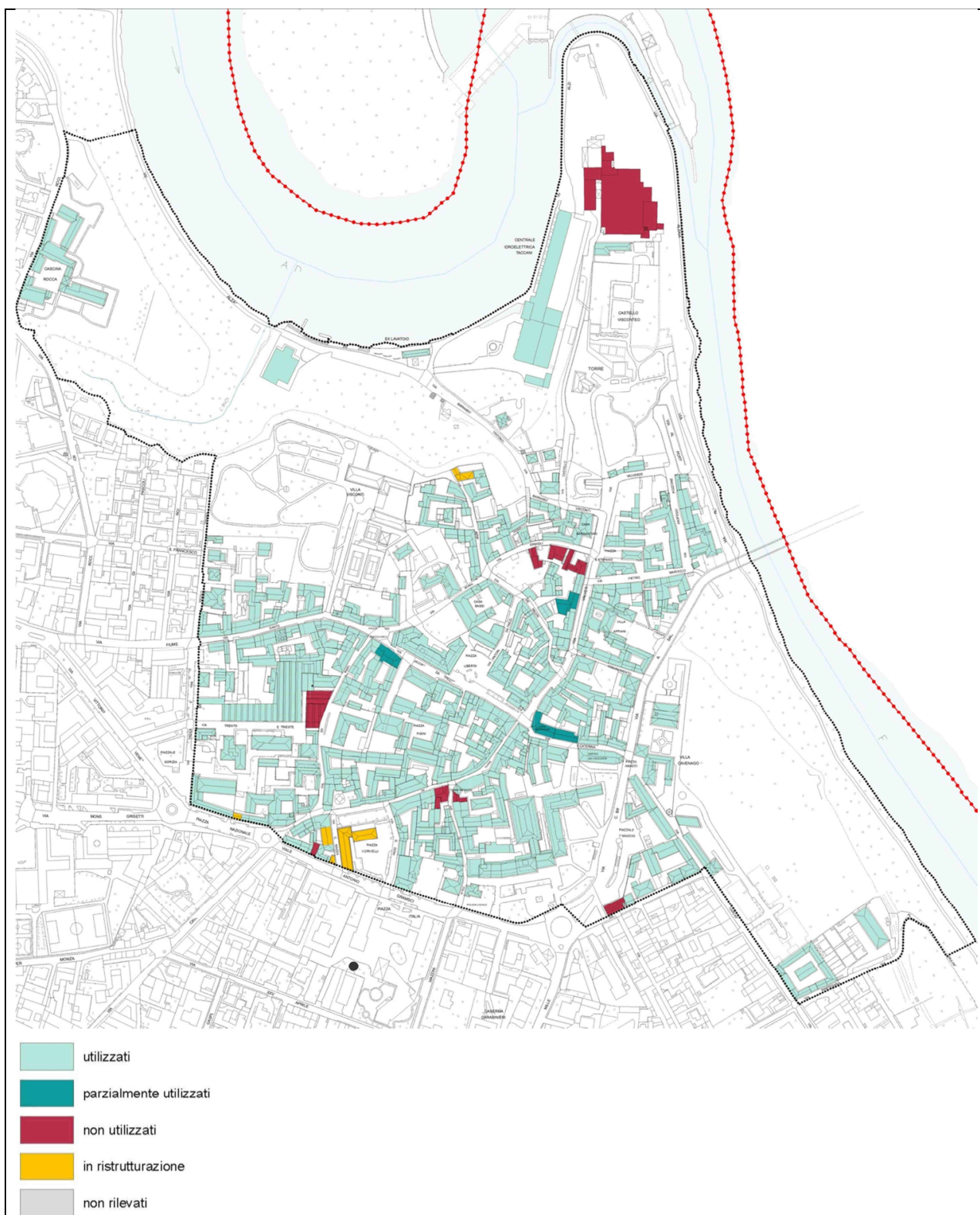
comparto	n	tipo	nome	tutela
CONCESA	1	intero fabbricato	Santuario Maternità di Maria	tutelata con provvedimento del 28.11.1983
CONCESA	2	intero fabbricato	Annesso Santuario Maternità di Maria	
CONCESA	3	intero fabbricato	Villa Gina	

Stato di conservazione degli edifici*Stato di conservazione degli edifici del nucleo principale di Trezzo sull'Adda*

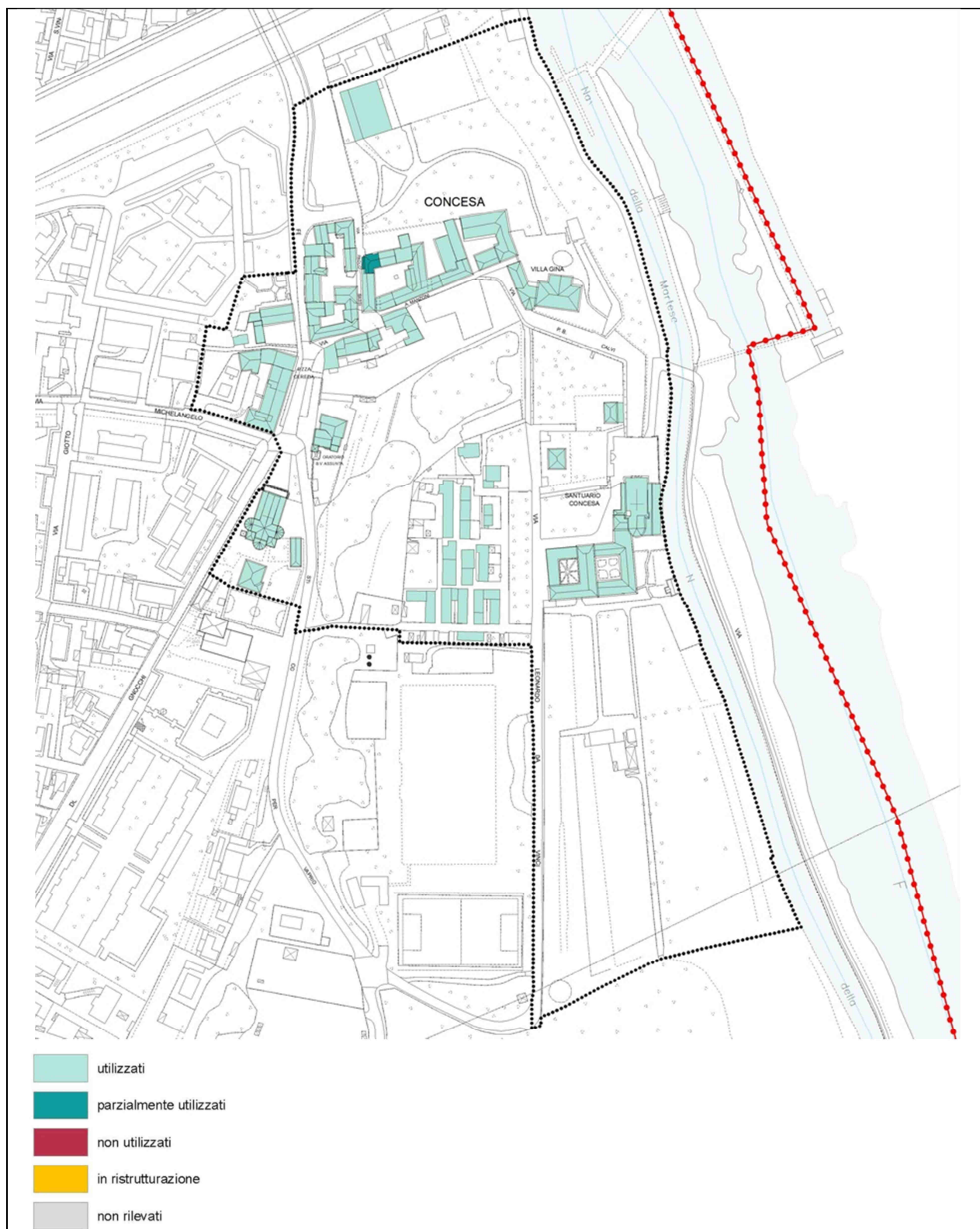


Stato di conservazione degli edifici del nucleo di Concesa

Utilizzo degli edifici

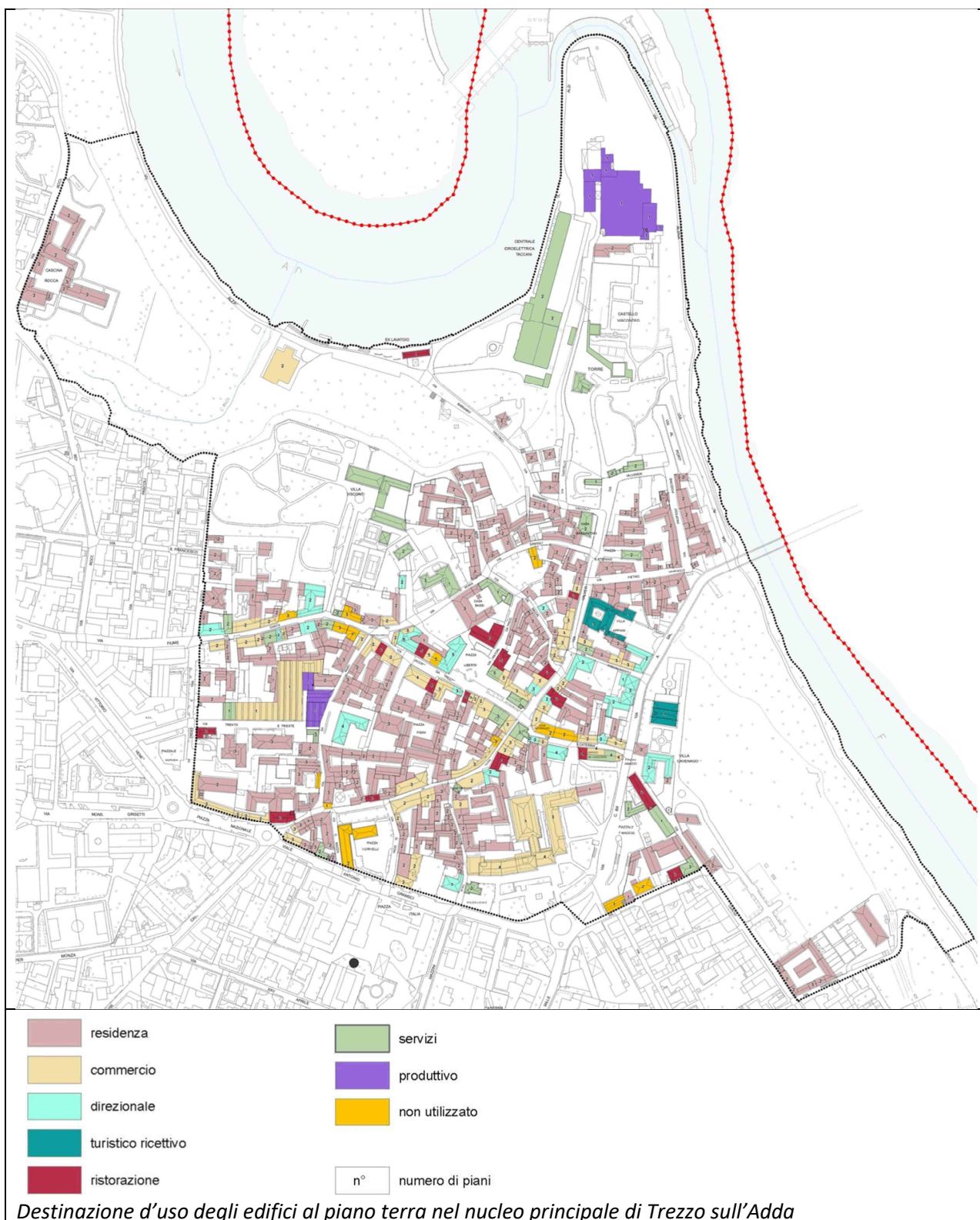


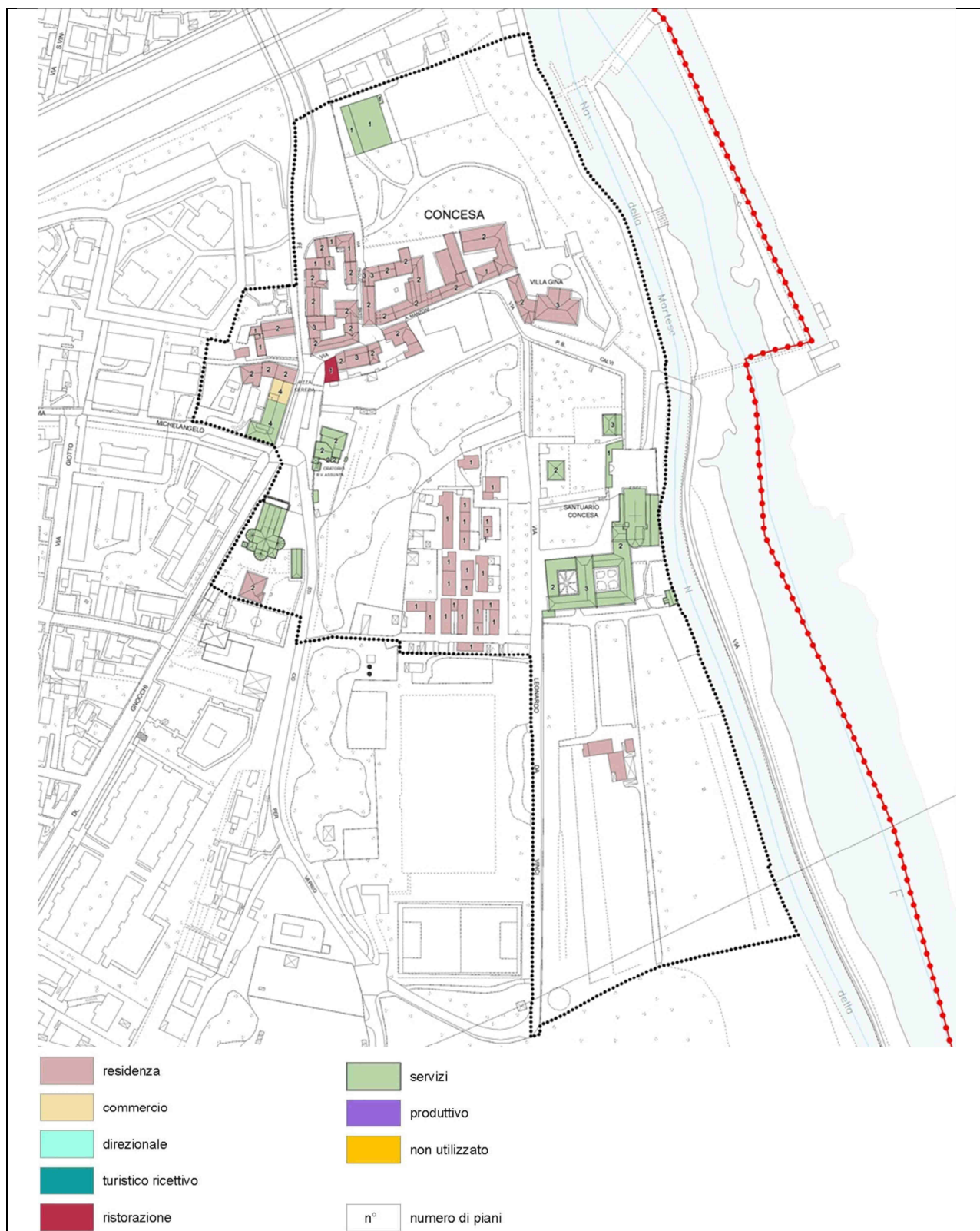
Utilizzo degli edifici del nucleo principale di Trezzo sull'Adda



Utilizzo degli edifici del nucleo di Concesa

Destinazioni d'uso al piano terra degli edifici





Destinazione d'uso degli edifici al piano terra nel nucleo di Concesa

2.3. Il quadro normativo del Piano delle Regole vigente

L'area del nucleo di antica formazione è classificata dal Piano di Governo del Territorio, in particolare dal Piano delle Regole, come Tessuti a bassa trasformabilità di antica formazione”.

Per tale area il Piano delle Regole detta una disciplina specifica (art. 3.8 che si riporta integralmente).

Art. 3.8 – Tessuti a bassa trasformabilità di antica formazione

1. I tessuti di antica formazione sono costituiti da parti di territorio per i quali le disposizioni del Piano delle Regole hanno l'obiettivo di preservarne il valore storico-monumentale o identitario.

2. Gli interventi sui tessuti di antica formazione sono regolati in modo puntuale per categorie e parti di edifici.

3. Nelle tavole PdR 2 “Carta di classificazione degli interventi nei nuclei di antica formazione” sono individuate le seguenti categorie di edifici e le relative disposizioni specifiche di intervento:

a. *Edifici vincolati per il particolare interesse pubblico*: si tratta degli edifici vincolati per il particolare valore testimoniale e l'interesse pubblico.

Mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo (lettere a, b e c dell'art. 27 della L.R. 12/2005).

Il recupero dei sottotetti è ammesso senza modifiche della falda di copertura e dell'andamento dei tetti.

b. *Edifici di particolare rilevanza storica*: si tratta dei palazzi e ville da tutelare e valorizzare per i caratteri ancora visibili.

Mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo (lettere a, b e c dell'art. 27 della L.R. 12/2005).

Il recupero dei sottotetti è ammesso senza modifiche della falda di copertura e dell'andamento dei tetti.

c. *Edifici di valore storico – documentario*: si tratta degli edifici segnalati per collocazione urbana e caratteri propri.

Mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo (lettere a, b e c dell'art. 27 della L.R. 12/2005).

Il recupero dei sottotetti è ammesso senza modifiche della falda di copertura e dell'andamento dei tetti.

d. *Edifici di valore storico – documentario da adeguare*: si tratta degli edifici segnalati per collocazione urbana e caratteri propri da adeguare.

Mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c e d dell'art. 27 della L.R. 12/2005).

Il recupero dei sottotetti è ammesso senza modifiche della falda di copertura e dell'andamento dei tetti.

e. *Edifici di interesse documentario da adeguare*: si tratta degli edifici che, per collocazione urbana, sono passibili di interventi finalizzati al recupero del piano terra per attività di tipo urbano e a servizio della città.

Mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c e d dell'art. 27 della L.R. 12/2005).

Il recupero dei sottotetti è ammesso senza modifiche della falda di copertura e dell'andamento dei tetti.

Mediante piano attuativo la ristrutturazione edilizia può essere associata a incrementi della SIp anche mediante modifica della sagoma dell'edificio.

f. *Edifici recenti o privi di interesse documentario*: si tratta degli edifici storici che per le successive modificazioni hanno perso i caratteri di interesse documentario o di edifici recenti inseriti nel contesto di antica formazione.

Mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c e d dell'art. 27 della L.R. 12/2005).

E' ammesso il recupero del sottotetto.

Mediante piano attuativo la ristrutturazione edilizia può essere associata a incrementi della SIp anche mediante modifica della sagoma dell'edificio.

g. *Edifici recenti con configurazione estranea all'ambiente urbano*: si tratta degli edifici recenti con proporzioni estranee all'ambiente storico o di edifici pesantemente modificati. Mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c e d dell'art. 27 della L.R. 12/2005).

E' ammesso il recupero del sottotetto.

Mediante piano attuativo la ristrutturazione edilizia può essere associata a incrementi della SIp anche mediante modifica della sagoma dell'edificio.

h. *Edifici del villaggio di via Leonardo da Vinci*: si tratta dell'insieme urbanistico di Concesa da tutelare nella sua configurazione complessiva.

Mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e

risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c e d dell'art. 27 della L.R. 12/2005).

E' ammesso il recupero del sottotetto.

Mediante piano attuativo la ristrutturazione edilizia può essere associata a incrementi della Slp anche mediante modifica della sagoma dell'edificio. Mediante piano attuativo è inoltre consentita la nuova costruzione di lotti liberi.

4. Nei tessuti a bassa trasformabilità di antica formazione, in relazione alle funzioni e usi insediabili, così come classificati e definiti nella Sezione 2 delle presenti norme, valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione residenziale: usi R1, R2, R3

- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi T1, T4

Funzione direzionale

Funzione produttiva: usi P1

Funzioni ricettive: usi H1, H2

Nei tessuti a bassa trasformabilità di antica formazione non sono ammessi i seguenti usi, così come classificati e definiti nella Sezione 2 delle presenti norme:

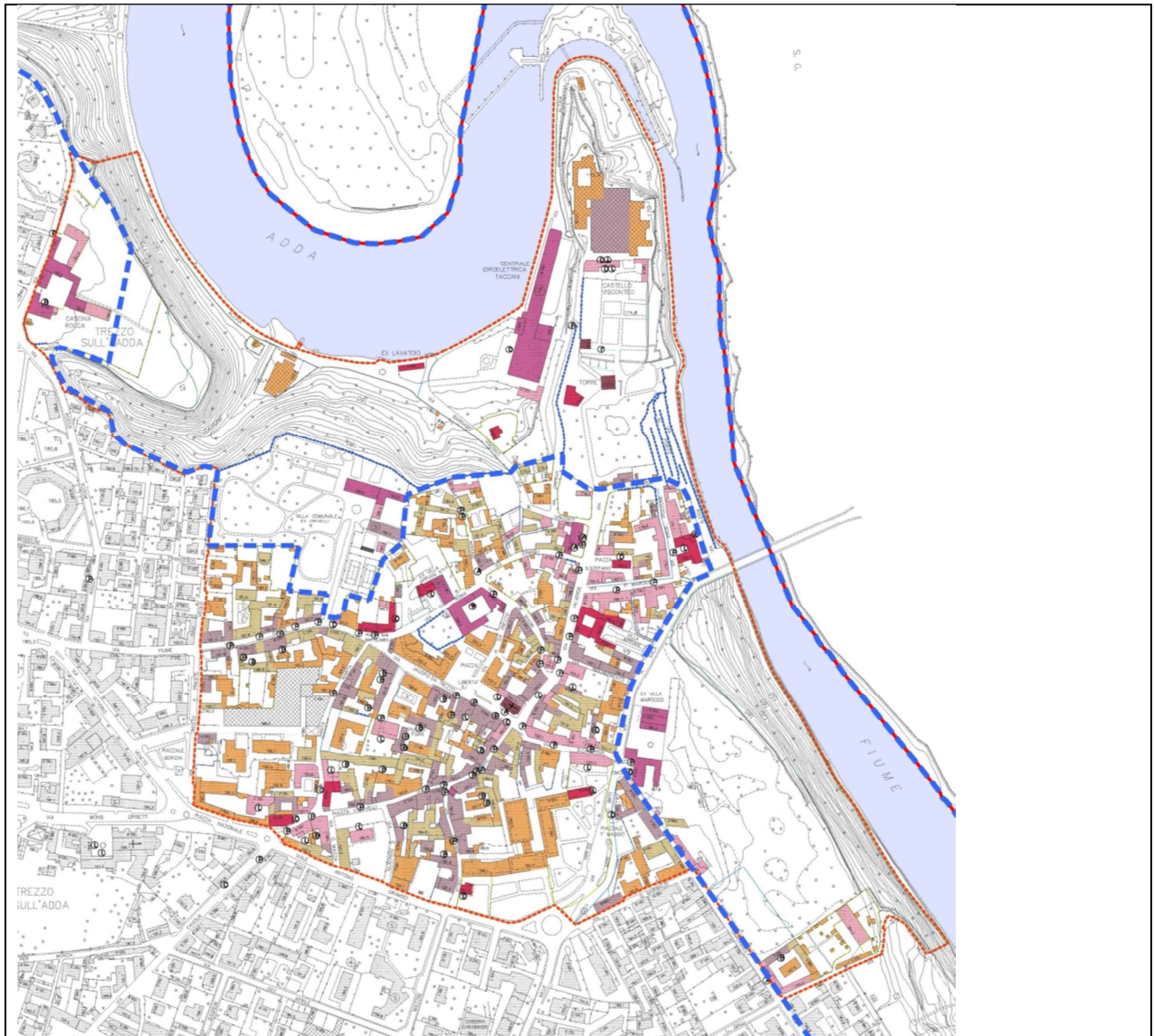
- Funzione commerciale usi T2, T3, T5, T6, T7

- Funzione produttiva usi P2, P3, P4

- Funzione agricola usi A1, A2, A3, A4









Per gli usi commerciali valgono le disposizioni del Titolo VI delle presenti Norme.

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale ad esclusione degli usi Pr (Servizi religiosi) e Pc (Servizi culturali) così come definiti nella Sezione 4 delle presenti norme.



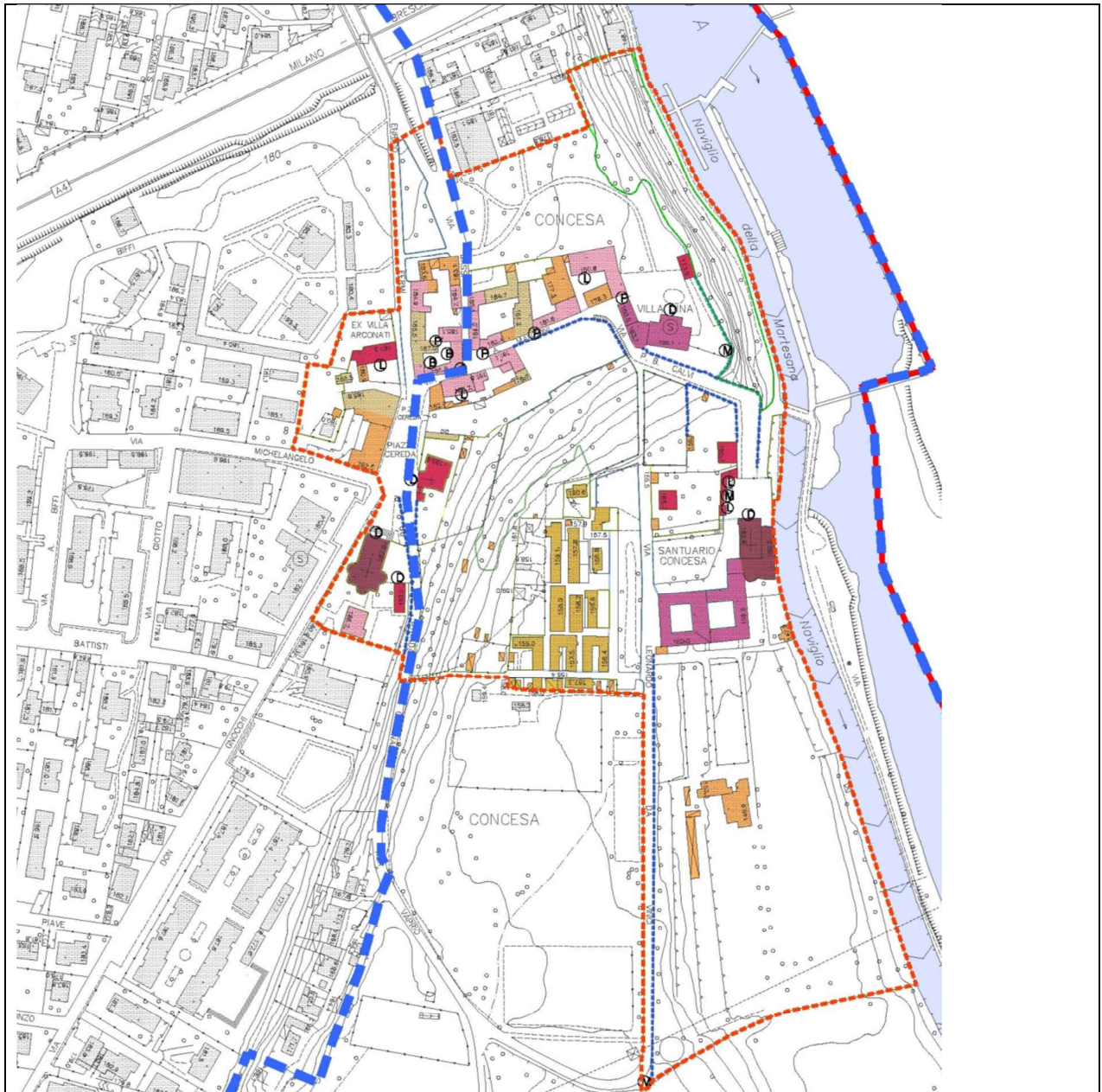
Indicazioni del Piano delle Regole vigente. Nucleo di Trezzo

 perimetro nucleo antico**interventi sugli edifici esistenti**

- | | |
|---|---|
|  | Edifici vincolati per il particolare interesse pubblico |
|  | Edifici di particolare rilevanza storica |
|  | Edifici di valore storico - documentario |
|  | Edifici di valore storico - documentario da adeguare |
|  | Edifici di interesse documentario da adeguare |
|  | Edifici recenti o privi di interesse documentario |
|  | Edifici recenti con configurazione estranea all'ambiente urbano |
|  | Edifici del villaggio di via Leonardo da Vinci |

elementi puntuali da tutelare

- ☐ (A) affreschi
- ☐ (B) ballatoi
- ☐ (C) cappelle
- ☐ (D) apparato decorativo di notevole interesse
- ☐ (F) fontane e pozzi
- ☐ (L) logge e porticati
- ☐ (M) monumenti
- ☐ (P) portali
- ☐ principali muri da tutelare
- ☐ perimetro Parco Regionale Adda Nord



Indicazioni del Piano delle Regole vigente. Nucleo di Concesa

- perimetro nucleo antico**
- interventi sugli edifici esistenti**
- Edifici vincolati per il particolare interesse pubblico
 - Edifici di particolare rilevanza storica
 - Edifici di valore storico - documentario
 - Edifici di valore storico - documentario da adeguare
 - Edifici di interesse documentario da adeguare
 - Edifici recenti o privi di interesse documentario
 - Edifici recenti con configurazione estranea all'ambiente urbano
 - Edifici del villaggio di via Leonardo da Vinci
- elementi puntuali da tutelare**
- A affreschi
 - B ballatoi
 - C cappelle
 - D apparato decorativo di notevole interesse
 - F fontane e pozzi
 - L logge e porticati
 - M monumenti
 - P portali
 - principali muri da tutelare
- perimetro Parco Regionale Adda Nord

3. OBIETTIVI DI INTERVENTO

3.1. Obiettivi di progetto per i nuclei di antica formazione

Obiettivi di progetto per gli ambiti di antica formazione di Trezzo sull'Adda sono i seguenti:

- riqualificare il tessuto edilizio delle parti più degradate (via Ermigli, via Giovane Italia, via Trento e Trieste) o delle parti con caratteristiche non omogenee (gli edifici del Villaggio di Concesa),
- incrementare gli abitanti del nucleo di antica formazione,
- stimolare il riuso degli edifici industriali interni al tessuto edilizio (tessitura Rolla, tessitura Bassi),
- recuperare le corti interne al fine di realizzare una rete di percorsi pubblici o ad uso pubblico,
- valorizzare gli assi di accesso al nucleo di antica formazione (via Dante, via Santa Caterina, via Giovane Italia, via Trento e Trieste),
- riqualificare il suolo pubblico,
- rendere più permeabile il tessuto edilizio verso i principali sistemi paesaggistici (il parco comunale, il lungo fiume, ecc.),
- stimolare l'insediamento di attività commerciali e ricettive.

3.2. Struttura delle previsioni

Le previsioni progettuali per l'ambito di antica formazione si articolano in:

- Regole di intervento riguardanti l'edificazione,
- Regole di intervento riguardanti la riqualificazione dello spazio pubblico; tale aspetto è meglio descritto nella relazione del Piano dei Servizi.

Le regole di intervento riguardanti l'edificazione si articolano in:

- regole per gli interventi interni alle Unità Minime di Intervento Obbligatorie (UMIO),
- regole per gli interventi esterne alle Unità Minime di Intervento Obbligatorie.

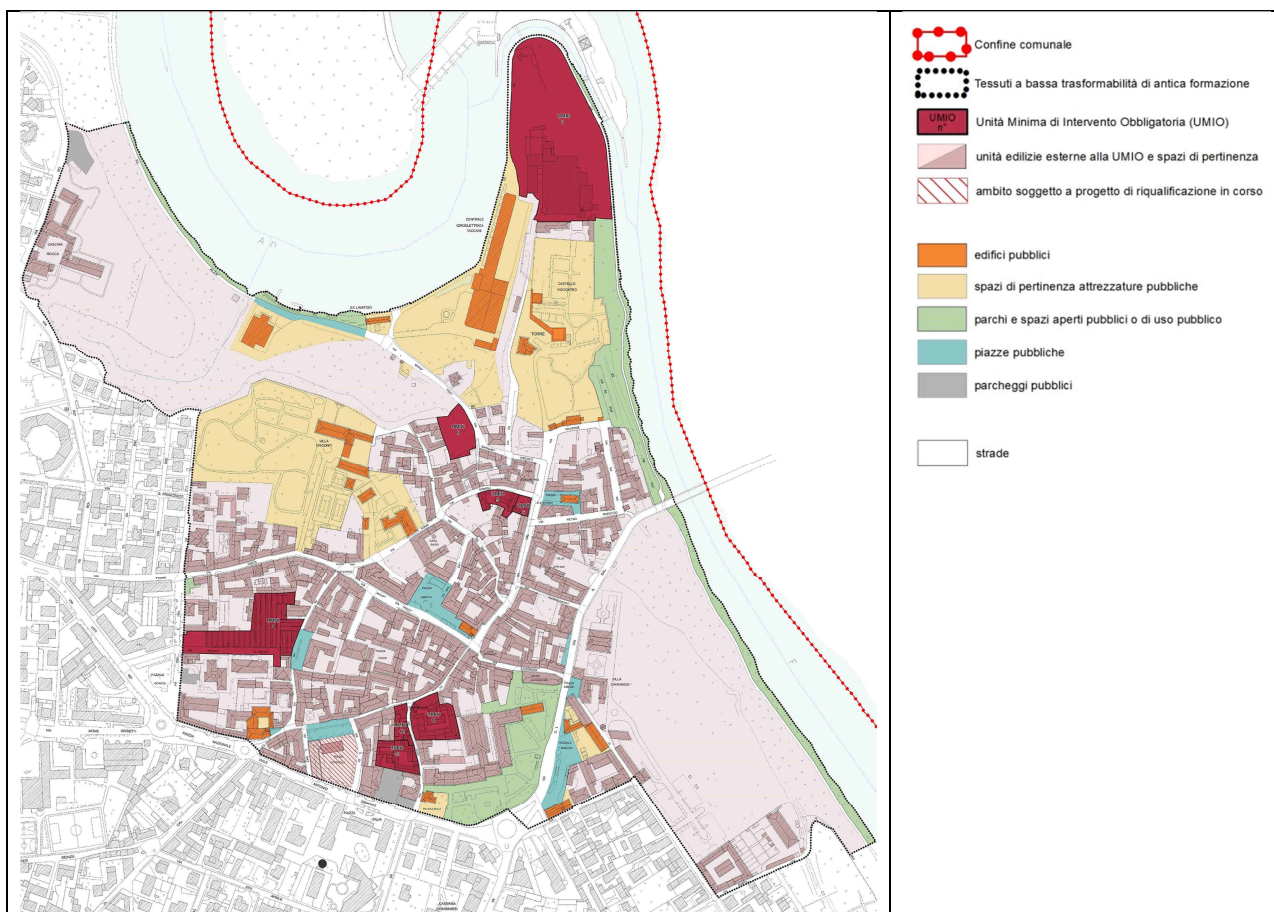
Le Unità Minime di Intervento Obbligatorie rappresentano gli ambiti minimi per le richieste di permesso di costruire o altri titoli abilitativi equivalenti.

Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentiti interventi riferiti ad ambiti minimi inferiori alla UMIO indicata. In questi casi l'unità minima d'intervento è rappresentata dall'unità immobiliare.

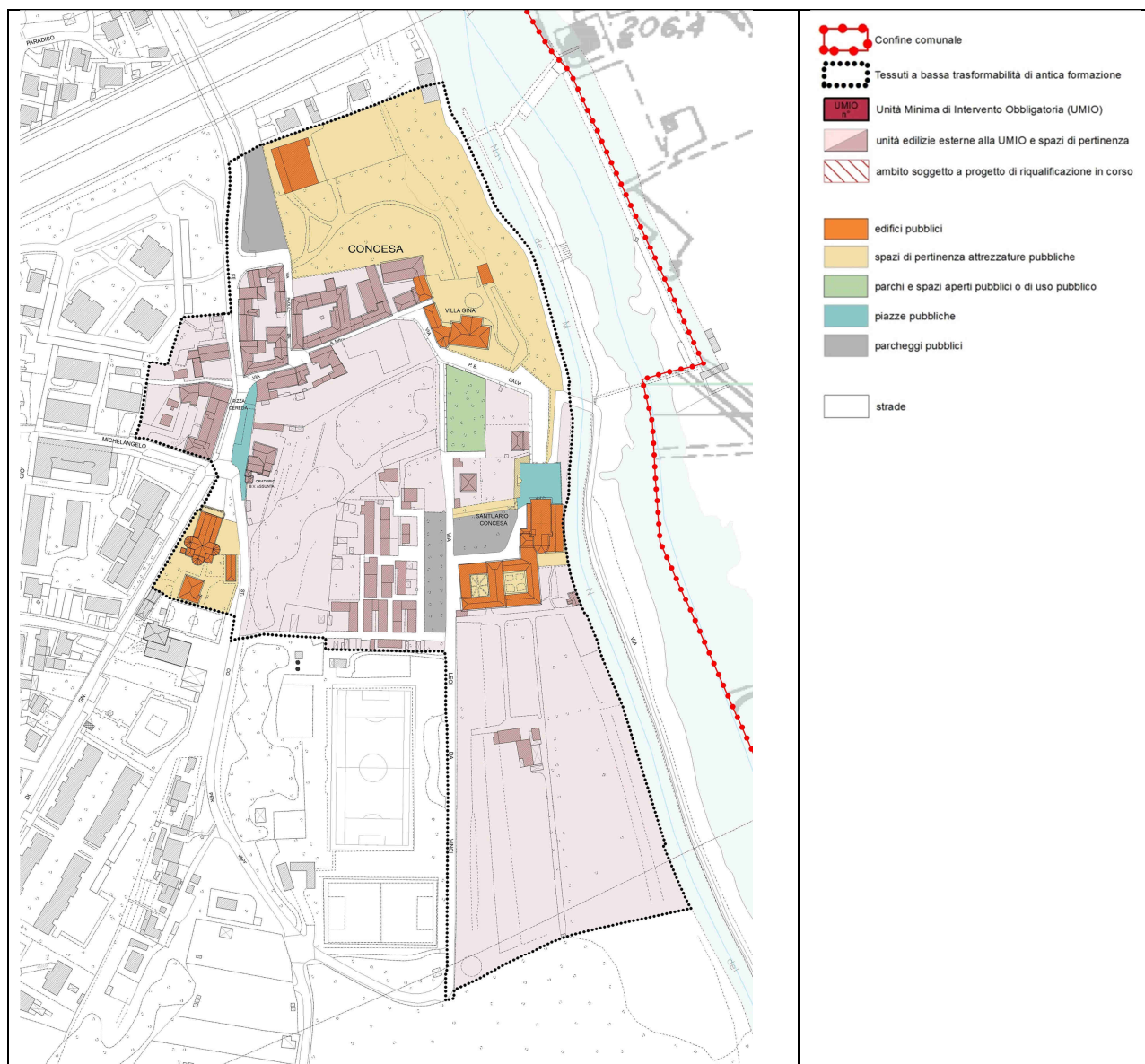
Per gli ambiti non interessati da Unità Minima di Intervento Obbligatoria l'unità minima di intervento sulle quali richiedere permesso di costruire o altro titolo abilitativo è rappresentata dall'unità immobiliare.

Gli interventi edilizi si attuano mediante Permesso di Costruire o altri titoli equivalenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale.

Per gli interventi per i quali è prevista una Unità Minima di Intervento Obbligatoria, il Permesso di Costruire deve essere accompagnato da specifica convenzione. Il Permesso di Costruire deve essere esteso all'intero perimetro dell'Unità Minima di Intervento Obbligatoria.



Modalità attuative e usi del suolo. Il nucleo di Trezzo



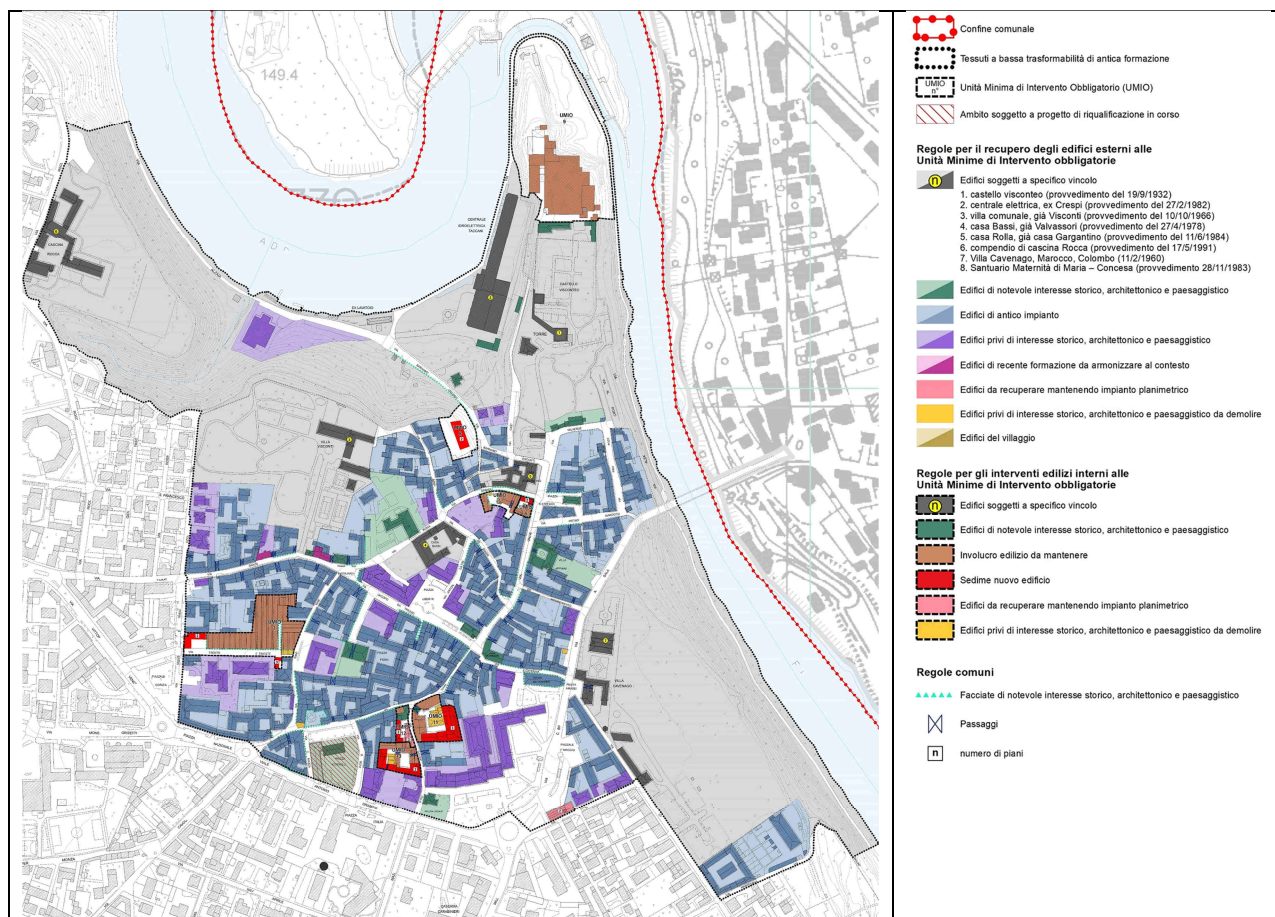
Modalità attuative e usi del suolo. Il nucleo di Concesa

3.3. Tipologie di intervento

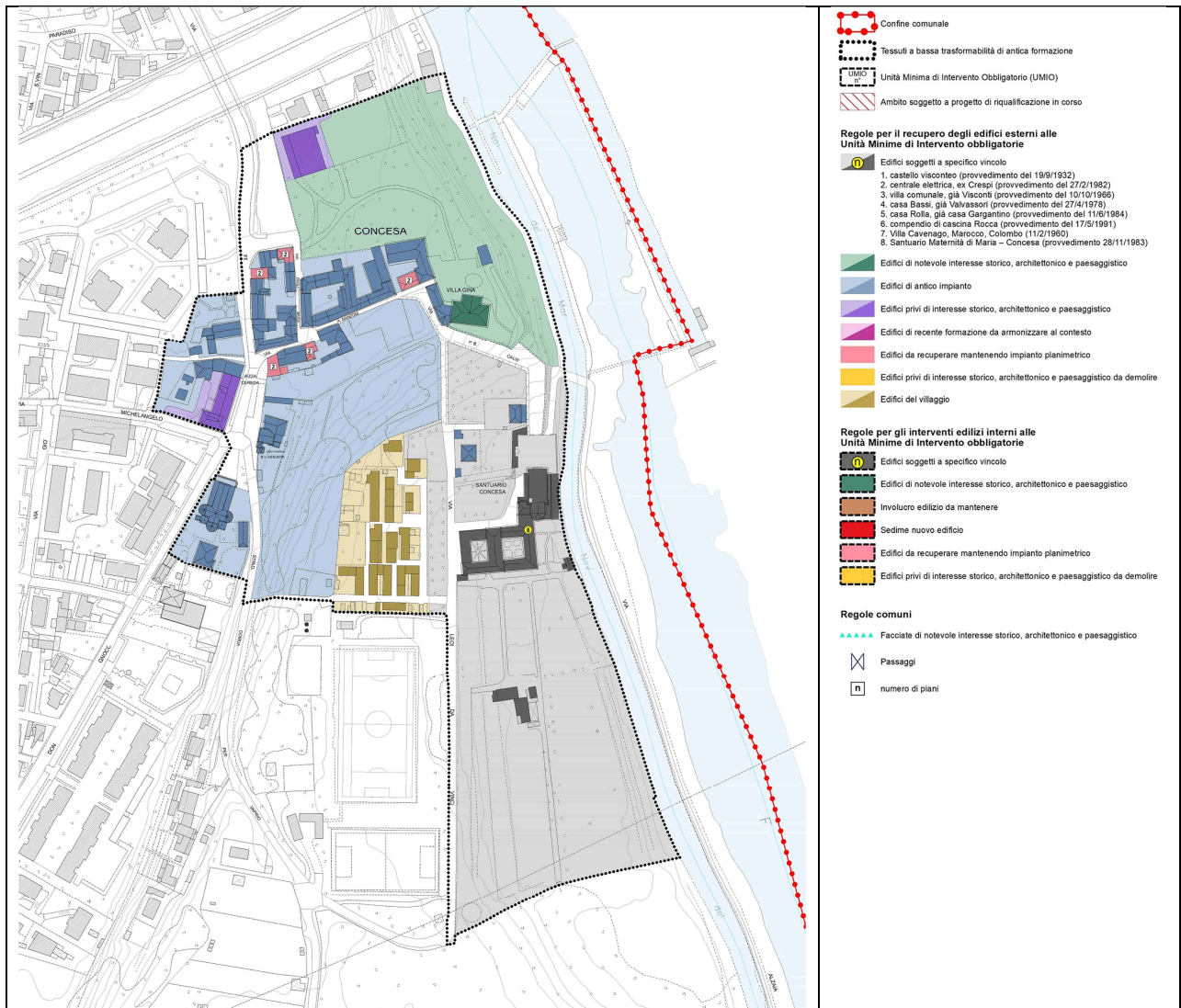
Per ciascun edificio del nucleo di antica formazione e per ciascun Unità Minima di Intervento Obbligatoria, la disciplina urbanistica definisce la tipologia di intervento in relazione alle caratteristiche di ciascun edificio e, in particolare, al loro differente valore storico e paesaggistico così come rilevato in fase analitica.

Le categorie di intervento sono quelle definite dalla legislazione vigente.

Inoltre vengono individuati gli elementi puntuali quali i passaggi pedonali e le facciate da conservare.



Regole per gli edifici. Il nucleo di Trezzo



Regole per gli edifici. Il nucleo di Concesa

4. OBIETTIVI E MODALITÀ DI INTERVENTO SPECIFICHE PER LE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO OBBLIGATORIE

4.1. UMI 1. Via Trento e Trieste

Stato attuale dell'area



L'area è occupata da un vecchio edificio industriale oggi parzialmente utilizzato da una attività commerciale e da una palestra. Il fronte est dell'area non permette la connessione tra via Trento e Trieste e via Santa Marta (ad oggi esiste un piccolo passaggio pedonale). Gli edifici sono in stato di degrado.

Obiettivi di intervento**obiettivi generali**

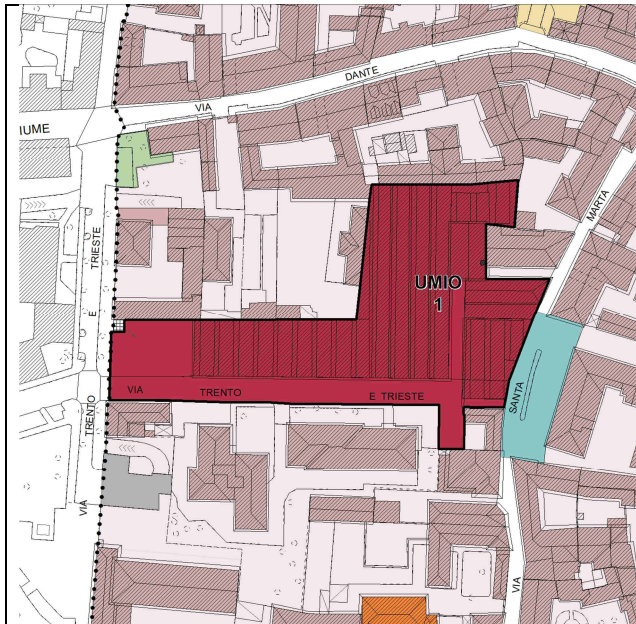
- recupero e valorizzazione dell'edificio della ex tessitura Bassi e realizzazione di uno spazio pubblico unitario a carattere prevalentemente pedonale formato dalla via Trento e Trieste di cui si prevede il prolungamento fino a via Santa Marta

obiettivi specifici

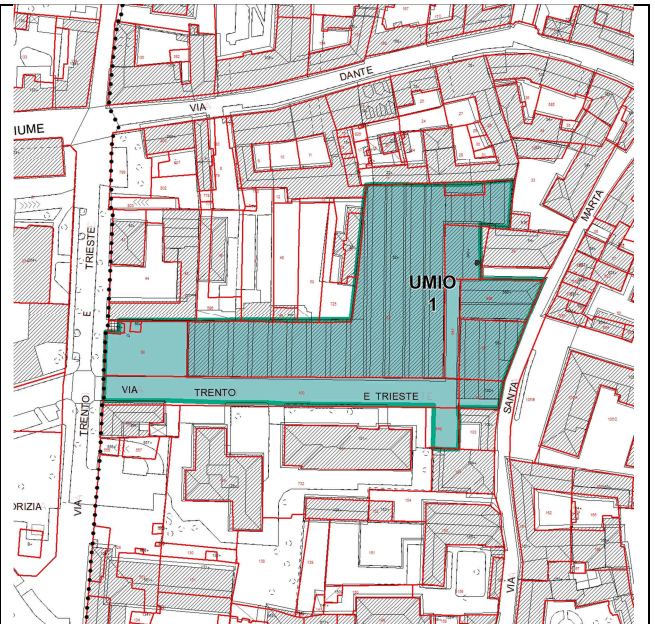
- chiusura parte fronte su Viale Trento e Trieste in modo da realizzare piccola piazzetta
- nuovo edificio di completamento a sud est dell'ambito
- nuova facciata/ edificio su via Santa Marta
- ristrutturazione edificio principale

potenzialità

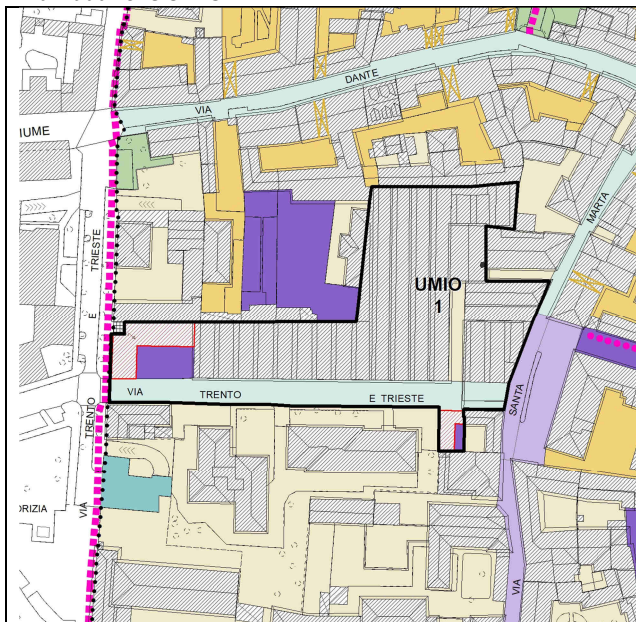
- valorizzazione accesso al centro storico attraverso via Trento e Trieste;
- possibilità di accedere a via Dante mediante il recupero della corte residenziale posta a nord dell'area di intervento



Individuazione UMIO

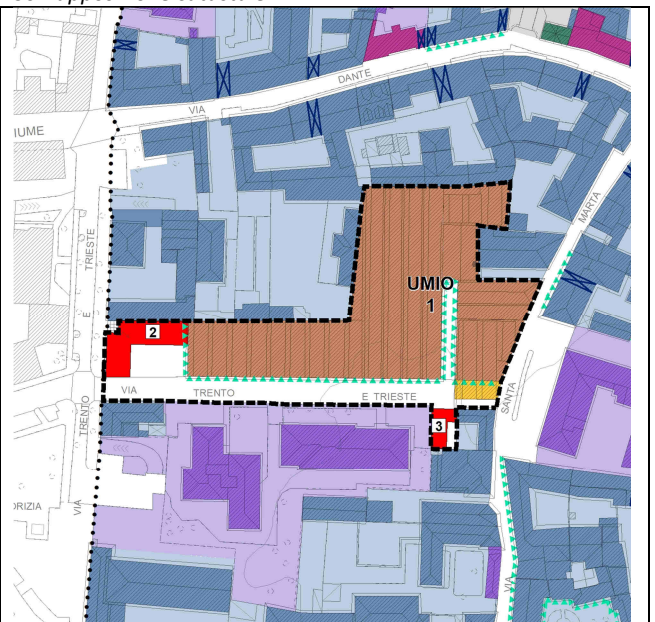


Sovrapposizione catastale



- area a verde
- area pavimentata per parcheggi
- area pavimentata pedonale
- sedime uso misto carrabile/pedonale
- corti private connesse a spazi pedonali
- corti da riqualificare ad uso pubblico
- spazi e corti private interne
- Sedime nuovo edificio
- Strade
- Passaggi pubblici o ad uso pubblico
- Passaggi privati
- Connessioni e sottoporti da valorizzare
- Percorsi ciclopeditoni di progetto
- Percorsi ciclopeditoni esistenti

Regole per gli spazi aperti



- Edifici soggetti a specifico vincolo
- Edifici di notevole interesse storico, architettonico e paesaggistico
- Involucro edificio da mantenere
- Sedime nuovo edificio
- Edifici da recuperare mantenendo impianto planimetrico
- Edifici privi di interesse storico, architettonico e paesaggistico da demolire
- Regole comuni
- Facciate di notevole interesse storico, architettonico e paesaggistico
- Passaggi
- numero di piani

Regole per gli edifici

4.2. UMI 5. Via Ermigli

Stato attuale dell'area





Si tratta della cortina edilizia posta lungo via Ermigli. Gli edifici sono oggi in stato di degrado e non sono utilizzati.

Obiettivi di intervento

obiettivi generali

- riqualificazione di strade e piazze del nucleo di antica formazione
- rafforzamento della residenza nel nucleo di antica formazione
- eliminazione di situazioni di degrado edilizio

obiettivi specifici

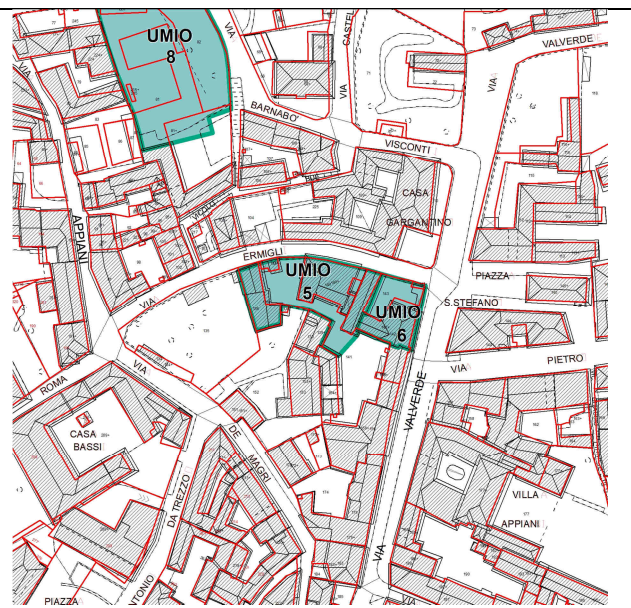
- riqualificazione di via Ermigli in relazione al suo ruolo di connessione di via Roma con Piazza S. Stefano e quindi l'Adda
- riqualificazione del fronte edilizio lungostrada anche mediante la realizzazione di un portico pedonale
- valorizzazione della corte lungo via Ermigli, da destinare ad uso pubblico, mantenendo i prospetti interni
- realizzazione di connessioni pedonali tra le corti interne e Via Ermigli, anche attraverso la realizzazione di sottoportici pedonali, fino alla via Dei Magri

potenzialità

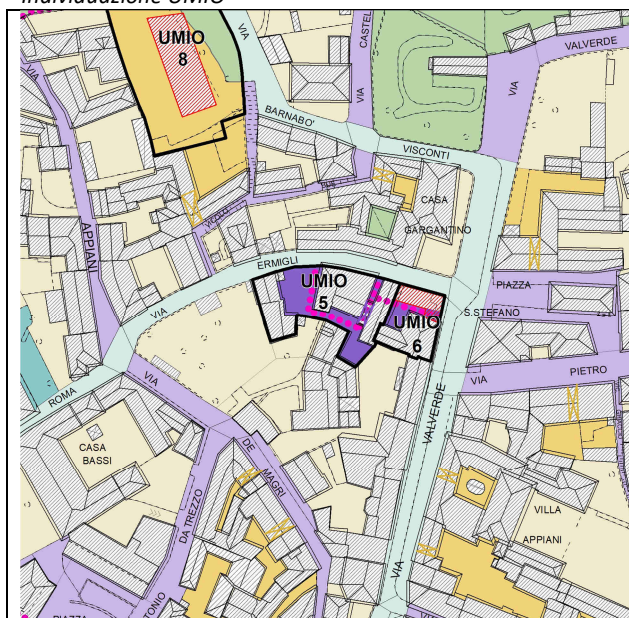
- maggiore coinvolgimento di Piazzetta Santo Stefano nella fruizione del tessuto del centro storico
- maggiore relazione con il fiume



Individuazione UMIO

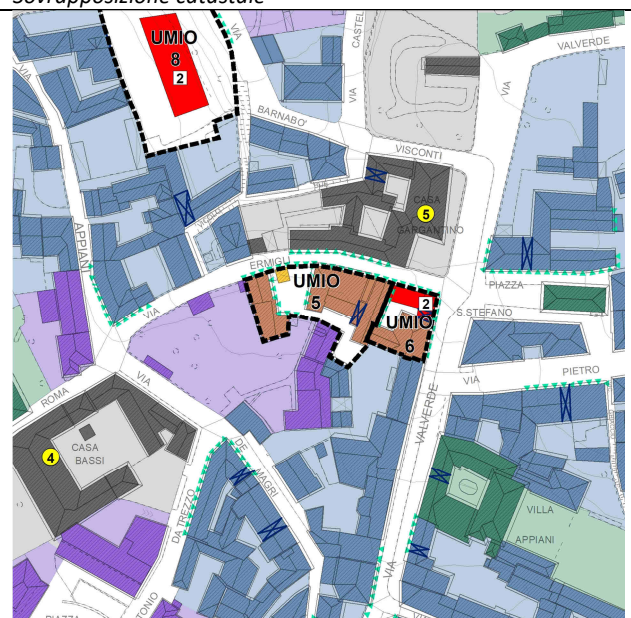


Sovrapposizione catastale



- | | | | |
|--|---|--|---|
| | area a verde | | Strade |
| | area pavimentata per parcheggi | | Passaggi pubblici o ad uso pubblico |
| | area pavimentata pedonale | | Passaggi privati |
| | sedime uso misto carrabile/pedonale | | |
| | corti private connesse a spazi pedonali | | |
| | corti da riqualificare ad uso pubblico | | |
| | spazi e corti private interne | | |
| | Sedime nuovo edificio | | |
| | | | Connessioni e sottoportici da valorizzare |
| | | | Percorsi ciclopedonali di progetto |
| | | | Percorsi ciclopedonali esistenti |

Regole per gli spazi aperti



- | | |
|----------------------|--|
| | Edifici soggetti a specifico vincolo |
| | Edifici di notevole interesse storico, architettonico e paesaggistico |
| | Involucro edificio da mantenere |
| | Sedime nuovo edificio |
| | Edifici da recuperare mantenendo impianto planimetrico |
| | Edifici privi di interesse storico, architettonico e paesaggistico da demolire |
| Regole comuni | |
| | Facciate di notevole interesse storico, architettonico e paesaggistico |
| | Passaggi |
| | numero di piani |

Regole per gli edifici

4.3. UMI 6. Via Ermigli – Via Valverde

Stato attuale dell'area





Si tratta della cortina edilizia posta lungo via Ermigli - Piazza Santo Stefano. Gli edifici sono oggi in stato di degrado e non sono utilizzati.

Obiettivi di intervento

obiettivi generali

- riqualificazione di strade e piazze del nucleo di antica formazione
- rafforzamento della residenza nel nucleo di antica formazione
- eliminazione di situazioni di degrado edilizio

obiettivi specifici

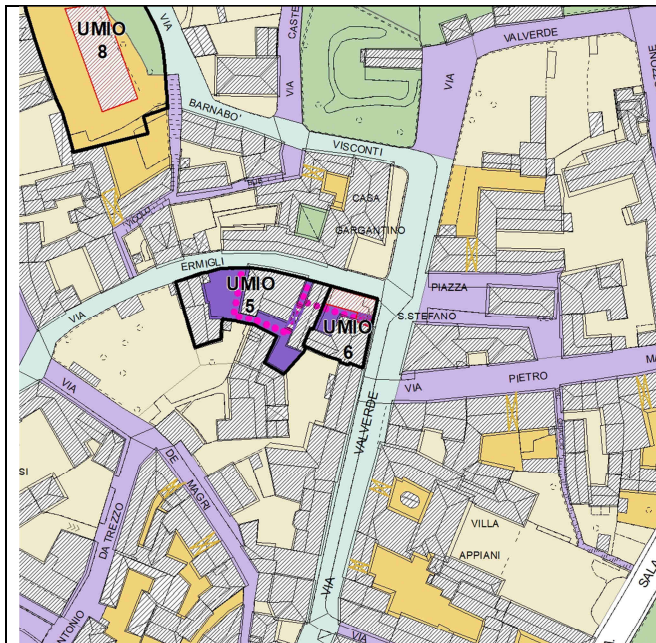
- riqualificazione di via Ermigli in relazione al suo ruolo di connessione di via Roma con Piazza S. Stefano e quindi l'Adda
- completamento del fronte edilizio lungostrada anche mediante la realizzazione di un portico pedonale
- realizzazione di una connessione pedonale tra via Valverde e la corte interna

potenzialità

- maggiore coinvolgimento di Piazzetta Santo Stefano nella fruizione del tessuto del centro storico
- maggiore relazione con il fiume



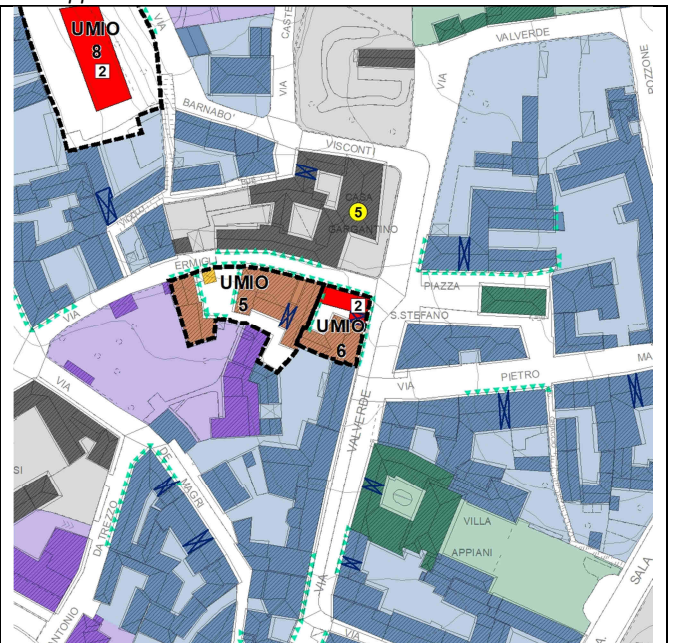
Individuazione UMIO



- | | |
|---|---|
| area a verde | Strade |
| area pavimentata per parcheggi | Passaggi pubblici o ad uso pubblico |
| area pavimentata pedonale | Passaggi privati |
| sedime uso misto carrabile/pedonale | |
| corti private connesse a spazi pedonali | |
| corti da riqualificare ad uso pubblico | |
| spazi e corti private interne | |
| Sedime nuovo edificio | |
| | Connessioni e sottoporti da valorizzare |
| | Percorsi ciclopedonali di progetto |
| | Percorsi ciclopedonali esistenti |

Regole per gli spazi aperti

Sovrapposizione catastale



- | | |
|--|--|
| Edifici soggetti a specifico vincolo | |
| Edifici di notevole interesse storico, architettonico e paesaggistico | |
| Involucro edilizio da mantenere | |
| Sedime nuovo edificio | |
| Edifici da recuperare mantenendo impianto planimetrico | |
| Edifici privi di interesse storico, architettonico e paesaggistico da demolire | |
| Regole comuni | |
| Facciate di notevole interesse storico, architettonico e paesaggistico | |
| Passaggi | |
| numero di piani | |

Regole per gli edifici

4.4. UMI 8. Via Bernabò Visconti

Stato attuale dell'area



Si tratta di un'area edificata lungo via Bernabò Visconti di cui è già prevista l'edificabilità

Obiettivi di intervento**obiettivi generali**

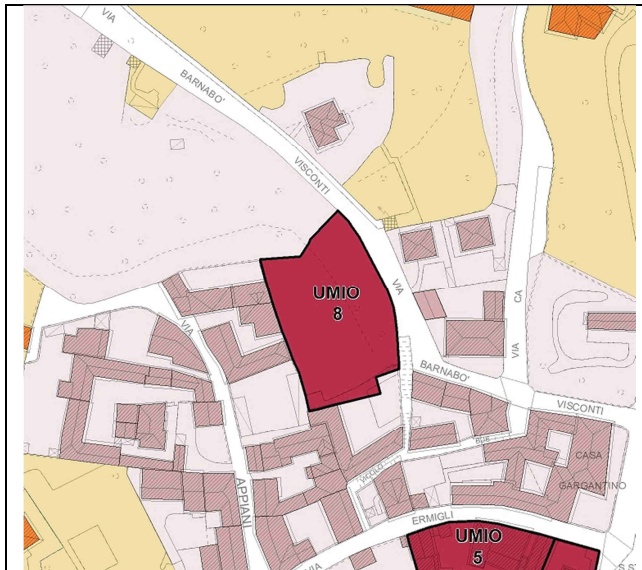
- rafforzamento relazioni città/fiume
- rafforzamento della residenza nel nucleo di antica formazione

obiettivi specifici

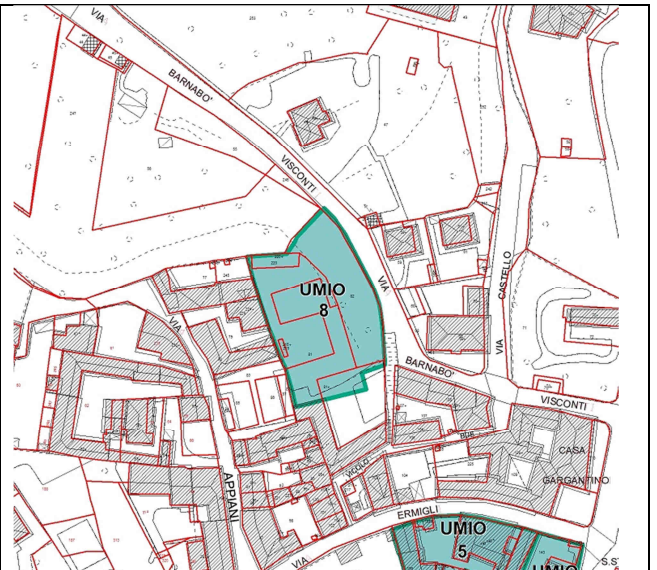
- realizzazione di un percorso pedonale tra il parco di Villa Visconti e via Bernabò Visconti

potenzialità

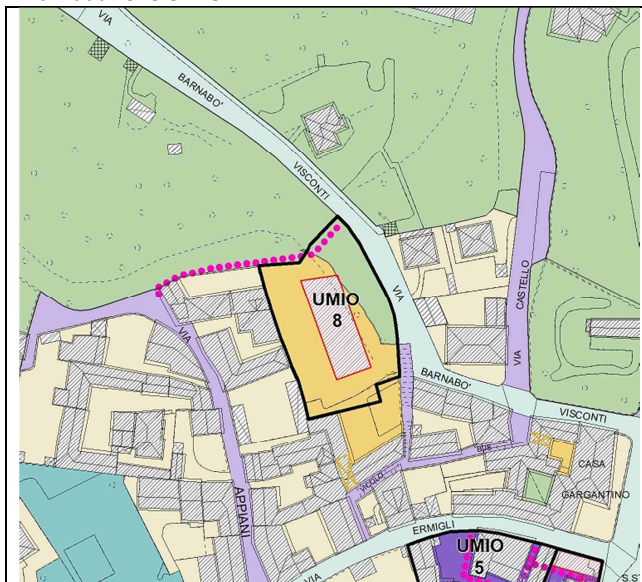
- potenziamento della fruizione degli spazi del centro storico e delle relazioni con il fiume;
- connessione di una sequenza di spazi e luoghi notevoli della città ora ai margini del tessuto del nucleo di antica formazione



Individuazione UMIO

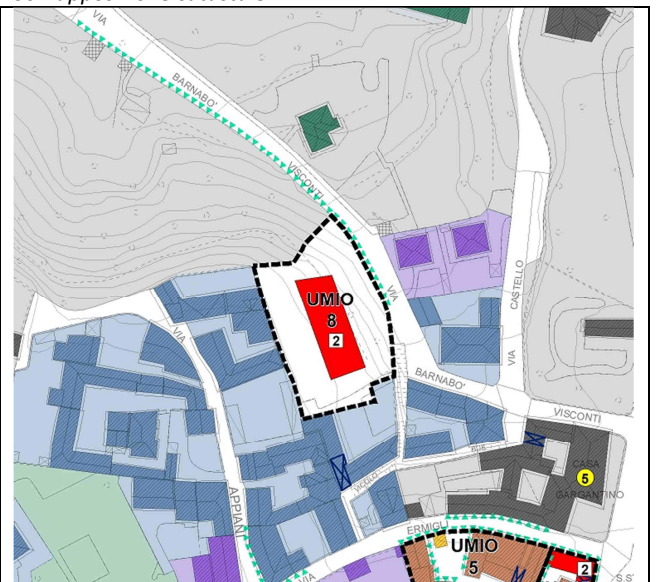


Sovrapposizione catastale



- | | |
|---|---|
| area a verde | Strade |
| area pavimentata per parcheggi | Passaggi pubblici o ad uso pubblico |
| area pavimentata pedonale | Passaggi privati |
| sedime uso misto carrabile/pedonale | Connessioni e sottoposti da valorizzare |
| corti private connesse a spazi pedonali | Percorsi ciclopedonali di progetto |
| corti da riqualificare ad uso pubblico | Percorsi ciclopedonali esistenti |
| spazi e corti private interne | |
| Sedime nuovo edificio | |

Regole per gli spazi aperti



- | | |
|--|--|
| Edifici soggetti a specifico vincolo | |
| Edifici di notevole interesse storico, architettonico e paesaggistico | |
| Involucro edilizio da mantenere | |
| Sedime nuovo edificio | |
| Edifici da recuperare mantenendo impianto planimetrico | |
| Edifici privi di interesse storico, architettonico e paesaggistico da demolire | |
| Regole comuni | |
| Facciate di notevole interesse storico, architettonico e paesaggistico | |
| Passaggi | |
| numero di piani | |

Regole per gli edifici

4.5. UMI 9. Ex Tessitura

Stato attuale dell'area



L'intervento riguarda l'immobile e le aree di pertinenza della ex tessitura Rolla, oggi non in uso e in stato di progressivo degrado

Obiettivi di intervento

obiettivi generali

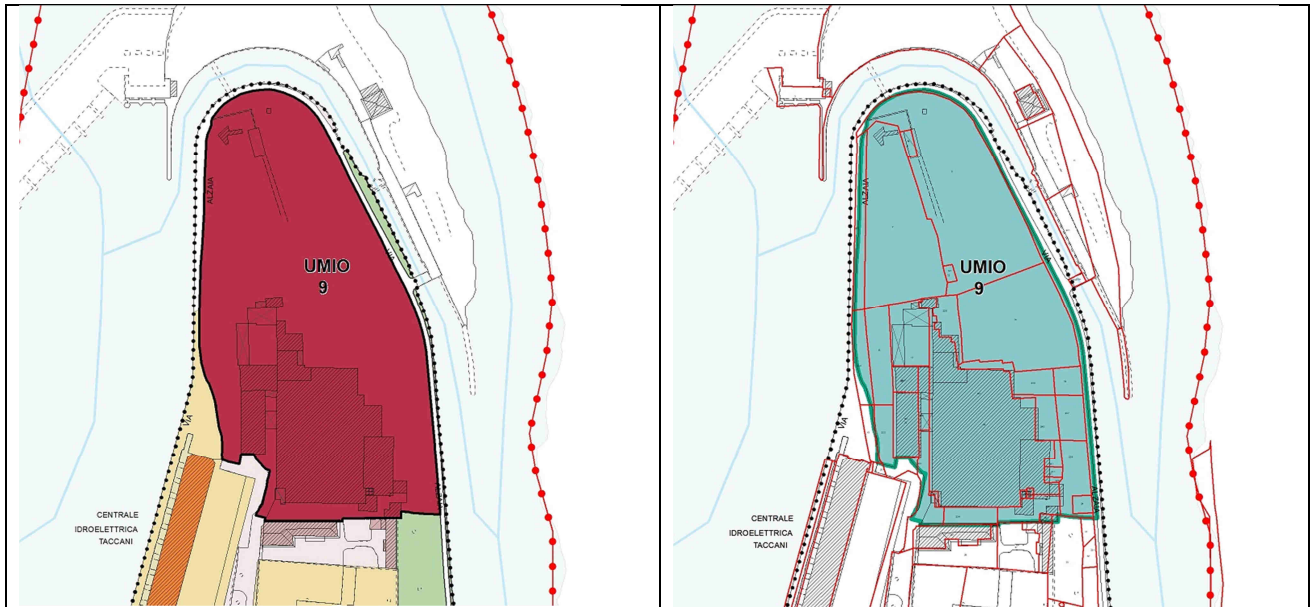
- valorizzazione di uno dei luoghi di maggiore valore paesaggistico di Trezzo sull'Adda
- recupero di edifici dismessi

obiettivi specifici

- riuso degli edifici della tessitura per l'insediamento di nuove attività
- recupero del parco

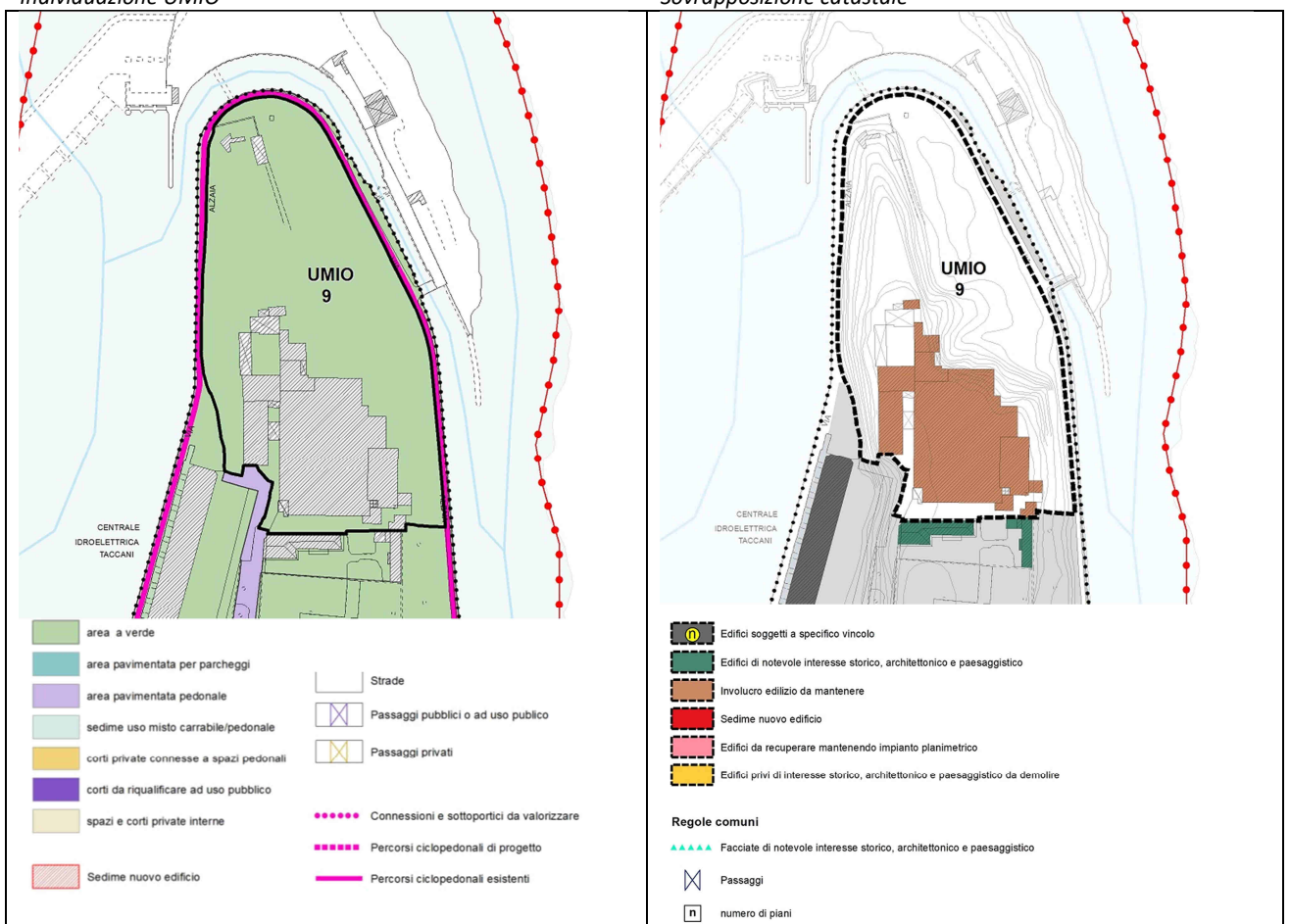
potenzialità

- incremento dell'offerta di funzioni ad alto valore di richiamo
-



Individuazione UMIO

Sovrapposizione catastale



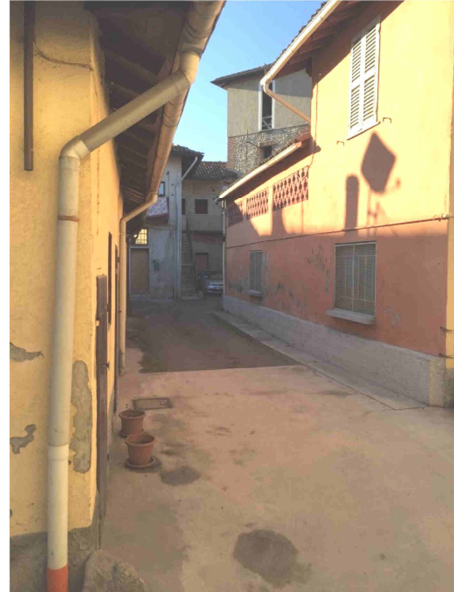
Regole per gli spazi aperti

Regole per gli edifici

4.6. UMI 11. Via Torre

Stato attuale dell'area





Si tratta del complesso di edifici, in stato di precaria manutenzione, a sud di via Torre

Obiettivi di intervento

obiettivi generali

- riqualificazione di strade e piazze del nucleo di antica formazione
- rafforzamento della residenza nel nucleo di antica formazione
- eliminazione di situazioni di degrado

obiettivi specifici

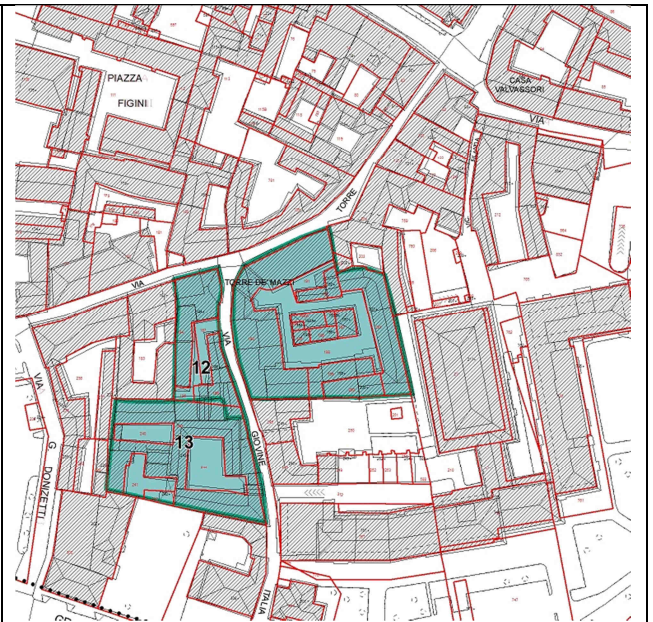
- interventi di demolizione e nuova costruzione al fine di realizzare una corte interna a uso pubblico

potenzialità

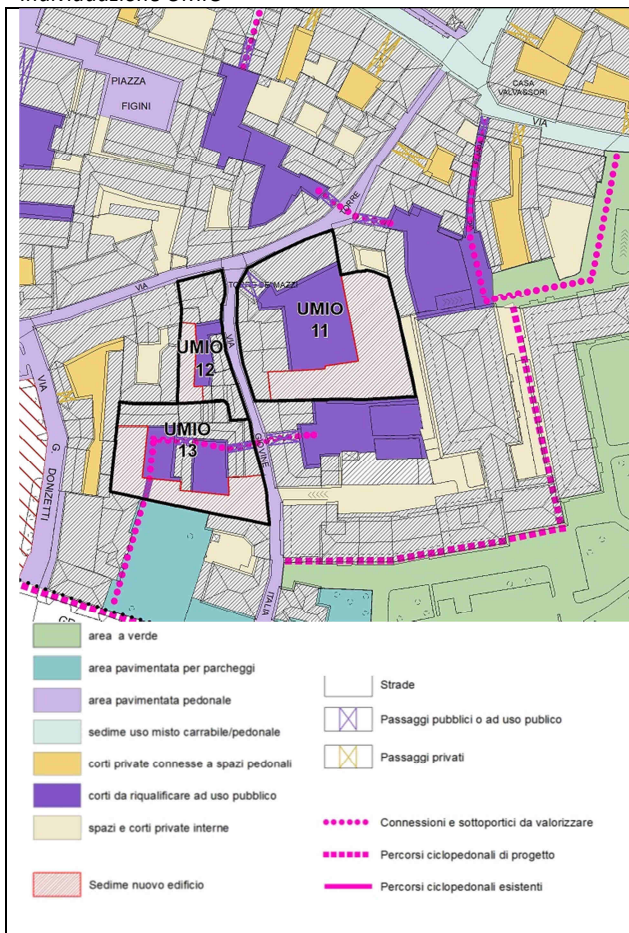
- potenziamento della fruizione degli spazi del centro storico e delle relazioni con le aree esterne (in funzione del ruolo di accesso di via Giovane Italia);



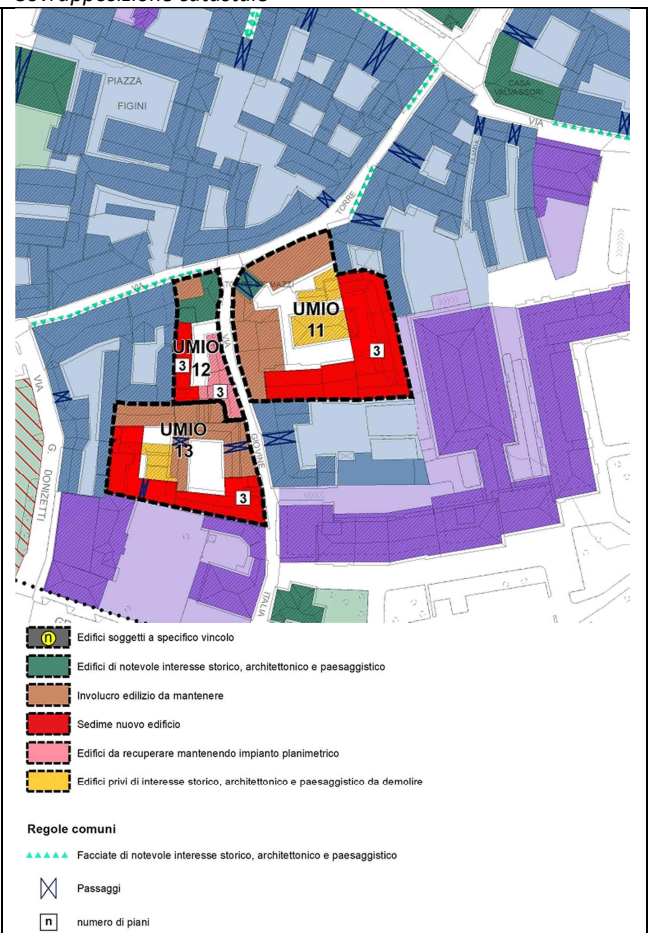
Individuazione UMIO



Sovrapposizione catastale



Regole per gli spazi aperti



Regole per gli edifici

4.7. UMI 12. Via Torre – Via Giovane Italia

Stato attuale dell'area





Si tratta del complesso di edifici, in stato di precaria manutenzione, lungo via Giovane Italia.

Obiettivi di intervento

obiettivi generali

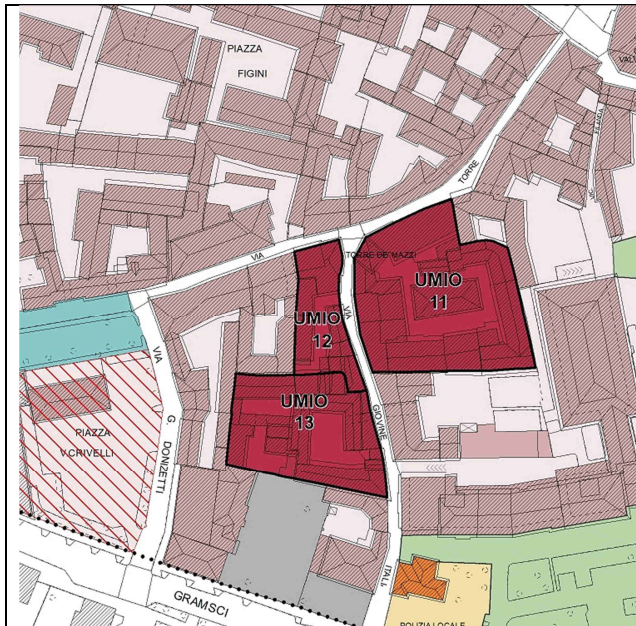
- riqualificazione di strade e piazze del nucleo di antica formazione
- rafforzamento della residenza nel nucleo di antica formazione
- eliminazione di situazioni di degrado

obiettivi specifici

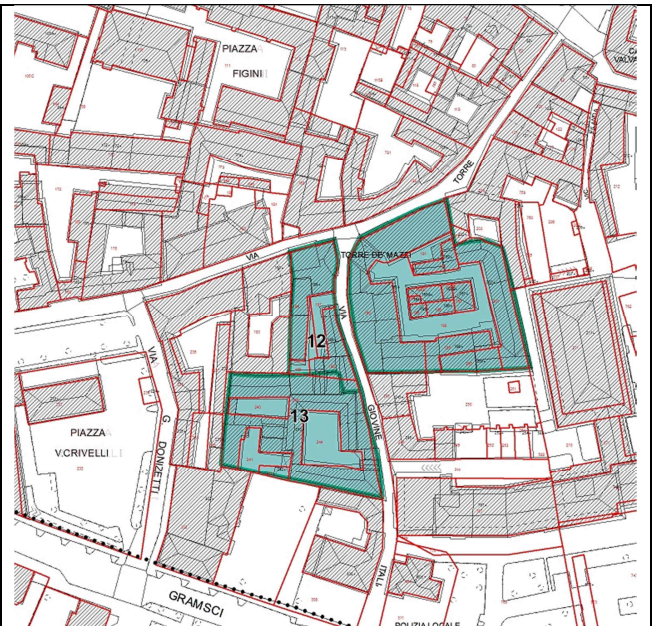
- interventi di demolizione e nuova costruzione degli edifici interni alla corte al fine di realizzare una corte interna a uso pubblico

potenzialità

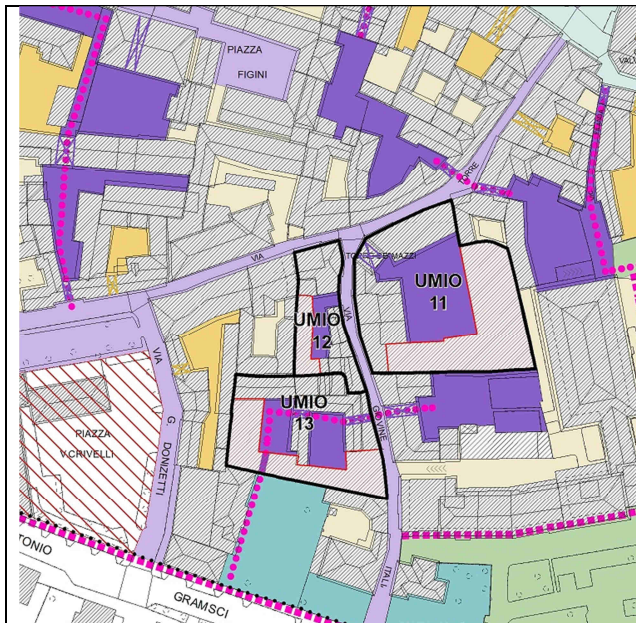
- potenziamento della fruizione degli spazi del centro storico e delle relazioni con le aree esterne (in funzione del ruolo di accesso di via Giovane Italia);



Individuazione UMIO

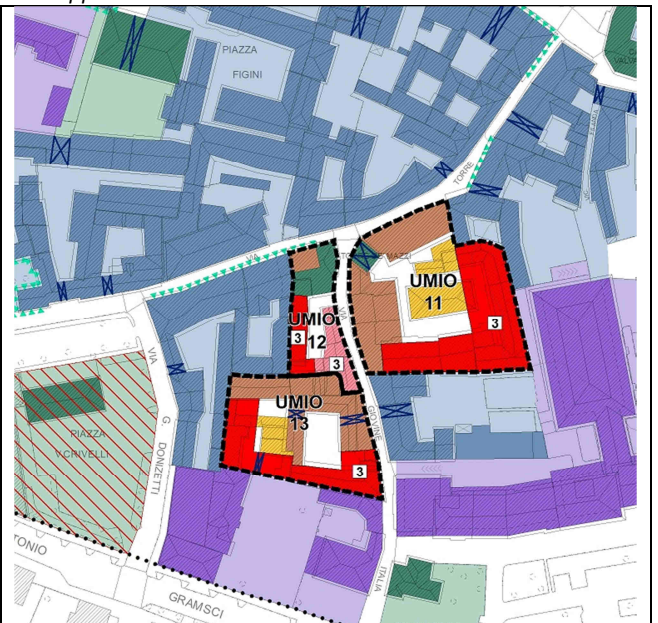


Sovrapposizione catastale



- area a verde
- area pavimentata per parcheggi
- area pavimentata pedonale
- sedime uso misto carrabile/pedonale
- corti private connesse a spazi pedonali
- corti da riqualificare ad uso pubblico
- spazi e corti private interne
- Sedime nuovo edificio
- Strade
- Passaggi pubblici o ad uso pubblico
- Passaggi privati
- Conessioni e sottoporti da valorizzare
- Percorsi ciclopeditoni di progetto
- Percorsi ciclopeditoni esistenti

Regole per gli spazi aperti

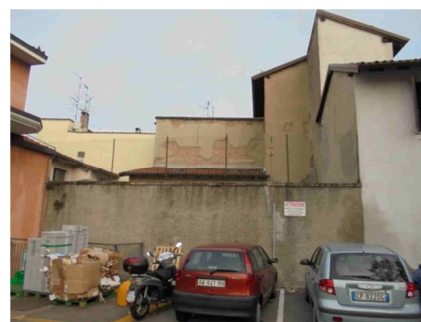
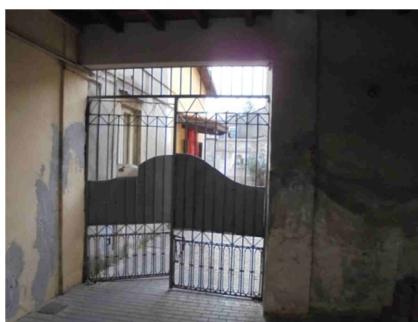
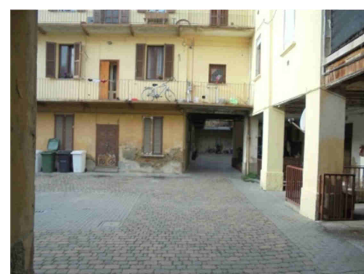


- Edifici soggetti a specifico vincolo
- Edifici di notevole interesse storico, architettonico e paesaggistico
- Involucro edificio da mantenere
- Sedime nuovo edificio
- Edifici da recuperare mantenendo impianto planimetrico
- Edifici privi di interesse storico, architettonico e paesaggistico da demolire
- Regole comuni
- Facciate di notevole interesse storico, architettonico e paesaggistico
- Passaggi
- numero di piani

Regole per gli edifici

4.8. UMI 13. Via Giovane Italia

Stato attuale dell'area



Obiettivi di intervento**obiettivi generali**

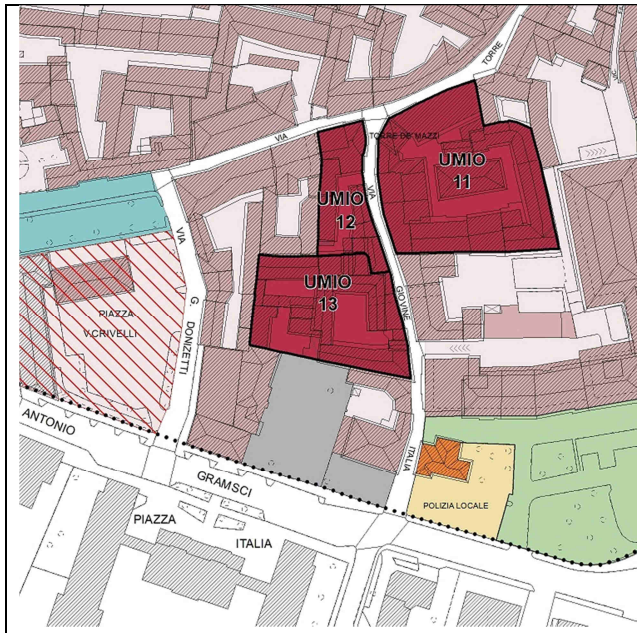
- riqualificazione di strade e piazze del nucleo di antica formazione
- rafforzamento della residenza nel nucleo di antica formazione
- eliminazione di situazioni di degrado

obiettivi specifici

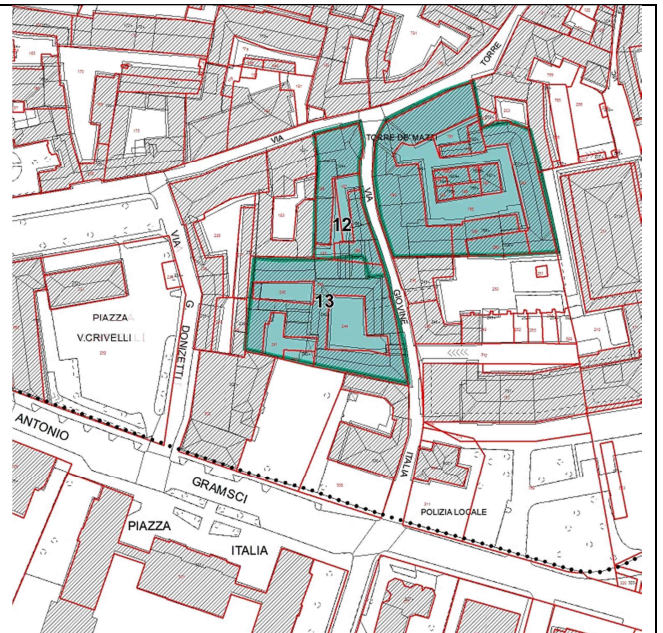
- interventi di demolizione e nuova costruzione degli edifici interni alla corte al fine di realizzare una corte interna a uso pubblico

potenzialità

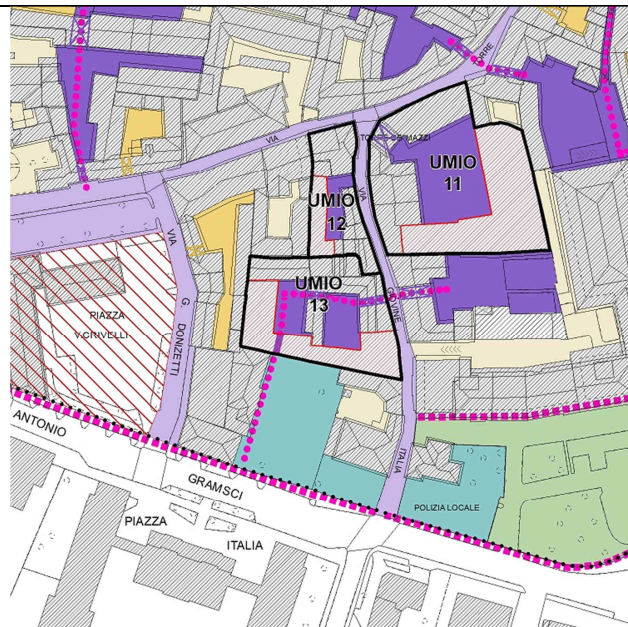
- potenziamento della fruizione degli spazi del centro storico e delle relazioni con le aree esterne (in funzione del ruolo di accesso di via Giovane Italia e dal parcheggio del supermercato posto lungo via Gramsci);



Individuazione UMIO

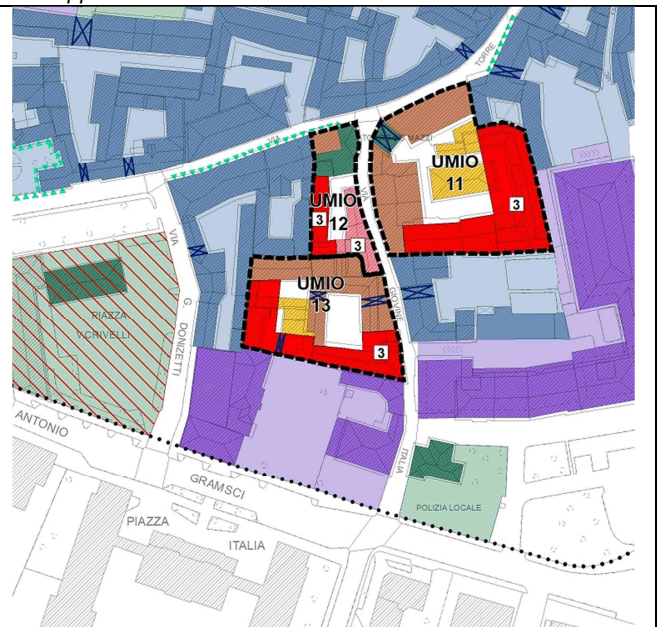


Sovrapposizione catastale



- area a verde
- area pavimentata per parcheggi
- area pavimentata pedonale
- sedime uso misto carrabile/pedonale
- corti private connesse a spazi pedonali
- corti da riqualificare ad uso pubblico
- spazi e corti private interne
- Sedime nuovo edificio
- Strade
- Passaggi pubblici o ad uso pubblico
- Passaggi privati
- Connessioni e sottoporti da valorizzare
- Percorsi ciclopdonali di progetto
- Percorsi ciclopdonali esistenti

Regole per gli spazi aperti



- Edifici soggetti a specifico vincolo
- Edifici di notevole interesse storico, architettonico e paesaggistico
- Involucro edilizio da mantenere
- Sedime nuovo edificio
- Edifici da recuperare mantenendo impianto planimetrico
- Edifici privi di interesse storico, architettonico e paesaggistico da demolire

Regole comuni

- Facciate di notevole interesse storico, architettonico e paesaggistico
- Passaggi
- numero di piani

Regole per gli edifici

C. La carta del consumo di suolo

5. CONTENUTI DELLA CARTA

La carta del consumo di suolo è stata definita in relazione a:

- stato di fatto: identifica il livello di consumo di suolo reale
- stato di diritto: identifica il livello di consumo di suolo in relazione alle previsioni urbanistiche vigenti.

Il consumo di suolo nello stato di fatto è dato dalla somma delle aree classificate come:

- aree consolidate in uso
- aree urbanizzate in stato di degrado
- servizi edificati e/o su superfici impermeabili
- servizi non edificati su superfici permeabili

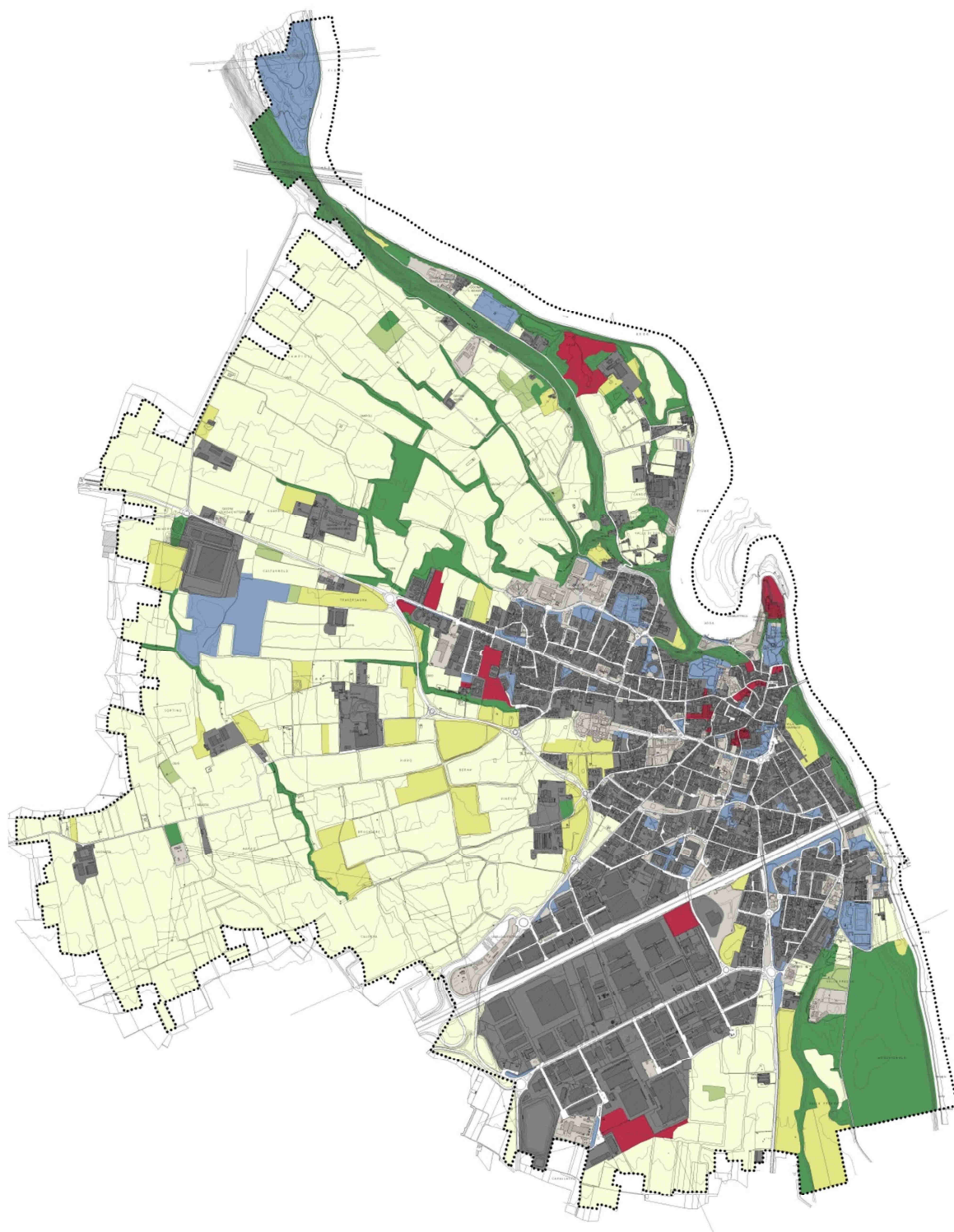
La superficie totale di suolo consumato è pari a 3.859.397 con una percentuale di consumo di suolo pari al 33,60% della superficie territoriale del comune.

Il consumo di suolo nello stato di diritto è dato dalla somma delle aree classificate come:





- aree consolidate in uso
- aree con progetti da avviare
- aree urbanizzabili con provvedimenti in corso o con progetti di recupero
- aree urbanizzate in stato di degrado
- aree libere urbanizzabili senza provvedimenti
- servizi edificati e/o su superfici impermeabili
- servizi non edificati su superfici permeabili

La superficie totale di suolo consumato è pari a 3.771.266 con una percentuale di consumo di suolo pari al 32,83% della superficie territoriale del comune.





5.1. Consumo di suolo nello stato di fatto



Consumo di suolo - Stato di fatto**aree urbanizzate - suolo consumato**

	aree consolidate in uso
	servizi edificati e/o su superfici impermeabili
	aree in stato di degrado
	servizi non edificati su superfici permeabili

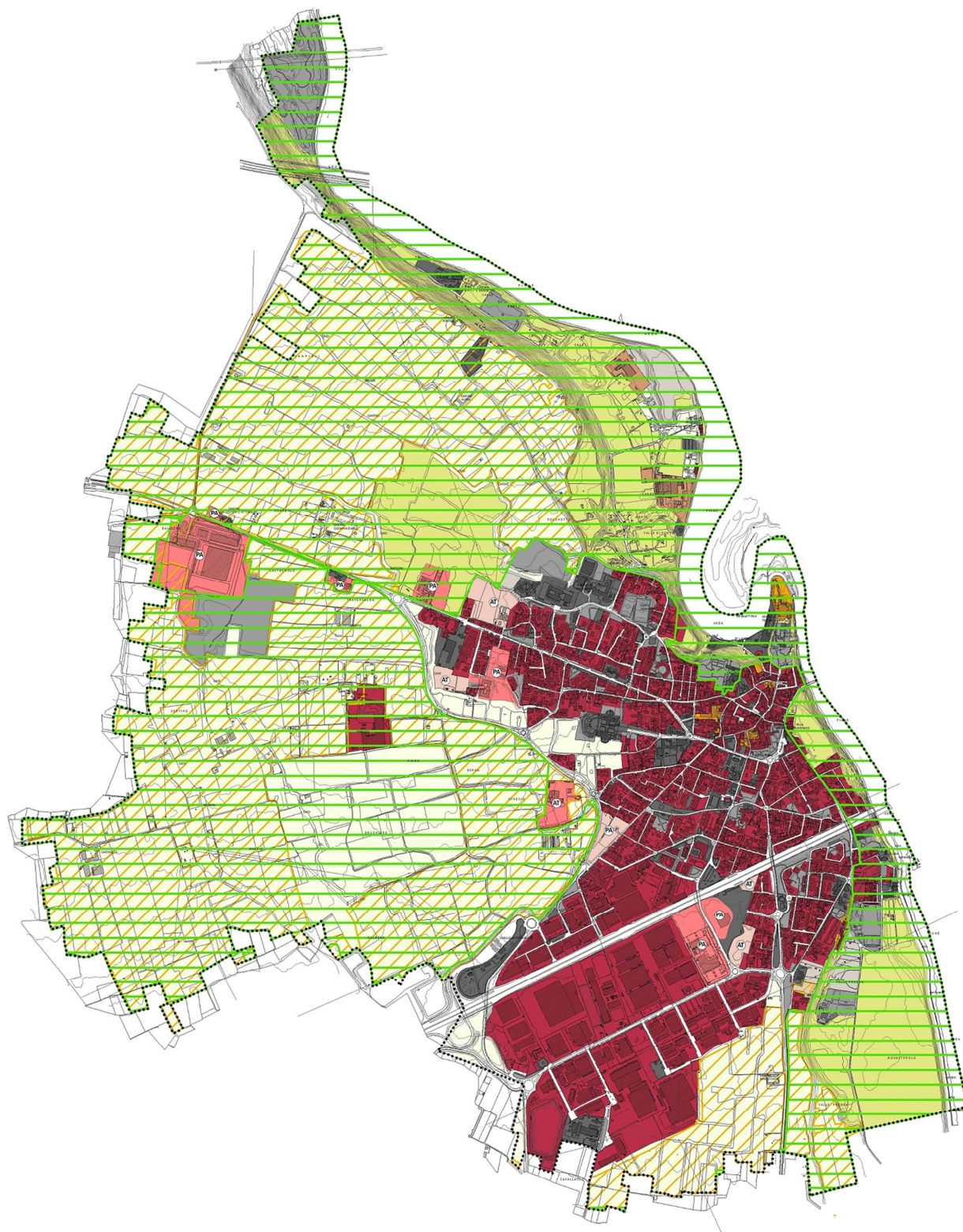
aree non urbanizzate - suolo non consumato

	aree boscate
	seminativi
	ambienti con vegetazione arbustiva e/o erbacea in evoluzione
	prati stabili









Id	tipo	area
1	aree consolidate in uso	2.709.465
1	aree in stato di degrado	172.022
1	servizi edificati e/o su superfici impermeabili	464.631
3	servizi non edificati su superfici permeabili	513.279
8	21 - seminativi	5.620.637
8	23 - prati stabili	648.060
8	31 - aree boscate	1.281.729
8	32 - ambienti con vegetazione arbustiva e/o erbacea in evoluzione	77.428

11.487.251





5.2. Consumo di suolo nello Stato di diritto



Consumo di suolo - Stato di diritto (PGT)**aree urbanizzate**

	aree consolidate in uso
	aree con stato di degrado con progetti da avviare
	aree urbanizzabili con provvedimenti in corso o con progetti di recupero
	aree urbanizzate in stato di degrado
	aree libere urbanizzabili senza provvedimenti
	servizi edificati e/o su superfici impermeabili
	servizi non edificati su superfici permeabili
	aree libere destinate a servizi senza provvedimenti

aree non urbanizzate

	territorio non urbanizzato
	territorio non urbanizzato sup non utilizzata per scopi agricoli
	aree interessate dalla disciplina del parco Adda Nord
	aree agricole di interesse strategico (PTCP)

Id	tipo	area
1	aree consolidate in uso	2.241.682
2	aree con progetti da avviare	29.937
2	aree urbanizzabili con provvedimenti in corso o con progetti di recupero	330.833
3	aree urbanizzate in stato di degrado	56.599
4	aree libere urbanizzabili senza provvedimenti	91.534
5	servizi edificati e/o su superfici impermeabili	454.369
6	servizi non edificati su superfici permeabili	562.392
7	aree libere destinate a servizi senza provvedimenti	111.126
8	territorio non urbanizzato	5.999.136
9	territorio non urbanizzato – sup. non utilizzata per scopi agricoli	1.609.643

11.487.251