: Variante al Piano di Governo del Territorio – Istanza e contributo per la revisione della disciplina urbanistica dell'area "ex Happening" nel Quartiere Marchesina e introduzione di limitazioni alle destinazioni comportanti elevato carico urbanistico e significativa concentrazione di utenza.

Da **faranda@pec.farandadj.it** <faranda@pec.farandadj.it>
A **comune.trezzanosulnaviglio@legalmail.it** <comune.trezzanosulnaviglio@legalmail.it>
Data venerdì 25 settembre 2026 - 15:28

Spett.le

Comune di Trezzano sul Naviglio

Ufficio del Sindaco – Sig. Giuseppe Morandi

PEC: comune.trezzanosulnaviglio@legalmail.it

e, per conoscenza:

Ufficio Tecnico Comunale – Responsabile Ing./Arch. Jvan Tosi

Presidente Commissione Territorio – Sig. Giuseppe Russomanno

Responsabile PIM – Arch. Alessandro Ali

Gruppo Cittadino No Stazione Elettrica – Trezzano sul Naviglio

Gruppo cittadino "No Stazione Elettrica", nell'ambito del procedimento di formazione della Variante al Piano di Governo del Territorio, sottopone all'Amministrazione comunale le seguenti considerazioni e richieste riguardanti l'immobile dismesso comunemente denominato "ex Happening", ubicato nel Quartiere Marchesina.

PREMESSO CHE

l'immobile denominato "ex Happening", originariamente utilizzato quale struttura commerciale per la vendita di abbigliamento, risulta oggi dismesso e, per consistenza e caratteristiche, costituisce un elemento di particolare rilevanza nella futura pianificazione del Quartiere Marchesina;

dall'esame della Tavola 6DP – Previsioni del Documento di Piano del PGT vigente, l'area risulta ricompresa nel TUC-ct – Tessuto terziario-commerciale e ricettivo, la cui disciplina contempla, tra le funzioni ammissibili, anche attività di interesse comune e di carattere religioso;

la medesima area presenta tuttavia una significativa sovrapposizione di elementi di tutela, fasce di rispetto, componenti ecologiche e condizionamenti infrastrutturali che rendono opportuno riesaminare, nell'ambito della Variante al PGT, l'ampiezza delle destinazioni attualmente consentite, soprattutto con riferimento alle funzioni suscettibili di determinare rilevanti concentrazioni di utenza;

INQUADRAMENTO URBANISTICO, AMBIENTALE E INFRASTRUTTURALE

Dall'esame degli elaborati del PGT vigente emergono, per l'area in oggetto, i seguenti elementi:

- classificazione urbanistica TUC-ct – Tessuto terziario - commerciale e ricettivo, come individuata nella Tavola 6DP del Documento di Piano;
- fascia di rispetto del Naviglio Grande, richiamata dall'art. 42 delle NTA del Parco Agricolo Sud Milano e dal PTRA Navigli Lombardi;
- appartenenza al sistema delle "Principali linee di connessione con il verde" e dei "Principali corridoi ecologici fluviali";
- ricomprensione nell'area di rispetto, con raggio di 200 m, dei pozzi pubblici, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e della D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693;
- interferenza, evidenziata nella Tavola 4.1 PR del Piano delle Regole – Reti tecnologiche (PUGSS), con le "Distanze di Prima Approssimazione" (DPA) e le "Aree di Prima Approssimazione" relative agli assi degli elettrodotti, fornite dal gestore Terna;
- presenza, nell'ambito dei vincoli amministrativi comportanti limiti all'edificazione, della fascia di rispetto stradale connessa alla Tangenziale, richiamata dall'art. 14 delle NTA del Piano dei Servizi.

La sovrapposizione di tali elementi determina una condizione territoriale peculiare, nella quale alla significativa ampiezza delle destinazioni funzionali astrattamente ammesse non corrisponde necessariamente un'analoga libertà di trasformazione fisica dell'insediamento. Le fasce di rispetto e le limitazioni sopra richiamate incidono infatti sulla possibilità di ampliare, riconfigurare o sostituire l'edificio esistente e, conseguentemente, sulla possibilità di adeguare compiutamente spazi esterni, accessi, parcheggi e infrastrutture alle esigenze generate da nuove funzioni.

Si ritiene pertanto opportuno che, in sede di Variante al PGT, venga verificata la coerenza tra l'attuale disciplina funzionale del TUC-ct e l'effettiva capacità insediativa dello specifico comparto ex Happening, con particolare attenzione alle destinazioni caratterizzate da elevato carico urbanistico o da rilevanti picchi di afflusso e deflusso.

CONSIDERATO CHE

la precedente destinazione commerciale dell'immobile non può essere automaticamente considerata equivalente, sotto il profilo del carico urbanistico, a qualunque nuova funzione ammessa dal vigente strumento urbanistico;

attività collettive, culturali, ricreative, associative, sociali, religiose o di pubblico spettacolo possono comportare la presenza contemporanea di un elevato numero di persone e generare picchi di traffico, domanda di sosta, concentrazione degli accessi e delle uscite, interferenze con la mobilità pedonale e veicolare e potenziali ricadute acustiche sul vicino tessuto residenziale;

la presenza dei vincoli e delle fasce di rispetto sopra richiamati può rendere difficoltosa la realizzazione degli interventi di adeguamento fisico e infrastrutturale eventualmente necessari per rendere compatibile una funzione ad elevato afflusso con il contesto circostante;

la compatibilità di una nuova funzione dovrebbe pertanto essere valutata sulla base del carico urbanistico effettivamente prodotto e non soltanto sulla sua astratta riconducibilità alle destinazioni ammesse dal PGT.

PREOCCUPAZIONI ESPRESSE DALLA CITTADINANZA

La presente istanza trae origine anche dalla preoccupazione manifestata da residenti del Quartiere Marchesina circa la possibilità che l'attuale disciplina urbanistica consenta l'insediamento nell'ex Happening di strutture religiose e luoghi di culto di rilevanti dimensioni, ivi compresa l'eventuale realizzazione di una moschea, con conseguente significativa concentrazione periodica di utenti.

I cittadini intendono pertanto rappresentare con chiarezza all'Amministrazione comunale la propria contrarietà all'insediamento, in tale specifica area, di un centro religioso di grandi dimensioni. Tale posizione viene formulata con riferimento alle caratteristiche urbanistiche, ambientali e infrastrutturali del sito e al carico insediativo potenzialmente generato, e non con riferimento ad una specifica confessione religiosa.

La richiesta di revisione della disciplina del PGT deve conseguentemente trovare applicazione secondo criteri generali, uniformi e non discriminatori, estendendosi alle altre attività che presentino analoghi livelli di afflusso e di carico urbanistico.

Per le eventuali attrezzature religiose dovrà inoltre essere verificata la disciplina vigente di cui agli artt. 70, 71 e 72 della L.R. Lombardia 12/2005 e s.m.i. In particolare, l'art. 72 prevede che le aree che accolgono o sono destinate ad attrezzature religiose siano specificamente individuate nel Piano per le attrezzature religiose, atto separato facente parte del Piano dei Servizi. Il Comune di Trezzano sul Naviglio, allo stato, non dispone di tale specifico Piano; tale circostanza rende pertanto particolarmente opportuna, nell'ambito della Variante al PGT in corso, una valutazione espressa e organica della pianificazione delle attrezzature religiose e della loro localizzazione sul territorio comunale, evitando che la mera ammissibilità generale dell'uso religioso nell'ambito TUC-ct si traduca, di per sé, in una valutazione positiva della compatibilità dello specifico insediamento con l'area ex Happening.

Si evidenzia altresì che l'art. 71 della medesima legge regionale ricomprende tra le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi, oltre agli immobili destinati al culto, anche specifiche strutture e attività connesse alla religione e all'esercizio del culto; ne consegue l'esigenza che eventuali centri culturali, associazioni, sale di preghiera o strutture analoghe siano qualificati sulla base della funzione effettivamente esercitata e non della sola denominazione formale.

Si richiama inoltre l'art. 72, comma 7, della L.R. 12/2005, che, nell'ambito della pianificazione delle attrezzature religiose, attribuisce specifico rilievo, tra l'altro, alla presenza di strade di collegamento adeguatamente dimensionate e di adeguate opere di urbanizzazione primaria, prevedendone l'esecuzione o l'adeguamento ove necessario. Tali criteri risultano particolarmente significativi per l'area ex Happening alla luce dei vincoli, delle fasce di rispetto e delle condizioni infrastrutturali sopra descritte.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, SI CHIEDE

1. che, nell'ambito della Variante al PGT, venga effettuata una specifica rivalutazione urbanistica dell'area e dell'immobile ex Happening, verificando la coerenza tra le destinazioni attualmente ammesse e l'effettiva capacità territoriale e infrastrutturale del comparto;
2. che venga effettuata una ricognizione puntuale dei vincoli e delle fasce di rispetto interessanti l'immobile e le relative pertinenze, con particolare riferimento al Naviglio Grande, alla rete ecologica, all'area di rispetto dei pozzi pubblici, agli elettrodotti e relative DPA/Aree di Prima Approssimazione, nonché alla fascia di rispetto stradale della Tangenziale;

3. che venga valutata l'introduzione di una disciplina specifica per lo stesso comparto, anche mediante apposita prescrizione nelle NTA o specifica scheda d'ambito;

4. che, considerata l'assenza nel Comune di Trezzano sul Naviglio di uno specifico Piano per le attrezzature religiose ai sensi dell'art. 72 della L.R. 12/2005, nell'ambito della Variante al PGT venga espressamente affrontato il tema della localizzazione e disciplina delle eventuali nuove attrezzature religiose, verificando in particolare l'opportunità di escludere l'area ex Happening dalle localizzazioni ritenute compatibili, alla luce delle condizioni urbanistiche, ambientali, viabilistiche e infrastrutturali rappresentate nella presente istanza;

5. che sia rivalutata l'attuale ammissibilità degli usi di interesse comune, ricreativi, culturali e religiosi, introducendo limitazioni per le funzioni caratterizzate da elevato carico urbanistico o da significativa concentrazione contemporanea di utenti;

6. che, per le attività ad elevato afflusso, l'ammissibilità sia subordinata alla preventiva dimostrazione dell'adeguatezza della rete viaria, degli accessi, delle intersezioni, dei percorsi pedonali e ciclabili, della dotazione di parcheggi e delle opere di urbanizzazione, considerando le condizioni di massimo afflusso e deflusso;

7. che venga valutata l'introduzione di una capienza massima per le attività collettive eventualmente ammesse, determinata sulla base dell'effettiva capacità infrastrutturale dell'area e non della sola superficie disponibile all'interno dell'edificio;

8. che venga richiesta una specifica verifica di compatibilità acustica, considerando anche traffico indotto, utilizzo degli spazi esterni e concentrazione degli accessi e delle uscite;

9. che la conformità di eventuali centri culturali, associazioni, centri di aggregazione o analoghe attività venga valutata in relazione alla funzione effettivamente esercitata, evitando che la mera denominazione formale dell'attività possa eludere la disciplina urbanistica applicabile;

10. che siano privilegiate, per il recupero dell'immobile, funzioni a basso o moderato carico urbanistico, coerenti con il tessuto residenziale circostante e con le limitazioni fisiche, ambientali e infrastrutturali dell'ambito.

Si chiede altresì che l'eventuale futura previsione di nuove attrezzature religiose sia affrontata attraverso la specifica pianificazione prevista dall'art. 72 della L.R. 12/2005, coordinandola con il Piano dei Servizi e con le effettive condizioni di accessibilità, urbanizzazione e compatibilità territoriale dei siti interessati.

PROPOSTA DI INDIRIZZO PER LE NTA

Si chiede inoltre che l'Amministrazione valuti l'introduzione, per lo specifico comparto ex Happening, di una disposizione del seguente tenore:

> *"In considerazione della prossimità al tessuto residenziale, delle condizioni di accessibilità dell'ambito, della presenza di componenti ambientali, infrastrutture e relative fasce di rispetto e delle conseguenti limitazioni alla trasformabilità dell'insediamento, l'introduzione di nuove destinazioni d'uso comportanti elevato carico urbanistico o significativa concentrazione contemporanea di utenza è subordinata alla preventiva dimostrazione della compatibilità della funzione con la capacità infrastrutturale e ambientale dell'area.*
>
> *La verifica interessa, secondo criteri uniformi e non discriminatori, le funzioni commerciali, ricreative, culturali, associative, sociali, religiose, di pubblico spettacolo e le ulteriori funzioni aventi analoghe caratteristiche di afflusso e deve considerare almeno la capienza massima, il traffico indotto, gli accessi, la dotazione di parcheggi, la sicurezza della circolazione, la compatibilità acustica, le componenti ecologiche e l'effettiva possibilità di realizzare le eventuali opere di adeguamento necessarie."*

RICHIESTA DI ACQUISIZIONE AGLI ATTI

Si chiede che la presente istanza venga formalmente acquisita quale contributo al procedimento di formazione della Variante al PGT e valutata nell'ambito del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, per quanto di rispettiva competenza.

Si chiede altresì che l'Amministrazione comunale voglia fornire riscontro in merito alle valutazioni e alle determinazioni assunte rispetto alle questioni e alle proposte sopra rappresentate.

Fabio Faina
Trezzano sul Naviglio, 25-09-26

Per il Gruppo cittadino "No Stazione Elettrica"

Allegato CI.

CI.pdf