



**PGT
POZZUOLO
MARTESANA**

Verso una
Città Sostenibile

Unione di Comuni Lombarda Adda Martesana



COMUNE DI
POZZUOLO MARTESANA
Via Martiri della Liberazione, 11
20060 Pozzuolo Martesana (MI)

Piano di Governo del Territorio

ai sensi L.R. 12/2005 s.m.i.

Nuovo Documento di Piano e
Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi
PdR2_b

Città storica - Quadro conoscitivo e modalità d'intervento
Trecella

Adottato con delibera di C.C. n° __ del __ __ 2025
Approvato con delibera di C.C. n° __ del __ __ 2025
Pubblicazione BURL n° __ del __ __ 2025

COMMITTENTE

Comune di Pozzuolo Martesana
Via Martiri della Liberazione 11
20060, Pozzuolo Martesana (MI)

Sindaco

Angelo Maria Caterina

Assessore Lavori Pubblici - Urbanistica - Edilizia Privata

Ing. Giovanni Paolo Olivari



THE
BLOSSOM[®]
AVENUE
FOR BETTER HUMAN LIVING

PROJECT MANAGEMENT

The Blossom Avenue Partners

Prof. Arch. Marco Facchinetti

Urb. Marco Dellavalle

Arch. Luca De Stefani

Corso Italia 13, 20122, Milano

Tel +39 (02) 36520482

info@theblossomavenue.com

CITTA' STORICA

Quadro conoscitivo

Città Storica

Quadro conoscitivo

TRECELLA

Comparto 1

Comparto 2a

Comparto 2b

Comparto 3

Comparto 4

Comparto 5

Comparto 6

Comparto 7

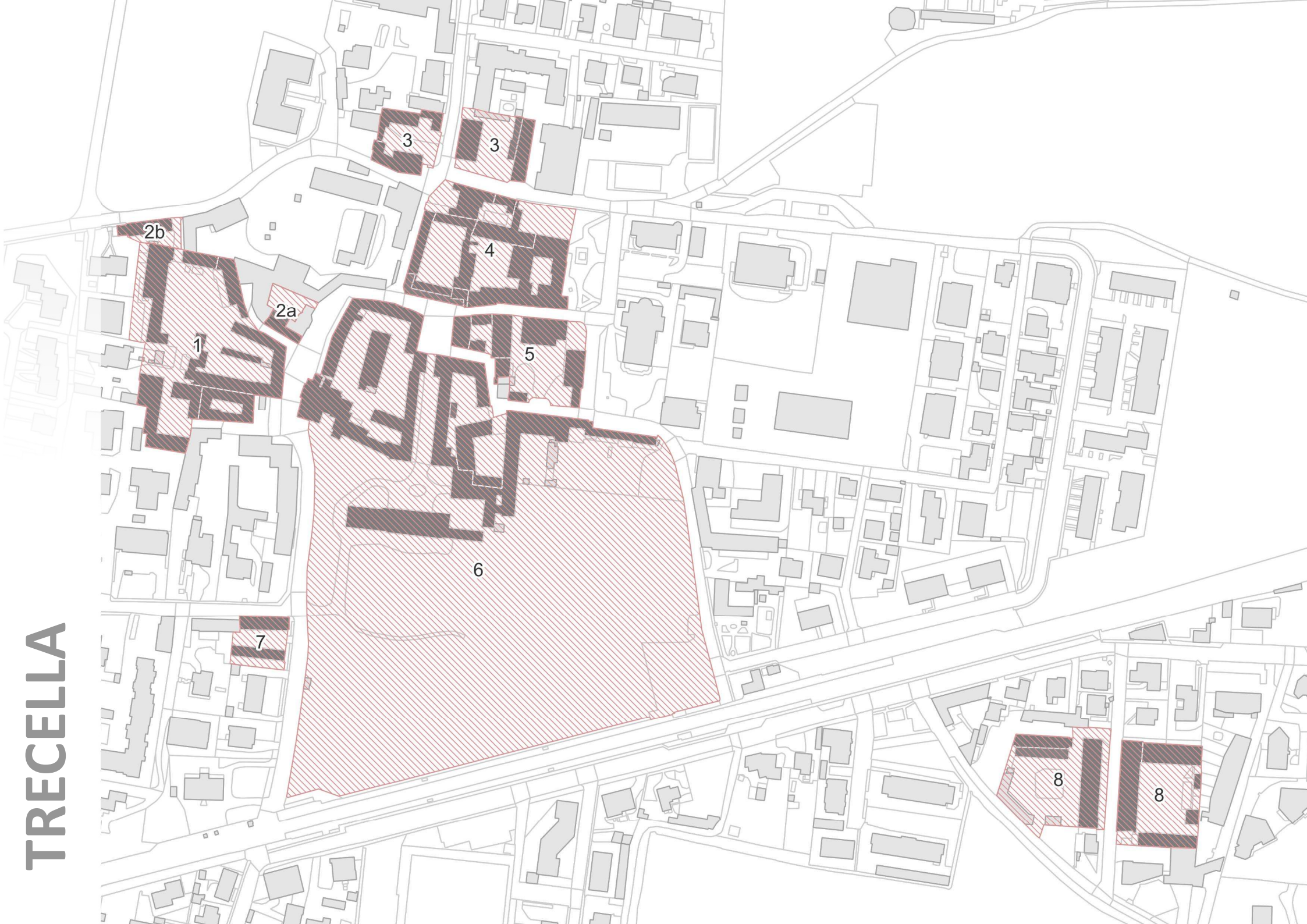
Comparto 8

Introduzione

Il presente documento costituisce un approfondimento conoscitivo dei nuclei storici di Pozzuolo, Trecella, Bisentrato e dei Nuclei isolati (cascine), come individuati nell'elaborato grafico **PdR2 "Mappa del Piano delle Regole della Città storica"**, ed è parte integrante del quadro di analisi e tutela del patrimonio edilizio di valore storico e testimoniale.

I nuclei storici sono suddivisi in comparti numerati, nei quali vengono rappresentate le unità edilizie esistenti, con l'indicazione dello stato di conservazione, della tipologia di intervento ammessa, degli elementi di interesse storico, architettonico o testimoniale esistenti e relativo report fotografico aggiornato.

TRECELLA



Comparto 1


Legenda



 Città Storica


 Edifici


 Cortine edilizie


 Perimetro immobili monumentali di rispetto

 Aree ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art 10

Tipologia di intervento

 Interventi di nuova costruzione (categoria 4)

 Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma (categoria 3)

 Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica (categoria 2)

 Restauro e/o risanamento conservativo (categoria 1)

Stato di conservazione

 Buono

 Discreto

 Cattivo

> Individuazione del Comparto 1

DESCRIZIONE

L'area viene delimitata dai seguenti confini:

- a nord, la corte agricola prospiciente su via Lazzarestto, a nord-est il vicolo Gargantini
- A est con piazza San Marco
- A ovest con il vicolo Casati

le corti non sono apprezzabili dalle aree pubbliche, oggi, il maggior valore è rappresentato dai fronti su piazza S. Marco e piazza A. Villa in quanto concorrono con le loro caratteristiche architettoniche tra loro sufficientemente coordinate a delimitare visivamente una delle aree pubbliche più caratteristiche di Trecella.



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6



Immagine 7



Immagine 8



Immagine 9



Immagine 10



Immagine 11



Immagine 12



Immagine 13



Immagine 14



Immagine 15



Immagine 16



Immagine 17



Immagine 18



Immagine 19



Immagine 20



Immagine 21



Immagine 22



Immagine 23



Immagine 24

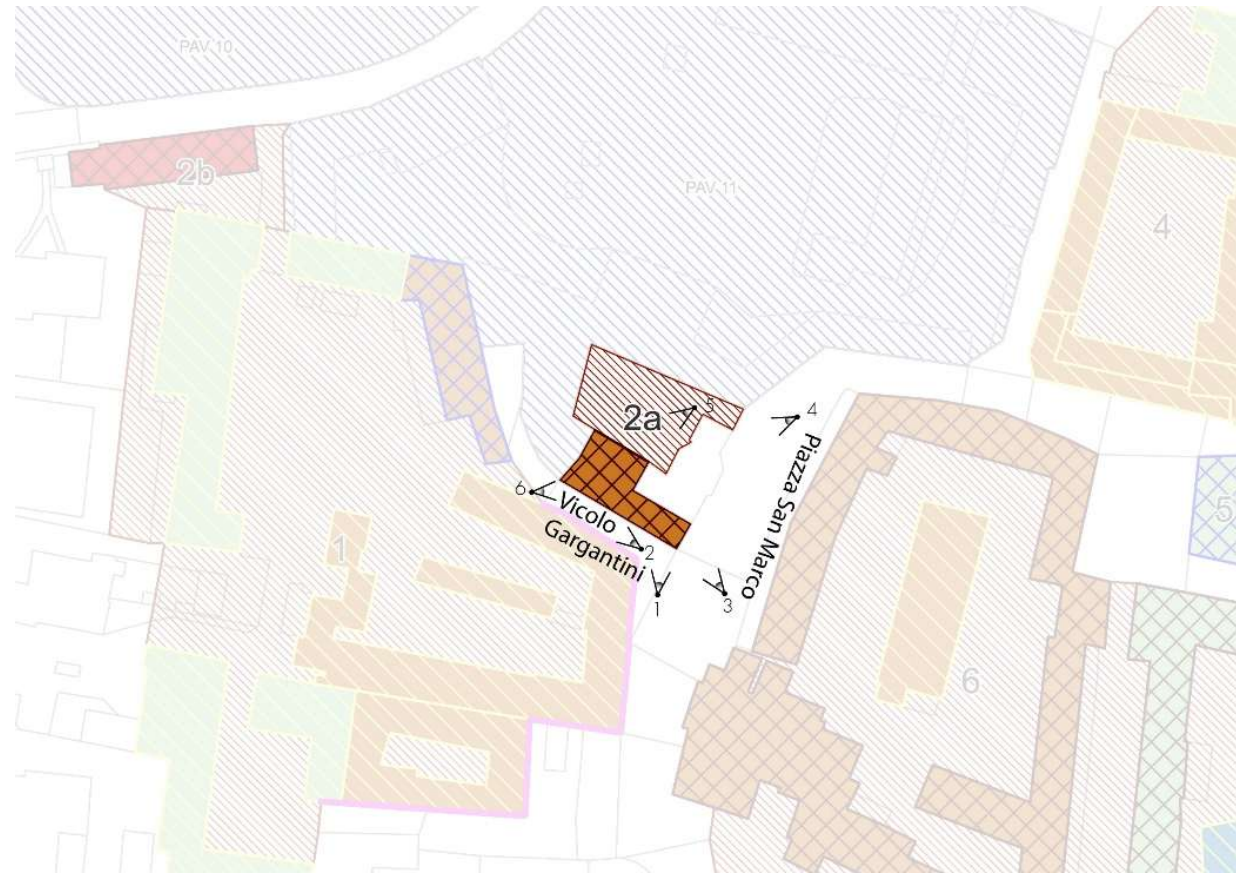


Immagine 25








Immagine 26





Comparto 2a



Legenda

-  Città Storica
-  Edifici
-  Cortine edilizie
-  Perimetro immobili monumentali di rispetto
-  Aree ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art 10

Tipologia di intervento

-  Interventi di nuova costruzione (categoria 4)
-  Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma (categoria 3)
-  Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica (categoria 2)
-  Restauro e/o risanamento conservativo (categoria 1)

Stato di conservazione

-  Buono
-  Discreto
-  Cattivo

> Individuazione del Comparto 2°

DESCRIZIONE

L'area confina con Piazza San Marco.



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



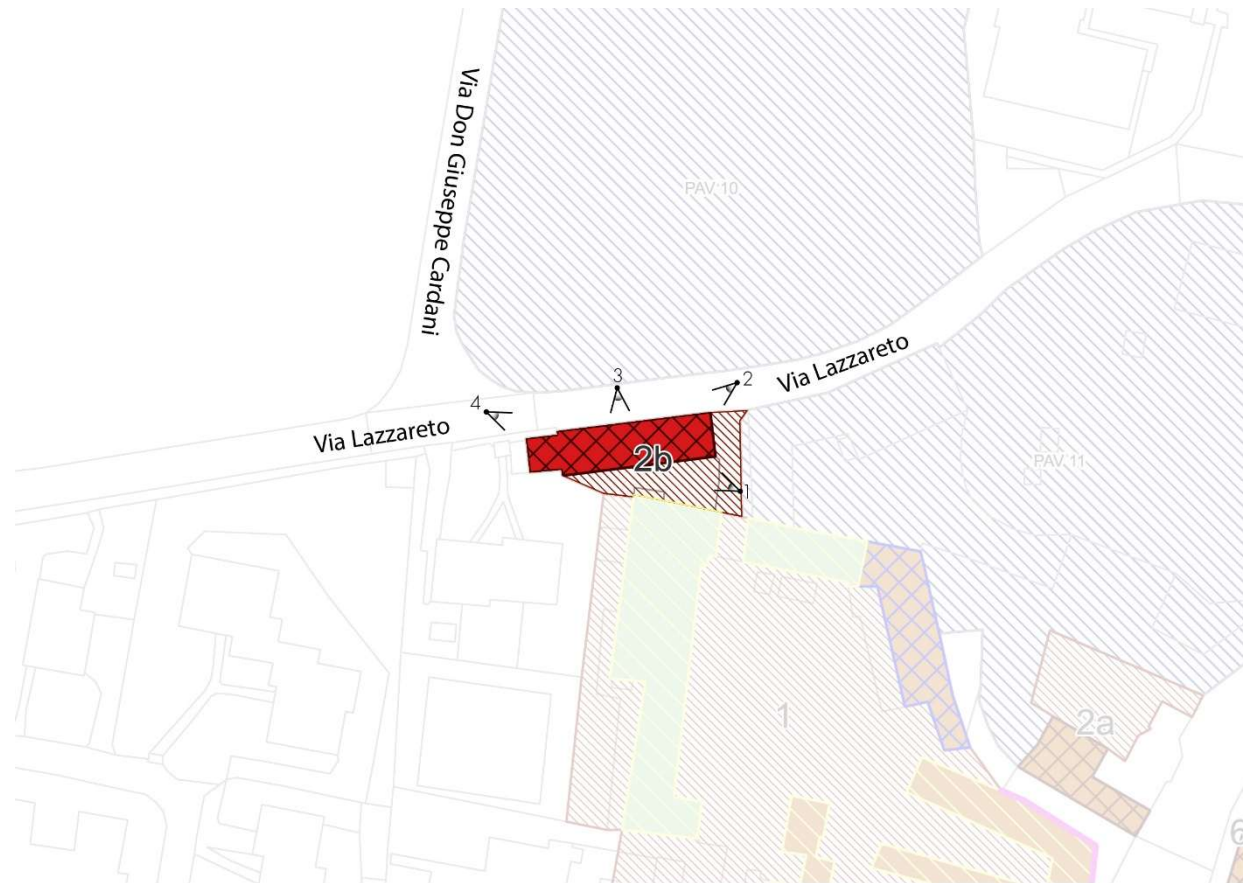
Immagine 5



Immagine 6

Comparto 2b

Legenda



- Città Storica
- Edifici
- Cortine edilizie
- Perimetro immobili monumentali di rispetto
- Aree ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art 10

Tipologia di intervento

- Interventi di nuova costruzione (categoria 4)
- Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma (categoria 3)
- Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica (categoria 2)
- Restauro e/o risanamento conservativo (categoria 1)

Stato di conservazione

- Buono
- Discreto
- Cattivo

> Individuazione del Comparto 2b

DESCRIZIONE

L'area confina con via Lazzaretto



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3








Immagine 4





Comparto 3

Legenda



-  Città Storica
-  Edifici
-  Cortine edilizie
-  Perimetro immobili monumentali di rispetto
-  Aree ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art 10

Tipologia di intervento

-  Interventi di nuova costruzione (categoria 4)
-  Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma (categoria 3)
-  Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica (categoria 2)
-  Restauro e/o risanamento conservativo (categoria 1)

Stato di conservazione

-  Buono
-  Discreto
-  Cattivo

> Individuazione del Comparto 3

DESCRIZIONE

I due comparti vengono separati da via Pio XII.

I due punti focali sono:

- l'ambito monumentale della chiesa di S. Lazzaro che fa da fondale di ingresso al centro storico per chi proviene dalla via Vecchia Pozzuolo Trecella;
- Il quadrivio Lazzaretto, Pio XII, Raffaello, S. Rocco che conclude;
- verso nord, il centro storico;
- su questo incrocio, l'edicola di S. Rocco che fa da fondale alla via omonima.



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6



Immagine 7



Immagine 8



Immagine 9



Immagine 10



Immagine 11



Immagine 12

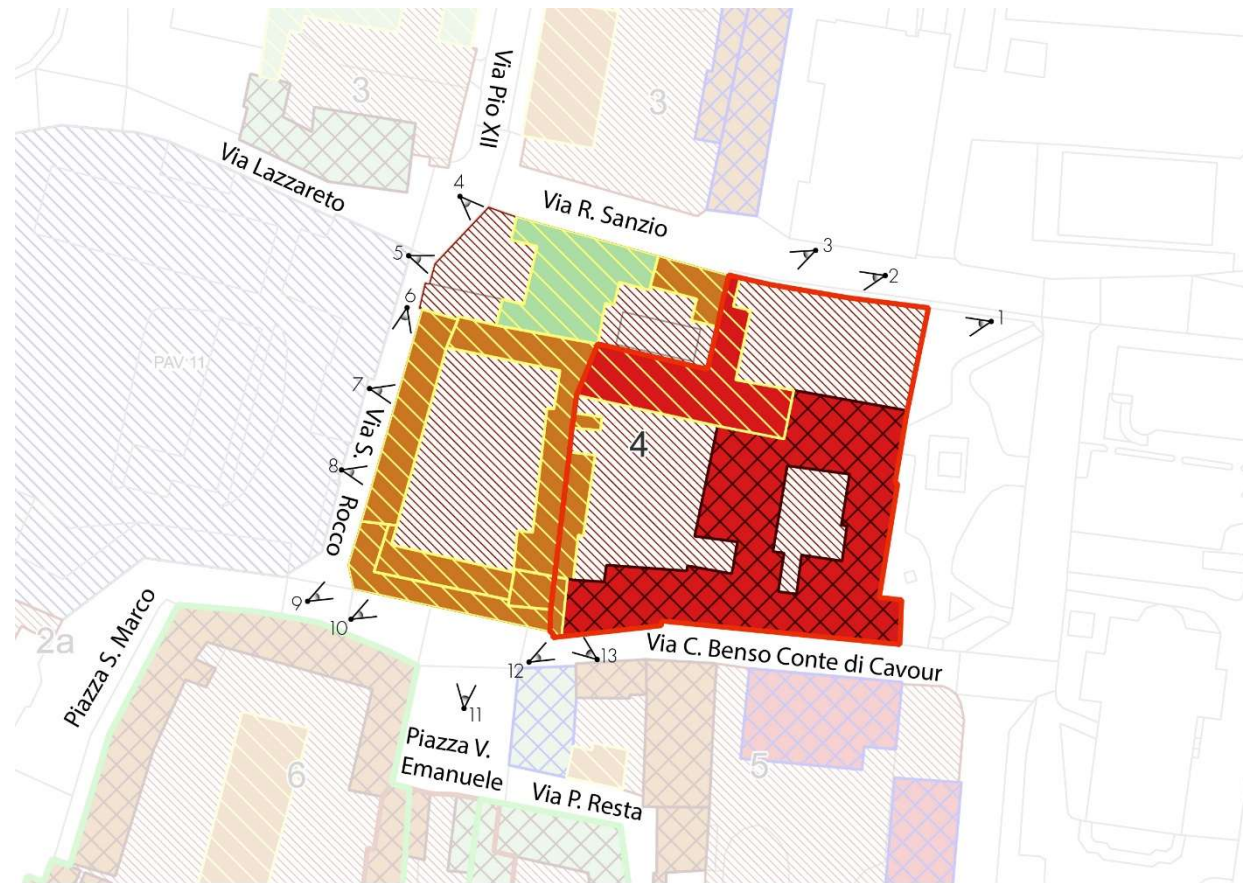


Immagine 13



Immagine 14

Comparto 4



Legenda

- Città Storica
- Edifici
- Cortine edilizie
- Perimetro immobili monumentali di rispetto
- Aree ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art 10

Tipologia di intervento

- Interventi di nuova costruzione (categoria 4)
- Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma (categoria 3)
- Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica (categoria 2)
- Restauro e/o risanamento conservativo (categoria 1)

Stato di conservazione

- Buono
- Discreto
- Cattivo

> Individuazione del Comparto 4

DESCRIZIONE

L'ambito confina a nord con via Raffaello, a est con via Stella, a sud con via Cavour e a ovest con via S. Rocco.



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6



Immagine 7



Immagine 8



Immagine 9



Immagine 10



Immagine 11



Immagine 12








Immagine 13





Comparto 5



Legenda

-  Città Storica
-  Edifici
-  Cortine edilizie
-  Perimetro immobili monumentali di rispetto
-  Aree ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art 10

Tipologia di intervento

-  Interventi di nuova costruzione (categoria 4)
-  Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma (categoria 3)
-  Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica (categoria 2)
-  Restauro e/o risanamento conservativo (categoria 1)

Stato di conservazione

-  Buono
-  Discreto
-  Cattivo

> Individuazione del Comparto 5

DESCRIZIONE

L'ambito confina a ovest con Piazza V. Emanuele II, a nord con via Cavour, a est con via Stella e a sud con via Resta Pallavicino.



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6



Immagine 7



Immagine 8



Immagine 9



Immagine 10



Immagine 11

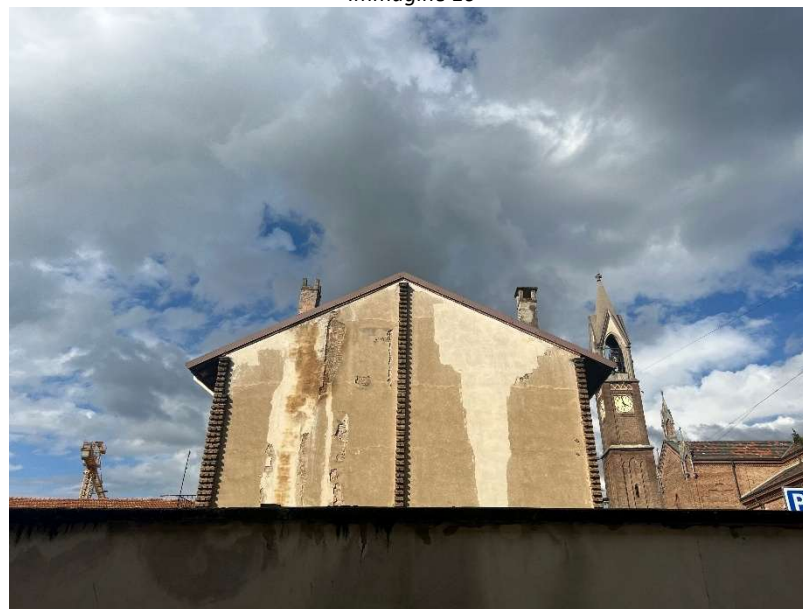


Immagine 12



Immagine 13



Immagine 14



Immagine 15



Immagine 16



Immagine 17



Immagine 18



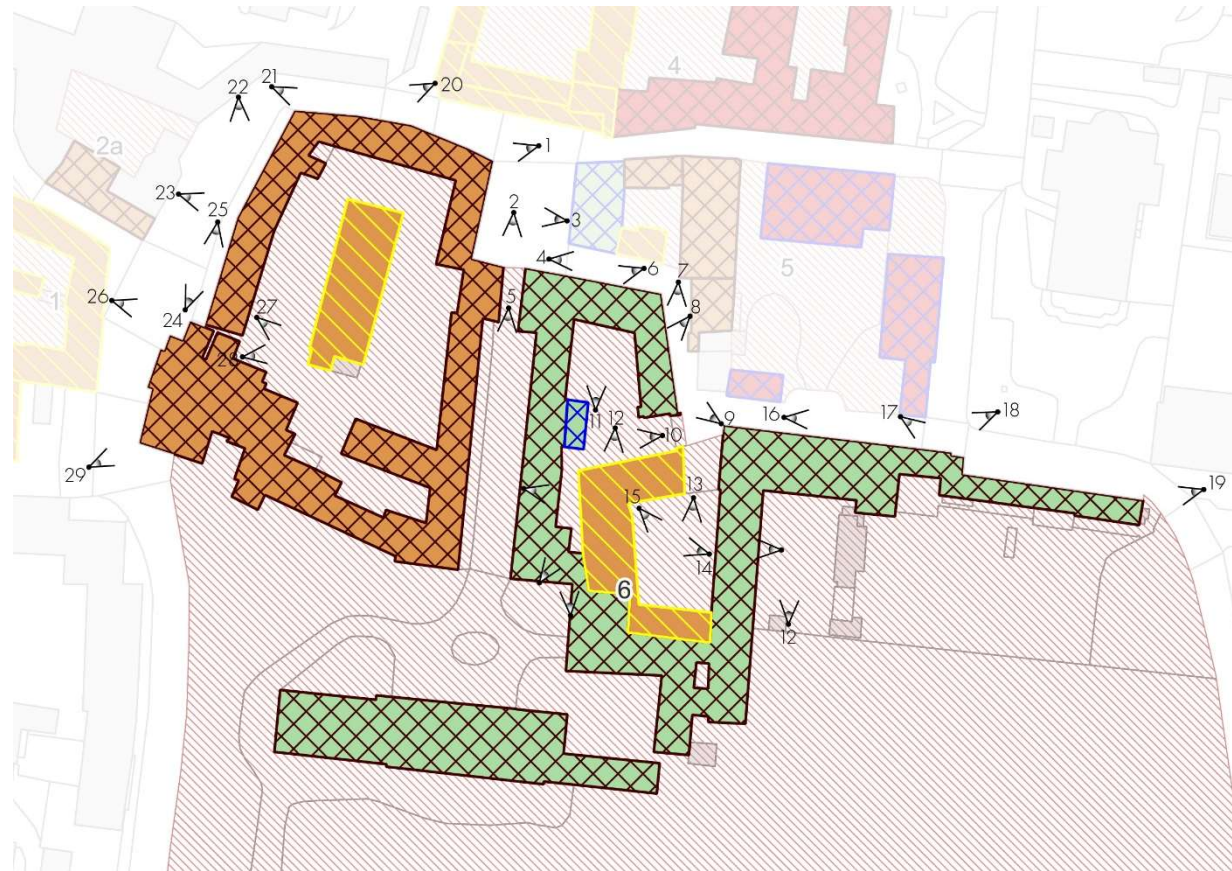
Immagine 19

Comparto 6



Comparto 6

Legenda



- Città Storica
- Edifici
- Cortine edilizie
- Perimetro immobili monumentali di rispetto
- Aree ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art 10

Tipologia di intervento

- Interventi di nuova costruzione (categoria 4)
- Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma (categoria 3)
- Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica (categoria 2)
- Restauro e/o risanamento conservativo (categoria 1)

Stato di conservazione

- Buono
- Discreto
- Cattivo

> Individuazione del Comparto 6

DESCRIZIONE

I confini nord, ovest ed est sono individuabili percorrendo via Umberto I, piazza Villa, piazza San Marco, piazza V. Emanuele II e via Resta Pallavicino. Il confine sud coincide con la sede ferroviaria.

L'accessibilità veicolare è modesta come nella gran parte dei centri storici che si identificano anche come centri di vita urbana; il privilegio ai percorsi pedonali risulta difficilmente attuabile. E' il comparto che maggiormente qualifica il valore storico monumentale del centro di Trecella. In particolare: l'edificato lungo il perimetro ovest e nord definisce e caratterizza le tre piazze adiacenti.

Le visuali sulla Villa e sul relativo parco, a causa delle notevoli preclusioni non danno un adeguato contributo ambientale così pure la mancanza di continuità visiva della lunga fascia alberata che a sud della ferrovia si estende fino al "Roccolo".



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6



Immagine 7



Immagine 8



Immagine 9



Immagine 10



Immagine 11



Immagine 12



Immagine 13



Immagine 14



Immagine 15



Immagine 16



Immagine 17



Immagine 18



Immagine 19



Immagine 20



Immagine 21



Immagine 22



Immagine 23



Immagine 24



Immagine 25



Immagine 26



Immagine 27



Immagine 28








Immagine 29





Comparto 7



Legenda

-  Città Storica
-  Edifici
-  Cortine edilizie
-  Perimetro immobili monumentali di rispetto
-  Aree ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art 10

Tipologia di intervento

-  Interventi di nuova costruzione (categoria 4)
-  Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma (categoria 3)
-  Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica (categoria 2)
-  Restauro e/o risanamento conservativo (categoria 1)

Stato di conservazione

-  Buono
-  Discreto
-  Cattivo

> Individuazione del Comparto 7

DESCRIZIONE

L'ambito confina:

- A nord con via 2 giugno
- A est con via Umberto I
- A sud e a ovest con edificazioni recenti

L'ambito coincide con l'area originaria di pertinenza della Cascina S. Pietro.

Si accede dalla corte prospiciente su via Umberto I, sotto l'aspetto della pedonabilità protetta va evidenziato che lo sfalsamento planimetrico dei corpi su via 2 giugno non permette di realizzare l'ultimo tratto di marciapiede verso l'incrocio con via Umberto I.



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



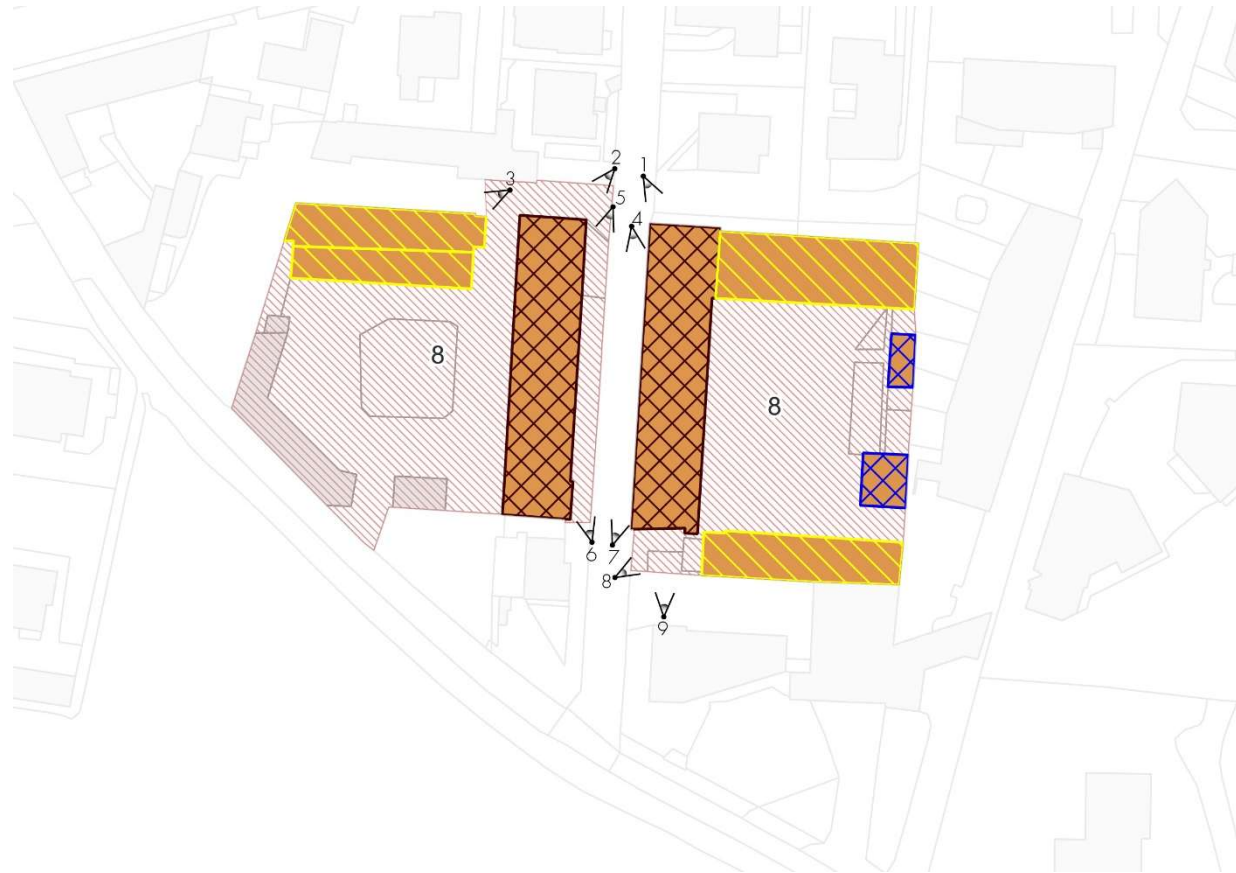
Immagine 4



Immagine 5

Comparto 8

Legenda



- Città Storica
- Edifici
- Cortine edilizie
- Perimetro immobili monumentali di rispetto
- Aree ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art 10

Tipologia di intervento

- Interventi di nuova costruzione (categoria 4)
- Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma (categoria 3)
- Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica (categoria 2)
- Restauro e/o risanamento conservativo (categoria 1)

Stato di conservazione

- Buono
- Discreto
- Cattivo

> Individuazione del Comparto 8

DESCRIZIONE

I due ambiti costituenti il comparto 8, vengono attualmente divisi da via VII Maggio, ed entrambi affacciano su via per Albignano.



Immagine 1



Immagine 2



Immagine 3



Immagine 4



Immagine 5



Immagine 6



Immagine 7



Immagine 8



Immagine 9