

Allegato 2

Ambito di Trasformazione "Mezzaluna" – Comparto 1 Parco Tecnico Scientifico, Produttivo e dei Servizi

MASTERPLAN – RELAZIONE ILLUSTRATIVA SINTETICA

Elaborato tecnico sintetico allegato all'avviso di consultazione preliminare di mercato

1. Premessa e finalità

Il presente elaborato illustra in forma sintetica i contenuti essenziali del Masterplan dell'Ambito di Trasformazione "Mezzaluna" – Comparto 1, "Parco Tecnico Scientifico, Produttivo e dei Servizi", approvato dal Comune di Treviglio con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 30.06.2026.

Il documento costituisce un allegato tecnico dell'Avviso avente ad oggetto la consultazione preliminare di mercato promossa dal Comune di Treviglio ai fini della successiva procedura di gara di scelta del/dei socio/i privato/i di Treviglio Futura S.p.A. società di trasformazione urbana (ad oggi interamente controllata dal Comune), procedura che verrà attivata in funzione dell'affidamento, a Treviglio Futura S.p.A., dell'intervento di trasformazione urbana concernente la porzione del Comparto 1 dell'Ambito "Mezzaluna" di Treviglio, in conformità all'art. 120 del D.Lgs. 267/2000.

Il documento ha pertanto lo scopo di fornire agli operatori interessati un quadro di riferimento chiaro su localizzazione, obiettivi, impianto urbanistico, funzioni insediabili e macro tipologie di intervento previste e/o ammesse.

Per i contenuti di dettaglio si rinvia agli elaborati costitutivi del Masterplan approvato, disponibili agli atti del Comune di Treviglio.

2. Inquadramento territoriale

L'Ambito "Mezzaluna", suddiviso in tre comparti, occupa la porzione meridionale del territorio di Treviglio e come tale si trova in posizione baricentrica rispetto ai poli urbani di Milano, Bergamo e Brescia.

Il Comparto 1, oggetto del Masterplan e quindi interessato dall'Avviso di Consultazione preliminare di mercato, compreso tra la SP472 e la SP136, è direttamente connesso con il tessuto urbano, la stazione ferroviaria e il polo fieristico.

Il Comparto 1 si estende su circa 67,7 ettari ed è articolato in due macroaree:

- a nord, in prossimità della stazione, un'area già edificata a carattere produttivo, da rigenerare;
- a sud, verso la ferrovia AC/AV Milano-Venezia e l'autostrada BreBeMi, un'area non urbanizzata a prevalente uso agricolo.

L'accessibilità è garantita dalla rete stradale provinciale (SP136, SP472), dall'autostrada A35 BreBeMi e dalla vicinanza alla stazione ferroviaria. Il Masterplan prevede inoltre una nuova linea di trasporto pubblico con fermate lungo l'asse principale del nuovo insediamento.

3. Quadro di riferimento pianificatorio e amministrativo

3.1 Pianificazione sovraordinata e comunale

Il Piano Territoriale Regionale riconosce Treviglio come Polo Provinciale e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Bergamo la individua tra gli "epicentri" del sistema territoriale provinciale.

Il PGT vigente è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 24.09.2024 ed è efficace dal 07.05.2025; il Documento di Piano (elaborato A9) individua l'Ambito "Mezzaluna" come area strategica per lo sviluppo tecnologico e produttivo della città, con i seguenti obiettivi:

1. rapporto funzionale con la città costruita e riqualificazione dell'area Fiera-Stazione;
1. elevato profilo di accessibilità;
2. rigenerazione degli spazi produttivi dismessi o sottoutilizzati;
3. recupero ambientale dell'ex Cava Vailata a parco urbano territoriale;
4. tutela dei residui contesti agricoli;
5. realizzazione di fasce di mitigazione ambientale lungo la BreBeMi e la linea ferroviaria AV.

Il Documento di Piano affida allo strumento del Masterplan il compito di definire, a una scala di maggior dettaglio, la struttura urbanistica, la ripartizione della superficie edificabile, le funzioni ammesse, i sotto-ambiti e la dotazione di servizi.

3.2 Gli atti comunali e il percorso di condivisione

Atto	Contenuto
Delibera C.C. n. 82 del 16.12.2024	Riconoscimento della rilevanza strategica del comparto e scelta di governarne la trasformazione tramite la STU Treviglio Futura S.p.A.
Delibera G.C. n. 17 del 04.02.2026	Avvio della procedura di approvazione del Masterplan e trasmissione alla Provincia di Bergamo, trattandosi di insediamento di portata sovracomunale
Tavolo interistituzionale del 27.03.2026 e Memorandum	Condivisione del Masterplan con gli enti e le rappresentanze economiche, sociali, ambientali e accademiche del territorio, promossa dalla Provincia di Bergamo
Delibera C.C. n. 42 del 30.06.2026	Approvazione del Masterplan, con il Memorandum quale parte integrante

Il modello della Società di Trasformazione Urbana unisce la pianificazione pubblica alle risorse e alla capacità operativa dei soggetti privati e il Memorandum lo indica come veicolo di partenariato tra imprese ed enti locali.

4. Linee guida e impianto del Masterplan

Il Masterplan prevede un Parco tecnologico, produttivo e dei servizi di scala sovracomunale, il nuovo insediamento è integrato con la città e con il sistema ambientale che lo circonda, secondo 4 linee di sviluppo:

- Struttura urbana leggibile. L'impianto segue uno schema cardo-decumano. La dorsale è un Boulevard urbano nord-sud che collega l'area Fiera-Stazione con il nuovo insediamento e ospita il trasporto pubblico, i percorsi ciclopeditoni e gli spazi pubblici principali.
- Flessibilità insediativa. I lotti produttivi sono organizzati su una griglia modulare flessibile, con altezza massima di 14 metri. Questo consente di adattare taglio e configurazione degli edifici alle esigenze dei diversi operatori.
- Distribuzione funzionale. Le funzioni terziarie, ricettive e di servizio sono concentrate nella zona baricentrica e settentrionale, a contatto con la città. Le funzioni produttive avanzate sono collocate nella porzione meridionale, a sud del Decumano.
- Primato del sistema ambientale. Il disegno è inquadrato da tre sistemi del verde, che danno identità al parco e lo collegano alla rete ecologica territoriale (cfr. § 6).

Parametro	Valore
Superficie territoriale del Comparto 1	circa 67,7 ha
Superficie lorda (SL) prevista dal Masterplan	140.350 mq
Capacità edificatoria massima da PGT (area di espansione)	240.000 mq
Dotazione di servizi pubblici e di uso pubblico	75.450 mq, superiore al minimo richiesto dal PGT
Altezza massima dei lotti produttivi	14 m

5. Macro tipologie di intervento

Il Masterplan ripartisce i 140.350 mq di superficie lorda in quattro destinazioni funzionali. Tra queste, la componente produttiva avanzata è prevalente.

Macro tipologia	Funzioni comprese	SL (mq)	Incidenza
A. Produttivo avanzato	Produzione Hi-Tech, ricerca e sviluppo, sistemi tecnologici di comunicazione	99.950	71%
B. Terziario / direzionale	Uffici, servizi alle imprese, funzioni direzionali	17.200	12%
C. Residenza temporanea	Alloggi per ricercatori, studenti, lavoratori e utenti del parco	12.000	9%
D. Ricettivo-alberghiero	Strutture ricettive a supporto del parco e del polo fieristico	11.200	8%
Totale		140.350	100%

Accanto alle funzioni insediabili, il Masterplan prevede tre famiglie di opere di interesse pubblico:

- (E) Infrastrutture e mobilità: Boulevard urbano, viabilità interna secondo lo schema cardo-decumano, aree di sosta, percorsi ciclopeditoni e fermate del trasporto pubblico.
- (F) Servizi e spazi pubblici: attrezzature di uso pubblico, piazze e spazi di relazione, per complessivi 75.450 mq.
- (G) Rigenerazione urbana: recupero delle aree produttive già edificate nella porzione nord, in continuità con l'area Fiera-Stazione.

Il PGT ammette inoltre funzioni commerciali e di servizio a supporto del Parco.

6. Il sistema ambientale del Masterplan

Il valore ambientale è una componente strutturale del Masterplan e qualifica l'intero comparto. Tre sistemi del verde inquadrano il nuovo insediamento:

Sistema del verde	Localizzazioni	Ruolo	Competenza attuativa
Parco urbano territoriale dell'ex Cava Vailata	Margine ovest	Rigenerazione ambientale e paesaggistica di un'area di ex cava; parco a destinazione ricreativa e di riequilibrio ambientale	Comune di Treviglio
Parco agricolo	Margine est	Tutela e valorizzazione dei contesti agricoli residui; connessione con il territorio rurale della Gera d'Adda	Proprietari delle Aree Agricole
Fascia verde naturalistica di mitigazione	Margine sud, lungo la BreBeMi	Mitigazione ambientale e paesaggistica; continuità della rete ecologica	Interventi del Masterplan

Il Parco agricolo e il Parco urbano dell'ex Cava Vailata fanno parte del Masterplan, ma non rientrano negli interventi di competenza della Società di Trasformazione Urbana -STU Treviglio Futura S.p.A. Il Masterplan li comprende e questi elementi concorrono al disegno complessivo del Parco e alla sua qualità ambientale ma la loro attuazione segue percorsi distinti.

In particolare, la rigenerazione dell'ex Cava Vailata è un intervento comunale autonomo: la "Rigenerazione dei suoli sterili dell'ex Cava della Vailata con creazione di un parco urbano a destinazione ricreazionale e di riequilibrio ambientale" è stata approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 10.09.2025.

In generale, il nuovo insediamento si colloca in un contesto di elevata qualità ambientale in quanto il parco urbano a ovest, il parco agricolo a est e la fascia di mitigazione a sud formano una cornice verde continua, collegata alla Rete Ecologica Regionale e al PLIS della Geradadda. Le funzioni insediate possono contare su questa cornice anche quando la sua realizzazione è affidata a soggetti diversi dalla STU.

7. Dimensione complessiva dell'intervento

L'investimento complessivo per l'attuazione degli interventi previsti dal Masterplan, per il Comparto 1, è stimato tra i 150 e i 250 milioni di euro. Tale stima ha carattere meramente indicativo, orientativo e non vincolante. Il valore stimato riportato è formulato sulla base di dati e circostanze attualmente disponibili - senza che da ciò possa derivare alcun affidamento circa la relativa definitività o invariabilità - e deve intendersi espressamente subordinato a successive verifiche, valutazioni, modifiche e rideterminazioni. La maggiore definizione del valore stimato dell'intervento, che sarà espresso in sede di gara, dipenderà, tra l'altro, dalle macro tipologie di funzioni effettivamente attivate e dalle future valutazioni - discrezionali dell'Amministrazione e della STU - relative alle proposte che emergeranno dal confronto con gli operatori, a valle della consultazione preliminare di mercato.

8. Elaborati di riferimento

- Relazione illustrativa del Masterplan “Parco Tecnico Scientifico, Produttivo e dei Servizi”, Ambito “Mezzaluna”, Comparto 1 (doc. 25003_PU_DOC_R01_02, 02.02.2026), con i relativi elaborati grafici e allegati.
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 04.02.2026 (avvio della procedura di approvazione).
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 30.06.2026 (approvazione del Masterplan).
- Memorandum sul Masterplan predisposto dalla Provincia di Bergamo a esito del tavolo interistituzionale del 27.03.2026, allegato alla Deliberazione C.C. n. 42/2026.
- PGT del Comune di Treviglio, approvato con Deliberazione C.C. n. 59 del 24.09.2024: Documento di Piano, elaborato A9, disponibile al seguente link <https://www.comune.treviglio.bg.it/it/page/variante-n-14-al-pgt-nuovo-documento-di-piano-varianti-al-piano-dei-servizi-e-piano-delle-regole>

IL DIRIGENTE DELLA
DIREZIONE GESTIONE
DEL TERRITORIO
Silvio Cerea