



Comune di Truccazzano
Provincia di Milano



Truccazzano
Città Olistica

Vittorio Sartirana
Sindaco

Vittorio Ronchi
Assessore Edilizia Privata e Urbanistica

Domenico Lopomo
Segretario Comunale

UFFICIO TECNICO

arch. Giuseppe Luigi Minei
Responsabile Servizio Gestione del Territorio

arch. Laura Ferrari
Progettista incaricato

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DI INIZIATIVA PUBBLICA
AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO DEL 11.03.2005 N. 12

PROGETTO ALBIONE

OOIPII



RELAZIONE DESCRITTIVA

INDICE

Premessa	3
CONTESTO E OBIETTIVI	6
Ambiti di Intervento	7
Inquadramento territoriale ed urbanistico	12
Dati catastali, superficie e destinazione urbanistica	16
Obiettivi e finalità	18
STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E VINCOLI	21
Coerenza con gli atti di programmazione e pianificazione	22
Gli ambiti di intervento negli strumenti sovracomunali: il Piano Territoriale Regionale	22
Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico	24
1.2 Riqualificazione paesaggistica	24
1.3 Istituzioni per la tutela della natura	26
1.4 Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale	26
1.5 La Rete Ecologica Regionale (RER)	27
2. Gli ambiti di intervento negli strumenti sovracomunali: il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	28
2.1 Sistema insediativo ed infrastrutturale	29
2.2 Difesa del suolo	29
2.3 Sistema paesistico-ambientale	30
2.4 Rete ecologica	30
2.5 Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)	31
2.6 Unità paesistico-territoriali	31

3. Piani e Studi di settore	33
3.1 Analisi del traffico	33
3.2 Lo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica	35
3.2.1 Carta dei vincoli	35
3.2.2 Carta della fattibilità geologica	36
3.2.3 Carta piezometrica	38
3.3 Zonizzazione acustica	39
3.4 ERIR – Zone a rischio di incidente rilevante	40
3.5 Piano urbano generale dei sottoservizi (PUGSS)	41
PROGETTO ED ESITI ATTESI	42
La proposta progettuale	43
Ambito A – Albignano	44
Comparto A1 – via Zanella	44
Comparto A2 – via Zanella / via Barone Leonino	45
Ambito B – Cavaione	46
Comparto B1 – SP14 Rivoltana / via Monte Bianco	46
Comparto B2 – via Monte Bianco / via Monte Rosa	47
Comparto B3 – via Monte Rosa / via Monte Bianco	49
Comparto B4 – via Monte Bianco / SP39 Cerca	50
Ambito C – Cavaione / via Montenero	51
Servizi pubblici e di uso pubblico	52
Urbanizzazioni	53

PREMESSA

Il Programma Integrato di Intervento “Progetto Albione” si inserisce nell’ambito di un processo promosso dall’Amministrazione Comunale e finalizzato alla valorizzazione del patrimonio comunale, il cui presupposto essenziale trova fondamento nell’opportunità di dare compimento al disegno e alle strategie riferite alla cosiddetta “città pubblica”, fatta di luoghi, spazi ed infrastrutture che supportano il sistema insediativo (residenziale e produttivo) di cui Truccazzano si compone e che consentono di garantire a chi risiede, lavora o semplicemente attraversa il territorio una migliore qualità dell’abitare.

Proprio nell’ottica di garantire il mantenimento della quantità e della qualità dei servizi presenti all’interno del territorio comunale l’Amministrazione ha avviato un ricognizione sullo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche riferite al sistema dei servizi pubblici e di uso pubblico, con il fine di verificare da un lato l’effettiva dotazione offerta sul territorio, dall’altro l’entità delle aree acquisite al patrimonio comunale nell’ambito dei piani attuativi o degli atti di programmazione negoziata.

Accertata la buona dotazione attuata e realmente fruibile di spazi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico si viene dato conto nell’atto ricognitivo, l’interesse dell’Amministrazione Comunale si è rivolto al patrimonio comunale ed, in particolare, alle aree acquisite in cessione che non hanno implicato la successiva realizzazione di opere atte ad attribuire loro un ruolo ed una funzione specifica e a renderle fruibili.

Messe in luce dalla lettura incrociata dello stato di attuazione e dall’analisi sulla titolarità, le aree che rispondono a tali caratteristiche costituiscono una significativa opportunità di valorizzazione urbana attorno a cui riflettere, nella consapevolezza che la possibilità di ricorrere al ripensamento del disegno della città pubblica e del ruolo attribuito alle aree di cui questa si compone, debba rispettare giusti criteri di equilibrio, senza dunque compromettere la dotazione complessiva e la qualità e fruibilità del sistema dei servizi offerto al territorio.

Riflettere sulla possibilità che alcune delle aree facenti parte del patrimonio comunale possano essere ripensate alla luce degli attuali fabbisogni ma anche della scarsità di risorse economiche e dei vincoli di spesa che coinvolgono sempre di più l’ente pubblico, richiede di mettere in campo una progettualità prudente e attenta.

Progettualità che, in primo luogo, riconosca le caratteristiche e le peculiarità degli ambiti oggetto di ripensamento e le relazioni che questi intrattengono con altre parti del territorio, al fine di comprendere le possibili vocazioni alternative su cui lavorare ed entro cui promuovere la crescita del territorio.

In secondo luogo, occorre prendere atto dei bisogni che il territorio manifesta, comprendere le necessità prioritarie che emergono dagli ambiti territoriali più ristretti in cui le aree non attuate vengono a collocarsi affinché, nel procedere al ripensamento dei ruoli e delle destinazioni funzionali,

si possano allo stesso tempo valutare i benefici pubblici che potranno derivare dalle trasformazioni e che dovranno essere posti a carico delle trasformazioni stesse.

In terzo luogo, infine, è necessario riflettere sulla necessità che le possibili trasformazioni messe in gioco su alcune delle aree di proprietà debbano promuovere e garantire, quale requisito fondamentale, la qualità dell'abitare a Truccazzano. Qualità che deve manifestarsi in tutte le sue possibili sfaccettature e che deve riguardare, non solo, l'“abitare” in senso stretto ma tutti gli aspetti che possono assicurare la migliore sostenibilità ambientale delle singole trasformazioni, la loro integrazione all'interno del tessuto consolidato entro cui si collocano e la qualità architettonica delle nuove occasioni di progettualità affinché le stesse possano costituire il volano per un processo di riqualificazione urbana ed ambientale più ampio che consenta di dare soluzione ad alcune delle criticità e dei nodi irrisolti con cui ciascun territorio deve confrontarsi.

A partire da queste considerazioni che l'Amministrazione Comunale ha condiviso e tenuto conto del quadro complessivo emerso dall'atto ricognitivo riferito al sistema dei servizi, l'attenzione si è dunque rivolta verso alcune aree di proprietà comunale che, per la loro collocazione, appaiono le più idonee ad una possibile trasformazione che riconosce nelle destinazioni prevalenti all'intorno la futura vocazione dei luoghi.

Si tratta, nella sostanza, di cinque ambiti territoriali concentrati nelle frazioni di Albignano e di Cavaione. Ambiti aventi caratteristiche dimensionali, relazioni funzionali e possibili vocazioni molto diverse tra loro; ambiti finora pensati quali luoghi da rendere disponibili per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico, previsioni a cui non è mai stato dato seguito non tanto e non solo per la limitatezza di risorse cui deve far fronte l'Amministrazione Comunale ma, anche e soprattutto, per l'effettiva scarsa utilità delle loro collocazioni rispetto al sistema dei servizi offerti e già presenti all'interno delle frazioni in cui le stesse aree sono inserite.

Derivate per un caso dalla realizzazione di un piano attuativo a carattere produttivo e previste, invece, negli altri casi nell'ambito degli strumenti di pianificazione urbanistica che hanno indirizzato ed amministrato lo sviluppo e la crescita urbana di Truccazzano, le cinque aree verso cui si è rivolta l'attenzione dell'Amministrazione Comunale possono assumere oggi un ruolo differente nel disegno della città.

Ruolo che deve tenere conto della funzione attribuita loro in passato e dei caratteri che contraddistinguono il tessuto insediativo delle frazioni di Albignano e di Cavaione; ruolo che deve consentire la valorizzazione del patrimonio comunale consentendo allo stesso tempo il più ampio ritorno per il territorio in termini di benefici pubblici, di riqualificazione urbana e di qualità e sostenibilità ambientale ed insediativa.

Inseriti all'interno di due diverse frazioni e riferiti a lotti ben distinti, gli ambiti su cui si è concentrato lo sguardo e l'interesse dell'Amministrazione Comunale hanno, dunque, dato forma ad un Programma Integrato di Intervento “ad arcipelago”, in cui la riflessione e il ridisegno che viene ad interessare ciascuna area non si limita ai soli confini del lotto di intervento ma viene visto entro un quadro di più ampio respiro che coinvolge l'intero territorio e trova nei caratteri e nelle peculiarità di

ciascuna frazione e di ciascun ambito di intervento i presupposti stessi per l'auspicata trasformazione dei suoli.

È così che la forte caratterizzazione produttiva e terziario commerciale e la significativa accessibilità della frazione di Cavaione hanno ispirato il ripensamento delle aree inedificate poste lungo l'asse di via Monte Bianco tra la SP14 Rivoltana e la SP39 Cerca; che la connotazione produttiva delle aree poste a nord della strada provinciale Rivoltana, sempre a Cavaione, hanno indotto a riflettere sulla trasformazione ad uso produttivo di una modesta area collocata lungo via Montenero; che la doppia caratterizzazione residenziale e produttiva di Albignano hanno fatto riflettere sulla possibilità di consolidare le vocazioni in essere, promuovendo la trasformazione dei due ambiti individuati all'interno di questa frazione secondo la destinazione prevalente nell'immediato intorno delle aree.

Destinazioni che in tutti i casi fanno mutare gli scenari finora previsti nell'ambito degli strumenti di pianificazione vigenti e che pertanto richiedono di procedere ad una variazione dello stato di diritto; variazione che si traduce, nella sostanza, in una sottrazione delle cinque aree al sistema dei servizi pubblici e di uso pubblico a fronte di nuove opportunità di trasformazione (residenziale, produttiva e terziario commerciale) che, guidate entro un quadro di indirizzi e di criteri definito e articolato nell'ambito del Programma Integrato di Intervento, possano restituire al territorio funzioni, spazi e servizi di concreta utilità. Funzioni, spazi e servizi che diano un nuovo impulso alla crescita sociale ed economica di Truccazzano, senza compromettere la forte connotazione ambientale e paesistica del territorio e che consentano di restituire alla città luoghi oggi inutilizzati e in parte anche degradati che, per la loro collocazione interclusa nel tessuto insediativo consolidato, emergono quali criticità e nodi irrisolti che possono rischiare nel tempo di compromettere anche i tessuti immediatamente circostanti.

Le trasformazioni indicate nell'ambito del Programma Integrato di Intervento vengono quindi ad assumere un ruolo strategico e rilevante rispetto ad un duplice e prioritario obiettivo: il primo riferito alla necessità di valorizzare il patrimonio comunale inutilizzato riconoscendo ad alcune aree potenzialità edificatorie funzionali alla riqualificazione di ambiti ben più estesi; il secondo relativo alla occasione implicita nelle trasformazioni di garantire al territorio un ritorno in termini di opere e di spazi di interesse pubblico, concretamente funzionali e fruibili, che rispondano ai fabbisogni esistenti e che consentano allo stesso tempo da un lato l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di risorse economiche aggiuntive da destinare alle necessità del territorio, dall'altro di dare soluzione a delle aree intercluse che si configurano come veri e propri "vuoti" urbani, privi di caratterizzazione, qualità e di conseguenza di scarsa utilità per la realtà di Truccazzano e per coloro che abitano, lavorano o semplicemente transitano per questo territorio.

CONTESTO E OBIETTIVI

AMBITI DI INTERVENTO

L'attuale stato d'uso e di degrado di alcune aree di proprietà comunale, collocate in posizione strategica all'interno del tessuto urbano consolidato e strettamente relazione alle funzioni immediatamente circostanti, rendono opportuno e auspicabile, per le ragioni di cui si è detto, un ripensamento complessivo delle destinazioni d'uso e dell'assetto urbanistico di ciascuna area individuata dall'Amministrazione Comunale a partire dall'atto ricognitivo e da alcune riflessioni di merito sugli scenari futuri di Truccazzano, che trova nella valorizzazione patrimoniale e nella programmazione integrata gli strumenti più consoni a dare attuazione alle scelte, incentivando la partecipazione dell'iniziativa privata al disegno della città e promuovendo il concorso di risorse pubbliche e private nell'attuazione della cosiddetta "città pubblica" e nella realizzazione di servizi ed attrezzature di uso e di interesse pubblico.

Sono questi i presupposti essenziali per l'avvio del Programma Integrato di Intervento. Programma che focalizza la propria attenzione su cinque aree di proprietà comunale identificate dal Piano di Governo del Territorio quali "servizi esistenti e di progetto" riferiti da un lato alle "funzioni residenziali", dall'altro alle "funzioni produttive e terziario commerciali", previsioni rimaste nel tempo inattuate a dimostrazione della scarsa utilità di tali ambiti ai fini della fruibilità e funzionalità del sistema dei servizi.

Le singole aree di intervento per le quali l'Amministrazione Comunale intende prioritariamente promuovere un intervento di valorizzazione patrimoniale attraverso la definizione di un Programma Integrato di Intervento sono collocate all'interno delle frazioni di Albignano e di Cavaione (nord e sud) e sono identificabili come segue:

- il comparto "A1" – Albignano / via Zanella in cui la valorizzazione patrimoniale deve tendere al completamento del tessuto produttivo esistente, contribuendo alla realizzazione delle opere e delle dotazioni necessarie in termini di servizi per la sosta e per la mobilità a supporto degli insediamenti esistenti;
- il comparto "A2" – Albignano / via Zanella - via Barone Leonino in cui la valorizzazione patrimoniale deve tendere al completamento del tessuto residenziale in cui l'area è inserita, contribuendo alla definizione della forma urbana e al compimento del disegno della viabilità e delle dotazioni di parcheggi;
- i comparti "B1", "B2", "B3" e "B4" – Cavaione / SP14 Rivoltana – via Monte Bianco - SP39 Cerca in cui si rende opportuno un progetto di ripensamento delle destinazioni urbanistiche vigenti in virtù di un quanto mai auspicabile intervento di riqualificazione e valorizzazione degli spazi rimasti ineditati ed inattuati rispetto alle previsioni contemplate dagli strumenti di pianificazione che hanno contribuito alla definizione del comparto produttivo di Cavaione;
- il comparto "C" – Cavaione / via Montenero in cui la valorizzazione patrimoniale deve tendere a dare soluzione ad alcune criticità rilevate nell'immediato intorno dell'area, consentendo la riorganizzazione spaziale degli accessi e degli spazi di distribuzione interna alle attività produttive esistenti.

Si tratta di cinque aree individuate dal PGT vigente quali “servizi esistenti e di progetto” alle quali, in ragione delle condizioni di sottoutilizzo e di degrado, l’Amministrazione Comunale assegna differenti destinazioni urbanistiche in ragione della loro collocazione e delle funzioni prevalenti al contorno.



L’ambito A1 di via Zanella ad Albignano.

Con riferimento al comparto A1 di via Zanella, l’esistenza di un’area incolta ai margini del tessuto consolidato esistente, uno spazio completamente dequalificato e privo di identità in una zona compresa tra il tessuto produttivo e l’ambito residenziale di Albignano, ha indotto l’Amministrazione Comunale a promuovere su quest’area un nuovo intervento edilizio orientato a dare completamento al sistema produttivo ed artigianale direttamente confinante, subordinando l’intervento al contestuale ottenimento di un beneficio pubblico. L’assegnazione della destinazione urbanistica produttiva è infatti strettamente connessa alla possibilità di contribuire a dare concreta attuazione ai servizi per la sosta previsti in prossimità dell’area stessa, facendo confluire le risorse che deriveranno dalla trasformazione nel progetto di sistemazione delle aree che l’Amministrazione Comunale intende portare a compimento nel breve periodo.



L’ambito A2 di via Zanella - via Barone Leonino ad Albignano.

Analogamente il Programma Integrato di Intervento si riferisce al comparto A2 di via Zanella - via Barone Leonino per la quale l'Amministrazione Comunale ha inteso promuovere l'opportunità di un ripensamento delle destinazioni vigenti in ragione della caratterizzazione del tessuto consolidato circostante e della necessità di dare compimento alla riorganizzazione della viabilità esistente, consentendo l'idoneo scorrimento dei flussi di traffico senza interruzioni del sistema viario.

Come per l'area A1 di via Zanella, la valorizzazione patrimoniale della proprietà pubblica attraverso l'assegnazione di una destinazione residenziale viene ad essere strettamente legata all'obiettivo di un miglioramento complessivo dell'area oggetto di intervento e, in modo particolare, alla realizzazione di un nuovo tratto viario di connessione e alla contestuale dotazione di nuovi spazi a parcheggio a servizio degli insediamenti esistenti e di quelli che si andranno a realizzare all'interno dell'ambito di intervento.



Gli ambiti B1 e B2 di via Monte Bianco – via Monte Rosa a Cavaione.

L'ambito B oggetto del Programma Integrato di Intervento è infine rappresentato dalle aree che si sviluppano ai margini di via Monte Bianco, all'interno del tessuto produttivo compreso tra la strada provinciale SP14 Rivoltana e la strada provinciale SP39 Cerca.

Destinato a servizi pubblici e di uso pubblico dal PGT vigente l'ambito acquisito alla proprietà pubblica è l'esito del disegno urbanistico conseguente al piano attuativo che ha definito il comparto produttivo sviluppatosi lungo il margine orientale dell'area.

Il Programma Integrato di Intervento riguarda quindi un ambito esteso, degradato, inadeguato e allo stesso tempo innanzitutto l'area della scuola il cui edificio, ormai in disuso e di scarsa utilità sotto il profilo delle dotazioni pubbliche tenuto conto del sistema fortemente introverso di cui si compone il tessuto circostante che vede la prevalenza di attività produttive consolidate e fortemente chiuse rispetto all'intorno. Un ambito che dunque necessita di essere rivisitato in un'ottica di valorizzazione patrimoniale della proprietà pubblica finalizzata anche in questo caso al conseguimento dell'interesse pubblico a fronte di un nuovo intervento a destinazione terziaria commerciale.

L'assegnazione di una destinazione terziario commerciale è legata, infatti, alla connotazione del comparto entro cui l'ambito viene a collocarsi e alla significativa accessibilità delle aree collocate lungo due importanti arterie viabilistiche provinciali che assumono qui, come in altri comuni limitrofi, la caratterizzazione di "strada mercato" e di "vetrina commerciale lineare".



Gli ambiti B3 e B4 di via Monte Bianco – via Monte Rosa a Cavaione.

Tenuto conto dei caratteri che contraddistinguono i luoghi e valutata l'accessibilità e le possibili ricadute sul sistema viabilistico, l'Amministrazione Comunale intende quindi promuovere la valorizzazione del proprio patrimonio in una direzione che possa al tempo stesso contribuire al conseguimento di tre obiettivi: il primo riferito al rilancio dell'economia locale attraverso nuove funzioni capaci di attrarre possibili investimenti; il secondo relativo alla possibilità di colmare il deficit di attività commerciali rilevabile sul territorio senza tuttavia caricare lo stesso di polarità commerciali che possono generare riflessi negativi; il terzo, infine, riferito alla possibilità di conseguire l'effettiva riqualificazione delle aree oggetto di programmazione negoziata e di avviare un processo di qualificazione diffusa del sistema produttivo, artigianale e terziario commerciale che si distribuisce attorno alle principali arterie di traffico che attraversano il territorio comunale.

Ai benefici e agli esiti positivi appena indicati occorre inoltre aggiungere l'opportunità di realizzare i servizi per la sosta previsti dal PGT vigente e, ancora prima, dalla pianificazione attuativa e ad oggi rimasti inattuati, la cui attuazione potrà rispondere in primo luogo alla domanda di parcheggi generata dalle nuove funzioni insediate e, al tempo stesso, alle attività economiche esistenti nell'immediato intorno.

Occorre evidenziare come l'intervento relativo all'ambito B vada osservato e valutato anche in relazione alle opere viabilistiche connesse alla realizzazione della TEEM e relative allo spostamento del tracciato della Rivoltana e alla realizzazione di una nuova intersezione regolamentata (rotatoria) in prossimità dell'asse di via Monte Grappa che collega la SP14 Rivoltana alla strada provinciale SP39 Cerca posta immediatamente più a sud.

La realizzazione dei previsti interventi viabilistici confermano la forte accessibilità infrastrutturale all'ambito B, consentendo di dotare le aree di progetto di un sistema di accessi e di distribuzione dei flussi di traffico che non generi ricadute negative sulla fluidità dello scorrimento veicolare in prossimità delle nuove attività commerciali previste dall'intervento.

In ultimo, l'ambito C oggetto del presente Programma Integrato di Intervento riguarda un lotto di modeste dimensioni posto a nord della strada provinciale SP14 Rivoltana, direttamente prospiciente via Monte Nero e connesso con il comparto produttivo esistente.

In virtù delle criticità rilevabili all'interno del comparto produttivo esistente lungo il margine orientale di via Montenero, l'Amministrazione Comunale ha inteso cogliere l'opportunità offerta dalla programmazione integrata per riconoscere all'area di proprietà comunale una destinazione produttiva artigianale che consenta di dare soluzione alle problematiche di accesso al lotto,

consentendo in questo modo la realizzazione di spazi di servizio agli insediamenti che consentano di promuovere anche la riqualificazione complessiva dei lotti esistenti.

Prima ancora di entrare nel merito, occorre innanzitutto evidenziare che il Programma Integrato di Intervento è in variante allo strumento urbanistico vigente. L'assegnazione di una volumetria edificabile ai singoli ambiti di intervento comporta infatti la necessità di introdurre una nuova destinazione funzionale per ciascuna area. Quest'ultima, come evidenziato negli elaborati di Variante, viene individuata nella "zona omogenea Br3" con destinazione funzionale "R4 residenziale" soggetta a Programma Integrato di Intervento.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

Collocate all'interno delle frazioni di Albignano e Cavaione le aree identificate nell'ambito del PII derivano dal disegno del sistema insediativo e dei servizi che ha costituito l'origine per l'attuale assetto delle due diverse frazioni, entrambe caratterizzate dalla compresenza di usi residenziali e produttivi che hanno dato luogo alla forma urbana, riuscendo tuttavia a garantire la separatezza e la distinzione tra le diverse funzioni e le relative tipologie e morfologie architettoniche.

Prima ancora di entrare nel merito delle singole aree, occorre innanzitutto evidenziare come il Programma Integrato di Intervento sia in variante allo strumento urbanistico vigente, comportando la modifica della destinazione urbanistica dei comparti oggetto del Programma, oggi identificati dal PGT vigente quali "servizi esistenti e di progetto" a supporto degli insediamenti residenziali e delle funzioni produttive e terziario commerciali. L'assegnazione di una nuova edificabilità ai singoli ambiti di intervento comporta, infatti, la necessità di introdurre una nuova destinazione funzionale per ciascuna area. Quest'ultima, come già anticipato, consona al contesto in cui le singole aree vengono ad inserirsi e riconducibili alla destinazione produttiva per gli ambiti A1 e C, alla destinazione residenziale per quanto riguarda l'ambito A2 ed infine alle funzioni terziario commerciali per quanto concerne l'ambito B di Cavaione.



Gli ambiti A1 e A2 di Albignano.

All'interno della frazione di *Albignano* gli ambiti di intervento si riferiscono a due aree disposte a nord e a sud dell'asse stradale rappresentato da via Zanella. Si tratta di due aree circoscritte entro il tessuto urbano esistente che, per continuità rispetto alle funzioni confinanti, possono assumere ruoli

differenti, offrendo la possibilità di dotare la frazione stessa di alcune opere necessarie al completamento del sistema viabilistico interno e di dare compimento al disegno degli spazi edificati e degli spazi pubblici che definiscono l'impianto urbano.

Connessa al sistema produttivo ed artigianale sviluppatosi a nord di via Zanella, l'area identificata come "comparto A1" viene identificata quale ambito di completamento del tessuto produttivo esistente, posto a chiusura del margine urbano più occidentale, rispetto al quale viene a costituire la naturale prosecuzione, e a definizione degli spazi destinati a servizi per la sosta che il PGT identifica lungo via Zanella e che l'Amministrazione Comunale intende realizzare anche attraverso le risorse economiche connesse al progetto di valorizzazione del patrimonio comunale.

Diversamente l'area collocata a sud di via Zanella, compresa tra il tessuto residenziale di più recente formazione e il campo sportivo comunale ed identificata quale "comparto A2", viene ad assumere una vocazione di tipo residenziale, atta a consentire da un lato il completamento dell'impianto edilizio e, dall'altro, a disegnare il sistema delle connessioni viarie e pedonali tra via Zanella, via Barone Leonino e via Giovanni Falcone.

Con riferimento alla frazione Cavaione, il Programma Integrato di Intervento coinvolge tre aree comprese all'interno del tessuto produttivo esistente che, proprio per la loro collocazione ed accessibilità, rappresentano idonee opportunità di completamento dell'impianto urbano.

Nello specifico il PII coinvolge gli ambiti collocati nella fascia di territorio compresa tra la strada provinciale SP14 Rivoltana e la strada provinciale SP39 Cerca, identificati quali comparti B1, B2, B3 e B4. Si tratta di aree di dimensioni considerevoli, acquisite al patrimonio comunale nell'ambito degli atti di pianificazione attuativa che hanno contribuito a strutturare l'impianto urbanistico di questa parte del territorio comunale.

Totalmente compresi all'interno del tessuto già edificato, ai quattro comparti che compongono l'ambito di intervento viene attribuita una vocazione terziario commerciale, strettamente connessa da un lato all'accessibilità dell'area e dall'altro alla collocazione tra due assi viabilistici di notevole importanza che le attribuiscono un ruolo quasi naturale di "vetrina" commerciale.

Funzionali a dare completamento all'impianto insediativo, le funzioni commerciali previste per i diversi comparti si riferiscono nello specifico alla possibilità di insediare all'interno dell'area due medie strutture di vendita e due esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande. Funzioni che per le loro caratteristiche risultano ampiamente compatibili con il tessuto circostante rispetto al quale vengono a rappresentare l'occasione per dotare le funzioni produttive esistenti di alcune attività di supporto (ristorazione) e per promuovere una riqualificazione complessiva di un tessuto che per ruolo e morfologia risulta particolarmente "introverso" rispetto al territorio circostante. Introversione e caratteristiche che portano, d'altronde, ad attribuire scarsa funzionalità alle aree sotto il profilo della loro esclusiva destinazione a servizi.



L'ambito B di Cavaione.

In ultimo, il Programma Integrato di Intervento riguarda un lotto di piccole dimensioni posto a nord della strada provinciale SP14 Rivoltana e collocato in adiacenza ad una attività produttiva già esistente. Sottoposto alle limitazioni derivate dalla fascia di rispetto delle acque pubbliche, l'ambito identificato quale "comparto C" viene a definirsi come idoneo completamento del comparto insediativo già esistente, regolarizzando in questo modo la forma del lotto e l'impianto distributivo degli accessi e della viabilità interna. Stante i vincoli derivati dalla presenza della fascia di rispetto risulta evidente come la pur modesta edificabilità derivata dalla nuova destinazione urbanistica non possa trovare attuazione all'interno del comparto oggetto di PII e, nel momento in cui la proprietà ne intenda usufruire, debba essere trasferita all'interno del lotto produttivo nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi del tessuto a cui lo stesso appartiene.



L'ambito C di Cavaione.

A partire dalle destinazioni appena indicate appare evidente come l'intervento promosso dall'Amministrazione Comunale attraverso la programmazione integrata vada in variante alla strumentazione urbanistica vigente. A questo riguardo occorre tuttavia osservare che, pur essendo in variante al PGT vigente, il Programma Integrato di Intervento permette di conseguire all'interno dei singoli ambiti che lo compongono non solo una effettiva riqualificazione urbana ma la realizzazione di parcheggi, spazi di relazione e più in generale di spazi di uso pubblico in parte già previsti dalla strumentazione urbanistica, dando così attuazione a previsioni finora disattese.

DATI CATASTALI, SUPERFICIE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Sotto il profilo dei dati catastali, della consistenza e della destinazione urbanistica delle aree sulle quali il Programma Integrato di Intervento interviene sembra opportuno in questa sede richiamare alcuni elementi essenziali per i diversi comparti di intervento.

Ambito A – Albignano

Comparto A1

foglio 1 mappali 384, 391 e 835 (parte)

superficie - 1.453 mq

destinazione urbanistica PGT - servizi esistenti e di progetto per funzioni produttive e terziario commerciali

Comparto A2

foglio 1 mappali 665, 667, 277, 446, 674, 671

superficie - 3.973 mq

destinazione urbanistica PGT - servizi esistenti e di progetto per funzioni residenziali

Ambito B – Cavaione

Comparto B1

foglio 12 mappali 345, 372 (parte)

superficie - 4.510 mq

destinazione urbanistica PGT - servizi esistenti e di progetto per funzioni produttive e terziario commerciali

Comparto B2

foglio 12 mappale 372 (parte)

superficie - 4.554 mq

destinazione urbanistica PGT - servizi esistenti e di progetto per funzioni produttive e terziario commerciali

Comparto B3

foglio 12 mappale 372 (parte)

superficie - 7.487 mq

destinazione urbanistica PGT - servizi esistenti e di progetto per funzioni produttive e terziario commerciali

Comparto B4

foglio 12 mappale 372 (parte)

superficie - 3.322 mq

destinazione urbanistica PGT - servizi esistenti e di progetto per funzioni produttive e terziario commerciali

Ambito C – Cavaione

Comparto C

foglio 8 mappale 133 (parte)

superficie - 525 mq

destinazione urbanistica PGT - servizi esistenti e di progetto per funzioni produttive e terziario commerciali

OBIETTIVI E FINALITÀ

Scaturito dalla volontà di promuovere una valorizzazione del patrimonio comunale in linea con le vocazioni del territorio e con la necessità di favorire lo sviluppo ed il rilancio dell'economia locale, il Programma Integrato di Intervento promosso dall'Amministrazione Comunale, rispondendo ai requisiti indicati dalla legge regionale 12/2005, si pone l'obiettivo di ripensare ad alcuni comparti del territorio comunale oggi aventi destinazione a servizi pubblici o di uso pubblico nell'ottica di mutarne la destinazione d'uso per favorire, allo stesso tempo, il completamento dell'assetto insediativo esistente e la realizzazione di alcune opere di interesse pubblico che, nelle attuali condizioni, l'Amministrazione Comunale non è in grado di garantire con le sole proprie risorse.

L'opportunità derivata dalla valorizzazione economica delle aree di proprietà e dalla successiva possibilità di realizzare, nell'ambito dei singoli comparti o mediante le monetizzazioni connesse alle nuove destinazioni d'uso, le opere e i servizi necessari a rispondere ai fabbisogni di coloro che risiedono e lavorano nel territorio, rappresenta senza dubbio l'obiettivo e la finalità principale e prioritaria che sottende al Programma Integrato di Intervento.

Se la realizzazione di nuovi tratti stradali di completamento della maglia viaria esistente e di parcheggi destinati a rispondere non solo ai fabbisogni generati dalle nuove funzioni previste ma anche al miglioramento delle dotazioni esistenti nell'intorno delle aree di intervento rappresentano le opere più evidenti e direttamente comprese all'interno degli ambiti oggetto di PII, le possibilità offerte dalla valorizzazione del patrimonio comunale non si limitano al disegno di massima delle opere indicate dagli elaborati progettuali ma determinano ricadute ben più estese che, seppure non immediatamente identificabili, possono dare soluzione alla scarsità di risorse cui l'Amministrazione Comunale deve far fronte, assicurando in primo luogo il mantenimento della quantità e della qualità dei servizi offerti sul territorio e, secondariamente, la realizzazione o l'attivazione di quei servizi che il Piano di Governo del Territorio ha individuato quali progettualità da promuovere a partire dall'analisi dei fabbisogni e della domanda sociale espressa dai cittadini e la promozione di azioni e di interventi a forte carattere sociale volti a dare supporto alle situazioni di difficoltà e di disagio che l'attuale congiuntura economica sta facendo emergere in forme e dimensioni significative.

Con riferimento ai benefici pubblici connessi alla valorizzazione del patrimonio comunale, il Programma Integrato di Intervento non indica puntualmente le opere o i servizi verso cui dovranno convergere le risorse economiche generate dal cambio di destinazione d'uso delle aree. Sotto questo profilo, infatti, l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno non vincolare sin d'ora l'utilizzo delle risorse.

Tenuto conto dell'attuale congiuntura economica, dei rapidi processi di cambiamento che investono la società e che determinano una continua evoluzione dei bisogni e non ultimo dell'articolazione stessa del Programma Integrato di Intervento, in questa sede, l'Amministrazione ha scelto di prediligere la definizione di un orientamento complessivo che, attraverso la determinazione degli scenari insediativi auspicati sull'area, possa però essere discusso e negoziato in tempi successivi, affinché nel rispetto dei punti fermi stabiliti dal programma, l'utilità ed il beneficio pubblico connesso al progetto trovi una reale e concreta rispondenza con il contesto sociale, economico e temporale in cui lo stesso andrà ad attuarsi.

Sotto il profilo degli obiettivi e degli esiti attesi occorre osservare come ai benefici pubblici connessi alle opere previste dal PII e alle risorse che derivano dalla valorizzazione delle aree e dalle nuove funzioni vadano ad affiancarsi almeno altre due fattori positivi: il primo più direttamente legato alla definizione della forma urbana, al completamento del tessuto insediativo e alla riqualificazione di ambiti territoriali oggi solo in parte risolti e in alcuni casi dequalificati e privi di identità; il secondo connesso invece alla possibilità che le destinazioni funzionali previste nell'ambito del programma integrato possano rappresentare un volano per il rilancio dell'economia locale, generando opportunità per l'insediamento di nuove attività o per l'ampliamento di quelle già esistenti con possibili ricadute positive anche in termini occupazionali.

Nel merito delle ricadute positive generate dalle nuove funzioni previste occorre aggiungere inoltre come le attività commerciali previste all'interno del sistema insediativo di Cavaione potranno rispondere anche al fabbisogno di attività commerciali di prossimità, oggi solo in parte garantito da un sistema commerciale fortemente limitato, sia sotto il profilo distributivo sia rispetto ai settori merceologici, che determina una necessità di spostamenti verso i comuni limitrofi dove si concentra la "moderna" offerta commerciale.

In questa direzione sembra opportuno osservare come la scelta di identificare nelle medie strutture di vendita di tipo "misto" (alimentare e non alimentare) la tipologia più idonea da insediare all'interno dell'ambito di Cavaione, risponda alla necessità di dotare anche Truccazzano di una rete commerciale di tipo "moderno", rispondente ai fabbisogni della popolazione in termini di prossimità, accessibilità ed articolazione dell'offerta.

A quanto finora indicato la proposta di Programma Integrato di Intervento intende perseguire, in termini generali, un processo di riqualificazione ambientale, urbanistica ed edilizia di aree dequalificate e sotto-utilizzate, localizzate in luoghi strategici del territorio e totalmente intercluse nel tessuto urbano.

Gli interventi contemplati nel Programma Integrato possono, infatti, consentire di recuperare alla città spazi oggi degradati ed in disuso, attualmente destinate a servizi pubblici che tuttavia nei fatti non corrispondono alla qualifica loro attribuita.

La possibilità di intervenire su aree di proprietà pubblica attraverso la programmazione integrata se da un lato può portare, dunque, alla riqualificazione urbanistica ed ambientale delle stesse aree e dell'immediato intorno, dall'altro conduce alla riorganizzazione del tessuto urbano anche attraverso la definizione di nuovi interventi edilizi. La realizzazione di nuovi fronti edificati porta infatti con sé la definizione e delimitazione degli spazi della città pubblica che vengono recuperati all'interno degli stessi ambiti di intervento conferendogli quella qualità e identità specifica richiesta dalla loro collocazione.

Accanto agli obiettivi appena enunciati, il Programma Integrato di Intervento promosso dall'Amministrazione Comunale si prefigge anche altri due obiettivi. Il primo relativo alla valorizzazione e all'integrazione tra funzioni e attività che contribuiscono a dar vita alla città e ai luoghi che la compongono, il secondo riferito invece alla possibilità di dare attuazione ad una serie di

previsioni e di ipotesi prefigurate da tempo e contenute nel Piano di Governo del Territorio o, ancor prima, in piani attuativi e settoriali precedenti.

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E VINCOLI

COERENZA CON GLI ATTI DI PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE

Sotto il profilo della rispondenza del Programma Integrato di Intervento agli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si è data rispetto agli ambiti individuati e alle necessità emerse all'interno delle singole frazioni si è in parte già detto ed in parte si dirà nel seguito nell'ambito dell'illustrazione della proposta progettuale e degli esiti attesi. Preme invece in questa sede richiamare la coerenza della presente proposta con gli atti di programmazione e pianificazione sovralocale e settoriale rispetto ai quali è stata compiuta un'analisi dettagliata i cui esiti, illustrati nelle pagine che seguono, non hanno messo in luce criticità, vincoli e limitazioni di particolare rilievo, stante la caratterizzazione stessa delle aree e la loro collocazione interclusa all'interno del tessuto già urbanizzato.

GLI AMBITI DI INTERVENTO NEGLI STRUMENTI SOVRACOMUNALI: IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

La visione strategica della programmazione generale

"Il Piano Territoriale Regionale della Lombardia si propone di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale; ne analizza i punti di forza e di debolezza, evidenzia potenzialità e opportunità per le realtà locali e per i sistemi territoriali e, quindi, per l'intera regione. [...]

Nel contesto della programmazione regionale, che integra i temi forti e le azioni anche di settore, il valore aggiunto apportato dal PTR si ritrova nel porre in evidenza la dimensione territoriale delle politiche promosse e sviluppate [...]"

Il rapporto tra gli Enti e le rispettive competenze

"Il Piano si configura come un "patto" condiviso tra la Regione ed altri Enti territoriali, verso i quali si propone in termini relazionali, per contemperare le diverse esigenze locali e verificare la compatibilità con gli obiettivi di sviluppo territoriale più generale. In questo senso esso costituisce il punto di riferimento rispetto al quale le azioni sul territorio, da chiunque promosse, possono trovare un efficace coordinamento.

[...]"

La salvaguardia del territorio

"Il PTR è uno strumento che consente di incidere su una nuova qualità complessiva del territorio, orientando e indirizzando le condizioni di trasformazione in termini di compatibilità e di migliore valorizzazione delle risorse, riconoscendo nel territorio stesso la risorsa primaria da salvaguardare"

Il Piano del Paesaggio Lombardo

"Il Piano del Paesaggio Lombardo, formato dagli atti di specifica valenza paesaggistica prodotti da Regione (PTR), Province (PTCP), Enti gestori dei Parchi (PCP) e Comuni (PGT), è l'elemento fondativo

del sistema di pianificazione del paesaggio regionale, così come già riconosciuto nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato nel 2001 e attualmente vigente"

Il PTR vigente

Il Piano Territoriale Regionale vigente è stato approvato con DCR n. 951 del 2010, e con successivo aggiornamento approvato con DCR N. 276 DEL 2011.

Riferimenti Normativi

L.R. 12 del 2005 "Legge per il Governo del territorio" e successive modifiche

art. 19_ Oggetto e contenuti del PTR

art. 20_ Effetti del PTR. Piano territoriale regionale d'area

art. 21_ Approvazione del PTR. Approvazione del PTR

art. 22_ Aggiornamento del PTR

Ai sensi dell'art. 20, commi 1 e 2, della L.R. 12/2005, **il PTR rappresenta quadro di riferimento per la compatibilità degli strumenti di pianificazione (PGT, PTCP, Piani Parchi, Pianificazione di settore) e definisce indirizzi e orientamenti per la pianificazione regionale di settore.**

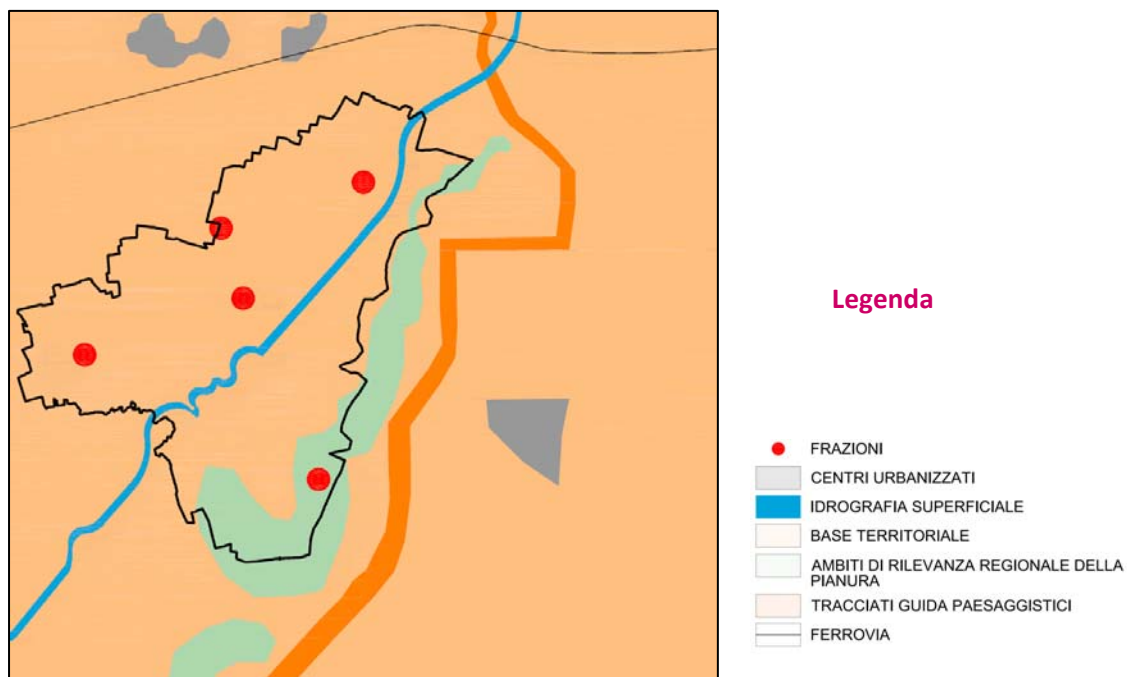
Ai sensi dell'art. 20, commi 4 e 5, della L.R. 12/2005, **il PTR prevale sulla pianificazione dei Parchi e, dove previsto, su PGT e PTCP, con l'effetto di disciplina immediatamente vigente relativamente agli obiettivi prioritari di interesse regionale:** poli di sviluppo regionale, zone di preservazione e salvaguardia ambientale, infrastrutture prioritarie (mobilità e comunicazione).

Ai sensi dell'art. 20, commi 6 e 7, della L.R. 12/2005, **il PTR prevede i Piani Territoriali Regionali d'Area (PTR), che hanno effetto di PTCP.**

Ai sensi dell'art. 55 della L.R. 12/2005, **il PTR detta gli indirizzi per il riassetto del territorio per la prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici.**

Ai sensi dell'art. 76 della L.R. 12/2005, **il PTR ha valenza di Piano Paesaggistico (D. Lgs. 42 del 2004), con prescrizioni cogenti sugli strumenti di pianificazione e norme di salvaguardia sino all'adeguamento degli altri strumenti.**

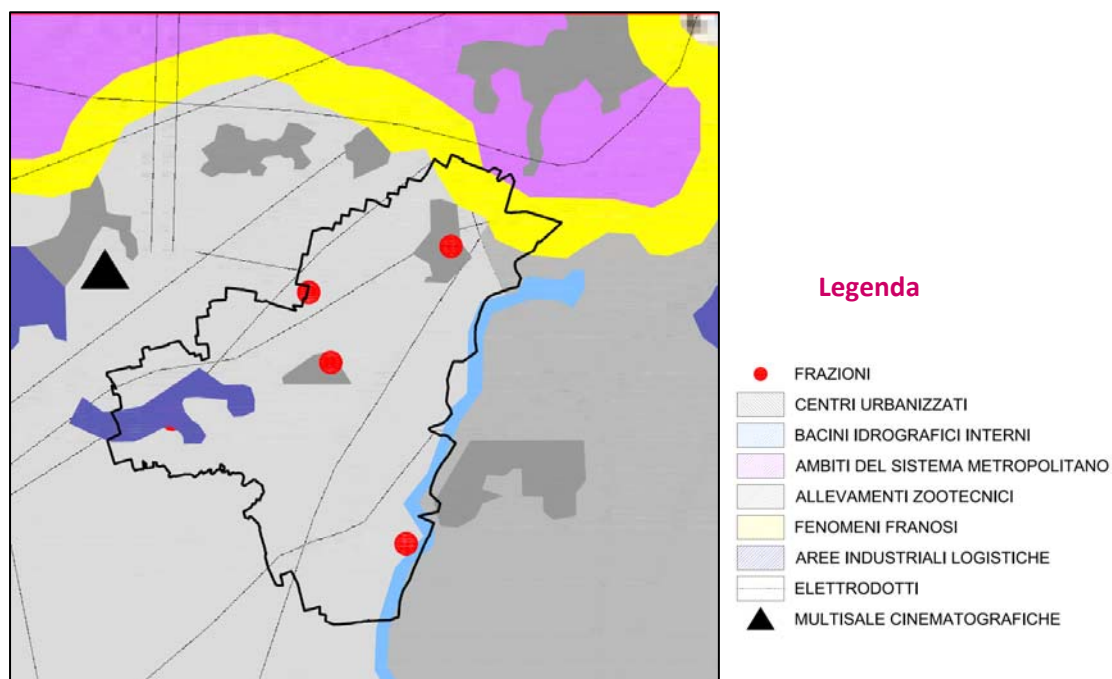
Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico



ESTRATTO TAVOLA ELEMENTI IDENTIFICATIVI E PERCORSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO

estensione, snodandosi lungo il passaggio del Canale Muzza, e creando un corridoio ecologico di grande valore ambientale.

1.2 Riqualificazione paesaggistica



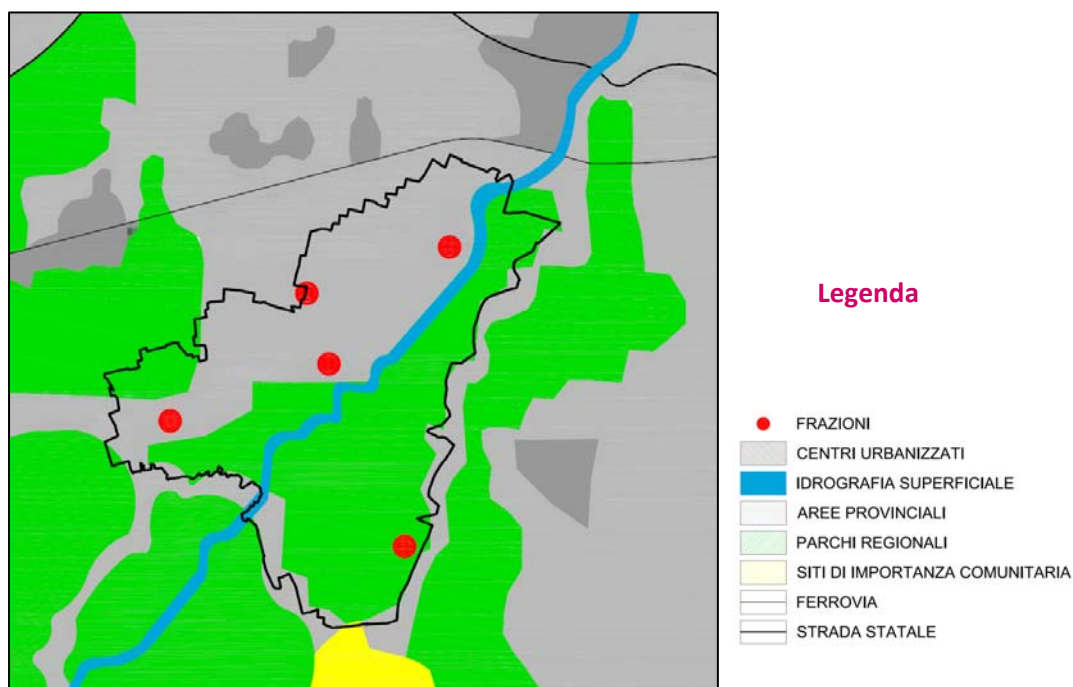
ESTRATTO TAVOLA RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA

Si evidenzia come il territorio del Comune di Truccazzano sia cinto da aree che costituiscono ambiti del sistema metropolitano e aree destinate ad allevamenti zootecnici.

A nord è delimitato da un'ampia fascia potenzialmente soggetta a fenomeni franosi e per tutta la sua estensione è attraversato da numerose linee di elettrodotti.

1.3 Istituzioni per la tutela della natura

Nella tavola del PTR relativa alle istituzioni per la tutela della natura, è messo in evidenza il passaggio, nel Comune di Truccazzano, del Canale Muzza, che delinea quasi per intero il perimetro di un Parco Regionale: il Parco Regionale Adda Nord, nel quale è compreso circa il 65% dell'estensione dell'intero territorio.

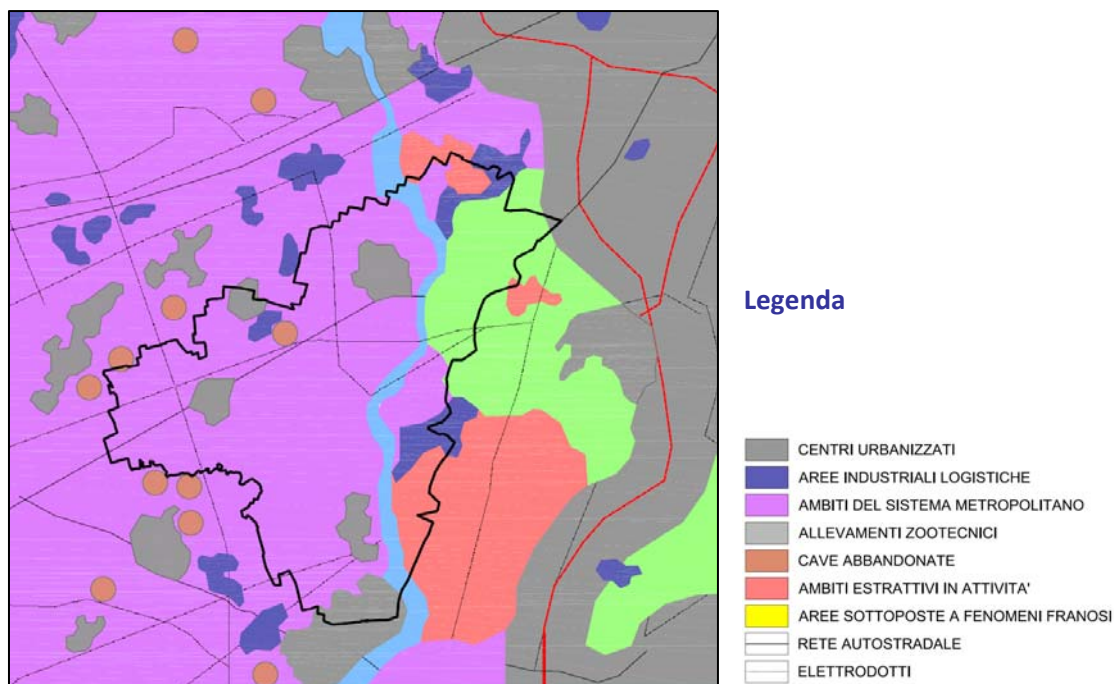


1.4 Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale

Nella tavola del PTR relativa al contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica, ambiti ed aree di interesse regionale, viene messa in evidenza la caratteristica principale del Comune di Truccazzano, rappresentato quale ambito del sistema metropolitano, e caratterizzato in minima parte dalla presenza di ambiti estrattivi in attività.

Gli interventi in oggetto si collocano in aree distanti rispetto al passaggio del corridoio ecologico che si sviluppa lungo il Canale Muzza, attraversando il territorio del Comune di Truccazzano per l'intera estensione dello stesso, e non sono immediatamente adiacenti né ad elementi di pregio ambientale, né ad elementi di riqualificazione paesaggistica.

Entrambe le aree oggetto di intervento, sia l'area sita in frazione Albignano, sia l'area sita in frazione Cavaione, sono inoltre esterne al perimetro del Parco Adda Nord, e distanti dal Sito di Importanza Comunitaria, collocato a Comazzo ed in aderenza al confine sud orientale del Comune di Truccazzano.



1.5 La Rete Ecologica Regionale (RER)

La **Rete Ecologica Regionale** è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

La **RER**, e i criteri per la sua implementazione, forniscono al Piano Territoriale Regionale il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, ed un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale; aiuta il P.T.R. a svolgere una funzione di indirizzo per i P.T.C.P. provinciali e i P.G.T./P.R.G. comunali; aiuta il P.T.R. a svolgere una funzione di coordinamento rispetto a piani e programmi regionali di settore, e ad individuare le sensibilità prioritarie, oltre che a fissare i target specifici in modo che possano tener conto delle esigenze di riequilibrio ecologico; anche per quanto riguarda le Pianificazioni regionali di settore può fornire un quadro orientativo di natura naturalistica ed ecosistemica, e delle opportunità per individuare azioni di piano compatibili; fornire agli uffici deputati all'assegnazione di contributi per misure di tipo agroambientale e indicazioni di priorità spaziali per un miglioramento complessivo del sistema.

Dall'analisi del disegno della Rete Ecologica Regionale, se ne deduce che la frazione di Cavaione, e gli abitati in essa collocati, si trovano all'interno di un corridoio primario RER. Si è reso pertanto necessario, in fase di progettazione, operare scelte volte a tenere in considerazione le caratteristiche delle aree e ponendo particolare attenzione alle valutazioni relative agli obiettivi regionali, e di cui agli approfondimenti contenuti nel Rapporto Ambientale.

2. GLI AMBITI DI INTERVENTO NEGLI STRUMENTI SOVRACOMUNALI: IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Il PTCP vigente

Il Piano Territoriale della Provincia di Milano attualmente vigente è stato approvato con la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 55 del 14 ottobre 2003. Il piano determina gli **indirizzi generali di assetto del territorio provinciale**, rispetto ai quali i **Comuni** sono chiamati a verificare la **compatibilità dei loro strumenti urbanistici**.

Gli obiettivi del PTCP

La sostenibilità delle trasformazioni e dello sviluppo insediativo costituisce l'obiettivo generale del PTCP, declinato secondo cinque obiettivi specifici:

Obiettivo 01 - Compatibilità ecologica e paesistico ambientale delle trasformazioni. Persegue la sostenibilità delle trasformazioni rispetto alla qualità e quantità delle risorse naturali: aria, acqua, suolo e vegetazione. Presuppone altresì la verifica delle scelte localizzative per il sistema insediativo rispetto alle esigenze di tutela e valorizzazione del paesaggio, dei suoi elementi connotativi e delle emergenze ambientali.

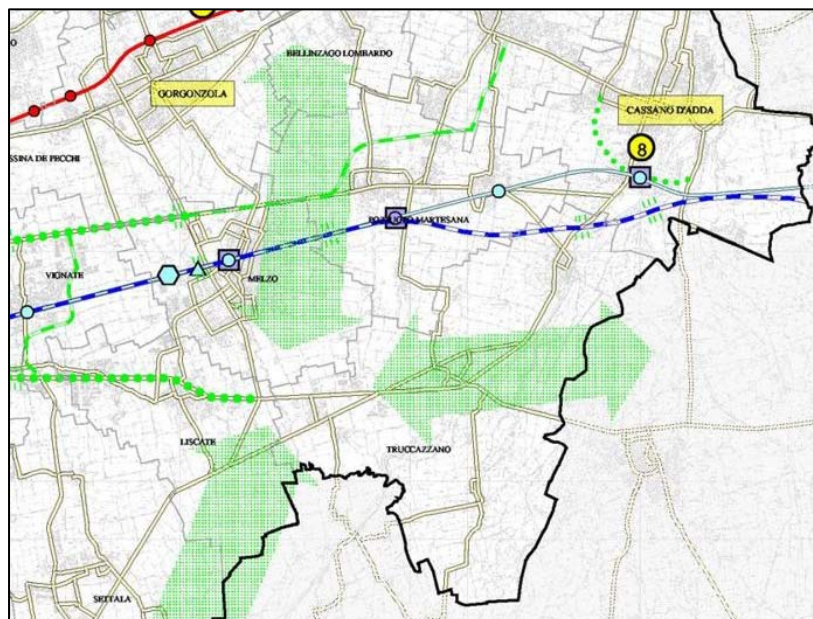
Obiettivo 02 - Integrazione fra i sistemi insediativo e della mobilità. Presuppone la coerenza fra le dimensioni degli interventi e le funzioni insediate rispetto al livello di accessibilità proprio del territorio, valutato rispetto ai diversi modi del trasporto pubblico e privato di persone, merci e informazioni.

Obiettivo 03 - Ricostruzione della rete ecologica provinciale. Prevede la realizzazione di un sistema di interventi atti a favorire la ricostruzione della rete ecologica provinciale, la biodiversità, e la salvaguardia dei varchi inedificati fondamentali per la realizzazione dei corridoi ecologici.

Obiettivo 04 - Compattazione della forma urbana. E' finalizzato a razionalizzare l'uso del suolo e a ridefinire i margini urbani; ciò comporta il recupero delle aree dismesse o degradate, il completamento prioritario delle aree intercluse nell'urbanizzato, la localizzazione dell'espansione in adiacenza all'esistente e su aree di minor valore agricolo e ambientale, nonché la limitazione ai processi di saldatura tra centri edificati.

Obiettivo 05 - Innalzamento della qualità insediativa. Persegue un corretto rapporto tra insediamenti e servizi pubblici o privati di uso pubblico attraverso l'incremento delle aree per servizi pubblici, in particolare a verde, la riqualificazione ambientale delle aree degradate e il sostegno alla progettazione architettonica di qualità e l'attenzione, per quanto possibile, alla progettazione edilizia ecosostenibile e bioclimatica. Persegue inoltre la diversificazione dell'offerta insediativa anche al fine di rispondere alla domanda di interventi di "edilizia residenziale sociale" diffusi sul territorio e integrati con il tessuto urbano esistente.

2.1 Sistema insediativo ed infrastrutturale

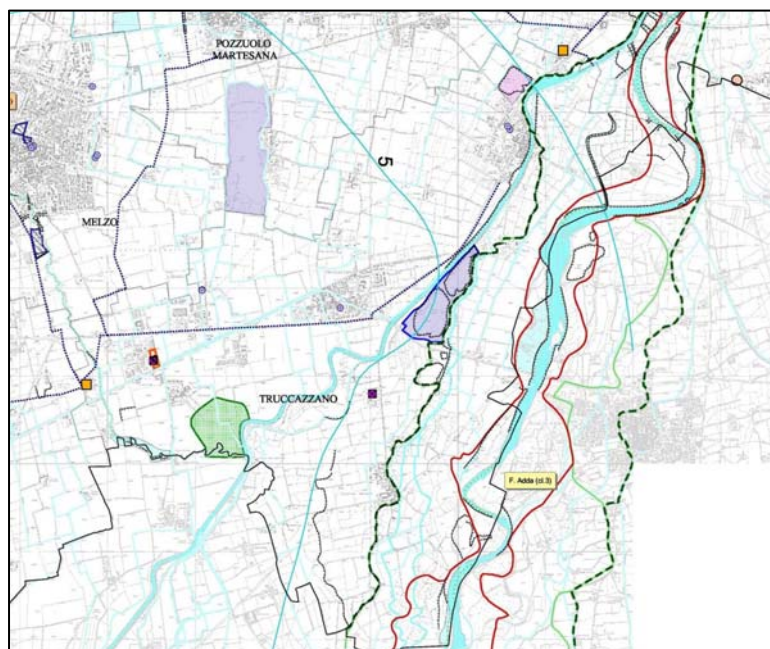


Legenda



Nella tavola relativa alle infrastrutture vengono evidenziati l'assetto ferroviario esistente e quello programmato; viene inoltre individuata una direttrice di collegamento strategico in direzione est-ovest, con tracciato da definire, ed una in direzione nord-sud, in corrispondenza del corridoio TEEM.

2.2 Difesa del suolo



Legenda

Ambiti di cava (art. 50)

Settore ghiaia e sabbia

- Attivi o attivabili
- Attivi o attivabili parzialmente recuperati a uso fruitivo
- Cessati

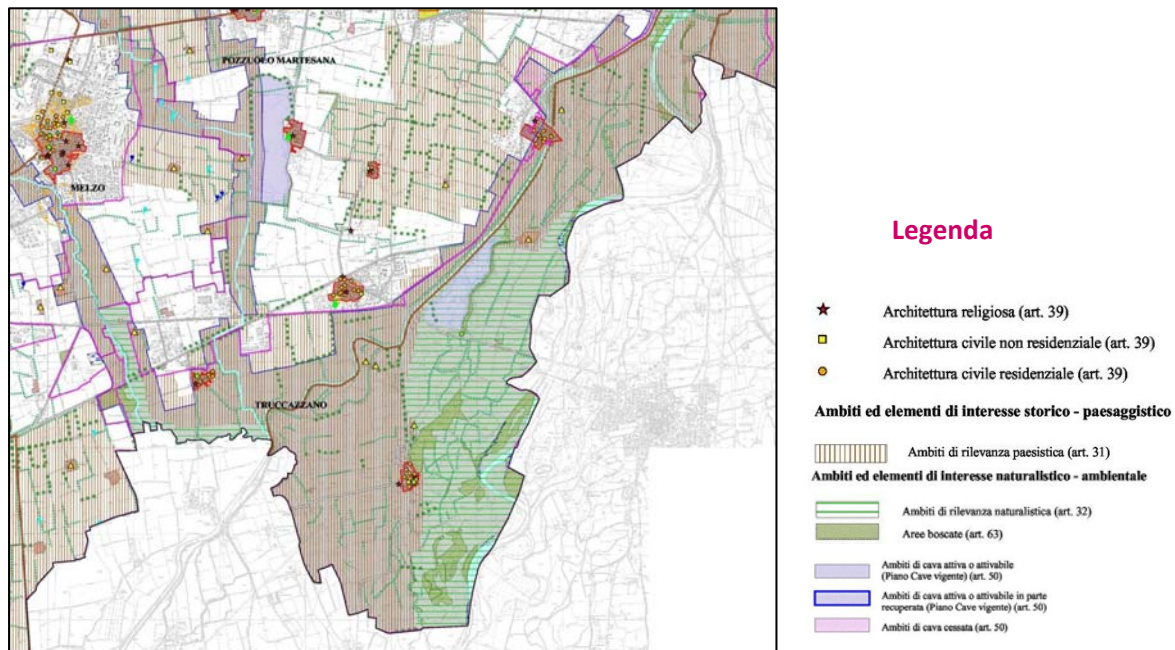
Interventi di difesa fluviale

- Vasche di laminazione in progetto
- Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (art. 49)
- Pozzi pubblici

Nella tavola sulla difesa del suolo si rilevano un ambito di cava attivo e uno attivabile o parzialmente recuperato ad uso fruitivo e un ambito di cava cessato; la presenza di una vasca di laminazione in

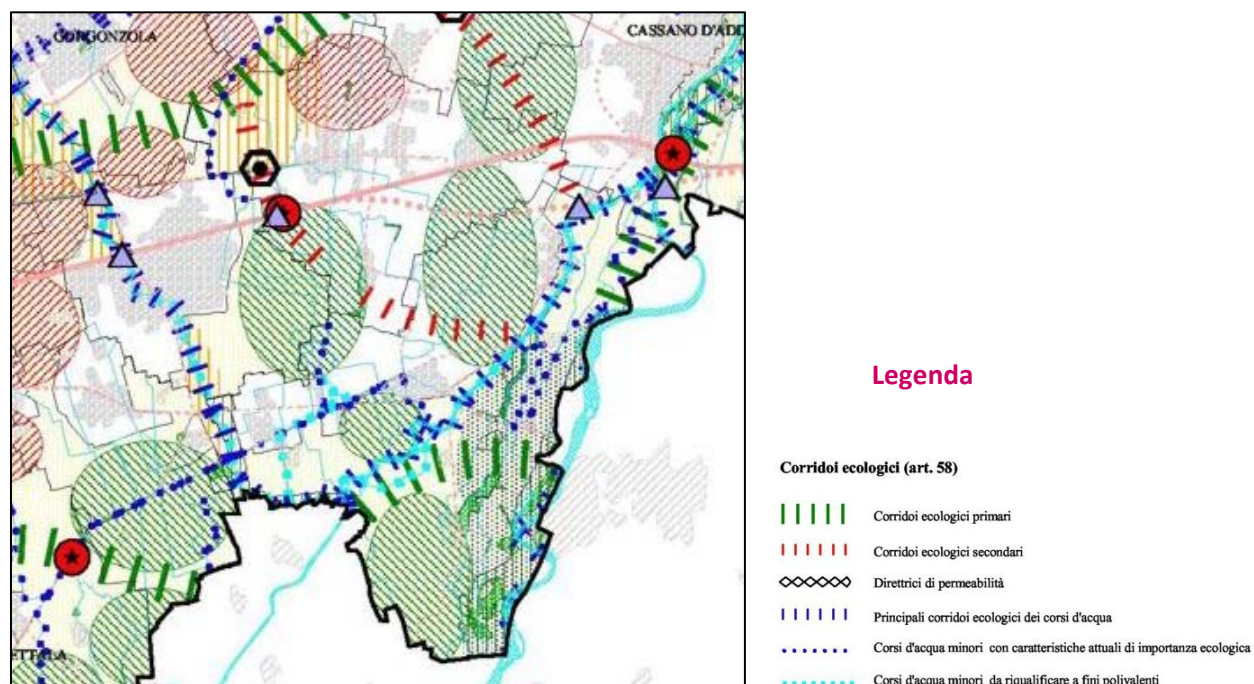
progetto nell'area meridionale di Cavaione; due stabilimenti a rischio di incidente rilevante e quattro pozzi pubblici.

2.3 Sistema paesistico-ambientale



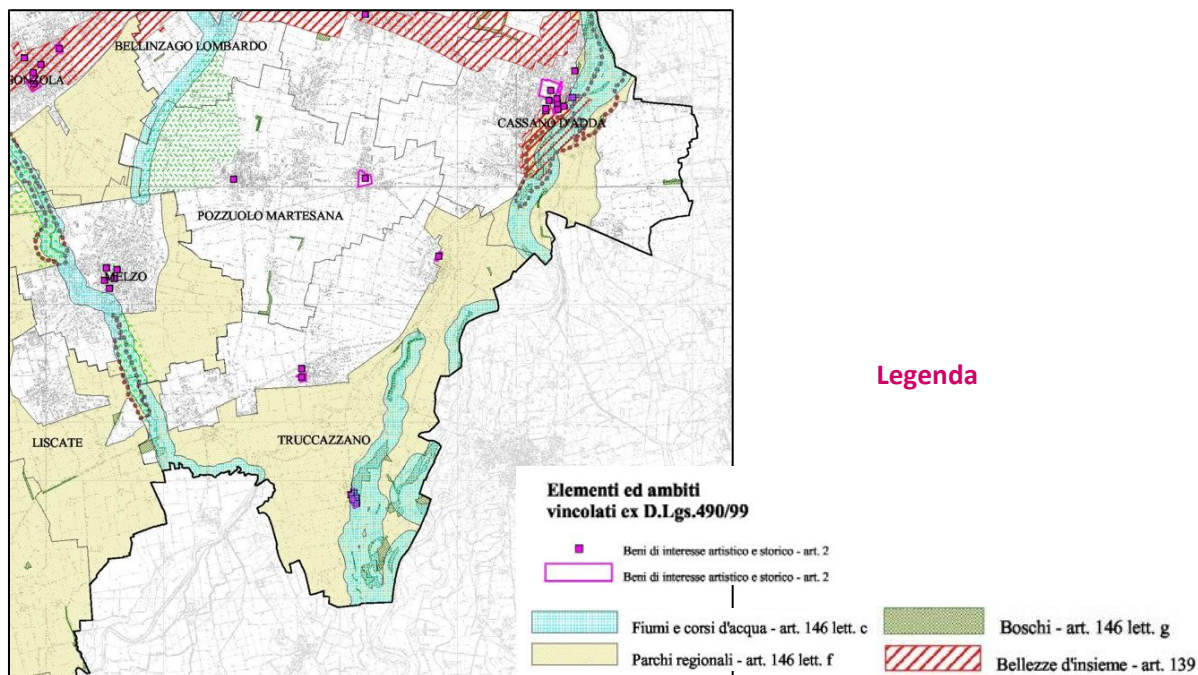
Nella tavola di paesaggio-ambiente si rileva che sono numerosi gli ambiti di rilevanza paesistica e naturalistica.

2.4 Rete ecologica



Risultano estese le zone periurbane su cui è possibile attivare politiche polivalenti di riassetto fruitivo ed ecologico che si estende in direzione ovest-est nella parte meridionale del territorio e poi sud-nord, lungo il confine orientale. La ferrovia costituisce una barriera infrastrutturale.

2.5 Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

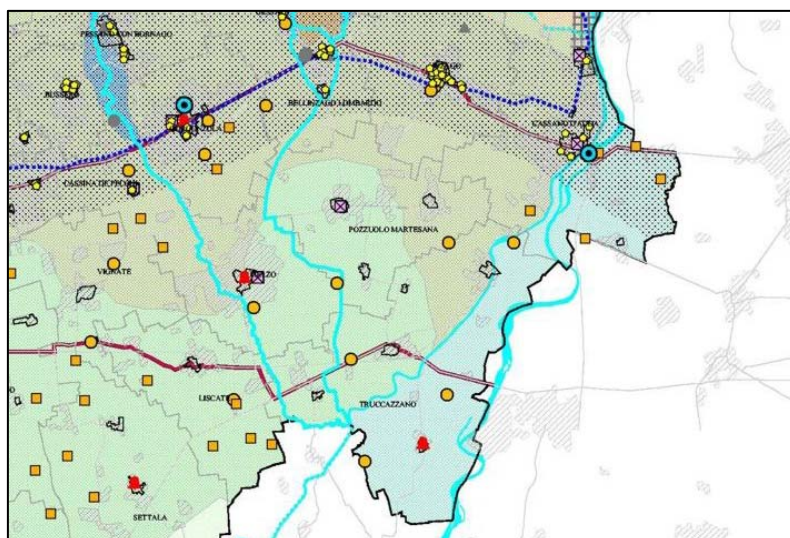


La tavola dei vincoli pone in evidenza la presenza di corsi d'acqua che determinano ampie fasce di rispetto e l'estendersi di alcune aree boscate. Nella frazioni di Albignano, Truccazzano e Corneliano Bertario si segnala la presenza di beni di interesse artistico e storico. Il Comune di Truccazzano è immerso in un Parco Regionale, il Parco Adda Nord, che occupa il 65% circa dell'intero territorio.

2.6 Unità paesistico-territoriali

Il paesaggio del Comune di Truccazzano ha tre differenti configurazioni; attraversato dalla media pianura occidentale, dalla fascia dei fontanili e dalla alta pianura asciutta di Trezzo. E' segnalata la presenza di tre mulini: uno localizzato nella frazione di Cavaione; due nella frazione di Albignano.

Gli interventi in oggetto si collocano in aree distanti rispetto agli ambiti di cava, alle vasche di laminazione e al di fuori delle fasce di rispetto degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante. Le aree in oggetto sono entrambe al di fuori del confine del Parco Regionale Adda Nord; si evidenzia che le aree site in frazione Cavaione non rientrano tra gli ambiti di rilevanza paesistica rilevati nella tavola del sistema paesistico- ambientale. Per quanto riguarda il passaggio delle nuove infrastrutture, l'intervento previsto in frazione Cavaione si colloca in posizione strategica rispetto al corridoio TEM.



Legenda

Alta pianura asciutta di Trezzo

mulino da grano o pila da riso

Urbanizzato

Media pianura irrigua e dei fontanili con prevalenza di colture foraggere

Media pianura occidentale della fascia dei fontanili

Media pianura orientale della fascia dei fontanili

3. PIANI E STUDI DI SETTORE

3.1 Analisi del traffico

Lo studio del traffico, predisposto in concomitanza alla redazione del PGT e approvato quale studio di settore in allegato allo stesso strumento urbanistico vigente, ha posto in evidenza alcune problematiche di carattere generale, legate al traffico veicolare dei centri abitati e ai parcheggi a servizio degli stessi, partendo dall'analisi più dettagliata delle stesse criticità all'interno di ogni singola frazione.

E' sulla base di quest'analisi che sono state redatte le linee guida, di seguito riportate, per una *strategia della Mobilità del 2000*:

- 1) La definizione di un assetto funzionale della viabilità urbana che, sfruttando anche le grandi opere stradali previste ai diversi livelli della pianificazione, riduca gradualmente ma in modo consistente, la presenza di traffico di attraversamento extra comunale sulle strade più delicate;*
- 2) La riorganizzazione disciplinata delle aree di sosta su suolo pubblico, senza forme coercitive, ma comunque con azioni che portino ad una rilocalizzazione della domanda di sosta in funzione del tipo e della sua durata, al fine di sfruttare al meglio le potenzialità infrastrutturali esistenti e risolvere le poche criticità rilevate durante le indagini;*
- 3) La definizione di un programma coordinato di interventi di ingegneria del traffico inseriti in un quadro temporale delle priorità tecniche e finanziarie che punti, attraverso la realizzazione di opere stradali e interventi di moderazione del traffico, alla graduale ma costante riduzione del numero di incidenti che avvengono in un anno;*
- 4) L'irrinunciabile recupero ambientale delle strade più critiche e degradate attraverso la regolamentazione dell'accesso all'Area Centrale del Capoluogo, senza però penalizzare il traffico operativo;*
- 5) L'incentivazione della mobilità urbana a due ruote, puntando sulla realizzazione di una adeguata rete di ciclopiste, in grado di soddisfare appieno una componente oggi troppo trascurata.*

Le azioni sinergiche sopra descritte non possono essere condotte senza tenere conto delle strutture viarie sovracomunali che sono attualmente in corso di realizzazione:

- La BRE.BE.MI, che attraverserà in territorio comunale parallelamente alla linea ferroviaria già esistente in frazione Albignano;
- La TEM, che attraverserà il territorio comunale lungo una direttrice nord-sud, tangente la frazione di Cavione.

Gli interventi proposti in sede di redazione del PII sono stati pertanto valutati rispetto al traffico indotto dagli stessi e alla sua organizzazione nell'ambito di uno scenario strategico, fortemente caratterizzato dal passaggio di queste due infrastrutture, che se da una parte porterà ad uno sgravio

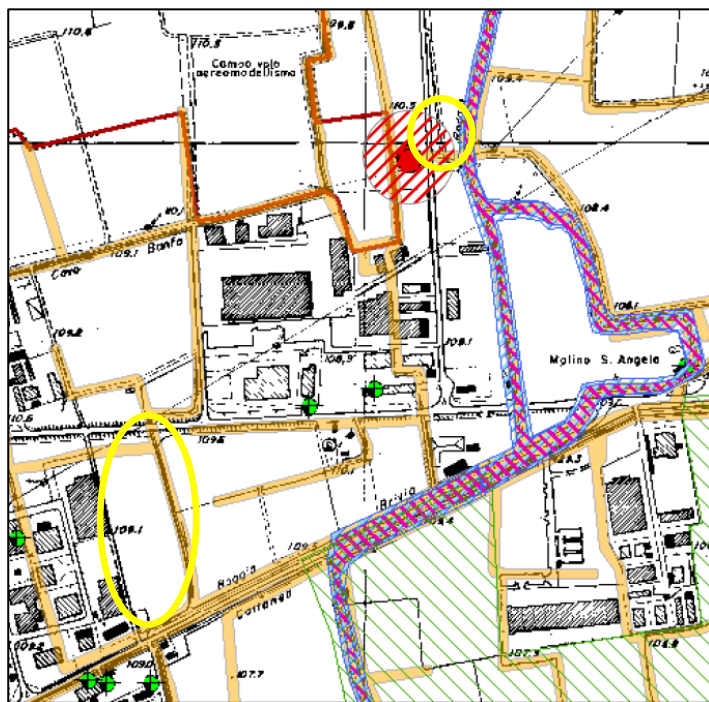
[illegible]

- l'intervento in progetto in frazione Albignano porterebbe ad aumento del traffico veicolare pari irrisorio che andrebbe a gravare sulla viabilità urbana secondaria con un'incidenza irrisoria rispetto alla viabilità già esistente; per quanto riguarda le aree di sosta, le stesse saranno computate dal punto di vista edilizio nel rispetto della normativa vigente in materia;
- l'intervento in progetto in frazione Cavaione porterebbe ad un aumento del traffico veicolare che andrebbe a gravare sulla Rivoltana (SP 14); l'incidenza sarebbe quindi relativa ad un'arteria principale, e non alla già congestionata SP39, la quale potrebbe invece essere suscettibile, in forza dell'intervento proposto, di un processo di riqualificazione. Il sistema viabilistico esistente verrà inoltre riqualificato e potenziato nell'ambito delle opere connesse alla realizzazione della TEM, e questo consentirà di dotare l'area di una migliore viabilità di accesso e di distribuzione dei flussi.

3.2 Lo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica

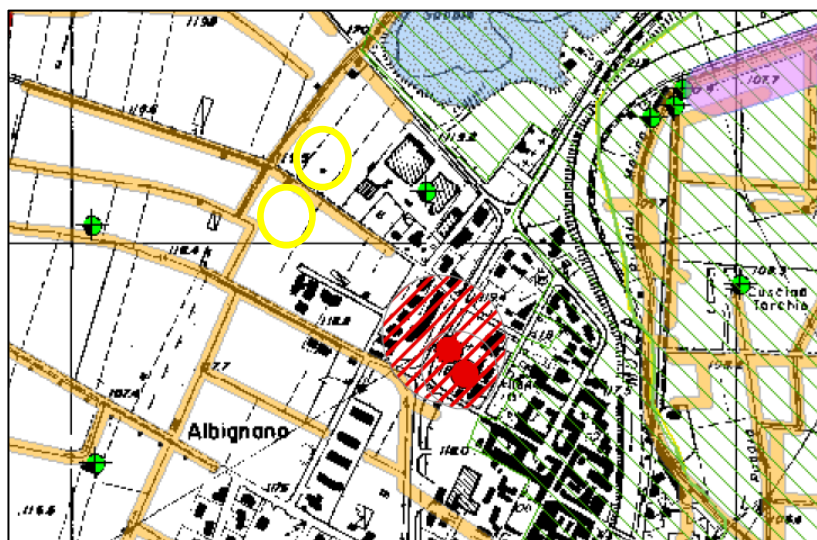
3.2.1 Carta dei vincoli

Le aree oggetto di intervento sono caratterizzate dal passaggio, in fregio alle stesse, di rogge facenti parte del Reticolo Idrico Minore, riportate nelle planimetrie di progetto con l'identificazione delle relative fasce di rispetto, a delimitazione dell'edificabilità delle stesse. Le aree ad Albignano, e quelle a Cavaione destinate nel progetto ad ambiti terziario commerciali, non sono interessate dalla presenza nè di pozzi privati, nè di pozzi pubblici, nè delle relative fasce di rispetto, a differenza dell'area residuale a Cavaione sita in Via Montenero, quasi interamente compresa nella fascia di rispetto di un pozzo pubblico, posizionato su di un'area di proprietà comunale.



ESTRATTI CARTA DEI VINCOLI

FRAZIONE CAVAIONE

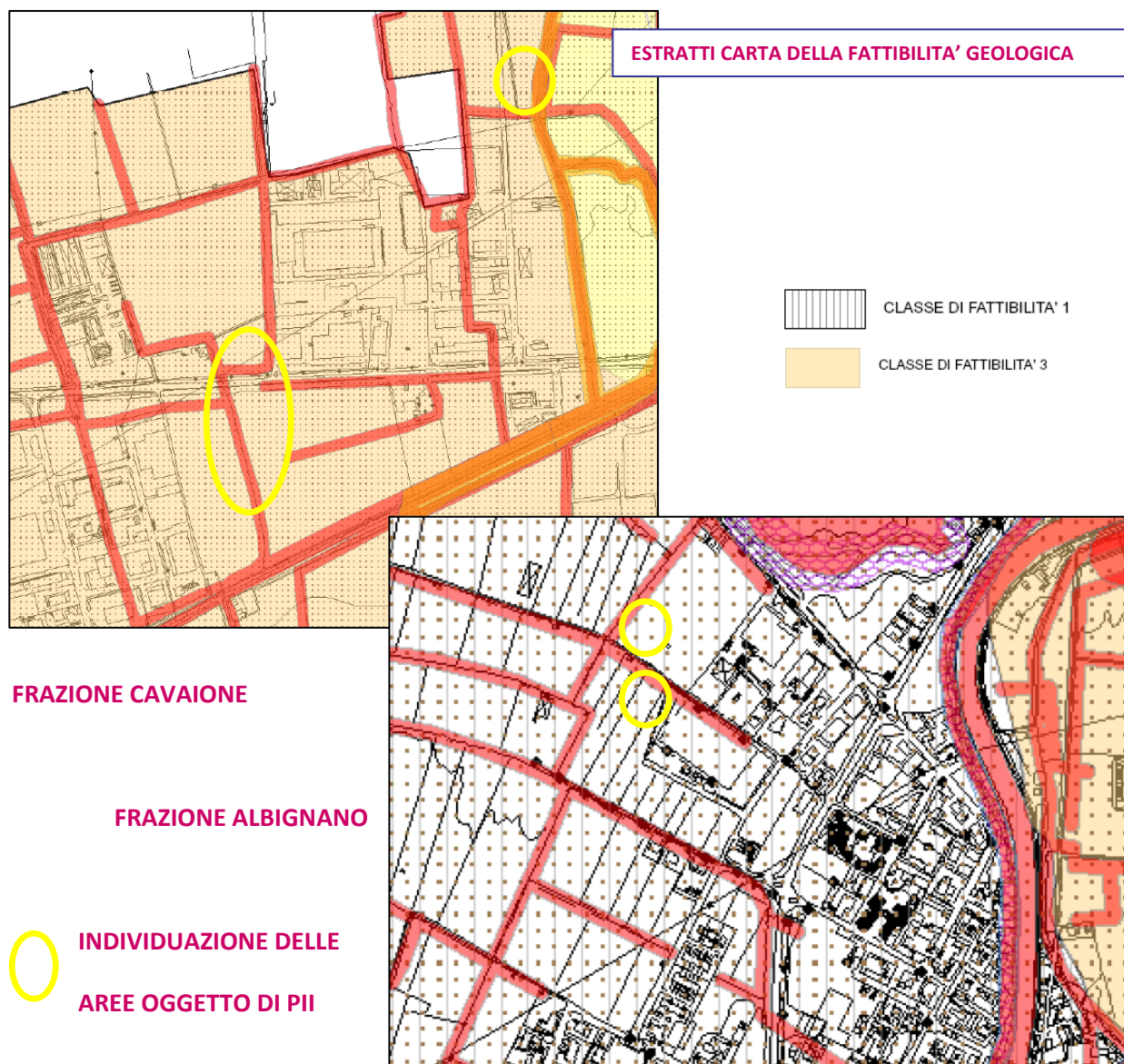


FRAZIONE ALBIGNANO

INDIVIDUAZIONE DELLE
AREE OGGETTO DI PII

3.2.2 Carta della fattibilità geologica

Le aree comprese nel perimetro di PII site in frazione Cavaione e destinate in progetto ad ambiti terziario commerciali e l'area residuale compresa nel perimetro di PII sita in frazione ricadono in classe di fattibilità 3.



Si riporta di seguito la definizione di classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni "La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ambientali, pedologici ecc.). Ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive

più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica. Per l'edificato esistente dovranno essere fornite indicazioni in merito alle indagini da eseguire per la progettazione e realizzazione delle opere di difesa, sistemazione idrogeologica e degli eventuali interventi di mitigazione degli effetti negativi indotti dall'edificato. Potranno essere inoltre predisposti idonei sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto o indotti dall'intervento".

Nell'ambito dello studio geologico approvato in sede di approvazione del Piano di Governo del Territorio vigente, la classe 3 è stata attribuita per la presenza di terreni con scarse caratteristiche geotecniche in concomitanza con la bassa soggiacenza della falda. In questa classe ricadono le zone individuate dal Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) come ricadenti nella fascia B all'esterno dei centri edificati e sono consentiti solo gli interventi previsti dagli art. 1, 29, 30, 32, 38, 38-bis, 38-ter, 39 e 41 delle NTA del PAI.

Le aree comprese nel perimetro di PII e site in frazione Albignano, ricadono in classe di fattibilità 1.

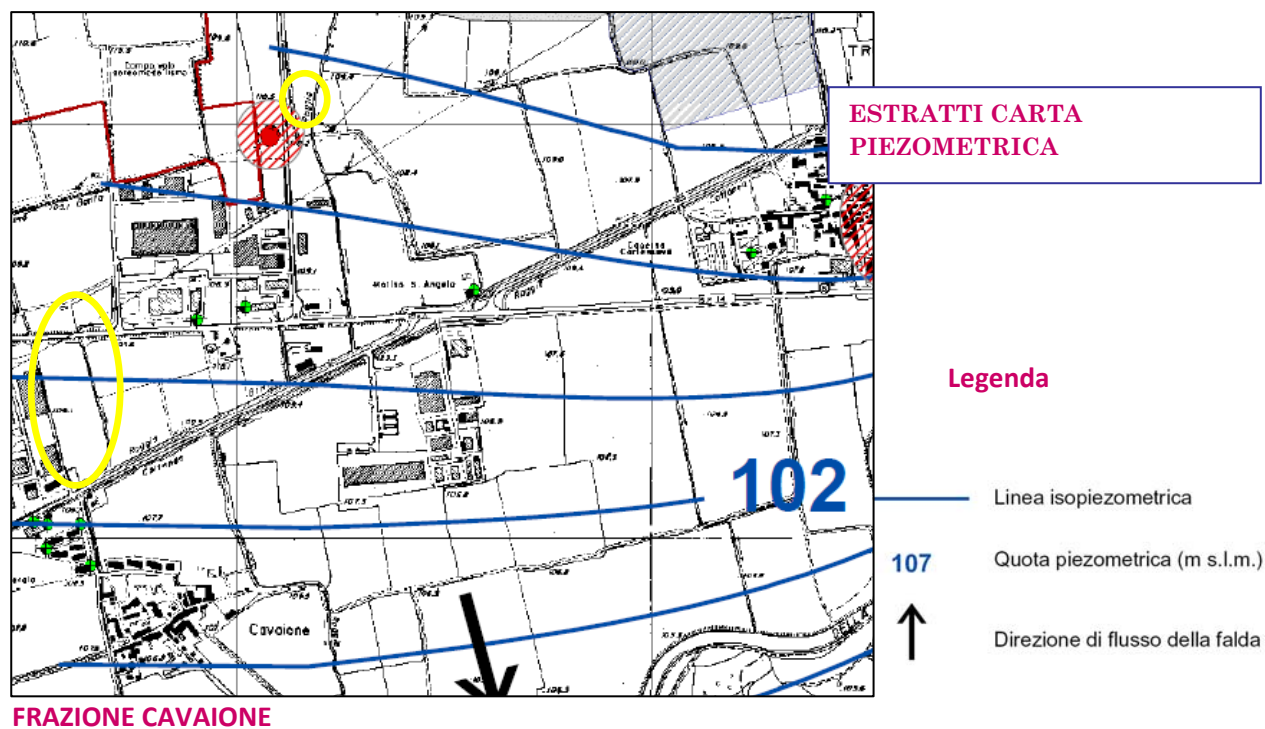
Si riporta di seguito la definizione di classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni "In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle".

Una parte consistente del territorio comunale che comprende il centro abitato di Albignano e di Corneliano Bertario rientra nella classe di fattibilità 1. In queste porzioni di territorio la presenza di materiali di sottofondo con ottime caratteristiche geotecniche non pone limitazioni al suo utilizzo.

Si evince che dal punto di vista geologico, per le aree oggetto di intervento site in frazione Albignano, non vi sono limitazioni di alcun tipo relativamente a qualsiasi intervento di carattere edilizio.

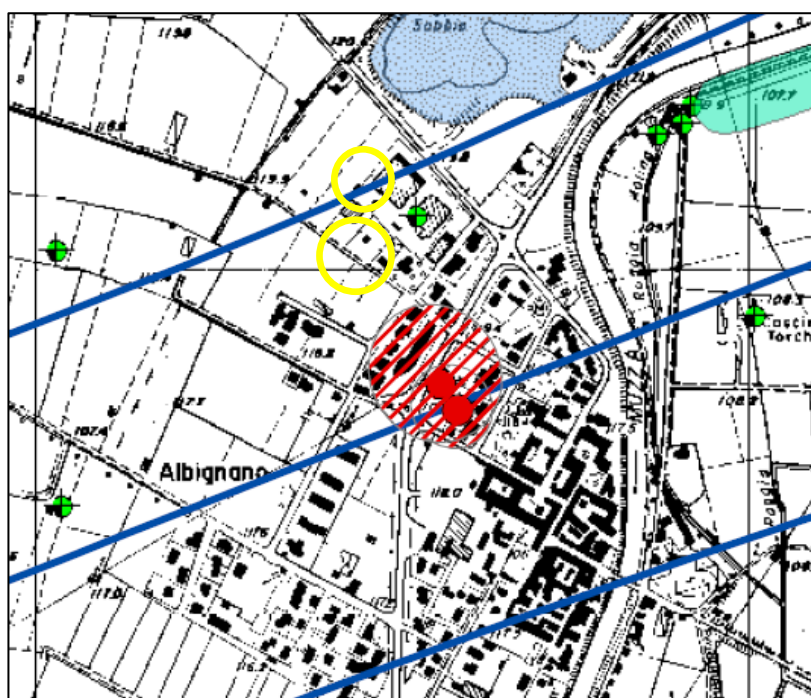
Per quanto sopra esposto e rilevato relativamente alle aree site in frazione Cavaione, si è provveduto a redigere apposito studio geologico, a cura di tecnico abilitato, a supporto del progetto delle aree stesse.

3.2.3 Carta piezometrica

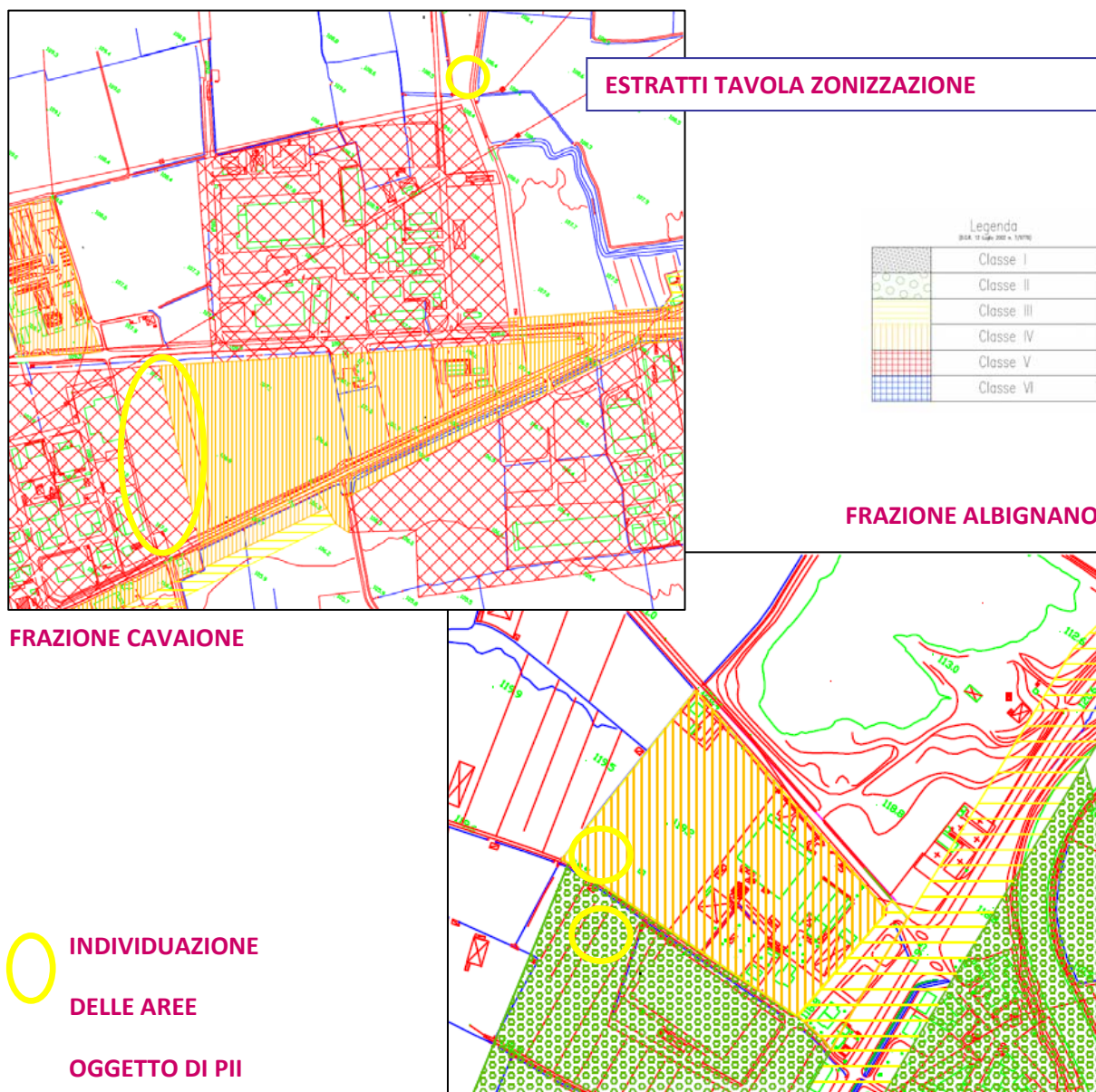


FRAZIONE ALBIGNANO

**INDIVIDUAZIONE DELLE
AREE OGGETTO DI PII**



3.3 Zonizzazione acustica



Le aree comprese nel perimetro di PII, site in frazione Cavaione, e destinate in progetto ad aree terziario commerciali, ricadono nella classe 5 della zonizzazione acustica dell'intero territorio comunale; l'area residuale sita in frazione Cavaione in Via Montenero non risulta invece azzonata all'interno dell'analisi relativa all'azzonamento acustico.

La Classe V comprende le aree prevalentemente industriali, interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni, che rappresentano una dimensione minima rispetto alla destinazione industriale o artigianale dell'area stessa.

Per quanto sopra esplicitato, l'insediamento nella suddetta area di un'attività di carattere industriale o commerciale, dal punto di vista della compatibilità della stessa rispetto alla zonizzazione acustica del territorio comunale, è attuabile senza alcuna limitazione.

Le aree comprese nel perimetro di PII, site in frazione Albignano, e destinate in progetto ad aree residenziali, a ridosso dei comparti residenziali già realizzati, ricadono nella classe 2 della zonizzazione acustica dell'intero territorio comunale.

La Classe II comprende le aree destinate ad uso prevalentemente residenziale. Si tratta di aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali e assenza di attività industriali e artigianali.

La realizzazione in quest'area di un insediamento di carattere residenziale è attuabile senza alcuna limitazione.

Le aree infine comprese nel perimetro di PII, site n frazione Albignano, e destinate in progetto ad aree industriali, a ridosso dei comparti industriali già esistenti, ricadono nella classe di fattibilità 4 della zonizzazione acustica vigente.

La Classe IV comprende le aree con limitata presenza di piccole industrie, aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie. Aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali, uffici e con presenza di attività artigianali.

La realizzazione in questo azzonamento di un insediamento di carattere industriale è attuabile.

3.4 ERIR – Zone a rischio di incidente rilevante

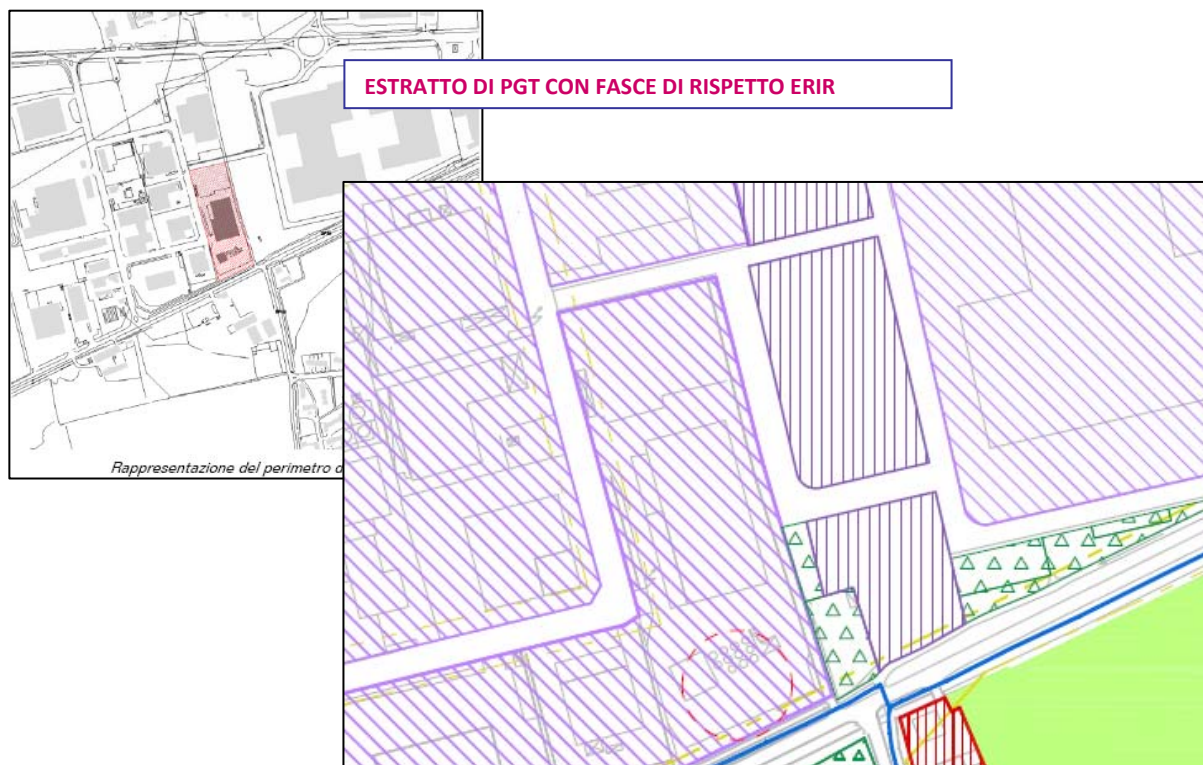
Nelle aree circostanti gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, la popolazione, il territorio e l'ambiente devono essere salvaguardati dagli effetti di possibili incidenti.

L'articolo 14 del D.Lgs. 334/99 s.m.i. richiede, infatti, che per le aree circostanti le aziende a rischio di incidente rilevante siano definiti requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione territoriale, regolamentando l'edificazione e mantenendo opportune distanze tra gli stabilimenti e le zone di sviluppo o trasformazione del territorio.

Il Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 9 maggio 2001 individua i suddetti requisiti minimi di sicurezza, demandando al comune e alla provincia il compito di metterli in atto nell'ambito degli strumenti di pianificazione territoriale di loro competenza.

Il comune ha il compito di redigere il documento Elaborato Tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti" (ERIR), che è stato approvato quale studio di settore e parte integrante e sostanziale dello strumento urbanistico attualmente vigente. Tale elaborato individua e disciplina sul territorio comunale le aree da sottoporre a specifica regolamentazione in funzione delle attività a rischio di incidente rilevante presenti.

Ai sensi dei contenuti del suddetto elaborato si evince che l'area oggetto di intervento è sita in frazione Cavaione, fino al 2006 parzialmente compresa all'interno della fascia di rispetto di Zona a rischio di Incidente Rilevante della Ditta Sadepan Chimica S.R.L, attualmente non è più compresa all'interno di detto perimetro.



3.5 Piano urbano generale dei sottoservizi (PUGSS)

Le aree di intervento site in frazione Albignao sono servite dal passaggio di:

- rete di distribuzione gas a bassa pressione;
- rete di distribuzione dell'acqua potabile;
- rete di energia elettrica

Le aree di intervento site in frazione Cavaione sono servite dal passaggio di:

- rete di distribuzione gas a media pressione;
- rete di distribuzione dell'acqua potabile;
- rete di energia elettrica.

Per tutte le aree la progettazione, nella progettazione degli spazi in cessione, si è tenuto conto del passaggio delle reti esistenti e dei nuovi tratti da realizzare all'interno del sistema sopra descritto.

PROGETTO ED ESITI ATTESI

LA PROPOSTA PROGETTUALE

Nell'ottica di rispondere ai requisiti indicati dalla Legge Regionale 12/2005, il Programma Integrato di Intervento promosso dall'Amministrazione Comunale prevede:

- una *pluralità di destinazioni e di funzioni*, contemplando per i diversi comparti che compongono il PII la presenza di residenza (comparto A2), attività produttive (comparto A1 e comparto C) e attività terziario commerciali (comparti B1, B2, B3, B4);
- la *compresenza di tipologie e di modalità di intervento integrate* attraverso il coinvolgimento e la partecipazione dell'ente pubblico e dell'operatore privato nella definizione del progetto e nella realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- la possibilità di contribuire attraverso le nuove funzioni individuate alla *riqualificazione degli ambiti urbani* in cui i singoli comparti sono collocati, alla realizzazione delle opere e dei servizi ritenuti necessari al soddisfacimento dei bisogni del territorio nonché al completamento della forma urbana e dell'assetto insediativo attraverso funzioni compatibili con il tessuto circostante.

Rispondendo ai requisiti appena indicati il Programma Integrato di Intervento assume una definizione ad "arcipelago", articolata in ambiti non contigui e a loro volta suddivisi in comparti di attuazione distinti e rispondenti a criteri urbanistici ed edilizi di intervento differenziati in ragione della funzione insediabile, del tessuto insediativo circostante e, non ultimo, del sistema di relazioni e connessioni che ciascun comparto intrattiene con il contesto e con le funzioni ivi insediate.

Nell'ottica di garantire maggiore flessibilità, il Programma Integrato di Intervento prevede la possibilità che i diversi comparti in cui lo stesso risulta suddiviso possano essere attuati singolarmente e anche con definizioni temporali differenti, purchè sia fatto salvo il disegno unitario della viabilità e degli accessi al fine di garantire il raggiungimento dei benefici pubblici ipotizzati dall'Amministrazione Comunale, la concreta fattibilità dei singoli interventi e la compatibilità degli stessi rispetto alle funzioni già insediate.

In questa direzione, il Programma Integrato di Intervento definisce l'assetto di massima dei diversi comparti di intervento, dando indicazioni riguardo ai limiti e ai vincoli (distanze ed arretramenti) derivati dalle preesistenze (strade, corsi d'acqua, edifici) rilevabili nell'intorno dei singoli lotti, al sistema degli accessi e della distribuzione veicolare interna agli ambiti ed infine agli allineamenti prevalenti, identificati in ragione delle tipologie insediative e delle caratteristiche morfologiche del tessuto edilizio circostante e della conformazione planimetrica dei singoli lotti.

Con riferimento alla proposta progettuale, occorre osservare che l'impianto planivolumetrico previsto nell'ambito del PII è di tipo esemplificativo e risulta vincolante per la sola individuazione dei nuovi tracciati stradali compresi all'interno dei comparti B3 e B4 di Cavaione e del comparto A2 di Albignano, in virtù dei vincoli derivati dalla presenza in sottosuolo di reti tecnologiche preesistenti.

Proposte progettuali differenti potranno essere ammesse solo a condizione che vengano realizzate idonee soluzioni atte a garantire la corretta funzionalità ed accessibilità delle reti preesistenti e che le

spese necessarie alla realizzazione delle soluzioni preventivate siano a totale carico del soggetto attuatore del comparto.

Ambito A – Albignano

L'ambito di intervento collocato nella frazione di Albignano trova definizione attraverso due comparti distinti e non contigui, destinati a funzioni differenti in ragione delle destinazioni prevalenti all'intorno.



Comparto A1 – via Zanella

Con riferimento al **comparto A1**, in analogia con i lotti immediatamente confinanti, la destinazione urbanistica prevista nell'ambito del Programma Integrato di Intervento si riferisce al "tessuto produttivo consolidato (Pr)", così come disciplinato dal Piano di Governo del Territorio vigente.

Destinato ad accogliere edifici produttivi ed artigianali a completamento del tessuto circostante, il comparto A1 si estende per una superficie di 1.453 mq entro i quali potranno essere insediati 1.740 mq di superficie lorda di pavimento nel rispetto dell'altezza massima di 12 metri.

Nella definizione dell'assetto del comparto dovranno essere attentamente valutati i limiti ed i vincoli generati dagli elementi naturali ed antropici posti al confine e la realizzazione di elementi di mitigazione che consentano di integrare i nuovi fabbricati con il tessuto circostante.

Tenuto conto dell'assetto orientativo indicato negli elaborati del PII, il progetto riferito a questo comparto dovrà inoltre garantire le dotazioni indicate dal PGT vigente in termini di servizi pubblici o di uso pubblico (436 mq) e di dotazione minima di parcheggi (6 posti auto), ammettendo in luogo della cessione delle aree la monetizzazione parziale o totale delle stesse.

L'intervento dovrà inoltre garantire il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati dal PGT per gli "ambiti produttivi consolidati (Pr)", proponendo soluzioni che riducano l'impatto ambientale dei nuovi fabbricati e l'utilizzo di soluzioni tecnologiche ed architettoniche volte a migliorare le prestazioni energetiche ed ambientali degli edifici.

Laddove la soluzione progettuale non consenta il pieno soddisfacimento dei parametri urbanistici ed edilizi indicati sarà necessario prevedere idonee opere compensative da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale.

Comparto A2 – via Zanella / via Barone Leonino

Nel merito del **comparto A2**, la destinazione conferita al lotto si riferisce alla funzione residenziale. In continuità con il tessuto prevalente del contesto in cui lo stesso risulta inserito, il Programma Integrato di Intervento riconosce tale comparto quale "ambito residenziale di recente formazione (B2)", così come disciplinato dal Piano di Governo del Territorio vigente.

Finalizzato a dare completamento al disegno del tessuto edilizio collocato in adiacenza al lotto, il comparto A2 con una superficie complessiva di 3.973 mq dispone di diritti volumetrici indicati nella misura massima di 5.960 mc da realizzare nel rispetto dell'altezza massima di 11,60 metri e in analogia con le tipologie edilizie prevalenti nell'intorno.

A partire dall'assetto orientativo definito per questo comparto, la proposta progettuale dovrà garantire la realizzazione del nuovo tratto viario di collegamento tra via Zanella e via Barone Leonino-via Giovanni Falcone, lungo cui andranno collocati gli spazi per la sosta della misura minima indicata dalle NTA del PGT per le funzioni residenziali.

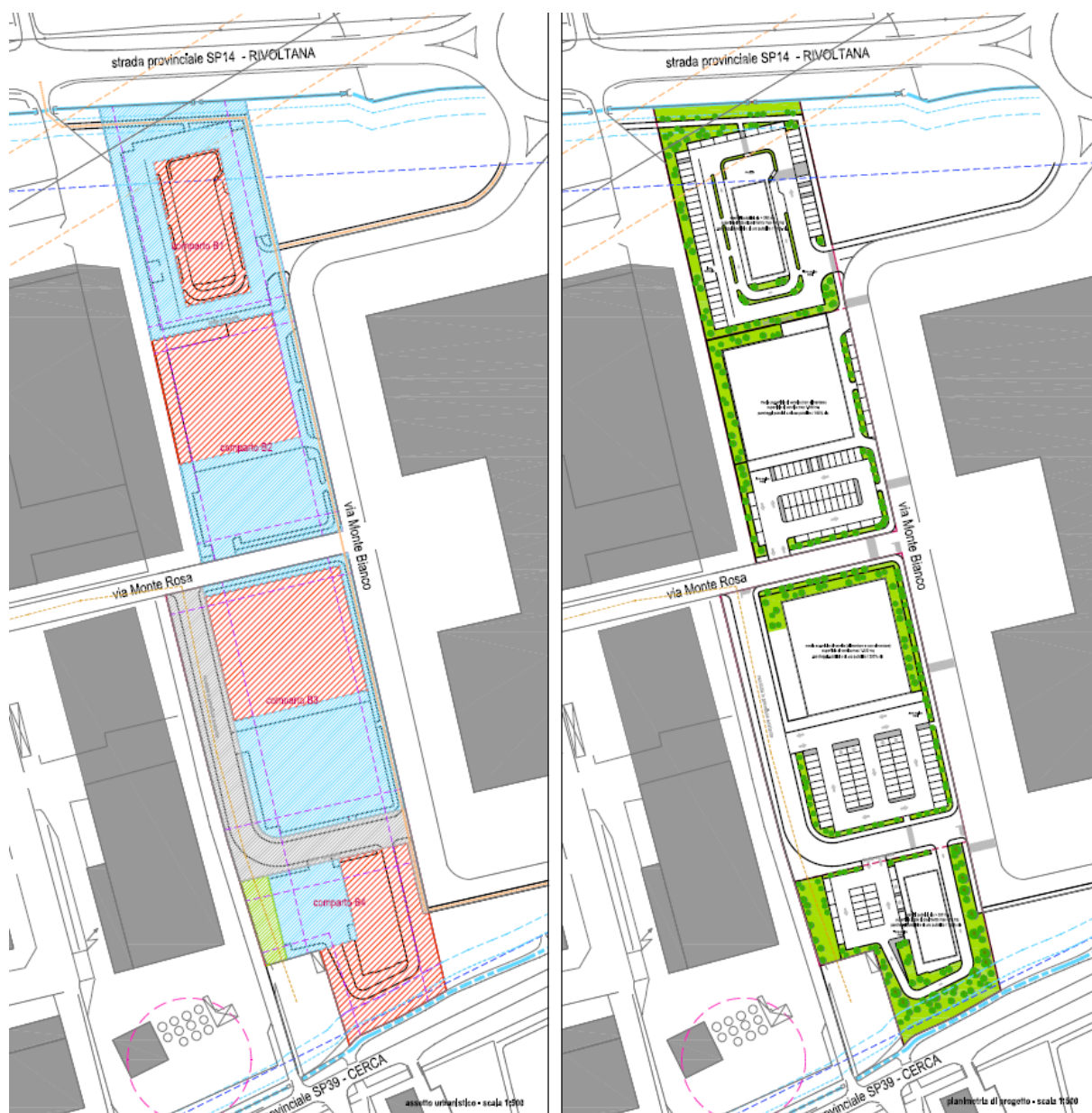
La superficie destinata alla nuova viabilità e i relativi parcheggi costituiranno la quota di cessione per servizi pubblici o di uso pubblico che l'intervento deve garantire nel rispetto delle dotazioni minime indicate dalle disposizioni normative del Piano dei Servizi e commisurate agli abitanti teorici insediabili all'interno del comparto.

L'intervento dovrà inoltre garantire il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati dal PGT per l'"ambito residenziale di recente formazione (B2)", proponendo soluzioni che riducano l'impatto ambientale dei nuovi fabbricati e l'utilizzo di soluzioni architettoniche volte a migliorare le prestazioni energetiche ed ambientali degli edifici.

Laddove la soluzione progettuale non consenta il pieno soddisfacimento dei parametri urbanistici ed edilizi indicati sarà necessario prevedere idonee opere compensative da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale.

Ambito B – Cavaione

L'ambito di intervento collocato nella frazione di Cavaione trova definizione attraverso quattro comparti che possono trovare attuazione attraverso progettualità e tempi differenti, fatto salvo il disegno unitario degli accessi e del sistema viario di distribuzione interno al tessuto urbano in cui gli stessi si collocano.



Comparto B1 – SP14 Rivoltana / via Monte Bianco

Con riferimento al **comparto B1**, nel rispetto delle connotazioni del tessuto urbano in cui risulta inserito e della significativa accessibilità dell'area, la destinazione urbanistica prevista nell'ambito del Programma Integrato di Intervento si riferisce al "tessuto terziario commerciale (Tr)".

Destinato ad accogliere edifici terziario commerciali e attività compatibili ed assimilabili che possano relazionarsi con il tessuto produttivo circostante, il comparto B1 si estende per una superficie di 4.510 mq entro i quali potranno essere insediati 450 mq di superficie lorda di pavimento potenzialmente destinati ad esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande da realizzare in edifici che rispettino l'altezza massima di 12 metri.

Nella definizione dell'assetto del comparto dovranno essere attentamente valutati i limiti ed i vincoli generati dagli elementi naturali ed antropici posti al confine e la realizzazione di elementi di mitigazione che consentano di integrare i nuovi fabbricati con il tessuto circostante.

Tenuto conto dell'assetto orientativo indicato negli elaborati del PII, il progetto riferito a questo comparto dovrà garantire le necessarie dotazioni in termini di servizi pubblici o di uso pubblico, calcolate nella misura di 3.144 mq, la dotazione minima di parcheggi al servizio delle attività commerciali così come definita dalla disciplina commerciale del PGT, ammettendo in luogo della cessione delle aree, l'asservimento ad uso pubblico o l'eventuale monetizzazione delle stesse nella misura massima del 50%.

La proposta progettuale riferita a questo comparto di intervento dovrà inoltre garantire il disegno e la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento con la strada provinciale SP14 Rivoltana, posta immediatamente a nord dell'ambito, consentendo la permeabilità delle connessioni e la contestuale riqualificazione degli ambiti marginali posti in relazione al nuovo percorso.

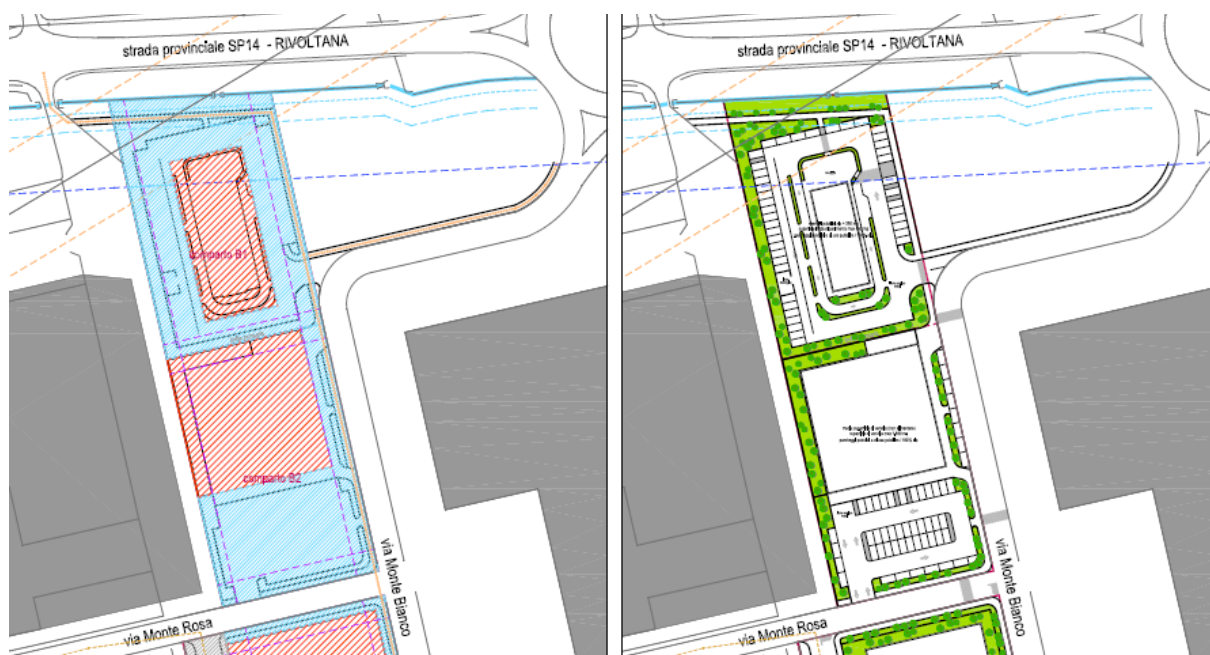
L'intervento dovrà inoltre garantire il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati dalle disposizioni normative vigenti in termini di superficie coperta (Sc), di superficie permeabile (Sp) e di superficie a verde piantumato (Vp), proponendo soluzioni che riducano l'impatto ambientale dei nuovi fabbricati e l'utilizzo di soluzioni tecnologiche ed architettoniche volte a migliorare le prestazioni energetiche ed ambientali degli edifici.

Laddove la soluzione progettuale non consenta il pieno soddisfacimento dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalle disposizioni normative vigenti sarà necessario prevedere idonee opere compensative da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale.

Comparto B2 – via Monte Bianco / via Monte Rosa

Relativamente al **comparto B2**, nel rispetto delle connotazioni del tessuto urbano in cui risulta inserito e della significativa accessibilità dell'area, la destinazione urbanistica prevista nell'ambito del Programma Integrato di Intervento si riferisce al "tessuto terziario commerciale (Tr)".

Destinato ad accogliere edifici terziario commerciali e attività compatibili ed assimilabili che possano relazionarsi con il tessuto produttivo circostante ed avere accessibilità dagli assi infrastrutturali che circondano l'ambito di intervento, il comparto B2 si estende per una superficie di 4.554 mq entro i quali potranno essere insediati 1.750 mq di superficie lorda di pavimento potenzialmente destinati ad una media struttura di vendita di tipo non alimentare.



Gli edifici destinati ad accogliere le nuove funzioni previste dal Programma Integrato di Intervento dovranno rispettare l'altezza massima di 12 metri ed il limite di 1.500 mq di superficie di vendita.

Nella definizione dell'assetto del comparto dovranno essere attentamente valutati i limiti ed i vincoli generati dagli elementi naturali ed antropici posti al confine, con particolare riferimento agli edifici posti al confine, prevedendo la realizzazione di elementi di mitigazione che consentano di integrare i nuovi fabbricati con il tessuto circostante e rendere ambientalmente compatibile l'insediamento delle nuove attività previste.

Tenuto conto dell'assetto orientativo indicato negli elaborati del PII, il progetto riferito a questo comparto dovrà garantire le dotazioni necessarie in termini di servizi pubblici o di uso pubblico, calcolate nella misura di 3.500 mq e la dotazione minima di parcheggi al servizio delle attività commerciali così come definita dalla disciplina commerciale del PGT, ammettendo in luogo della cessione delle aree, l'asservimento ad uso pubblico o l'eventuale monetizzazione delle stesse nella misura massima del 50%.

L'intervento dovrà inoltre garantire il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati dalle disposizioni normative vigenti in termini di superficie coperta (Sc), di superficie permeabile (Sp) e di superficie a verde piantumato (Vp), proponendo soluzioni che riducano l'impatto ambientale dei nuovi fabbricati e l'utilizzo di soluzioni tecnologiche ed architettoniche volte a migliorare le prestazioni energetiche ed ambientali degli edifici.

Laddove la soluzione progettuale non consenta il pieno soddisfacimento dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalle disposizioni normative vigenti sarà necessario prevedere idonee opere compensative da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale.

Comparto B3 – via Monte Rosa / via Monte Bianco

Nel merito del **comparto B3**, nel rispetto delle connotazioni del tessuto urbano in cui risulta inserito e della significativa accessibilità dell'area, la destinazione urbanistica prevista nell'ambito del Programma Integrato di Intervento si riferisce al "tessuto terziario commerciale (Tr)".

Destinato ad accogliere edifici terziario commerciali e attività compatibili ed assimilabili che possano relazionarsi con il tessuto produttivo circostante ed avere accessibilità dagli assi infrastrutturali che circondano l'ambito di intervento, il comparto B3 si estende per una superficie di 7.487 mq entro i quali potranno essere insediati 1.750 mq di superficie lorda di pavimento potenzialmente destinati ad una media struttura di vendita di tipo "misto" (alimentare e non alimentare).

Gli edifici destinati ad accogliere le nuove funzioni previste dal Programma Integrato di Intervento dovranno rispettare l'altezza massima di 12 metri ed il limite di 1.500 mq di superficie di vendita.

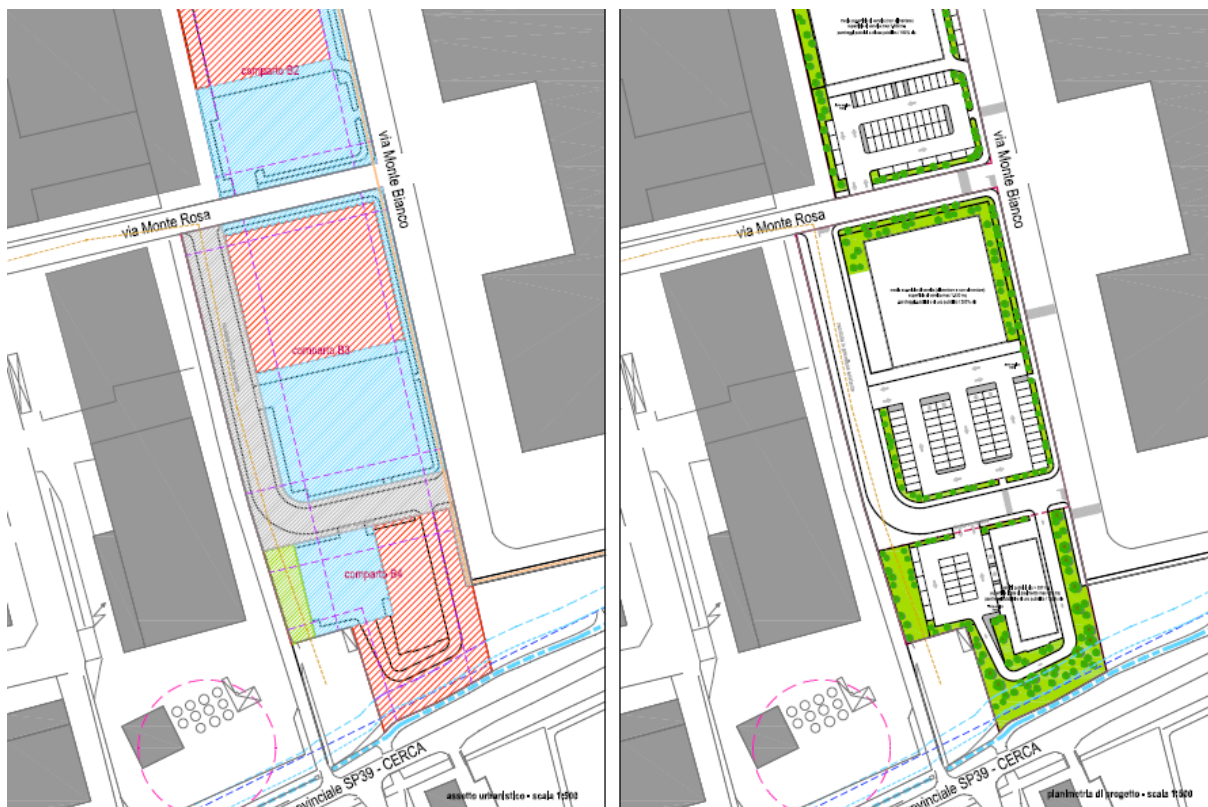
Nella definizione dell'assetto del comparto dovranno essere attentamente valutati i limiti ed i vincoli generati dagli elementi naturali ed antropici posti al confine, con particolare riferimento agli edifici posti al confine, prevedendo la realizzazione di elementi di mitigazione che consentano di integrare i nuovi fabbricati con il tessuto circostante e rendere ambientalmente compatibile l'insediamento delle nuove attività previste.

A partire dall'assetto orientativo definito per questo comparto, la proposta progettuale dovrà garantire la realizzazione del nuovo tratto viario di collegamento tra via Monte Rosa e via Monte Bianco, necessaria a garantire idonei flussi di accesso e di distribuzione alla nuova area terziario commerciale, così come schematizzato negli elaborati cartografici del Programma Integrato di Intervento. La nuova viabilità prevista, unitamente alle opere viabiliste connesse alla realizzazione del tracciato autostradale della TEEM potranno consentire, infatti, di limitare le possibili ricadute negative in termini di accessibilità infrastrutturale insite nelle attività commerciali.

Tenuto conto del nuovo tracciato viario indicato negli elaborati del PII, il progetto riferito a questo comparto dovrà garantire le dotazioni necessarie in termini di servizi pubblici o di uso pubblico, calcolate nella misura di 5.039 mq e la dotazione minima di parcheggi al servizio delle attività commerciali così come definita dalla disciplina commerciale del PGT, ammettendo in luogo della cessione delle aree, l'asservimento ad uso pubblico o l'eventuale monetizzazione delle stesse nella misura massima del 50%.

L'intervento dovrà inoltre garantire il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati dalle disposizioni normative vigenti in termini di superficie coperta (Sc), di superficie permeabile (Sp) e di superficie a verde piantumato (Vp), proponendo soluzioni che riducano l'impatto ambientale dei nuovi fabbricati e l'utilizzo di soluzioni tecnologiche ed architettoniche volte a migliorare le prestazioni energetiche ed ambientali degli edifici.

Laddove la soluzione progettuale non consenta il pieno soddisfacimento dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalle disposizioni normative vigenti sarà necessario prevedere idonee opere compensative da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale.



Comparto B4 – via Monte Bianco / SP39 Cerca

Con riferimento al **comparto B4**, nel rispetto delle connotazioni del tessuto urbano in cui risulta inserito e della significativa accessibilità che connota l'area di Cavaione, la destinazione urbanistica prevista nell'ambito del Programma Integrato di Intervento si riferisce al "tessuto terziario commerciale (Tr)".

Destinato ad accogliere edifici terziario commerciali e attività compatibili ed assimilabili che possano relazionarsi con il tessuto produttivo circostante, il comparto B4 si estende per una superficie di 3.322 mq entro i quali potranno essere insediati 450 mq di superficie lorda di pavimento potenzialmente destinati ad esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande da collocare all'interno di edifici che rispettino l'altezza massima di 12 metri.

Nella definizione dell'assetto del comparto dovranno essere attentamente valutati i limiti ed i vincoli generati dagli elementi naturali ed antropici posti al confine e la realizzazione di elementi di mitigazione che consentano di integrare i nuovi fabbricati con il tessuto circostante.

Tenuto conto dell'assetto orientativo indicato negli elaborati del PII, il progetto riferito a questo comparto dovrà garantire le necessarie dotazioni in termini di servizi pubblici o di uso pubblico, calcolate nella misura di 1.208 mq, e la dotazione minima di parcheggi al servizio delle attività commerciali così come definita dalla disciplina commerciale del PGT, ammettendo in luogo della cessione delle aree, l'asservimento ad uso pubblico o l'eventuale monetizzazione delle stesse nella misura massima del 50%.

L'intervento dovrà inoltre garantire il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati dalle disposizioni normative vigenti in termini di superficie coperta (Sc), di superficie permeabile (Sp) e di superficie a verde piantumato (Vp), proponendo soluzioni che riducano l'impatto ambientale dei nuovi fabbricati e l'utilizzo di soluzioni tecnologiche ed architettoniche volte a migliorare le prestazioni energetiche ed ambientali degli edifici.

Laddove la soluzione progettuale non consenta il pieno soddisfacimento dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalle disposizioni normative vigenti sarà necessario prevedere idonee opere compensative da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale.

Ambito C – Cavaione / via Montenero

Relativamente all'**ambito C**, in analogia con i lotti immediatamente confinanti, la destinazione urbanistica prevista nell'ambito del Programma Integrato di Intervento si riferisce al "tessuto produttivo consolidato (Pr)", così come disciplinato dal Piano di Governo del Territorio vigente.

Destinato ad a dare completamento al tessuto produttivo circostante e a risolvere alcune criticità connesse agli insediamenti esistenti, l'ambito C si estende per una superficie di 525 mq cui corrispondono 630 mq di superficie lorda di pavimento.

Valutati i limiti ed i vincoli generati dagli elementi naturali ed antropici posti al confine dell'area, la superficie lorda di pavimento massima indicata per questo comparto dovrà essere realizzata nel rispetto delle limitazioni derivanti dalla fascia di rispetto delle acque pubbliche, risultando ammessa la possibilità di trasferire l'edificabilità insita nel lotto all'interno dell'ambito produttivo consolidato già esistente.

Il progetto riferito a questo comparto dovrà inoltre garantire le dotazioni indicate dal PGT vigente in termini di servizi pubblici o di uso pubblico e di dotazione minima di parcheggi, ammettendo in luogo della cessione delle aree la monetizzazione parziale o totale delle stesse.

L'intervento dovrà inoltre garantire il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati dal PGT per gli "ambiti produttivi consolidati (Pr)", proponendo soluzioni che riducano l'impatto ambientale dei nuovi fabbricati e l'utilizzo di soluzioni tecnologiche ed architettoniche volte a migliorare le prestazioni energetiche ed ambientali degli edifici.

Laddove la soluzione progettuale non consenta il pieno soddisfacimento dei parametri urbanistici ed edilizi indicati sarà necessario prevedere idonee opere compensative da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale.

Programma Integrato di Intervento “Progetto Albione” – DATI DI PROGETTO							
	Comparto A1	Comparto A2	Comparto B1	Comparto B2	Comparto B3	Comparto B4	Comparto C
<i>Superficie territoriale</i>	1.453 mq	3.973 mq	4.510 mq	4.554 mq	7.487 mq	3.322 mq	525 mq
<i>Superficie fondiaria</i>	1.453 mq	2.420 mq	1.366 mq	2.182 mq	2.449 mq	2.115 mq	525 mq
<i>Volume – V max</i>	-	5.960 mc	-	-	-	-	-
<i>Abitanti insediabili</i>	-	40 ab	-	-	-	-	-
<i>Superficie lorda di pavimento – S_{lp} max</i>	1.740 mq	1.986 mq	450 mq	1.750 mq	1.750 mq	450 mq	630 mq
<i>Superficie per servizi pubblici o di uso pubblico</i>	436 mq	1.553 mq	3.144 mq	3.500 mq	3.500 mq	1.208 mq	158 mq
<i>Altezza – H max</i>	12,00 m	11,60 m	12,00 m	12,00 m	12,00 m	12,00 m	12,00 m

SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Sotto il profilo della dotazione di servizi pubblici e di uso pubblico occorre innanzitutto evidenziare come le stesse aree oggetto del Programma Integrato di Intervento costituiscano loro stesse parte delle previsioni relative al sistema di servizi pubblici di Truccazzano.

Occorre osservare che nonostante queste premesse, la promozione del Programma Integrato di Intervento su queste stesse aree non comporta di fatto una significativa riduzione della dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico. Come è infatti possibile dedurre dall’atto ricognitivo che ha preceduto la redazione del Programma Integrato di Intervento e dagli obiettivi che informano il programma stesso, le nuove previsioni insediative sono strettamente correlate alla realizzazione di nuovi tracciati viari di accesso e distribuzione dei flussi di traffico, di parcheggi e spazi per la sosta, di spazi verdi, percorsi e spazi di relazione in grado non solo di compensare la diminuzione dell’entità di aree facenti parte del sistema previsionale dei servizi ma anche e soprattutto di dare concretezza a previsioni finora disattese e di rispondere ai nuovi bisogni della città in termini di funzioni, spazi di relazione e, più in generale di servizi in grado di sostenere in modo particolare coloro che manifestano i maggiori bisogni.

Il fatto stesso che il Programma Integrato di Intervento scaturisca dalla predisposizione di un atto ricognitivo sul sistema dei servizi consente, d’altronde, di inquadrare le scelte operate dall’Amministrazione Comunale entro un quadro conoscitivo esauriente che mette in evidenza una

dotazione complessiva di per servizi pubblici e di uso pubblico oggi realmente e pienamente fruibile e funzionale pari a 32,2 mq/ab.

Con riferimento alla dotazione di servizi rilevabile all'interno del contesto territoriale entro cui ogni singolo ambito si situa, è possibile evidenziare come i comparti di Albignano si collochino in un tessuto urbano accessibile e dotato dei servizi necessari a garantire un buon livello di qualità di vita e di lavoro. Apparentemente deficitario appaiono invece gli ambiti di Cavaione, collocati entro un contesto strettamente produttivo che per le caratteristiche funzionali e morfologiche che lo contraddistinguono si configura come un tessuto fortemente introverso e poco aperto con gli spazi pubblici di relazione che si dispongono all'interno dello stesso tessuto.

Tenuto conto della dotazione esistente e dell'effettiva fruibilità degli spazi e, soprattutto, dei fabbisogni rilevabili all'interno di ogni singolo ambito di riferimento il Programma Integrato di Intervento ha definito la dotazione di servizi che ciascun ambito dovrà reperire, calcolandola a partire dalle indicazioni contenute nel Piano di Governo del Territorio e dagli assetti urbanistici che hanno permesso di verificare il sistema delle relazioni, i vincoli e le limitazioni esistenti e, non ultimo, la necessità che i comparti contribuiscono alla realizzazione di nuovi tracciati viari di supporto delle nuove attività insediabili e di risoluzione di alcune criticità preesistenti all'interno dei tessuti urbani di riferimento.

URBANIZZAZIONI

Sotto il profilo della dotazione di urbanizzazioni primarie, occorre innanzitutto premettere che gli ambiti di intervento di cui si compone il programma Integrato di Intervento si inseriscono in un tessuto residenziale e produttivo, già quasi completamente urbanizzato.

La presenza sulle alcune aree di intervento di alcune reti tecnologiche nel sottosuolo impone vincoli e limitazioni nella definizione degli assetti plani volumetrici delle aree e, in sede di definizione progettuale dei singoli comparti, impone una verifica presso le società che gestiscono la rete dei sottoservizi di Truccazzano al fine di accertare le effettive caratteristiche delle reti tecnologiche esistenti, la loro esatta collocazione ed infine stabilire l'esatto disegno delle reti necessarie all'insediamento delle nuove funzioni previste dal programma.