



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

ATTO RICOGNITIVO



RELAZIONE

GIUGNO 2012

Collocata nell'ambito del processo di valorizzazione urbana del patrimonio comunale avviato dall'Amministrazione con deliberazione di Giunta Comunale n. 19 del 29/02/2012, la presente relazione costituisce, nei fatti, il punto di partenza per la concreta attuazione del processo.

A partire dagli obiettivi dell'Amministrazione Comunale si rende, infatti, necessario procedere all'analisi del sistema dei servizi e delle aree acquisite alla proprietà comunale al fine di comprendere e conseguentemente delineare le concrete opportunità per una valorizzazione del patrimonio che risponda a due obiettivi fondamentali: da un lato la necessità di mantenere e migliorare il sistema d'offerta dei servizi oggi esistente, senza dunque comprometterne la funzionalità e la dotazione quantitativa, dall'altro l'eguale necessità di procedere ad una valorizzazione del patrimonio che, rispondendo in primo luogo all'obiettivo appena enunciato, consenta tuttavia di far fronte alla sempre più consistente scarsità di risorse con cui le Amministrazioni Comunali devono fare i conti, imponendo forti limitazioni a possibili (e necessari) interventi di miglioramento e allo stesso mantenimento dell'offerta esistente.

Indicata quale atto da compiere nella stessa deliberazione di Giunta Comunale, l'analisi ricognitiva delle previsioni, attuate e non attuate, del Piano di Governo del Territorio riferite al sistema dei servizi consente, dunque, di restituire un quadro d'insieme delle risorse esistenti e disponibili e di valutare e verificare le prospettive e le priorità di intervento alla luce dei bisogni emersi ma anche dell'attuale congiuntura economica che non sembra favorire possibilità di sviluppo.

In questa direzione, l'analisi ricognitiva si articola rispetto ad un duplice livello di analisi: il primo riferito all'*entità dimensionale del sistema dei servizi*, analizzato rispetto alla destinazione urbanistica di riferimento e allo stato di attuazione delle previsioni contenute nel Piano di Governo del Territorio; il secondo relativo, invece, alla *titolarità delle aree destinate a servizi*, ovvero all'entità complessiva delle aree acquisite al patrimonio comunale nell'ambito dei progetti di attuazione dello strumento urbanistico.

La lettura incrociata di questi due livelli di indagine consente, infatti, di far emergere non solo la dotazione di aree per servizi presente all'interno del territorio comunale ed il patrimonio complessivo di cui l'Amministrazione dispone ma anche l'entità e la geografia delle aree acquisite alla proprietà comunale che, tuttavia, nel tempo non hanno trovato concreta attuazione.

La ricognizione puntuale di quest'ultima tipologia di aree, osservate rispetto alla loro collocazione ed alle relazioni che le stesse intrattengono con le funzioni ed il tessuto insediativo circostante, permette di comprendere la disponibilità del patrimonio e di indicare gli ambiti prioritari rispetto ai quali è possibile promuovere progetti di valorizzazione urbana che rispondano ad una duplice finalità:

- reperire nuove entrate che possano compensare la riduzione dei trasferimenti di risorse statali e regionali e degli oneri derivanti dalla mancata attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici;
- promuovere interventi di miglioramento del sistema dei servizi esistente a partire dalle priorità rilevate in questa particolare fase temporale e, ancor prima, nell'ambito del

Piano di Governo del Territorio, destinando a tale scopo proprio i proventi derivati dai progetti di valorizzazione, anche nell'ottica di funzionare da volano e motore per la promozione del territorio e per l'attuazione dei progetti di consolidamento e sviluppo del tessuto insediativo, economico e sociale che derivano dalle strategie e dagli obiettivi che l'Amministrazione Comunale ha indicato all'interno del Documento di Piano.

Nel merito del primo livello di analisi, la valutazione dello stato di attuazione delle previsioni relative ai servizi pubblici e di interesse pubblico e all'entità dimensionale delle aree destinate a tale scopo conferma una buona dotazione complessiva che, come evidenzia il Piano dei Servizi, risulta "indubbiamente generata da una attenzione al consolidamento della cosiddetta "città pubblica" e da una razionale politica di acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione di attrezzature e servizi all'interno degli interventi di tipo insediativo previsti dal piano".

Sotto il profilo strettamente quantitativo, la superficie complessiva di **servizi destinati agli usi residenziali esistenti** risulta essere pari a 193.093 mq con una **dotazione pro-capite esistente di 32,2 mq/ab¹**, un dato certamente positivo e rafforzato dal buon assetto distributivo dei servizi e degli spazi pubblici che, pur mostrando una maggiore concentrazione nelle frazioni di Truccazzano ed Albignano, non lascia tuttavia prive le altre frazioni degli spazi necessari alla qualità e vivibilità degli insediamenti.

Per poter valutare compiutamente i dati appena indicati occorre innanzitutto fare precedere eventuali considerazioni da alcune sottolineature. Una lettura frettolosa dei dati ed un loro confronto con quanto emerso dal Piano dei Servizi approvato nel 2010 nell'ambito del più complesso Piano di Governo del Territorio potrebbe, infatti, generare alcuni fraintendimenti e condurre a considerazioni inesatte.

Servizi esistenti e in attuazione destinati alla residenza

	attuati		in attuazione
	mq	mq/ab ²	
<i>servizi di interesse comune</i>	35.209	5,9	1.281
di cui attrezzature religiose	26.348	-	0
<i>servizi per l'istruzione</i>	27.037	4,5	0
<i>verde e attività sportive</i>	107.996	18,0	27.047
<i>servizi per la sosta e la mobilità</i>	22.851	3,8	7.109
servizi esistenti e di progetto	193.093	32,2	35.437

Fonte dati: Comune di Truccazzano – Servizio Gestione del Territorio.

È necessario innanzitutto osservare come la dotazione pro-capite sia calcolata da un lato in rapporto ai servizi realmente esistenti e fruibili, dall'altro in relazione alla popolazione residente, ovvero ai 6.006 abitanti rilevati al 31/12/2011. Trattandosi del sistema delle attrezzature, delle aree e, più in generale, dei servizi ad oggi esistente, il livello di dotazione

¹ Calcolata sulla popolazione residente di 6.006 abitanti come rilevata al 31/12/2011.

² Come già anticipato per il calcolo della dotazione pro-capite esistente si è fatto riferimento alla popolazione residente al 31/12/2011, superando quindi il numero di abitanti cui era riferita la dotazione pro-capite esistente ed indicata dal Piano dei Servizi.

pro-capite deve essere, infatti, rapportato alla popolazione che realmente fruisce, beneficia e si avvale di questa dotazione complessiva e deve comprendere i servizi oggi esistenti e fruibili da parte della popolazione.

Proprio in questa direzione occorre procedere ad una sottolineatura importante per la lettura dei dati indicati. All'interno della superficie destinata ai servizi residenziali esistenti risultano comprese alcune aree oggi destinate a verde ed impianti sportivi esistenti per una superficie complessiva di 34.724 mq.

Occorre osservare come queste aree che oggi rientrano a far parte della dotazione pro-capite esistente siano però interessate da alcune previsioni del Piano dei Servizi che indicano una diversa destinazione delle aree, pur restando nell'ambito del sistema dei servizi e degli spazi pubblici.

Servizi destinati alla residenza

	previsti	non attuati	
	mq	mq/ab ³	
<i>servizi di interesse comune</i>	36.490	4,1	0
di cui attrezzature religiose	26.348	-	0
<i>servizi per l'istruzione</i>	61.761	7,0	34.724
<i>verde e attività sportive</i>	159.590	18,0	59.271
<i>servizi per la sosta e la mobilità</i>	35.384	4,0	5.424
<i>servizi esistenti e di progetto</i>	293.225	32,6	99.419
<i>servizi ATS-R1 – Truccazzano / abitare la città dello sport</i>	79.800	-	
<i>servizi ATS-R3 – Albignano / abitare un nuovo luogo</i>	2.700	-	
<i>servizi ATS-R4 – Albignano / abitare un nuovo margine</i>	940	-	
<i>servizi ATS-R5 – Cavaione / abitare una nuova centralità</i>	9.450	-	
<i>servizi ATS-R6 – Corneliano / luoghi per abitare la storia</i>	5.250	-	
<i>servizi ATS-R8 – Incugnate / nuovi margini da abitare</i>	10.000	-	
<i>servizi della trasformazione</i>	108.140	12,2	
<i>servizi residenziali</i>	414.333	44,8	
<i>servizi privati di interesse pubblico</i>	7.158	-	
<i>servizi privati di interesse pubblico</i>	7.158	-	

Fonte dati: Comune di Truccazzano – Servizio Gestione del Territorio.

Riconosciute quali ambiti da destinare a servizi per l'istruzione e, in particolare, destinate da un lato all'ampliamento dei servizi scolastici dell'obbligo esistenti a Truccazzano e dall'altro ad accogliere attività formative di livello superiore o di tipo professionale, queste stesse aree oggi di fatto conteggiate nella dotazione esistente sono parte dei servizi previsti dal Piano di Governo del Territorio e, in particolare, rientrano tra le previsioni non attuate riferite ai servizi per l'istruzione.

³ Il calcolo della dotazione pro-capite ha preso in considerazione il dato relativo alla capacità insediativa teorica (8.852 abitanti) così come calcolata nell'ambito del Documento di Piano approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 e 14 del 23 febbraio 2010.

Nella tabella riferita al sistema delle previsioni di piano tali aree risultano, pertanto, calcolate nell'ambito dei servizi per l'istruzione e sottratte alla dotazione di verde e attività sportive esistente e di progetto. Situazione che porta ad un incremento della dotazione pro-capite riferita ai servizi per l'istruzione, a fronte del mantenimento della dotazione di verde e servizi per lo sport grazie alle nuove previsioni indicate dal PGT al di fuori degli ambiti di trasformazione.

Con riferimento al sistema delle previsioni ed in particolare ai dati che emergono dalla stessa tabella di supporto, occorre evidenziare come la dotazione pro-capite sia calcolata in questo caso a partire dalla capacità insediativa prevista dal Piano di Governo del Territorio, ovvero riferendosi agli 8.852 abitanti complessivi derivati dalla popolazione residente e dagli abitanti che andranno ad insediarsi all'interno dei piani attuativi già in corso di realizzazione e negli ambiti di trasformazione residenziale previsti dal PGT.

Come emerge dalla lettura delle previsioni, il sistema dei servizi mantiene un buon livello di dotazione complessiva che si incrementa a fronte della realizzazione degli ambiti di trasformazione.

Richiamando i riferimenti normativi in termini di dotazione pro-capite indicata in 18 mq/ab, è possibile affermare come Truccazzano possa contare una dotazione ben superiore, dotazione riferita non solo al sistema delle previsioni di piano, bensì al patrimonio di aree, di attrezzature e di servizi oggi esistente sul territorio e realmente fruibile dai cittadini residenti o da coloro che vivono a Truccazzano anche solo temporaneamente per motivi di lavoro.

Senza contare i servizi previsti all'interno degli ambiti di trasformazione, la dotazione relativa ai servizi esistenti e alle progettualità messe in campo dal Piano dei Servizi rimane costante e pari a 32 mq/ab anche assumendo quale parametro di riferimento la capacità insediativa teorica del PGT. Questo significa che qualora si desse seguito allo sviluppo insediativo previsto, il sistema dei servizi sarebbe in grado di rispondere in termini quantitativi ai nuovi fabbisogni anche senza l'effettivo incremento di aree connesse alle trasformazioni che farebbero elevare ulteriormente la dotazione pro-capite, portandola a più del doppio (44,8 mq/ab) di quella indicata dalla legislazione vigente.

Tornando brevemente alla lettura riferita allo stato di attuazione del sistema dei servizi previsto dal PGT, occorre sottolineare come alla dotazione complessiva esistente e più sopra richiamata vada ad aggiungersi anche la quota di aree e servizi *in corso di attuazione*, pari ad ulteriori 35.437 mq di superficie, in massima parte riferite al sistema del verde compreso e previsto nell'ambito dei piani attuativi programmati e disciplinati dal Piano Regolatore Generale che ha preceduto il PGT.

Un incremento che migliora ulteriormente la dotazione pro-capite e consente di dare compimento al disegno della città pubblica attraverso il recupero di importanti spazi di socialità all'interno dei nuclei storici.

A fronte del patrimonio di aree ed attrezzature realmente fruibili da parte dei cittadini, la lettura del sistema dei servizi mette in evidenza anche una quota di *previsioni non attuate*, dell'ammontare complessivo di 99.419 mq, riferibili in maniera esclusiva al sistema del verde e delle attività sportive e ai servizi per la sosta.

Occorre ricordare che rispetto al sistema delle previsioni di PGT, il dato comprende anche i 34.724 mq di nuovi servizi per l'istruzione di cui si è detto più sopra che oggi rappresentano in ogni caso una dotazione fruibile, seppure nell'ambito di una destinazione differente da quella indicata dal Piano dei Servizi.

Al di là della lettura puramente quantitativa finora compiuta, l'analisi del sistema dei servizi così come previsto ed attuato nell'ambito del PGT (e dei piani e programmi che lo hanno preceduto) permette di esprimere una valutazione certamente positiva. Se è vero che il desiderio di ogni cittadino è quello di poter disporre dei servizi "sotto casa" e di ricevere maggiori opportunità all'interno della propria comunità di appartenenza, è pur vero che il sistema di offerta non può essere slegato dal territorio e dalle caratteristiche che lo contraddistinguono. Caratteristiche che incidono in maniera decisiva, influenzando le dinamiche, le relazioni e i ruoli che ciascuna realtà amministrativa viene ad assumere ed entro cui si trova coinvolta.

È dunque anche dentro a questa ottica che deve essere osservato e valutato il sistema dei servizi; un sistema che in una realtà come quella di Truccazzano non può essere pensato e limitato solo entro i confini amministrativi. Un sistema che trova entro quei confini un disegno semplice ma efficace, diffuso ed equilibrato; un sistema strutturato attorno ad alcuni luoghi e servizi essenziali, fruibili ed accessibili, e agli spazi di aggregazione e di svago che mettono in relazione lo spazio introverso dell'abitazione con la vita della comunità.

Un sistema di luoghi e di spazi presenti in misura più o meno significativa in ogni singola frazione che contribuisce a definire l'identità di Truccazzano; una presenza più radicata e consistente all'interno dei due nuclei dimensionalmente più significativi ma ugualmente pensata e studiata anche nei nuclei minori, sia per dimensione che per caratterizzazione e fruibilità.

Servizi destinati alle attività produttive e terziario commerciali

	previsti	attuati	in attuazione	non attuati
	mq			
<i>servizi per la sosta e la mobilità</i>	44.607	20.225	0	24.382
<i>verde di connettivo</i>	83.660	18.767	0	64.893
<i>servizi esistenti e di progetto</i>	128.267	38.992	0	89.275
<i>servizi ATS-P1 – Cavaione / nuovi luoghi del</i>	4.710			
<i>servizi ATS-P3 – Incugnate / nuovi luoghi per</i>	3.000			
<i>servizi della trasformazione</i>	7.710			
<i>servizi per le attività produttive e</i>	135.977			

Fonte dati: Comune di Truccazzano – Servizio Gestione del Territorio.

Se il quadro sin qui descritto si riferisce ai servizi destinati alla residenza, per poter disporre di una lettura complessiva del sistema dei servizi e delle previsioni contenute nel PGT occorre procedere anche all'analisi della disponibilità di aree e di attrezzature a servizio delle attività produttive e terziario commerciali.

La lettura dello stato di attuazione dei **servizi destinati alle funzioni produttive e terziario commerciali** mette in evidenza come l'*effettiva realizzazione* delle previsioni riferite a questo sistema risulti meno efficace rispetto alla dotazione finora descritta per il tessuto residenziale.

L'analisi dei dati non deve però condurre ad una valutazione negativa: si tratta, infatti, di destinazioni d'uso molto diverse che stabiliscono relazioni differenti con il tessuto edilizio e con il contesto sociale. Se nel caso della residenza assume fondamentale importanza lo spazio di relazione e di socializzazione che sta al di fuori dell'abitazione, come pure la dotazione dei servizi ritenuti essenziali rispetto ai fabbisogni di una comunità e al buon funzionamento di un contesto sociale ed insediativo, nel caso degli insediamenti produttivi e terziario commerciali, l'importanza e la necessità di luoghi e spazi di relazione è certamente diversa e declinata con modalità differenti. Il tessuto insediativo e le attività che ne fanno parte sono, infatti, di tipo introverso e, fatta salva la necessaria accessibilità, intrattengono limitate relazioni con il contesto circostante. Organizzate all'interno degli spazi aziendali, tali attività dispongono normalmente di spazi e servizi ad uso esclusivo che assolvono alle necessità riferite alla sosta o ai fabbisogni di coloro che svolgono la propria attività lavorativa (mensa, ecc.).

È a partire da queste considerazioni che occorre, pertanto, leggere i dati riferiti allo stato di attuazione delle previsioni di PGT. Dati dai quali emerge una dotazione esistente di estensione contenuta e pari ad una *superficie di 38.992 mq*, suddivisa pressappoco in egual misura tra servizi per la sosta ed aree verdi.

Se sotto il profilo dei servizi esistenti, la superficie complessiva non appare significativa dal punto di vista quantitativo, occorre tuttavia osservare come a fronte delle previsioni di piano che ancora non hanno trovato attuazione l'Amministrazione Comunale possa comunque disporre della titolarità delle aree. Acquisite nel corso degli anni nell'ambito dei piani attuativi che hanno interessato il tessuto produttivo e terziario commerciale, molte delle aree previste sono quindi entrate a far parte del patrimonio pubblico anche se realmente non risultano fruibili o risultano prive di un ruolo ben definito.

Sotto questo profilo l'analisi mostra una quantità di *aree destinate a servizi per l'industria in titolarità per una superficie complessiva di 76.206 mq*, dato che mette in evidenza come 37.214 mq risultino di fatto disponibili all'uso pubblico ma non ancora attrezzate e rese effettivamente fruibili.

Si tratta di un dato che consente di valutare in maniera differente lo stato di attuazione riferito ai servizi per le attività produttive e terziario commerciali, mediando le valutazioni negative che potrebbero seguire ad una semplice osservazione dei dati. Valutazioni che certamente offrono la possibilità di riflettere sulle opportunità da cogliere e da promuovere per favorire la qualità del tessuto insediativo nei differenti usi in cui lo stesso si declina.

Valutazioni ed opportunità che devono in ogni caso tenere conto del contesto territoriale ma anche e soprattutto della struttura e delle caratteristiche del tessuto economico e produttivo, affinché possano esserne attentamente osservati e compresi fabbisogni e priorità, consapevoli che non sono importanti i soli aspetti quantitativi ma la qualità e l'effettiva utilità

degli spazi e dei servizi o, ancora, la qualità stessa degli insediamenti e degli spazi pertinenziali che ne sono parte.

Si tratta indubbiamente di una consapevolezza che acquista ancora maggiore significato qualora al centro dell'attenzione si pone il tessuto produttivo. Se infatti le caratteristiche e, soprattutto, i fabbisogni connessi al tessuto residenziale non ammettono di sacrificare gli aspetti quantitativi su quelli qualitativi poiché l'abitabilità di un luogo è data dal giusto equilibrio tra le due componenti e alla capacità di corrispondere ai fabbisogni, nel caso del tessuto produttivo per le ragioni già ampiamente illustrate diviene fondamentale anteporre la qualità alla quantità degli spazi destinati a servizi, soprattutto laddove questi finiscono per corrispondere a soli e anonimi spazi per la sosta o a superfici verdi prive di identità benché utili sotto il profilo strettamente ecologico.

È dunque a partire anche da queste considerazioni che deve muovere la lettura dello stato di attuazione dei servizi per le imprese, focalizzando in modo particolare l'attenzione verso il patrimonio di aree che rientra nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale. Un patrimonio significativo che, nell'ambito dei servizi per l'industria, può rappresentare una opportunità per la valorizzazione e la riqualificazione del tessuto produttivo e terziario commerciale e per il conseguimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si è data in termini di miglioramento delle infrastrutture e dei servizi a supporto degli insediamenti esistenti.

Titolarità catastale delle aree destinate a servizi

	<i>previsti</i>	<i>attuati</i>	<i>in titolarità</i>	<i>in acquisizione</i>
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
<i>servizi per la residenza</i>	414.333	193.093	183.218	35.556
<i>servizi per l'industria</i>	135.977	38.992	76.206	0
<i>servizi totali</i>	550.310	232.085	259.424	35.556

Fonte dati: Comune di Truccazzano – Servizio Gestione del Territorio.

Con specifico riferimento all'entità del patrimonio comunale, una lettura analoga seppure con considerazioni e valutazioni differenti deve essere estesa anche ai servizi relativi al tessuto residenziale. Tenuto conto del dato quantitativo riferito alle previsioni non attuate è, infatti, opportuno incrociare la lettura del sistema dei servizi (attuato, in attuazione, non attuato) con l'analisi della titolarità catastale delle aree afferenti al sistema.

Come si è già avuto modo di dire, la sovrapposizione dei due livelli di informazione consente, infatti, di compiere alcune valutazioni sull'entità del patrimonio comunale e sulla disponibilità di aree in proprietà che, pur essendo state acquisite, non hanno tuttavia trovato concreta attuazione nel corso del tempo.

Entrando nel merito degli esiti dell'indagine sulle risultanze catastali relativa ai *servizi per la residenza*, i dati mostrano la sostanziale acquisizione della quasi totalità delle aree attuate: per 183.218 mq la titolarità è già attribuita all'Amministrazione Comunale mentre 35.556 mq non hanno ancora trovato giusta corrispondenza nella banca dati catastale in quanto esito di piani attuativi ed atti convenzionali relativamente recenti.