



**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**



### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

MODIFICATE A SEGUITO DEL PARERE DI COMPATIBILITÀ  
DELLA PROVINCIA DI MILANO



## INDICE

### Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato di Intervento “Progetto Albione”

<i>Capo I - Norme Generali</i> .....	3
Art. 1	
Oggetto delle NTA del Programma Integrato di Intervento “Progetto Albione” .....	3
Art. 2	
Definizione Ambiti e Comparti di intervento .....	3
<i>Capo II - Indicazioni generali di progetto</i> .....	4
Art. 3	
Destinazioni ammesse.....	4
Art. 4	
Superficie Lorda di Pavimento, Volume e Altezze.....	4
Art. 5	
Superficie coperta, superficie permeabile, superficie a verde piantumato.....	5
Art. 6	
Dotazione di parcheggi.....	5
Art. 7	
Distanze e fasce di rispetto .....	5
Art. 8	
Dotazione di servizi pubblici e di uso pubblico e standard qualitativo equivalente .....	5
Art. 9	
Disciplina degli spazi destinati a verde pubblico, piazze e spazi pubblici e a parcheggi.....	6

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO “PROGETTO ALBIONE”**

### *Capo I*

#### *Norme generali*

##### **Art. 1**

##### **Oggetto delle NTA del Programma Integrato di Intervento “Progetto Albione”**

1. Le presenti norme tecniche sono a corredo del Programma Integrato di Intervento “Progetto Albione” e devono essere osservate nella progettazione degli insediamenti previsti nei singoli Comparti che compongono il Programma Integrato di Intervento.
2. Gli elaborati planivolumetrici di progetto hanno valenza esemplificativa, fatto salvo il rispetto delle destinazioni funzionali ammesse e delle quantità dimensionali indicate in termini di superficie lorda di pavimento, di volumetria e di altezza massima.
3. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme e dallo stesso programma si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio e alla legislazione vigente in materia.

##### **Art. 2**

##### **Definizione Ambiti e Comparti di intervento**

1. Le singole aree che compongono il Programma Integrato di Intervento sono definite “Ambiti” in ragione della loro collocazione all’interno delle frazioni di Albignano e di Cavaione (nord e sud):
  - ambito “A” – Albignano
  - ambito “B” – Cavaione / ambito a sud della strada provinciale SP14 Rivoltana;
  - ambito “C” – Cavaione / ambito a nord della strada provinciale SP39 Cerca.
2. Gli “Ambiti sono” suddivisi in “Comparti” di intervento individuati come segue:
  - comparto “A1” – Albignano / via Zanella;
  - comparto “A2” – Albignano / via Zanella - via Barone Leonino;
  - comparto “B1” – Cavaione / SP14 Rivoltana – via Monte Bianco;
  - comparto “B2” – Cavaione / via Monte Bianco - via Monte Rosa;
  - comparto “B3” – Cavaione / via Monte Bianco – via Monte Rosa;
  - comparto “B4” – Cavaione / via Monte Bianco – SP39 Cerca;
  - comparto “C” – Cavaione / via Montenero.
3. Il Programma Integrato di Intervento trova attuazione per “Ambiti” e “Comparti” di intervento che possono essere realizzati in maniera indipendente gli uni dagli altri, fatto salvo il disegno unitario degli accessi, della viabilità distributiva interna agli Ambiti e del sistema delle connessioni con la viabilità esistente.
4. Per dare idonea attuazione al Programma Integrato di Intervento è ammesso suddividere gli Ambiti e i Comparti individuati in sottoaree di dimensioni più contenute senza che questo costituisca variante al programma stesso. La suddivisione di Ambiti e Comparti deve essere sottoposta alla preventiva approvazione dell’Amministrazione Comunale, fermo restando che la sommatoria delle parti debba corrispondere al perimetro iniziale.
5. Il progetto degli edifici deve perseguire obiettivi di qualità architettonica, di efficienza energetica e di sostenibilità ecologica ed ambientale. I principali aspetti da considerare nell’ambito della progettazione operativa dei singoli Comparti sono i seguenti:
  - integrazione dell’edificio nell’ambiente;
  - sostenibilità ecologica e salubrità dei materiali;
  - aspetti climatici;
  - isolamento termoacustico dell’edificio;

- impiego di energie rinnovabili;
- risparmio idrico e ri-uso dell'acqua piovana;
- sicurezza dell'edificio e degli impianti tecnologici.

## Capo II

### Indicazioni generali di progetto

#### Art. 3

##### Destinazioni ammesse

1. Negli Ambiti e nei Comparti del Programma Integrato di Intervento sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali così individuate per i singoli comparti che lo compongono:
  - comparto "A1" - produttivo ed artigianale, con l'esclusione delle lavorazioni che producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da essere considerate "attività insalubri" ai sensi dell'articolo 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie e successive modifiche ed integrazioni, nonché dei regolamenti vigenti in materia.;
  - comparto "A2" – residenziale e attività compatibili;
  - comparto "B1" – terziario commerciale ed attività assimilabili e compatibili;
  - comparto "B2" – terziario commerciale ed attività assimilabili e compatibili;
  - comparto "B3" – terziario commerciale ed attività assimilabili e compatibili;
  - comparto "B4" – terziario commerciale ed attività assimilabili e compatibili;
  - comparto "C" – produttivo ed artigianale, con l'esclusione delle lavorazioni producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da essere considerate "attività insalubri" ai sensi dell'articolo 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie e successive modifiche ed integrazioni, nonché dei regolamenti vigenti in materia.
2. Nell'ambito della destinazione terziario commerciale è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita di tipo "non alimentare" e di tipo "misto" (alimentare e non alimentare) con superficie di vendita massima pari a 1.500 mq.

#### Art. 4

##### Superficie Lorda di Pavimento, Volume e Altezze

1. In ragione delle destinazioni ammesse le quantità dimensionali del Programma Integrato di Intervento si distinguono per Comparti di intervento come segue:
  - comparto "A1": superficie lorda di pavimento massima (Slp max) 1.740 mq;
  - comparto "A2": volumetria massima (V max) 5.960 mc;
  - comparto "B1": superficie lorda di pavimento massima (Slp max) 450 mq;
  - comparto "B2": superficie lorda di pavimento massima (Slp max) 1.750 mq;
  - comparto "B3": superficie lorda di pavimento massima (Slp max) 1.750 mq;
  - comparto "B4": superficie lorda di pavimento massima (Slp max) 450 mq;
  - comparto "C": superficie lorda di pavimento massima (Slp max) 630 mq.
2. La superficie lorda di pavimento massima (Slp max) ed il volume massimo (V max) ammissibile, così come indicato al punto precedente, dovrà essere allocato all'interno delle "aree di galleggiamento" individuate negli elaborati 05A e 05B del Programma Integrato di Intervento.
3. La superficie lorda di pavimento massima (Slp max) indicata per il comparto "C" dovrà essere realizzata nel rispetto delle limitazioni derivanti dalla fascia di rispetto delle acque pubbliche e potrà in ogni caso essere trasferita all'interno dell'ambito produttivo consolidato già esistente.
4. L'altezza massima (H max), così come definita dalle NTA del Piano di Governo del Territorio, in funzione delle destinazioni ammesse dovrà essere la seguente:

- destinazione produttiva e artigianale: altezza inferiore o uguale a 12,00 metri;
- destinazione terziario commerciale: altezza inferiore o uguale a 12,00 metri;
- destinazione residenziale: altezza inferiore o uguale a 11,60 metri.

#### Art. 5

##### Superficie coperta, superficie permeabile, superficie a verde piantumato

1. In sede di progettazione dei singoli comparti si dovrà procedere al calcolo e alla verifica della superficie coperta (Sc), della superficie permeabile (Sp) e della superficie a verde piantumato (Vp) nel rispetto dei parametri indicati dalle NTA del PGT per ciascuna destinazione ammessa all'interno dei singoli Comparti.

#### Art. 6

##### Dotazione di parcheggi

1. In sede di progettazione dei singoli comparti si dovrà procedere al calcolo e alla verifica della dotazione minima di parcheggi pubblici e di uso pubblico e delle superfici a parcheggio privato ed esterno nel rispetto dei parametri indicati dalle NTA del PGT per ciascuna destinazione ammessa all'interno dei singoli Comparti.

#### Art. 7

##### Distanze e fasce di rispetto

1. Nei singoli comparti di intervento devono essere verificate le distanze minimi dagli edifici, dalle strade e dai confini di proprietà così come stabiliti dalle disposizioni normative vigenti.
2. Nei comparti di intervento interessati dalla presenza di elementi appartenenti al reticolo idrico dovranno essere osservate le distanze coincidenti con le relative fasce di rispetto.
3. All'interno della fascia di rispetto stradale e della fascia di rispetto di corsi d'acqua potrà essere garantita la presenza di una fascia di verde piantumato, limitatamente all'impianto di essenze arbustive e previa autorizzazione da parte degli enti competenti.
4. Per gli elementi appartenenti al reticolo idrico si applicano gli indirizzi di cui all'art. 46 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano e le prescrizioni di legge in materia.

#### Art. 8

##### Dotazione di servizi pubblici e di uso pubblico e standard qualitativo equivalente

1. La quantità di aree da destinare a servizi pubblici e di uso pubblico non potrà essere inferiore alla superficie indicata negli elaborati del Programma Integrato di Intervento.
2. Per i Comparti in cui il Programma Integrato di Intervento non individua planimetricamente le superfici destinate a servizi pubblici o di uso pubblico, le stesse dovranno essere reperite nel rispetto delle dotazioni minime indicate dalle NTA del Piano di Governo del Territorio con riferimento alle diverse destinazioni urbanistiche ammesse.
3. Laddove la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e per servizi pubblici e di uso pubblico non risulti possibile o, non fosse ritenuta utile alla collettività in relazione sia all'estensione, alla localizzazione, conformazione delle aree stesse, sia in relazione alla programmazione e pianificazione comunale, è previsto che, in luogo della cessione totale o parziale, possa essere corrisposta al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree e comunque non inferiore al costo minimo di monetizzazione stabilito dall'Amministrazione Comunale.
4. Tale possibilità deve essere disciplinata mediante apposito atto di impegno, fermo restando che i proventi della monetizzazione debbano essere utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

5. La quota di servizi pubblici o di uso pubblico che andrà monetizzata costituirà lo standard qualitativo equivalente del Programma Integrato di Intervento.

#### Art. 9

##### Disciplina degli spazi destinati a verde pubblico, piazze e spazi pubblici e a parcheggi

1. La realizzazione di aree verdi, di piazze e spazi pubblici ha quale finalità prioritaria un equilibrato inserimento ambientale degli edifici. Occorre evidenziare che la realizzazione di superfici erbose e piantumate assolve altresì a funzioni di miglioramento del microclima, di tutela dei corsi d'acqua ove presenti e di valorizzazione paesistica ed ambientale.
2. Al fine di conseguire una migliore fruibilità degli spazi di uso pubblico, un incremento della qualità urbana complessiva e un maggior beneficio pubblico, le superfici destinate a verde, piazze e spazi pubblici e a parcheggio devono essere progettate, nel rispetto del contesto nel quale gli Ambiti e i Comparti di intervento si collocano, prevedendo l'uso di pavimentazioni, impianti di illuminazione ed elementi di arredo urbano che qualifichino le superfici di uso pubblico. In ogni caso la definizione delle caratteristiche tecniche e materiali delle superfici di uso pubblico dovrà essere concordata con gli uffici in sede di progetto esecutivo.