

Denominazione	ATS-R1 [Truccazzano/abitare la “città dello sport”]
Obiettivo generale	L’obiettivo generale dell’ambito è la realizzazione di un intervento residenziale in cui la prevalenza del sistema verde (privato e pubblico) permetta di rafforzare l’immagine di Truccazzano “città nel parco / parco nella città”.
Morfo-tipologia del progetto	L’ambito di circa 228.000 mq di superficie territoriale, si colloca ai margini dell’abitato esistente a ricomprendere gli assi infrastrutturali che a tutt’oggi delimitano il centro urbano. Si tratta di aree già in parte compromesse o dalla cui trasformazione possono derivare i minori impatti all’integrità del territorio agricolo e naturale. Parte delle aree sono state finora individuate dal PRG vigente quali “zona E2 di protezione ambientale” mentre la restante parte ha destinazione “E1 zona agricola”. Totalmente esterni al perimetro del Parco Adda Nord, i suoli, ad oggi ineditati, consentirebbero di dare continuità alle espansioni più recenti completando il disegno degli accessi e degli spazi pubblici già esistente.
Esigenze di infrastrutturazione e servizi	La volontà di garantire unitarietà alla trasformazione porta ad ipotizzare entro questo ambito anche nuove soluzioni viabilistiche per il nucleo di Truccazzano. La valorizzazione delle connessioni ma soprattutto l’intenzione di non compromettere il tracciato dell’antica Strada Reale con l’apporto di nuovi flussi di traffico suggerisce, infatti, di realizzare un tracciato più esterno che, allineandosi all’attuale via S. Rocco e ai segni di delimitazione dei campi, converga verso via Cassanese in direzione di Albignano. La realizzazione del nuovo tracciato, intesa quale parte integrante dell’intervento di trasformazione, dovrà essere accompagnata da una attenta progettazione di interventi di <i>mitigazione</i> o di <i>integrazione della nuova linea viaria all’interno del paesaggio</i>. Interventi di questo tipo saranno necessari anche rispetto ai diversi assi infrastrutturali esistenti, affinché sia possibile, non solo “arginare” il rumore generato dal traffico veicolare ma anche attribuire nuovo vigore alle visuali che si aprono a tutto campo verso i territori agricoli da un lato e gli ambienti naturali del parco dall’altro. Dovrà dunque essere perseguita una progettazione integrata dell’ambito sia sotto il profilo strettamente edilizio, sia per quanto concerne i tracciati viari connessioni e, più in generale, del paesaggio e della qualità urbana.
Tipologia di strumento attrattivo	PL
Criteri di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico	Condizione essenziale dell’intervento è la qualificazione ambientale di un ambito già circoscritto dall’infrastrutturazione ed il potenziamento della dotazione di spazi, servizi ed attrezzature destinate a rispondere ai bisogni che i cittadini manifestano. Il piano prevede che in questo ambito trovino concentrazione le attività sportive di servizio all’intera città con la realizzazione di un nuovo complesso sportivo integrato, di dimensioni considerevoli che ospiterà le attività ad oggi distribuite all’interno delle singole frazioni con una notevole massimizzazione degli spazi e dei costi di gestione, attualmente distribuiti e dispersi su più strutture. Insieme alla predominanza degli spazi verdi, la progettazione di questo ambito strategico dovrà portare alla creazione e valorizzazione delle connessioni cosiddette “lente”: verrà valorizzata la vecchia Strada Reale da ripensare quale “boulevard” esclusivamente pedonale/ciclabile e da

	assumere ad elemento di forte caratterizzazione dell'ambito stesso; verrà garantita una forte permeabilità di connessione tra l'abitato esistente ad est [ambito dei nuovi insediamenti residenziali] e gli spazi del nuovo complesso sportivo e del benessere che dovranno opportunamente distribuirsi a nord della Strada Reale. Le tipologie edilizie dovranno necessariamente rapportarsi all'esistente, privilegiando innanzitutto quelle che consentano di massimizzare la realizzazione di un considerevole sistema di verde pubblico, garantendo così una maggiore permeabilità fisica e visiva con la ricchezza del patrimonio agricolo che circonda l'abitato. In sede di pianificazione attuativa dovrà, infine, essere prestata particolare attenzione al mantenimento dei corridoi di connessione ecologica e degli ambiti di consolidamento ecologico e di valorizzazione paesistica, così come indicati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano. In particolare, la progettazione del presente ambito della trasformazione dovrà assolutamente salvaguardare dall'edificazione le aree collocate lungo l'estremo margine orientale dell'ambito di trasformazione, al fine di garantire continuità con il sistema paesistico, naturale ed ecologico che si sviluppa ai margini del Canale Muzza.
Criteri urbanistici	<i>La destinazione d'uso dei diritti edificatori è residenziale con la possibilità di realizzare strutture ricettive e terziario commerciali nel limite massimo di 30.000 mc.</i> Sono escluse da questo ambito tutte le attività produttive e terziarie, comprese le attività commerciali di media distribuzione. Per questo ambito i diritti edificatori che potranno maturare in virtù dell'indice territoriale di base $It(b)$ di $0,7 \text{ mc/mq}$, corrispondono ad una volumetria di circa 159.600 mc da concentrare su una <i>superficie fondiaria S_f pari a circa il 65%</i> dell'intero ambito. La restante <i>quota di superficie (35%) che costituisce la dotazione minima di servizi ed attrezzature</i> (cessione) da garantire all'interno dell'ambito di trasformazione, sarà destinata alla realizzazione del nuovo complesso sportivo e di percorsi e spazi verdi di connessione e mitigazione come descritti in precedenza.
Criteri di negoziazione	Fatta salvo l'obbligo di assicurare la dotazione minima indicata, la consistenza, la tipologia e le modalità di attuazione dei servizi, degli spazi e delle attrezzature di interesse pubblico e generale sarà oggetto di una definizione di maggior dettaglio in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, a seguito di accordi e consultazioni con l'Amministrazione Comunale. In luogo della cessione gratuita delle aree facenti parte degli ambiti della valorizzazione strategica o di interventi di miglioramento della qualità dello spazio pubblico e dell'arredo urbano al di fuori del perimetro dell'ambito considerato, per questa stessa trasformazione è possibile incrementare i diritti edificatori attribuiti a partire dall'indice territoriale base $It(b)$ di $0,7 \text{ mc/mq}$, attraverso l'acquisizione dei diritti edificatori "virtuali" maturati, a titolo compensativo - $It(c)$ $0,2 \text{ mc/mq}$ -, sulle aree oggetto di cessione gratuita che risultano esterne all'ambito strategico o mediante il conseguimento del "bonus" volumetrico che potrà essere riconosciuto in virtù dell'indice di qualità urbana - $It(q)$ $0,1 \text{ mc/mq}$ -, ovvero attraverso l'impegno a realizzare interventi di miglioramento dell'arredo urbano e della qualità complessiva degli spazi pubblici di connessione esistenti entro un'area considerevolmente estesa, esterna e anche non contigua all'ambito della trasformazione strategica. Agli incrementi volumetrici appena indicati potrà altresì aggiungersi la

	quota di incentivi ammessa dal piano a fronte della realizzazione di interventi edilizi caratterizzati da elevate prestazioni “ambientali”, calcolati in misura percentuale attraverso il parametro I(ee) in ragione della classe energetica raggiunta e entro un incremento massimo del 15%. Tenuto conto dei principi di perequazione, compensazione ed incentivazione adottati dal piano e dei possibili scenari che scaturiscono dalla loro applicazione, la trasformazione in oggetto potrà raggiungere l’indice territoriale massimo It(max) indicato per le trasformazioni di tipo residenziale pari a 1,11 mc/mq, fatto salvo il rispetto delle dotazioni minime e delle condizioni/obblighi specificati dal piano ai fini dell’ottenimento degli incrementi volumetrici ammessi.
Parametri di efficienza energetica	
Norme di salvaguardia	