



OSSERVAZIONI AI SENSI DELLA LR 12/2005, ART. 13.4 s.m.i. PGT COMUNE DI BUCCINASCO

1. PREMESSA

Assolombarda ha maturato in questi anni una consolidata esperienza al fianco delle aziende associate e degli enti locali nell'affrontare e risolvere le varie problematiche incontrate sui diversi temi propri della pianificazione del territorio. D'altro canto, il ruolo delle Amministrazioni comunali nel creare condizioni atte a rendere il proprio territorio competitivo da un punto di vista economico e produttivo è quanto mai strategico, soprattutto in un periodo di crisi come l'attuale.

Quanto sopra premesso, Assolombarda, presa visione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Buccinasco adottato con delibera di C.C. n. 16 del 31 gennaio 2013, formula, nell'interesse generale e delle aziende associate aventi sede nel territorio comunale, ai sensi dell'art. 13 comma 4 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, le osservazioni di seguito riportate, distinte per documento cui fanno riferimento.

2. OSSERVAZIONI

2.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO

POLITICHE PER LA MOBILITÀ

In relazione all'obiettivo di liberare l'asse centrale delle vie Emilia, Greppi e Costituzione dalla viabilità di attraversamento che attualmente connette Milano con l'uscita della Tangenziale Ovest (pag. 80), si chiede che le azioni messe in campo per il suo perseguimento garantiscano sempre l'accessibilità, anche di mezzi pesanti, alle attività insediate. Quanto detto al fine di evitare il moltiplicarsi di problematiche analoghe a quella che interessa le attività produttive presenti lungo il tratto della via Emilia compreso tra le vie della Resistenza e Lomellina, in cui è vietato il transito dei mezzi pesanti.

In relazione all'obiettivo di potenziare il sistema di mezzi pubblici (pag. 84), si evidenzia la necessità di una riorganizzazione della rete delle linee di TPL esistenti (rappresentate nella tavola ps A.3) volta a garantire l'accessibilità alle aree produttive lungo le vie Lazio, della Resistenza e Lucania nonché a quelle di Rovido Industriale, penalizzate da una condizione di isolamento dal centro di Buccinasco e dai principali nodi di interscambio modale (M1 Bisceglie, M2 Romolo e Corsico FS).

Osservazioni più specifiche in tema di viabilità, regolamentazione del traffico e potenziamento del trasporto pubblico locale saranno presentate entro i termini stabiliti in relazione all'Aggiornamento del Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) adottato con delibera di C.C. n. 30 del 27 marzo 2013.

2.2 INDIRIZZI NORMATIVI E SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

TM – AMBITI DI TRASFORMAZIONE MISTA

- *Indice*

La capacità edificatoria attribuita dal Piano a questi ambiti di trasformazione è espressa come "Indice di fabbricabilità territoriale" - It che, ai sensi dell'art. 14 delle NTA del Piano delle Regole, ha come unità di misura il rapporto tra mc e mq. La tabella di pag. 9 degli Indirizzi normativi del Documento di Piano, invece, indica come unità di misura mq/mq. È lecito pensare che l'Indice di fabbricabilità territoriale It vada sostituito in tabella con l'Indice di utilizzazione fondiaria - Uf, parametro utilizzato anche negli ambiti Mc del PdR (e, come osservato più avanti, da aggiungere alle definizioni delle NTA del PdR).

Tale correzione andrà eseguita anche all'interno di tutte le schede degli ambiti di trasformazione Tm (allegato 1dp).

- *Incompatibilità Tm 9*

L'area in oggetto confina a ovest con un'area che è stata riqualificata attraverso interventi a carattere produttivo-direzionale. Poiché la scheda dell'ambito di trasformazione ammette la funzione residenziale (per un massimo del 50% della volumetria totale ammissibile), al fine di evitare future incompatibilità (con particolare riferimento a: rumore, traffico merci, qualità ambientale, sicurezza, ...) e, al contempo, di garantire le adeguate condizioni di operatività attuale e futura delle singole imprese esistenti, si chiede che gli schemi di assetto allegati alle schede del Documento di Piano prescrivano per l'attuazione dell'ambito Tm 9 la

previsione di **fasce verdi attrezzate** di separazione e mitigazione acustica e ambientale tra gli eventuali edifici residenziali e quelli produttivi esistenti.

ART. 18 – NORMA TRANSITORIA

Si segnala un refuso nel comma 1: «Gli interventi volti al mantenimento degli edifici esistenti all'interno degli Ambiti di Trasformazione, in tutto o in parte edificati, sono disciplinati all'art. ~~63~~ **58** delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole».

2.3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

ARTT. 8 - RELAZIONE CON IL DOCUMENTO DI PIANO E IL PIANO DEI SERVIZI e 58 - NORMA TRANSITORIA

Ai sensi dell'art. 8 (così come dell'art. 17 degli Indirizzi normativi del DdP), alle aree incluse negli ambiti di trasformazione individuati dal DdP, fino all'approvazione dei relativi piani attuativi o strumenti di programmi integrati di intervento, si applica la disciplina dettata dal Piano delle Regole. Infatti, la tavola pr.1 - Classificazione del territorio in ambiti omogenei, classifica tutte le aree attualmente produttive incluse tra gli ambiti di trasformazione come ambiti misti consolidati Mc.

Tuttavia, l'art. 58 consente sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione esclusivamente interventi fino alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tale articolo risulta quindi in contrasto con la scelta dell'art. 8 di disciplinare attraverso il Piano delle Regole le aree ricomprese negli ambiti di trasformazione e incide pesantemente su tutte le attività produttive ancora in essere all'interno degli ambiti di trasformazione.

Una particolare attenzione va infatti posta alle attività produttive esistenti inserite all'interno degli ambiti di trasformazione (tutti gli ambiti Tm e Tr). In questi contesti è importante permettere una permanenza efficiente delle aziende e, allo stesso tempo, impostare condizioni adeguate anche riferite a meccanismi premiali e d'incentivo affinché le imprese, qualora maturino la decisione di rilocalizzarsi, possano avvalersi di un quadro chiaro di riferimento rispetto alla possibile valorizzazione del proprio insediamento. Pertanto, per la prima fase di permanenza delle attività insediate, i parametri e le procedure abilitative dovranno essere coerenti con le necessità delle aziende, in analogia a quanto previsto per gli ambiti misti consolidati Mc regolati dall'art. 28 (ovvero, saranno ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica e ampliamento). La seconda fase di trasformazione, invece, dovrà essere operabile fin dal momento di adesione da parte dell'azienda. A tal fine, si chiede l'attribuzione di un **indice fin da subito sufficiente a garantire l'avvio delle trasformazioni**,

scelta fondamentale per impedire che le trasformazioni restino inattuato. La rilocalizzazione delle aziende presenti, inoltre, dovrebbe essere favorita attraverso adeguate misure di incentivazione (per es. l'attribuzione di un ulteriore indice premiale o sgravi sugli oneri di urbanizzazione) e la previsione di nuove aree produttive disponibili a prezzi agevolati affinché il tessuto produttivo di Buccinasco non venga impoverito.

Fino al completamento del trasferimento delle attività insediate e della trasformazione verso residenza e altre funzioni, è infine fondamentale che la classificazione acustica che interessa gli ambiti di trasformazione non penalizzi il proseguimento delle attività produttive presenti. Osservazioni più specifiche saranno presentate entro i termini stabiliti in relazione all'Aggiornamento della Classificazione acustica adottato con delibera di C.C. n. 31 del 27 marzo 2013.

ART. 28 – AMBITO MISTO CONSOLIDATO (MC)

- *Modalità di intervento*

Si ritiene fortemente inadeguato l'obbligo di sottoporre a pianificazione esecutiva gli interventi sulla base di soglie dimensionali (in questo caso la soglia è fissata a 3.000 mq). Lo strumento del PA non garantisce un controllo sulla qualità del progetto che, anzi, nell'esperienza, viene facilmente mortificata a causa del notevole impegno burocratico-procedurale che la redazione del Piano Attuativo richiede da parte delle figure professionali coinvolte. Va poi considerato anche l'onere economico derivante dal tempo più lungo necessario per concludere un Piano Attuativo. Tale strumento trova pertanto una corretta giustificazione del suo utilizzo solo per i grandi interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definiti dall'art. 27 della LR n. 12/2005.

Inoltre, se si considera il rapporto tra le classi dimensionali delle imprese e la loro dimensione localizzativa, si rileva che le sedi produttive al di sotto dei 10.000 mq di SIp riguardano quasi esclusivamente piccole e micro attività produttive. Per iniziative all'interno di tali limitate dimensioni si ritiene, quindi, controproducente l'obbligo del PA.

- *Indice*

La capacità edificatoria attribuita dal Piano a questo ambito è espressa come Indice di utilizzazione fondiaria - *Uf* (mq/mq). Tale indice, tuttavia, non compare tra le definizioni degli indici e rapporti urbanistici, edilizi e ambientali elencate nell'art. 14 delle NTA. Al fine di garantire una corretta interpretazione delle norme, si chiede pertanto di inserire nel citato art. 14 la definizione di Indice di utilizzazione fondiaria - *Uf*.

- *Altezza massima*

In questo ambito è ammessa l'edificazione con altezza massima pari a tre piani. Tale limitazione rappresenta un forte vincolo sia per le attività economiche in essere sia per quelle eventualmente intenzionate a localizzarsi nel territorio di Buccinasco.

Si chiede, pertanto, di inserire all'interno dell'articolo la possibilità di deroghe per la realizzazione di edifici/impianti con altezze superiori in caso di comprovate esigenze tecnologiche produttive.

- *Incrementi una tantum*

L'attuale rapidità dei cambiamenti delle esigenze di mercato impone alle imprese tempi sempre più rapidi anche nell'adeguamento dei propri spazi: è necessario, pertanto, che le norme per Piano delle Regole consentano per le attività produttive insediate nell'ambito Mc che abbiano saturato gli indici di zona ampliamenti e adeguamenti anche con **incrementi una tantum del 10-15% della Slp esistente** rispetto ai parametri di zona per garantire il funzionamento delle attività in essere. Tale indirizzo limita significativamente il consumo del suolo, permettendo il massimo e miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente e garantendo la vitalità del tessuto economico locale.

È altrettanto fondamentale che tali interventi possano essere attuati attraverso titoli abilitativi diretti (permesso di costruire semplice o superDia).

- *Destinazioni d'uso*

Non si ritiene opportuno vietare in tutti gli ambiti Mc qualsiasi produzione che eserciti lavorazioni con cicli insalubri di prima classe e di seconda classe. Benché l'art. 216 del Testo Unico Leggi Sanitarie (ovvero Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265) sia tuttora vigente, esso è stato ampiamente superato dalle normative ambientali successivamente intervenute e dall'evoluzione dei processi produttivi, più aderenti ai principi della sostenibilità rispetto a quanto avveniva nel 1934. L'esclusione di specifiche, limitate, attività produttive potrà essere valutata dall'Amministrazione Comunale in assenza di certificazioni ambientali che ne garantiscano la sostenibilità.

Milano, 10 aprile 2013