



Comune di Buccinasco

Provincia di Milano

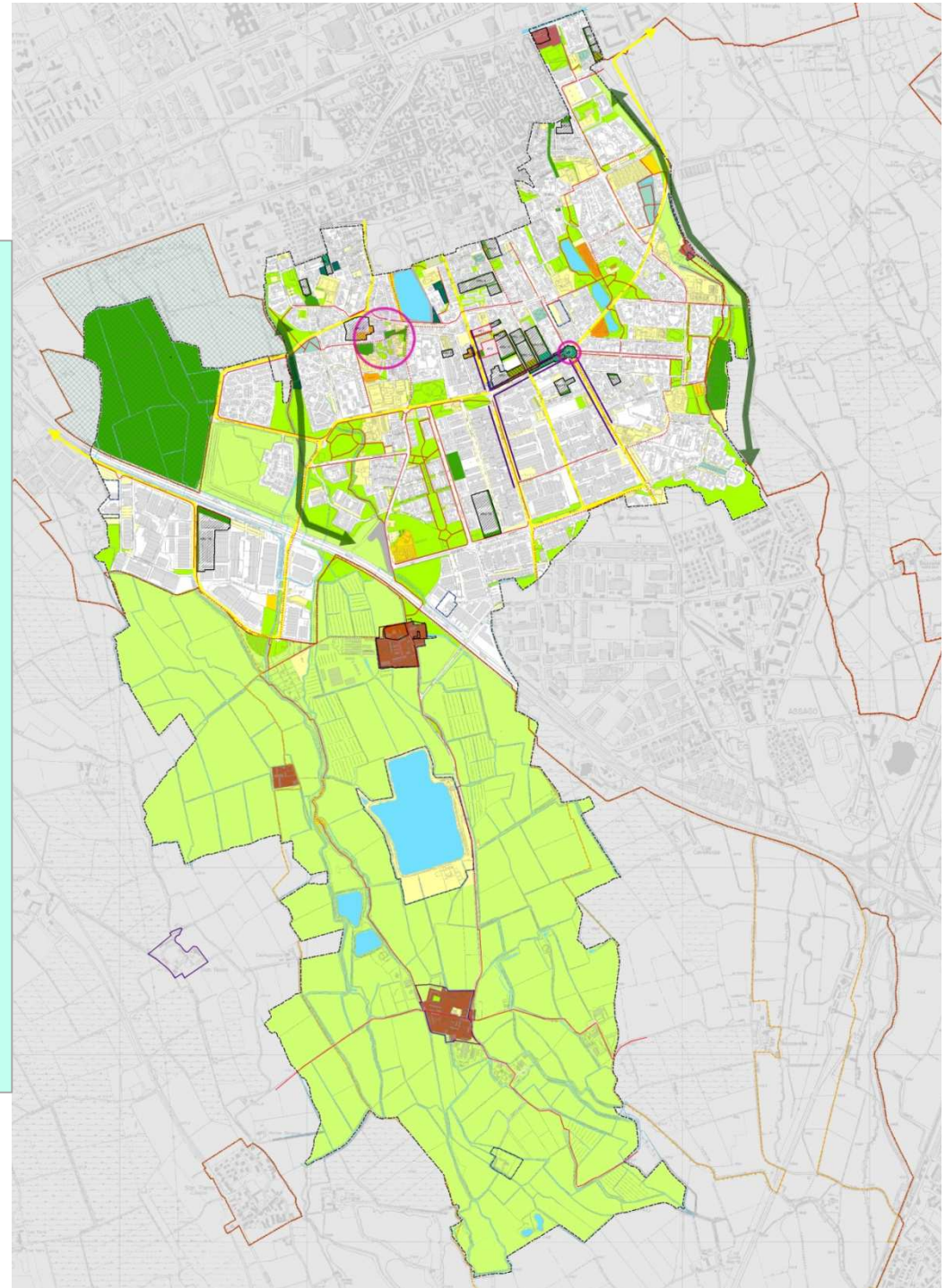


Piano di Governo del Territorio (PGT)
Commissione territorio e ambiente del 12/07/2021



Le tematiche principali del nuovo PGT

1. Rigenerazione urbana
2. Mobilità e accessibilità territoriale
3. #PianoQuartieri: un progetto d'azione specifico per la valorizzazione del patrimonio comunale
4. Sostenibilità ambientale, rete verde e ciclabilità
5. Politiche abitative e housing sociale



1. RIGENERAZIONE URBANA

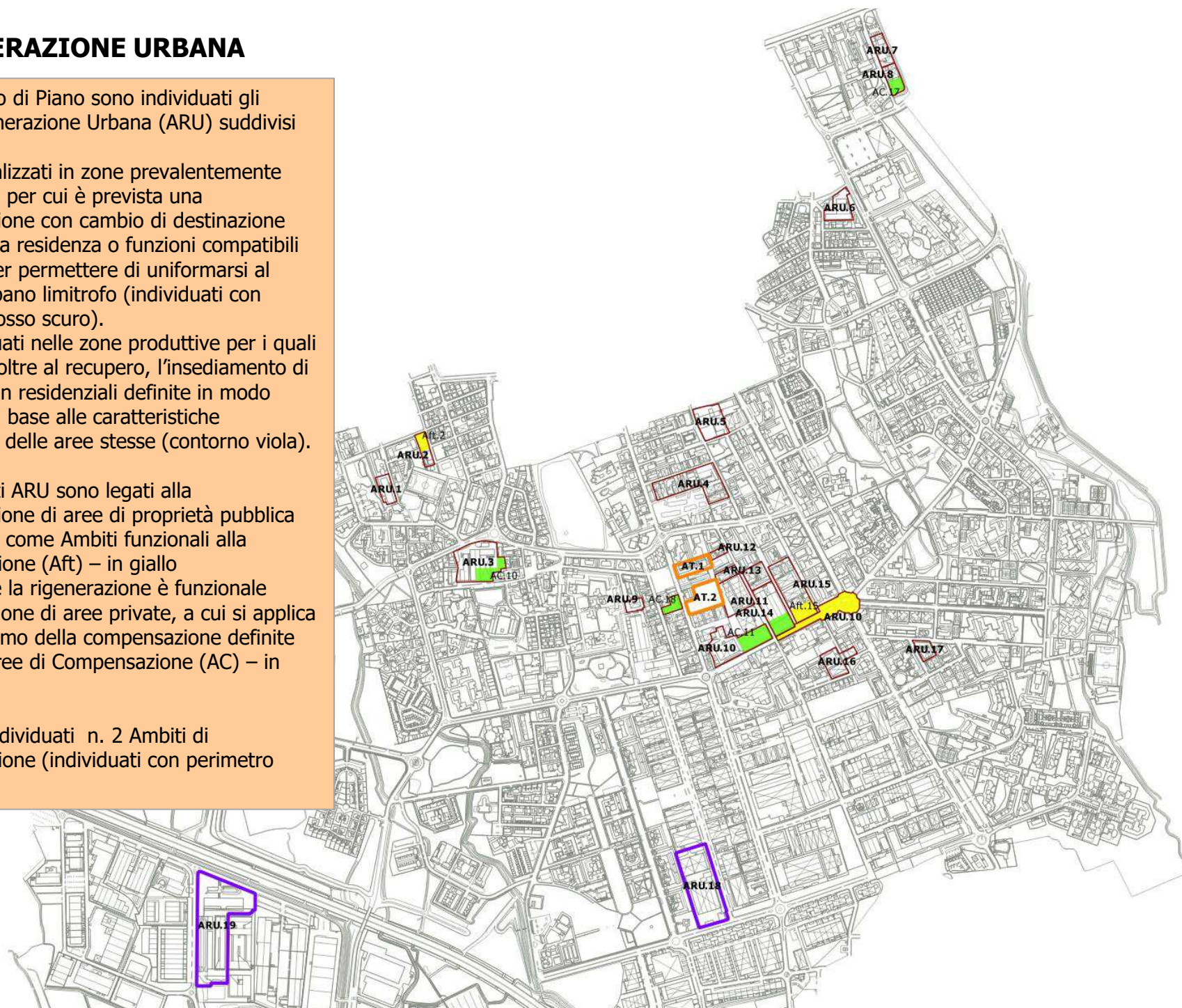
Nel Documento di Piano sono individuati gli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) suddivisi in:

- a) ARU.r localizzati in zone prevalentemente residenziali per cui è prevista una riqualificazione con cambio di destinazione funzionale a residenza o funzioni compatibili ad essa, per permettere di uniformarsi al tessuto urbano limitrofo (individuati con contorno rosso scuro).
- b) ARU.p, situati nelle zone produttive per i quali è previsto oltre al recupero, l'insediamento di funzioni non residenziali definite in modo specifico in base alle caratteristiche intrinseche delle aree stesse (contorno viola).

Alcuni di questi ARU sono legati alla riqualificazione di aree di proprietà pubblica individuate come Ambiti funzionali alla trasformazione (Aft) – in giallo

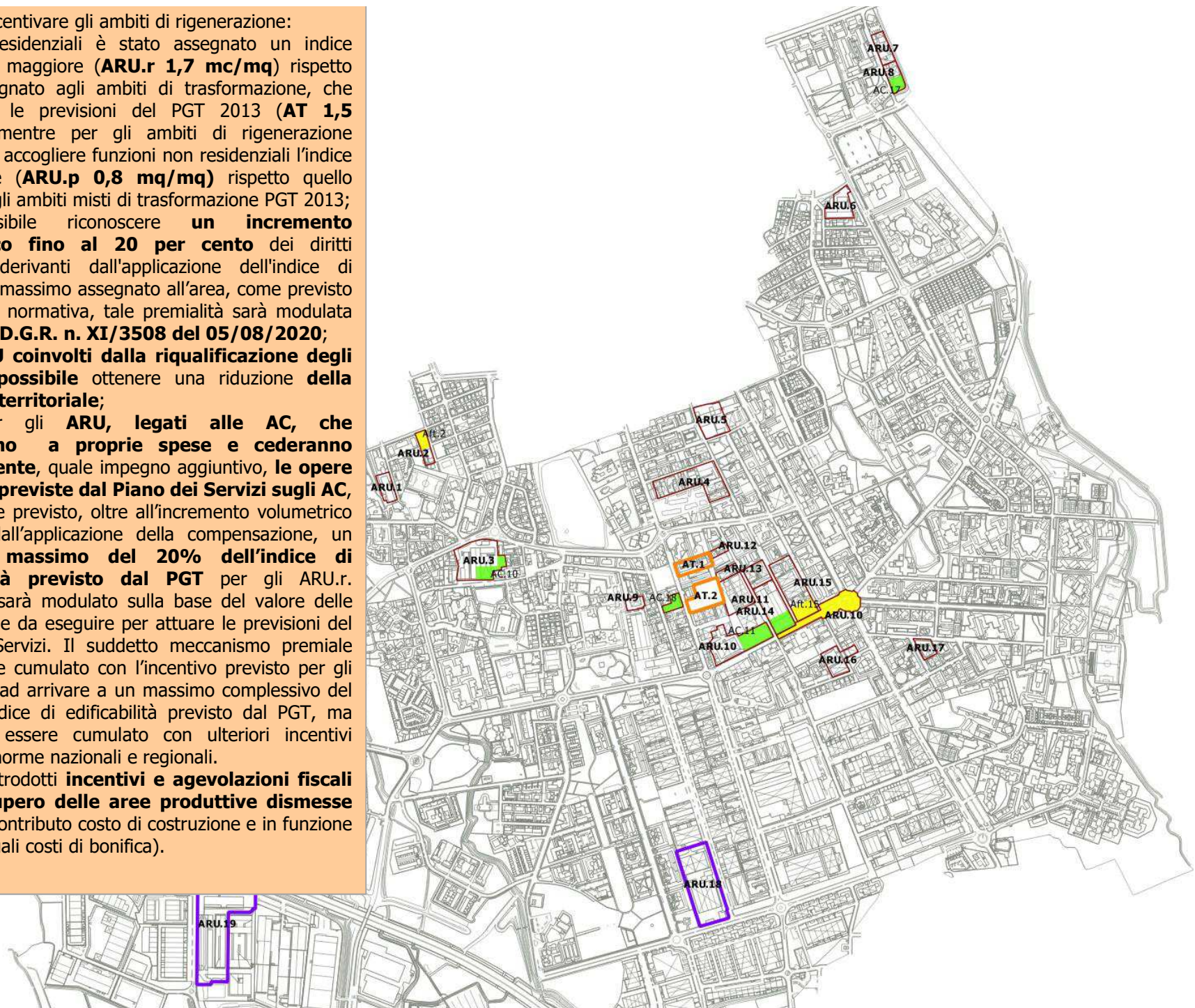
Per altri invece la rigenerazione è funzionale all'acquisizione di aree private, a cui si applica il meccanismo della compensazione definite appunto Aree di Compensazione (AC) – in verde

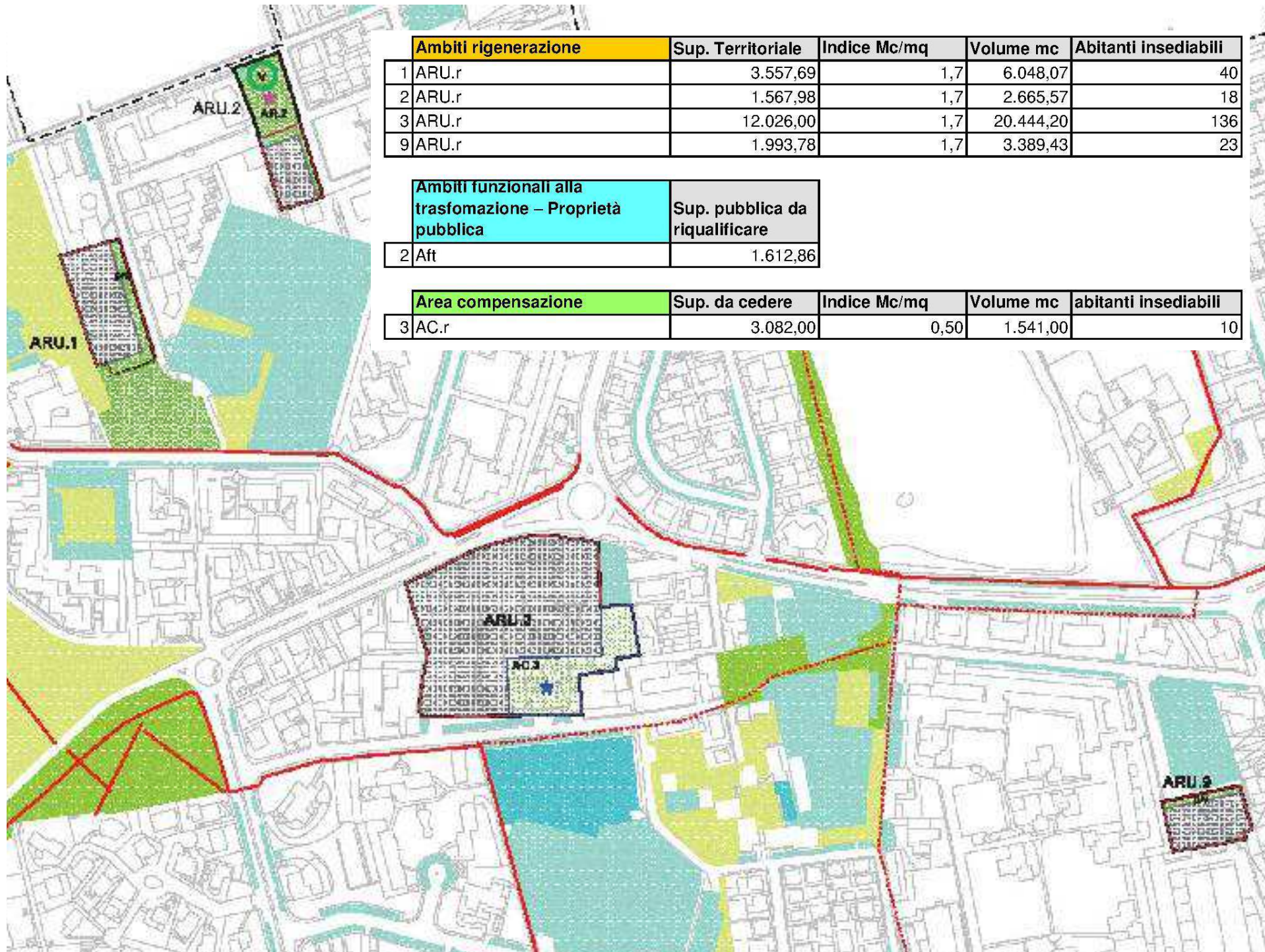
Sono inoltre individuati n. 2 Ambiti di trasformazione (individuati con perimetro arancione)



Strategie per incentivare gli ambiti di rigenerazione:

1. agli ARU residenziali è stato assegnato un indice volumetrico maggiore (**ARU.r 1,7 mc/mq**) rispetto quello assegnato agli ambiti di trasformazione, che conservano le previsioni del PGT 2013 (**AT 1,5 mc/mq**), mentre per gli ambiti di rigenerazione destinati ad accogliere funzioni non residenziali l'indice è maggiore (**ARU.p 0,8 mc/mq**) rispetto quello previsto negli ambiti misti di trasformazione PGT 2013;
2. sarà possibile riconoscere **un incremento volumetrico fino al 20 per cento** dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo assegnato all'area, come previsto dalla nuova normativa, tale premialità sarà modulata in base alla **D.G.R. n. XI/3508 del 05/08/2020**;
3. per gli **ARU coinvolti dalla riqualificazione degli Aft**, sarà **possibile** ottenere una riduzione della **dotazione territoriale**;
4. inoltre per gli **ARU, legati alle AC, che eseguiranno a proprie spese e cederanno gratuitamente, quale impegno aggiuntivo, le opere pubbliche previste dal Piano dei Servizi sugli AC**, potrà essere previsto, oltre all'incremento volumetrico derivante dall'applicazione della compensazione, un **incentivo massimo del 20% dell'indice di edificabilità previsto dal PGT** per gli ARU.r. L'incentivo sarà modulato sulla base del valore delle opere edilizie da eseguire per attuare le previsioni del Piano dei Servizi. Il suddetto meccanismo premiale potrà essere cumulato con l'incentivo previsto per gli ARU.r. fino ad arrivare a un massimo complessivo del 20% dell'indice di edificabilità previsto dal PGT, ma non potrà essere cumulato con ulteriori incentivi previsti da norme nazionali e regionali.
5. verranno introdotti **incentivi e agevolazioni fiscali per il recupero delle aree produttive dismesse** (riduzione contributo costo di costruzione e in funzione degli eventuali costi di bonifica).

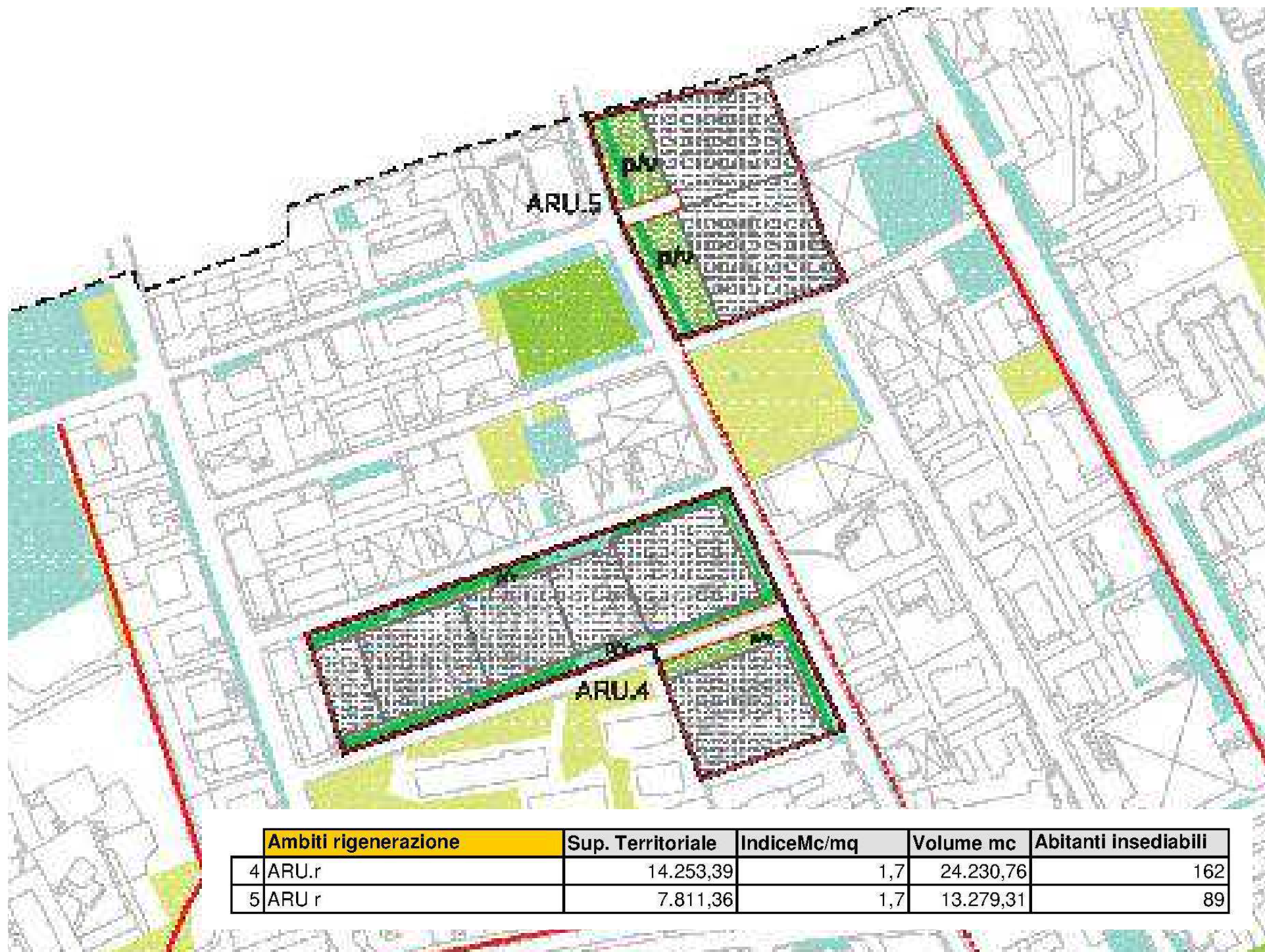




Ambiti rigenerazione		Sup. Territoriale	Indice Mc/mq	Volume mc	Abitanti insediabili
1	ARU.r	3.557,69	1,7	6.048,07	40
2	ARU.r	1.567,98	1,7	2.665,57	18
3	ARU.r	12.026,00	1,7	20.444,20	136
9	ARU.r	1.993,78	1,7	3.389,43	23

Ambiti funzionali alla trasformazione – Proprietà pubblica		Sup. pubblica da riqualificare
2	Aft	1.612,86

Area compensazione		Sup. da cedere	Indice Mc/mq	Volume mc	abitanti insediabili
3	AC.r	3.082,00	0,50	1.541,00	10



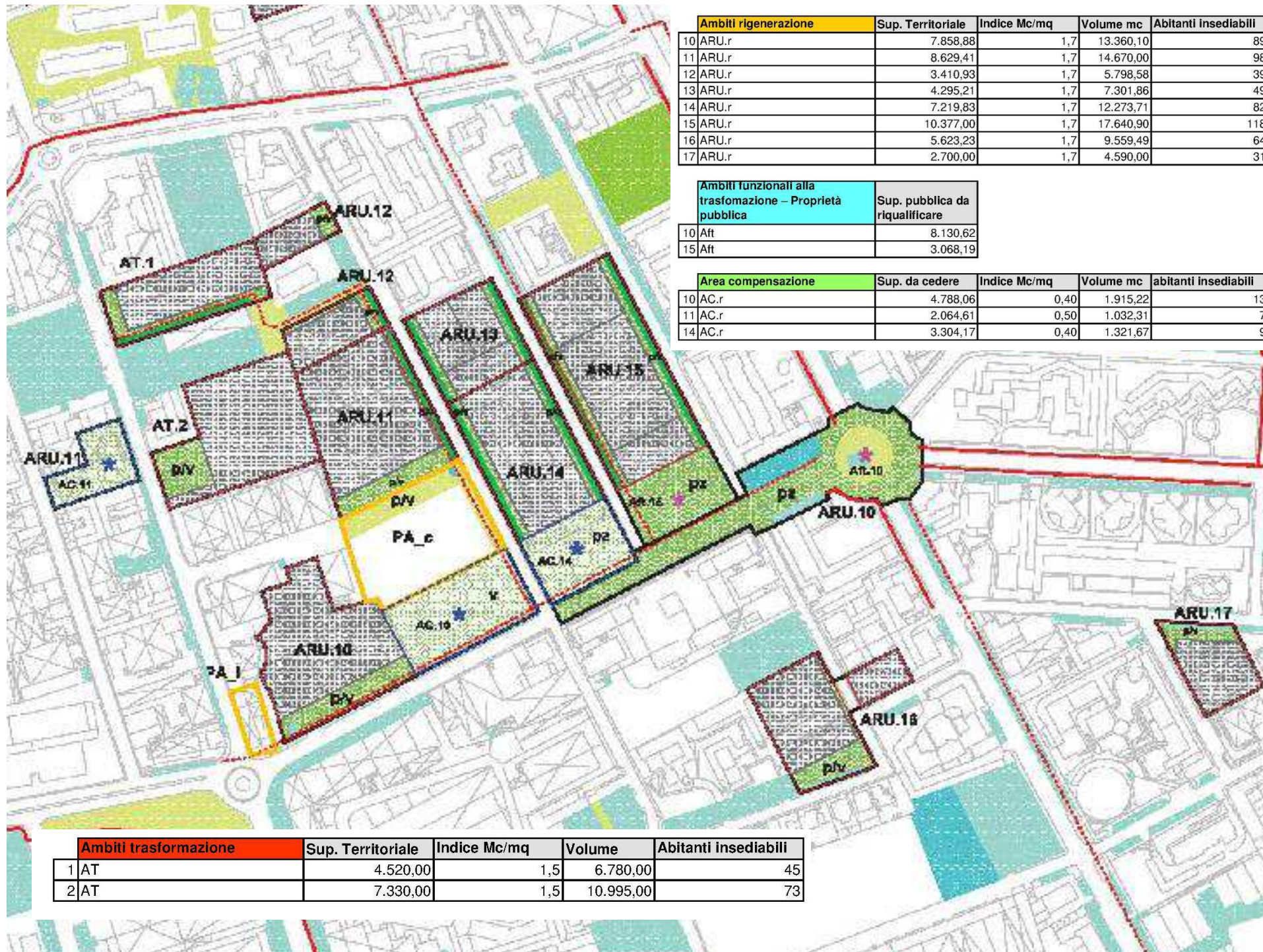
	Ambiti rigenerazione	Sup. Territoriale	IndiceMc/mq	Volume mc	Abitanti insediabili
4	ARU.r	14.253,39	1,7	24.230,76	162
5	ARU r	7.811,36	1,7	13.279,31	89



Ambiti rigenerazione		Sup. Territoriale	IndiceMc/mq	Volume mc	Abitanti insediabili
6	ARU.r	5.414,91	1,7	9.205,35	61
7	ARU.r	3.959,27	1,7	6.730,76	45
8	ARU.r	2.123,48	1,7	3.609,92	24

Area compensazione		Sup. da cedere	Indice Mc/mq	Volume mc	abitanti insediabili
8	AC.r	1.756,53	0,40	702,61	5



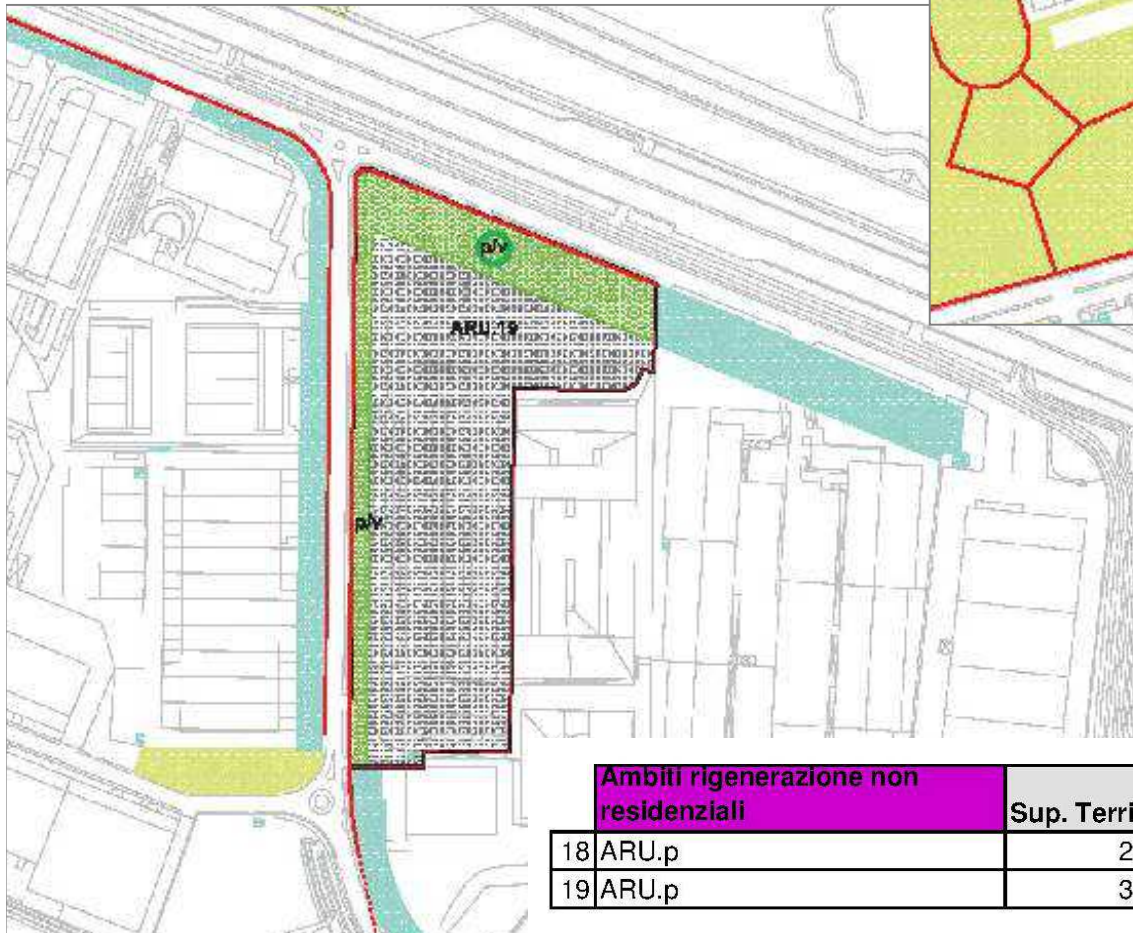


Ambiti rigenerazione	Sup. Territoriale	Indice Mc/mq	Volume mc	Abitanti insediabili
10 ARU.r	7.858,88	1,7	13.360,10	89
11 ARU.r	8.629,41	1,7	14.670,00	98
12 ARU.r	3.410,93	1,7	5.798,58	39
13 ARU.r	4.295,21	1,7	7.301,86	49
14 ARU.r	7.219,83	1,7	12.273,71	82
15 ARU.r	10.377,00	1,7	17.640,90	118
16 ARU.r	5.623,23	1,7	9.559,49	64
17 ARU.r	2.700,00	1,7	4.590,00	31

Ambiti funzionali alla trasformazione – Proprietà pubblica	Sup. pubblica da riqualificare
10 Aft	8.130,62
15 Aft	3.068,19

Area compensazione	Sup. da cedere	Indice Mc/mq	Volume mc	abitanti insediabili
10 AC.r	4.788,06	0,40	1.915,22	13
11 AC.r	2.064,61	0,50	1.032,31	7
14 AC.r	3.304,17	0,40	1.321,67	9

Ambiti trasformazione	Sup. Territoriale	Indice Mc/mq	Volume	Abitanti insediabili
1 AT	4.520,00	1,5	6.780,00	45
2 AT	7.330,00	1,5	10.995,00	73

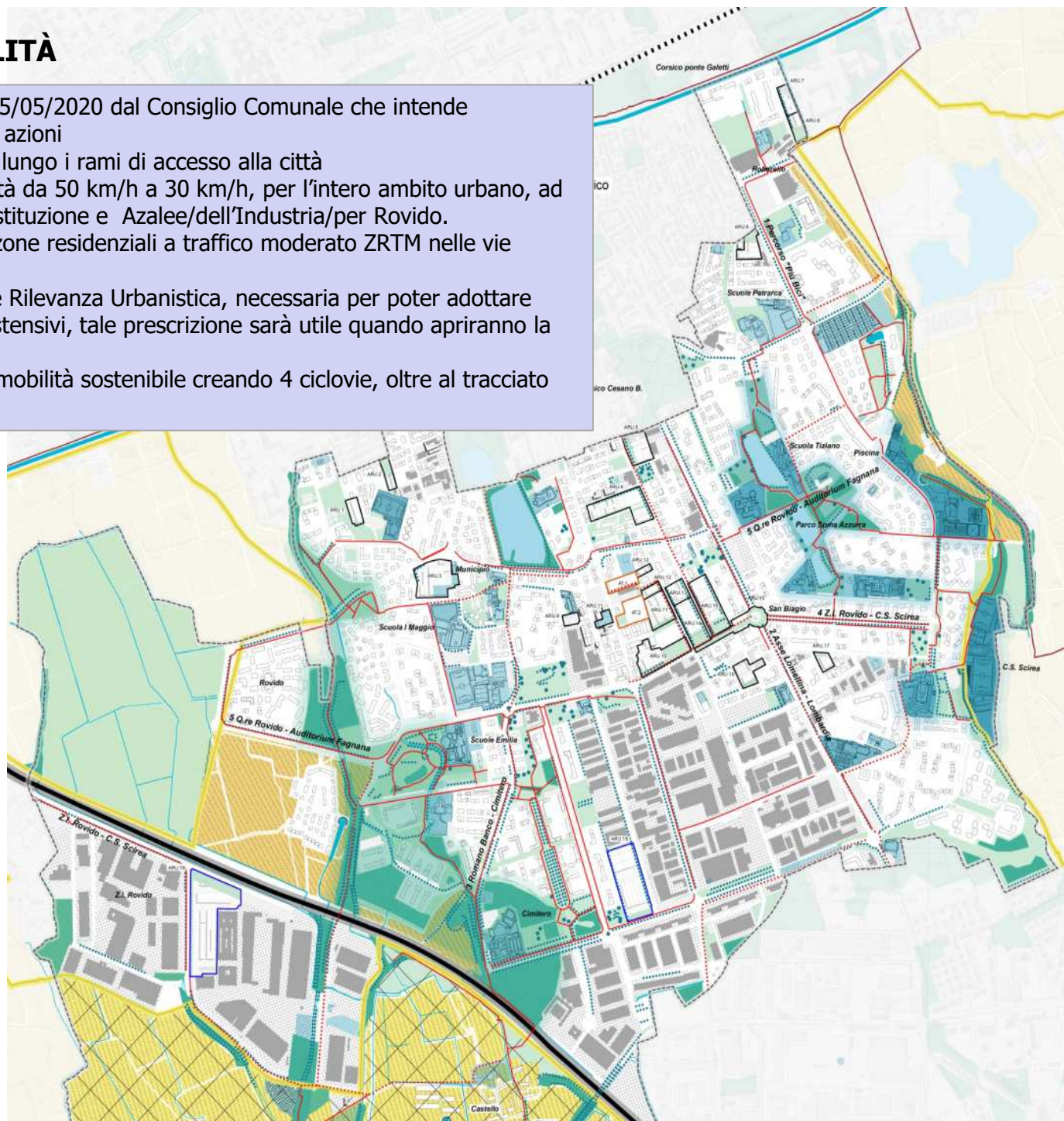


Ambiti rigenerazione non residenziali		Sup. Territoriale	Indice Mq/mq	Superficie lorda
18	ARU.p	22.987,17	0,8	18.389,74
19	ARU.p	37.333,94	0,8	29.867,15

2. MOBILITÀ E ACCESSIBILITÀ

Correlazione con il PGTU approvato il 25/05/2020 dal Consiglio Comunale che intende promuovere principalmente le seguenti azioni

1. Installazione di semafori filtro posti lungo i rami di accesso alla città
2. Riduzione generalizzata della velocità da 50 km/h a 30 km/h, per l'intero ambito urbano, ad eccezione per l'itinerario Greppi/Costituzione e Azalee/dell'Industria/per Rovido.
3. Creazione di isole ambientali ossia zone residenziali a traffico moderato ZRTM nelle vie coinvolte dal PianoQuartieri#
4. Definizione della Zona di Particolare Rilevanza Urbanistica, necessaria per poter adottare schemi di regolazione della sosta estensivi, tale prescrizione sarà utile quando apriranno la fermata della M4.
5. Rafforzamento e promozione della mobilità sostenibile creando 4 ciclovie, oltre al tracciato realizzato con il progetto "Più Bici"



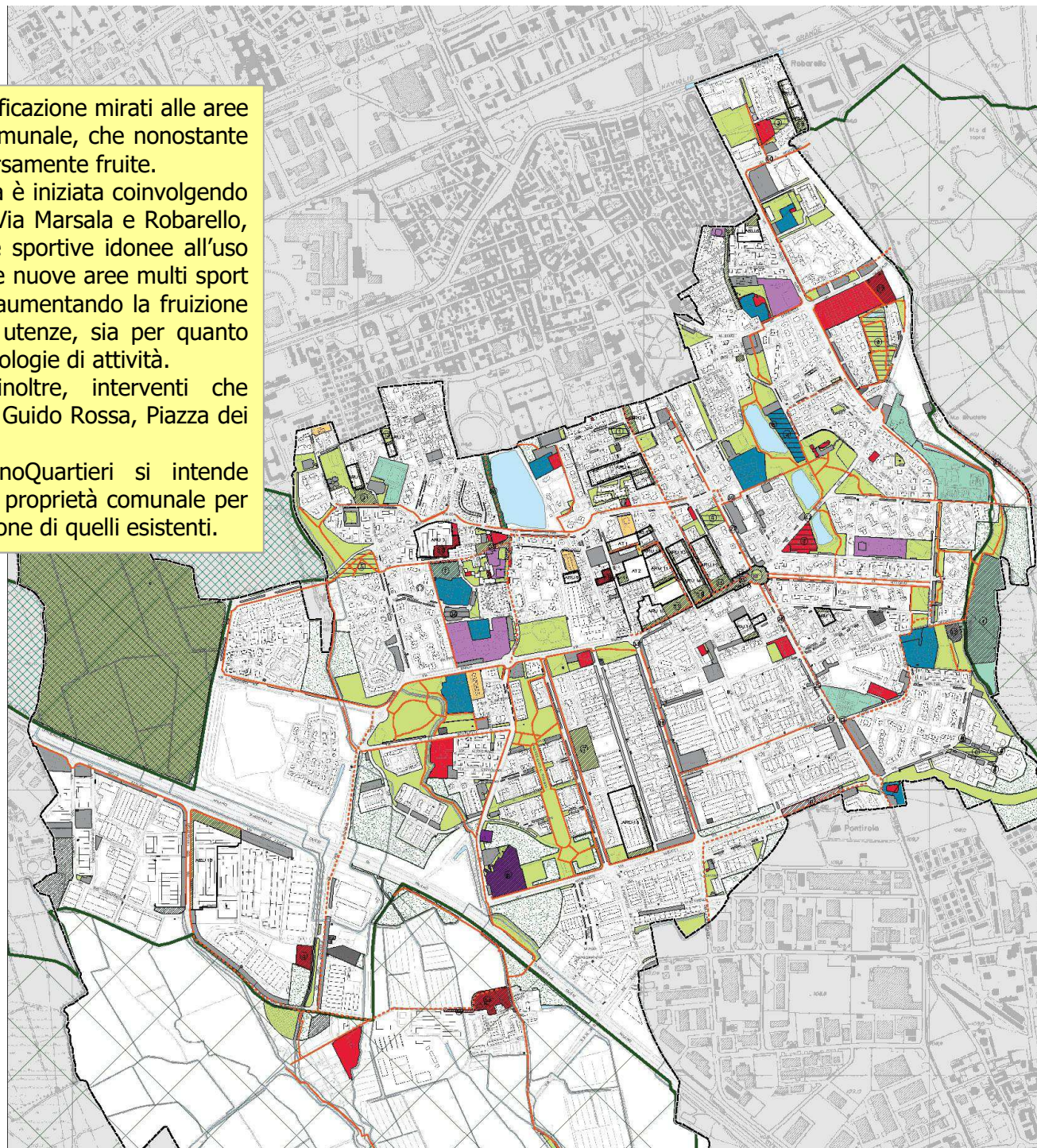
3. #PIANO QUARTIERI

Costituito da un insieme di progetti di riqualificazione mirati alle aree di medio-piccole dimensioni, di proprietà comunale, che nonostante le loro potenzialità localizzative risultano scarsamente fruite.

La ri-tematizzazione e la riattivazione fruitiva è iniziata coinvolgendo in particolare i quartieri di Via Manzoni, di Via Marsala e Robarello, dove sono state inserite anche attrezzature sportive idonee all'uso urbano di un parco pubblico. La finalità delle nuove aree multi sport è quella di rivitalizzare i suddetti quartieri, aumentando la fruizione degli spazi pubblici da parte delle diverse utenze, sia per quanto concerne le fasce di età sia per le diverse tipologie di attività.

Per l'anno 2021 sono in previsione inoltre, interventi che coinvolgono la Piazza pubblica del quartiere Guido Rossa, Piazza dei Giusti, Piazza Mar Nero e Via I' Maggio.

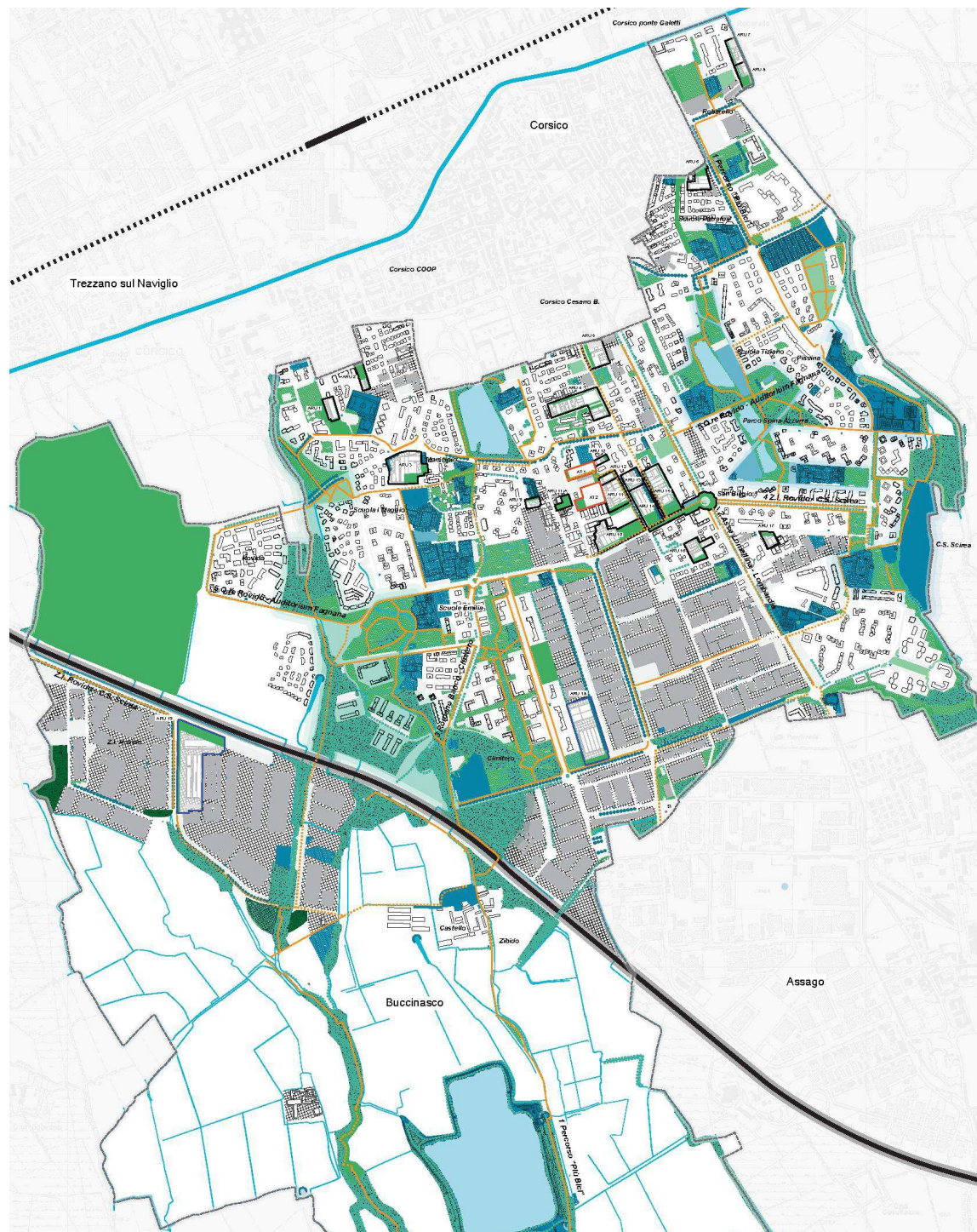
Un ulteriore obiettivo che con il #PianoQuartieri si intende perseguire è la valorizzazione di immobili di proprietà comunale per la creazione di nuovi servizi e l'implementazione di quelli esistenti.



4. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Le azioni principali previste:

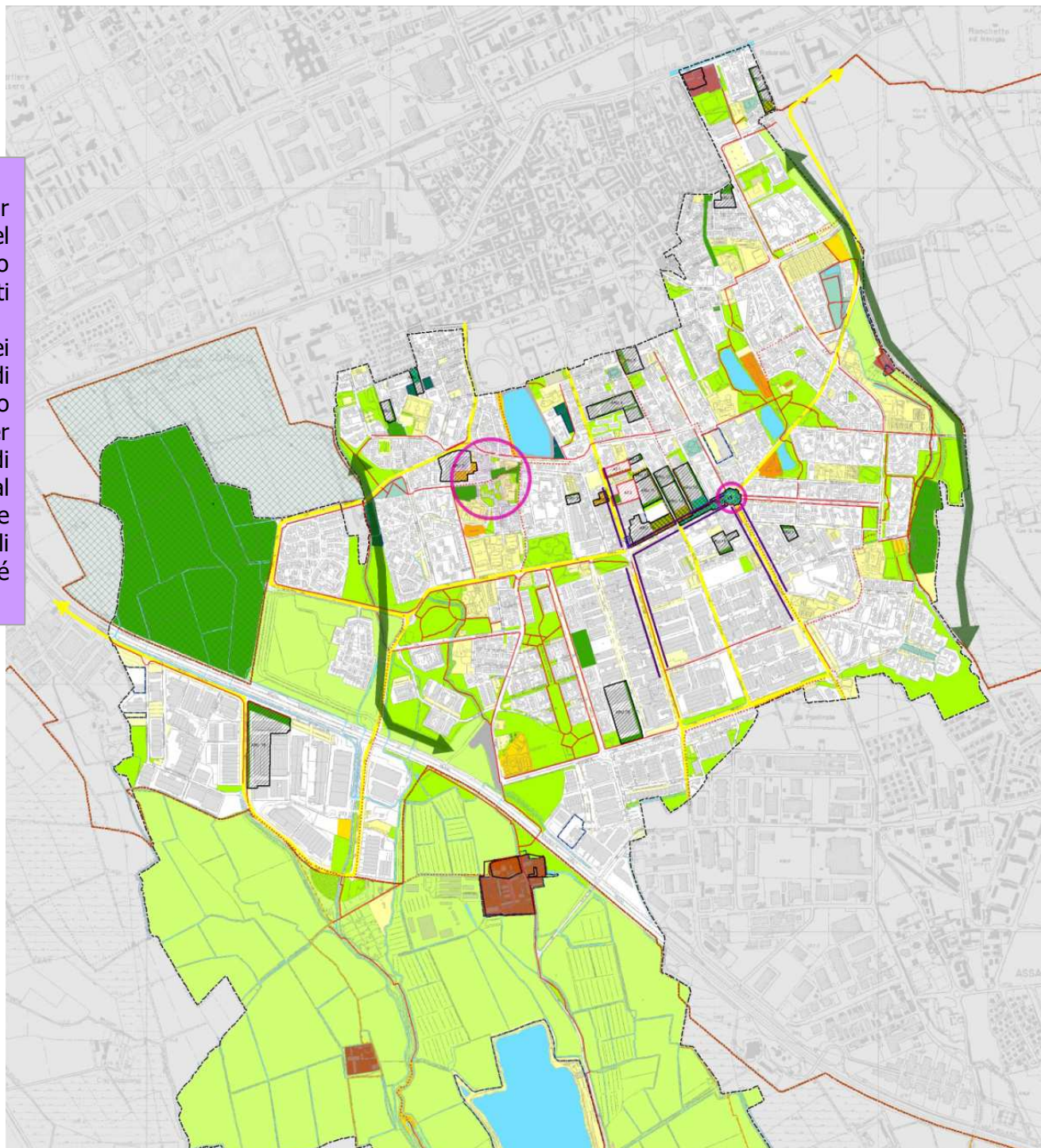
- a) PGT con zero consumo di nuovo suolo, evitando ulteriore edificazione e permettendo di mantenere un equilibrato rapporto tra aree edificate e spazi liberi
- b) Conservazione e valorizzazione del patrimonio comunale di aree destinate al verde pubblico e rafforzamento della rete ecologica comunale
- c) Azioni volte alla tutela dei terreni ineditati, che in base alle loro specifiche vocazioni sono stati destinati dal nuovo strumento urbanistico come Ambito agricolo, Aree non soggette alle trasformazioni o Verde privato
- d) Acquisizione di alcune aree private, localizzate in punti strategici, che consentiranno alla cittadinanza di fruire di zone naturalistiche di grande pregio, quali la Via della Musica, il Laghetto Rainolda in Via Lario e permetteranno il completamento del percorso naturalistico localizzato nei pressi della Cascina Terradeo.
- e) Progetto di Forestazione urbana che prevede la piantumazione di essenze arboree e arbustive per aumentare il patrimonio verde del comune di Buccinasco del 30%, arrivando a mettere a dimora circa 2.300 nuovi alberi e arbusti di grandi dimensioni. Questo progetto verrà realizzato anche grazie alla compensazione ambientale (come definita dalle NTA del Piano dei Servizi, vincolando le nuove edificazioni, le ristrutturazioni edilizie c.d. pesanti e i cambi d'uso verso il commerciale alla messa a dimora di nuove essenze arboree e/o arbustive in numero proporzionale al carico urbanistico generato dall'intervento) e alla realizzazione degli ARU e degli AT, per i quali è prevista la creazione di parterre alberati nelle vie coinvolte dagli interventi.



5. POLITICHE ABITATIVE E HOUSING SOCIALE

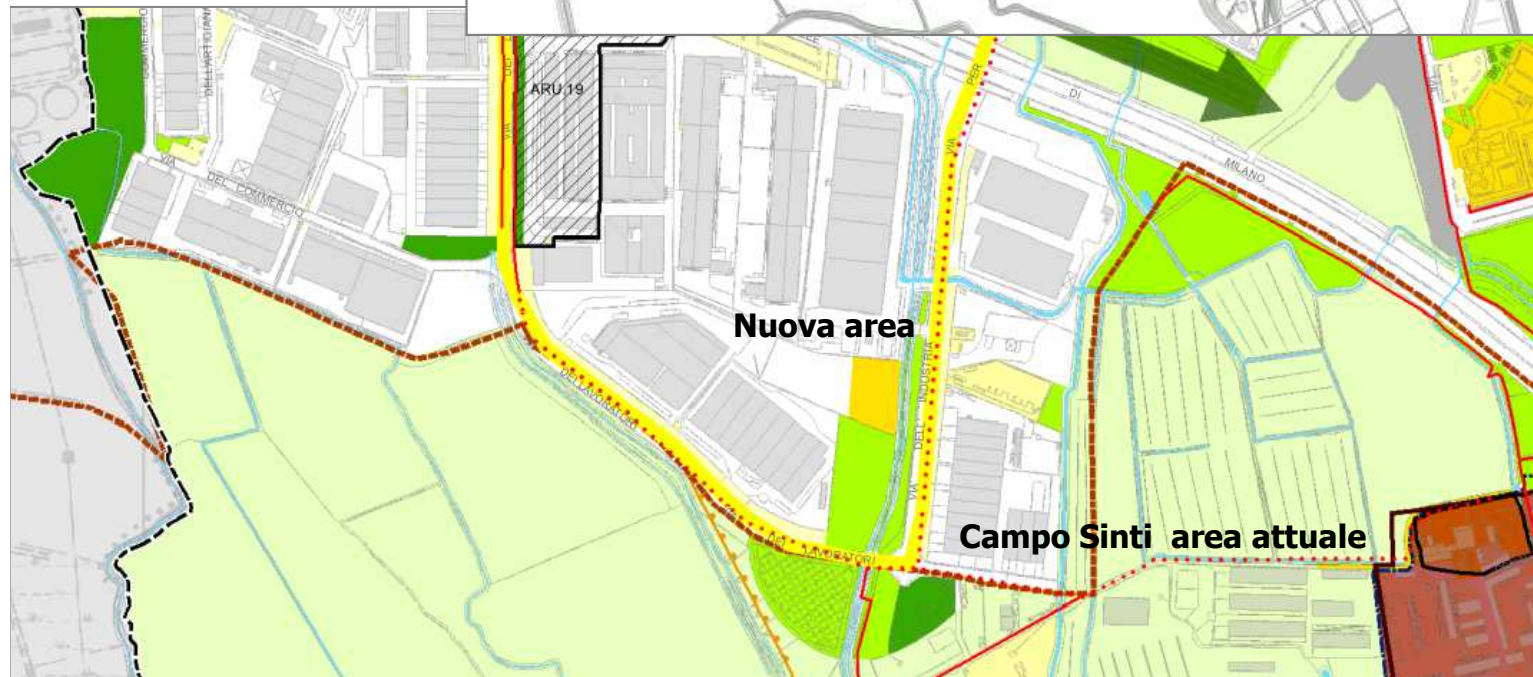
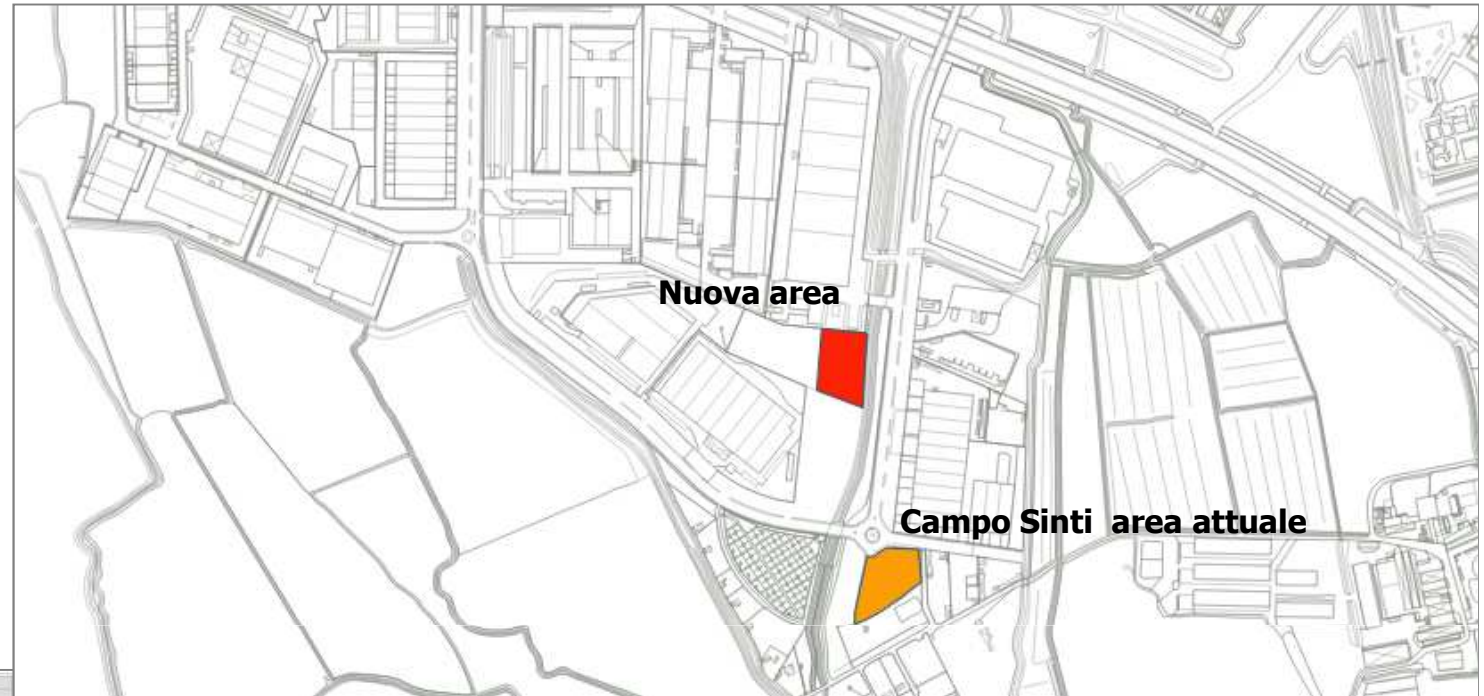
Azioni messe in atto :

- Il Comune di Buccinasco, proprio per favorire lo sviluppo di questi obiettivi nel novembre 2019 ha sottoscritto l'Accordo Locale tra sindacati inquilini e sindacati proprietari.
- nel nuovo PGT inoltre sono stati studiati dei meccanismi legati agli Ambiti di rigenerazione e di trasformazione. Nello specifico è richiesta obbligatoriamente per ogni ambito ARU e AT, la realizzazione di una volumetria di housing sociale pari al 10% del volume realizzabile, tale percentuale potrebbe salire al 20% nei casi in cui gli interventi vengano realizzati anziché unitariamente per singoli sottoambiti.



Rilocalizzazione Campo Sinti esistente

Il nuovo Piano prevede inoltre la rilocalizzazione dell'attuale Area Sinti di Via dei Lavoratori in un terreno di proprietà comunale, sito nel medesimo quartiere ma all'esterno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano. Sulla nuova area, attualmente libera da edificazioni, verrà realizzato un campo di sosta e transito delle popolazioni nomadi che possa rispondere alle esigenze della comunità Sinti già presente a Buccinasco.



Dimensionamento nuovo PGT



	Nuovo Volume residenziale	Abitanti
Ambiti rigenerazione - ARU.r (indice 1,7 mc/mq)	174.797,99 mc	1.165 ab
Ambiti trasformazione – AT (indice 1,5 mc/mq)	17.775,00 mc	119 ab
Area compensazione – AC (indice 0,4-0,5 mc/mq)	6.512,81 mc	43 ab
Tot	199.085,80 mc	1.327 ab
	Abitanti già residenti negli ARU	68 ab
	Nuovi ab in previsione	1.259 ab
Eventuale premialità volumetrica 20% max (qualità, prestazione, sostenibilità ambientale, sicurezza, integrazione sociale ecc..)	38.514,60 mc	257 ab
	N. max nuovi ab con premio	1.516 ab

	Superficie da acquisire ARU.r
Area compensazione - AC	14.995,37 mq
Aree di cessione obbligatoria	24.659,88 mq
Tot	39.655,25 mq

	Superficie pubblica da riqualificare
Ambiti funzionali alla trasformazione - Aft	12.811,67 mq

	Nuova Superficie lorda non residenziale
Ambiti rigenerazione non residenziali - ARU.p (indice 0,8 mq/mq)	48.256,89 mq

	Superficie da acquisire ARU.p
Aree di cessione obbligatoria	13.391,79 mq

Bilancio ecologico	PGT 2013	incidenza %*	PGT 2021	incidenza %*	Bilancio Ecologico	incidenza %
Superficie urbanizzabile prevista dal Documento di Piano	7.351,84	0,06	7.351,84	0,06	0,00	0,00
Superficie agricola o seminaturale del PdR	5.537.823,98	46,15	5.820.331,20	48,51	282.507,22	2,35