

Volumetria edificata a Buccinasco Più.

Si è spesso utilizzata la volumetria edificata cioè la quantità di edifici costruiti (espressa in metricubi) per evidenziare in negativo aspetti del quartiere, in specifico:

- la contraddizione rispetto agli elementi di maggior qualificazione riferiti alle scelte del Piano di Governo del Territorio della Amministrazione di centro-sinistra;
- il presunto “favore” fatto agli operatori che hanno edificato il quartiere.

Abbiamo più volte sentito e letto di un quartiere di 170.000 metricubi arrivando negli ultimi tempi a 200.000 metricubi come riportato nelle differenti dichiarazioni dell'attuale Sindaco.

L'obiettivo di queste affermazioni in “libertà” è quello di disegnare le caratteristiche di un quartiere che risulta ampiamente costruito e conseguentemente dequalificato ed impoverito di qualità dell'abitare.

Come già riportato da parte dell'Amministrazione Carbonera era stata ereditata una proposta di Piano Integrato di Intervento (PII) già presentato in Regione Lombardia che prevedeva la trasformazione della destinazione d'uso dell'area da direzionale/commerciale in residenziale. Un PII presentato in Regione con una disastrosa istruttoria, con un progetto planivolumetrico assolutamente inaccettabile ed un quadro economico lacunoso ed impreciso.

All'interno della negoziazione con l'operatore le cifre del quadro economico non erano più discutibili, come non era più discutibile la dimensione dell'intervento edificatorio se non inserendovi maggiori fattori di utilità pubblica e prevedendo la realizzazione di spazi per negozi.

Ma veniamo a quanto riportato nella Convenzione allegata alla Deliberazione del Consiglio Comunale.

Per una migliore comprensione dell'intervento riteniamo risulti utile confrontare il quartiere di Buccinasco Più con il vicino quartiere di Milano Più.

	Milano+	Buccinasco+
Superficie territoriale in mq	129.741	142.076
Volumetria totale in mc	158.807	146.487
di cui		
edilizia residenziale libera in mc	158.807	114.411
edilizia res. convenzionata in mc	0	22.631
edilizia res. in affitto in mc	0	4.504
commercio e servizi in mc	0	4.940
aree a standard in mq	38.150	66.734
aree viabilità primaria in mq	8.064	15.243
aree private ad uso pubblico in mq	6.475	9.443
superficie a verde privato in mq	36.350	35.158
oneri di urbanizzazione totali in euro	875.000	9.152.056
abitanti insediabili	1.588	1.465

I VARI PASSAGGI

1 – Nel Piano Regolatore Generale dell'inizio anni '90 l'area di Via Guido Rossa era classificata con destinazione ad insediamenti di terziario (uffici, ristoranti, alberghi, capannoni e strutture commerciali).

Volumetria: 124.000 metricubi

2 – Nel marzo 2001 il Consiglio Comunale approvò un progetto di trasformazione urbanistica da terziario a residenziale. Il progetto presentava differenti elementi critici. La proposta fu presentata dall'allora Presidente del Consiglio Comunale Luigi Jocca con il voto favorevole della maggior parte del Consiglio e quello contrario del Sindaco Lanati e della minoranza. Questo fatto determinò la crisi dell'Amministrazione Lanati.

Volumetria: 133.000 metri cubi escludendo il conteggio delle parti comuni (le parti comuni corrispondono a circa ulteriori 20.000 metri cubi).

3 - Sciolto il Consiglio Comunale nel 2001 subentra il Commissario Prefettizio che, con i poteri sia della Giunta Comunale che del Consiglio Comunale stesso, presenta in Regione un "Piano Integrato di Intervento" (PII)

Volumetria: 133.000 metri cubi escludendo il conteggio delle parti comuni (le parti comuni corrispondono a circa ulteriori 20.000 metri cubi).

4 – Dal giugno 2002 (Giunta Carbonera) prosegue con la Regione e con l'operatore la discussione nel merito del PII rivedendo il Documento di Inquadramento ed inserendo elementi di riqualificazione del territorio tra cui lo spostamento dell'edificio che doveva sorgere davanti al Comune nell'area in prossimità del Ristorante "Granfuoco".

Mentre in Via Roma sarebbe stata realizzata edilizia libera in Via Guido Rossa le abitazioni sono state vendute a prezzo ridotto come da Convenzione con il Comune. L'introduzione della vendita in convenzionata ha comportato un incremento di volumetria del 30% per garantire l'equilibrio economico all'operatore (metri cubi 8.547).

Era stato inoltre previsto un piccolo centro commerciale al fine di garantire dei servizi di prossimità per gli abitanti (metri cubi 4.940)

Volumetria: 133.000 metri cubi (sono incluse le volumetrie legate alle parti comuni) + 8.547 metri cubi + 4.940 metri cubi = 146.487 metri cubi

VIABILITA'

La proposta di Piano Integrato di Intervento teneva conto sotto il versante della viabilità della prevista costruenda Strada Parco che dal Cavalcavia Giordani, in territorio di Milano, avrebbe dovuto raggiungere la tangenziale a Rozzano. Infatti nella proposta di PII era stato tracciato un raccordo tra la nuova rotatoria collocata all'altezza dell'incrocio con Via Lomellina e la Strada Parco. Questa previsione del raccordo risultava obbligatoria come inserimento perché contenuta nelle indicazioni della Provincia per quanto riguarda la viabilità sovra-comunale.

Della Strada Parco non si hanno più notizie ed a oggi non esistono né il progetto né le risorse economiche necessarie alla sua realizzazione.

Nella proposta di Piano Urbano del Traffico era prevista l'apertura di una strada che raccordasse la nuova rotonda con Via Meucci in modo da deviare su questo percorso parte del traffico pesante e non solo in ingresso da Assago su Via Lomellina.

L'apertura del Cavalcavia Giordani ha comportato un incremento del traffico, in particolare su Via Lomellina in entrambi i sensi, di più del 30% con mete Assago-Milanofiori e Milano.

Quesiti che si pongono oggi:

- possibilità di arrivare con una futura strada alla fermata M2 Assago nord (dove esisterà da quello che risulta oggi un grosso problema di parcheggi) attraverso un accordo economico che interessi Buccinasco ed Assago con la disponibilità di Milano, considerando che i territori sono in quel Comune.
- Possibilità di prevedere un rafforzamento del trasporto pubblico (navette) per raggiungere la fermata M2; difficile pensare ad un servizio pagato dall'ATM.
- Prezzo del biglietto dalla nuova stazione M2.
- Raccordo tra il quartiere Milano più/Buccinasco Più con la zona di Via Indipendenza.
- Proposta di tangenzialina in territorio di Assago che raccordi le zone industriali di Assago e Buccinasco portando il traffico in tangenziale.

Come si vede le soluzioni sono diverse ed a oggi non tutte prevedibili e quantificabili come reali risultati rispetto ad un traffico privato che tende ad incrementare in maniera consistente e costante.