

Spettabile
COMUNE DI TRUCCAZZANO
Residenza Municipale
Via Scotti 50
20060 – TRUCCAZZANO (MI)

comune.truccazzano.mi@legalmail.it

OGGETTO: VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (“VAS”) RIFERITA AL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE GENERALE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO –AVVISO DI DEPOSITO, AI SENSI DELL’ART. 14 D.LGS 152/2006 DELLA DOCUMENTAZIONE DI PIANO UNITAMENTE AL RAPPORTO AMBIENTALE FINALE, PUBBLICATO IN DATA 08.03.2024

FORMULAZIONE DI OSSERVAZIONI AI SENSI DELL’ART. 14, COMMA 2 DEL D.LGS. 152/2006.

* * * * *

La scrivente Società TFIN SPA, con sede in MILANO, Via Solferino, 7 C.F. 94134810368 e P.IVA 03685340360, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Danilo Montecchi (C.F. MNTMSM55C24G393O) per la carica domiciliato presso la sede sociale

VISTO

l’Avviso Pubblico in data 08.03.2024, recante la comunicazione di messa a disposizione del pubblico della Documentazione di Piano, del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica, nel contesto della procedura di Valutazione Ambientale Strategica del Nuovo Documento di Piano e della Variante Generale al Piano delle Regole e Piano dei Servizi, il cui procedimento di formazione è stato avviato con Deliberazione della Giunta Comunale 2.12.2022, n. 39

FORMULA

ai sensi e per gli effetti dell’art. 14, comma 2 del D.Lgs. 152/2006, le seguenti osservazioni.

PREMESSO CHE

A. Trasporti Internazionali Transmec spa occupa, in Comune di Truccazzano, un complesso immobiliare posto in fregio al tracciato della SP 201, di estensione complessiva pari a circa mq. 94.241, caratterizzato come segue:

- a. la porzione orientale, detenuta in locazione, estensione pari a mq. 52.591, identificata al catasto Comune di truccazzano, foglio 14 mappali 138, 139, 140, 142, 183, 193, risulta già edificata, essendo ivi insistente un complesso immobiliare a destinazione produttiva e dedicato allo svolgimento di attività di logistica;
- b. la porzione occidentale, di cui è proprietaria TFIN S.P.A. (Società del Gruppo Transmec), estensione pari a mq. 41.650 (catastalmente identificata Comune di Truccazzano, foglio 14 mappali 52, 53, 70, 71, 78, 137 è, allo stato di fatto, libera da edificazioni;



Fig. 1 – estratto mappa satellitare con identificazione dell'area di proprietà

B. in base al PGT vigente (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 08.10.2012 n. 45, efficace a far data dalla pubblicazione del correlato avviso sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 7 del 13.02.2013¹), il complesso immobiliare sopra menzionato risulta incluso, per intero, nelle aree ricomprese nel perimetro del Parco Regionale Adda Nord. Nello specifico, l'area edificata (orientale) è classificata, nel contesto del

¹ Si noti che il termine di validità quinquennale del Documento di Piano è stato oggetto di proroga, ai sensi dell'art. 5 della LR 31/2014, con DCC 17/2018.

vigente PGT, come “*ambito produttivo consolidato*”, mentre l’area libera è classificata in termini di “*verde agricolo*”.

PREMESSO, ALTRESI’, CHE

C. Con deliberazione della Giunta Comunale n. 39 del 2.12.2022, codesta spettabile Amministrazione comunale ha avviato l’iter di predisposizione del nuovo PGT e della correlata procedura di VAS. In particolare, nel contesto degli elaborati del nuovo strumento urbanistico comunale messi a disposizione nella procedura di VAS (di cui all’Avviso pubblico in data 08.03.2024), il complesso immobiliare di cui sopra – totalmente ricompreso, lo si ricorda, nel perimetro del Parco Regionale Adda Nord - è classificato come segue:

- a. quanto alla porzione (orientale), allo stato già edificata: “*ambito produttivo consolidato*”;
- b. quanto alla porzione (occidentale) libera da edificazioni: “*ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico*”.

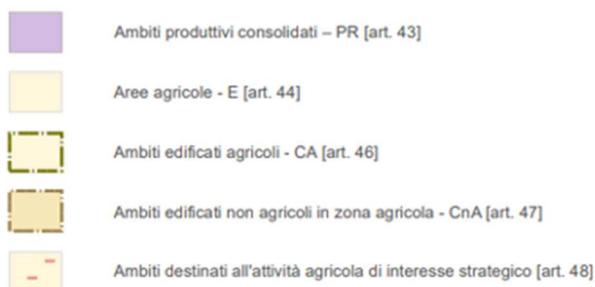
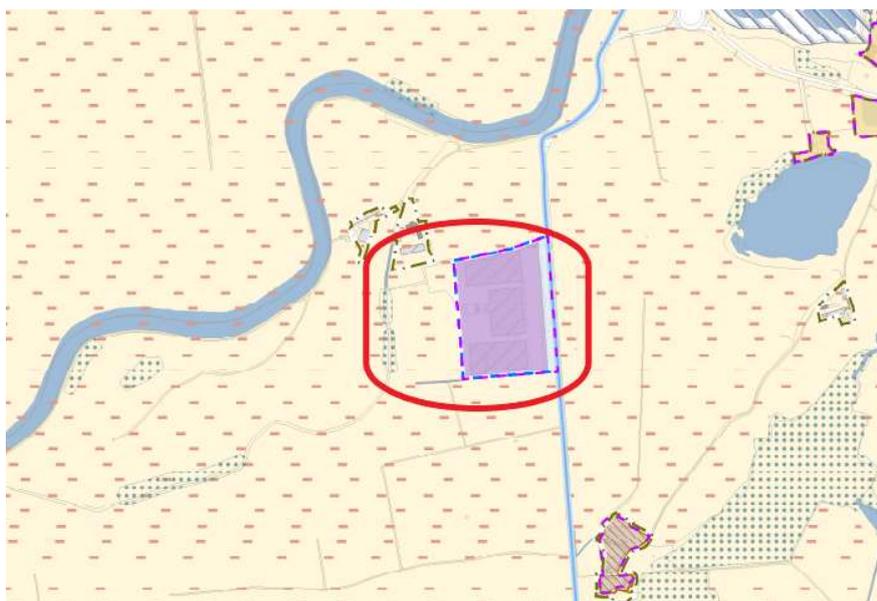


Fig. 2 – estratto Tavola PR01 pubblicata in sede di VAS (area di proprietà evidenziata in tinta rossa)

RILEVATO CHE

- D. Allo stato attuale – e così come attestato sia nel Rapporto Ambientale (pagg. 72 e ss.) sia nella Relazione di Piano (pagg. 84 e ss) del nuovo PGT – risulta altresì essere in corso il procedimento sotteso all’approvazione della Variante Generale del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Adda Nord: in dettaglio, la Variante generale al PTC del Parco Adda Nord è stata adottata con Deliberazione della Comunità del Parco 25.02.2022 n. 2 (di cui all’avviso pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 10 del 09.03.2022). Con successiva Deliberazione della Comunità del Parco 16.09.2022 n. 15 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute e, conseguentemente, il nuovo PTC del Parco è stato trasmesso alla Giunta Regionale per la verifica di compatibilità con gli atti di pianificazione e programmazione regionale e la definitiva approvazione, non intervenuta al momento di redazione delle presenti osservazioni;
- E. nel contesto del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento *in itinere*, l’area oggetto delle presenti osservazioni è ricompresa pressoché per intero in “*zona di compatibilizzazione*”, definita e disciplinata dall’art. 57 della Normativa di Piano del PTC del Parco Regionale Adda Nord, adottato nei termini sopra indicati, come segue:
- “1. Il PTC individua con apposito simbolo grafico nella tavola TP03_ articolazione del territorio le zone di ‘compatibilizzazione’, in quanto ambiti che, per la concomitanza - della loro prossimità, tangenza o interclusione rispetto alle zone agricole di cui all’art.53 e alle zone d’interesse naturalistico e paesistico di cui all’art.54 - della presenza di strutture produttive e tecnologiche, di destinazioni d’uso e di fenomeni di degrado edilizio e urbanistico risultano determinare situazioni di particolare criticità ambientale per i prevalenti obiettivi di tutela del PTC.*
 - 2. Obiettivo da perseguire in queste zone è la progressiva eliminazione delle criticità in essere, attraverso azioni di compatibilizzazione da intendersi come interventi di natura tecnologica, gestionale, edilizia e urbanistica, ambientale e paesaggistica atti a eliminare, mitigare e/o compensare tali criticità, con i limitrofi ambiti paesaggistici e ambientali di tutela.*
 - 3. Le modalità di compatibilizzazione cui al precedente comma sono definite da specifici atti di intesa, convenzionali o altra forma di partenariato pubblico/privato tra l’Ente Parco e i privati aventi titolo e il Comune territorialmente interessato.*
 - 4. Le iniziative di compatibilizzazione potranno contemplare interventi di trasformazione edilizia e urbanistica solo se finalizzati al complessivo miglioramento del profilo di compatibilità ambientale e paesistica del comparto di intervento. Sino all’approvazione delle modalità di compatibilizzazione di cui*

al comma 3 sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di adeguamento degli impianti di depurazione o comunque diretti alla riduzione di altri fattori di inquinamento.

5. Per tali ambiti **la disciplina urbanistica attuativa verrà definita dal Comune negli atti di programmazione territoriale del PGT, da sottoporre a certificazione di conformità del Parco, al quale sono demandate le autorizzazioni relative alla valutazione di incidenza e paesaggistica, in ogni fase, sia delle previsioni che degli interventi, che dovranno concludersi prima dell'atto formale di rilascio dei titoli attuativi ed edilizi, in una Convenzione contenente gli obblighi a carico di ogni intervento.**

6. A tal fine il Parco definisce, per tali aree, come elemento prioritario da garantire negli atti di programmazione territoriale del PGT, e negli interventi specifici assentiti dal Comune, i seguenti elementi inderogabili:

- a) sia garantita la creazione di elementi di murazione verde verso le aree naturalistiche, secondo indicazioni specifiche emesse dall'Ente Parco, relativamente a ogni intervento o comparto edificatorio
- b) sia esclusa la creazione di pareti vetrate continue che possono creare danni all'avifauna
- c) le edificazioni non potranno mai superare l'altezza massima di 15 metri, ad esclusione degli impianti tecnologici quali silos o torri di raffreddamento
- d) siano garantite nelle Convenzioni, le misure previste dagli art.33 e art.35 delle presenti norme”;



Articolazione del territorio del Parco - NP - Titolo 9

	nuclei storici - art.48
	ville e parchi di valore paesistico-ambientale - art.49
	area leonardesca - art. 51
	zone di iniziativa comunale orientata - art. 52
	zone di compatibilizzazione - art. 57
	zone agricole - art. 53
	zone di interesse naturalistico e paesistico - art. 54

Fig. 3 – estratto Tav. Azionamento di PTC Parco Adda Nord adottato con DCP 2/2022 (Ambito e sub-porzioni identificate in tinta rossa)

- F. alla luce di quanto sopra, risulta evidente che la classificazione, operata dal PTC del Parco Adda Nord (adottato e trasmesso alla Giunta Regionale per la definitiva approvazione) comporta, anche per la porzione occidentale dell'area (ovverosia quella allo stato libera da edificazioni), la possibilità di sviluppi edificatori, la cui disciplina di dettaglio è demandata alla pianificazione di livello comunale, in coerenza con i principi di sviluppo e di *compatibilizzazione* sanciti dalla normativa tecnica del Parco.

RILEVATO, ULTERIORMENTE, CHE

- G. Il disposto dell'art. 18 commi 4 e seguenti della L.R. 86/1983 – contenente la disciplina del rapporto tra le previsioni del PTC dei Parchi Regionali e gli altri strumenti di pianificazione regionale – stabilisce che *“Le previsioni urbanistiche del piano del parco sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali dei comuni interessati e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute. 5. I comuni apportano al proprio strumento urbanistico generale, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del piano del parco, le correzioni conseguenti, relativamente alle aree comprese nel parco stesso; entro due anni dalla stessa data, i comuni procedono all'aggiornamento dello strumento urbanistico generale relativamente alle aree esterne al parco, tenendo conto degli indirizzi derivanti dal piano territoriale del parco, ai sensi del quinto comma del precedente art. 17”*;
- H. in considerazione delle disposizioni legislative sopra riportate, che per l'appunto prescrivono la necessità che le previsioni del PTC del Parco (una volta approvate ed efficaci) siano recepite dagli strumenti urbanistici comunali (*i.e.* PGT), e dello stato attuale del procedimento di approvazione del suddetto PTC, la cui definitiva approvazione, ancorché *in itinere*, risulta essere imminente, si chiede che codesta spettabile Amministrazione Comunale – anche in ossequio ai principi di efficacia, efficienza e non

duplicazione procedurale - voglia conferire, nel contesto del nuovo PGT comunale, all'area di proprietà della scrivente allo stato libera da edificazioni (ossia alla parte occidentale del complesso immobiliare), una disciplina urbanistica coerente con la classificazione per essa operata dal PTC adottato e controdedotto (*i.e. zona di compatibilizzazione*), condizionando l'operatività di detta previsione all'intervenuta definitiva approvazione e acquisizione di efficacia del nuovo Piano Territoriale del Parco Regionale Adda Nord.

CONSIDERATO, INOLTRE, CHE

- I. Sotto un altro e concorrente profilo, si rileva che la parte occidentale dell'area di proprietà della scrivente (cioè quella libera da edificazioni) viene classificata, negli elaborati di cui alla proposta di PGT, pubblicata in sede di VAS, in termini di *“ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico”*. Tale classificazione dell'area deriva dalle previsioni sovraordinate del Piano Territoriale Metropolitano della Città Metropolitana di Milano (definitivamente approvato con DCM 11.05.2021 n. 16, efficace a far data dal 06.10.2021 per la pubblicazione, in tale data, dell'avviso di approvazione sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 40). Come evidenziato nel Rapporto Ambientale del nuovo PGT *in itinere*, nel contesto dello strumento di pianificazione metropolitano *“La quasi totalità delle aree agricole del Comune di Truccazzano, sia quelle interne al Parco dell'Adda nord, che quelle esterne, sono classificate come Ambiti agricoli strategici”*;
- J. Si rileva, da un lato, che, a norma dell'art. 18.3 LR 12/2005, l'individuazione degli Ambiti Agricoli di Interesse Strategico da parte degli strumenti di pianificazione provinciale non ha efficacia prevalente e prescrittiva sulle disposizioni dei Piani Territoriali di Coordinamento dei Parchi Regionali. Per altro e concorrente verso, deve evidenziarsi che la stessa normativa tecnica di PTM prevede la facoltà, in sede di redazione del PGT, di *“apportare rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale”* (art. 43 Norme di Attuazione di PTM);
- K. Alla luce di quanto sopra, si chiede pertanto che la quota parte delle aree di proprietà della scrivente incluse dal PGT *in itinere* tra gli *“ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico”* sia destinataria di altra classificazione, coerente con le previsioni del PTC del Parco Adda Nord *in itinere*, ovvero sia come *“zona di compatibilizzazione”*, consentendo sulla stessa, nei termini e alle condizioni indicate nella normativa di PTC possibili, futuri sviluppi edificatori.

DATO ATTO CHE

- L. Secondo quanto riportato nel Rapporto Ambientale (pagg. 56 e ss.), il nuovo PGT del Comune di Truccazzano assicura una riduzione del consumo di suolo pari a – 83.784 mq. a fronte di un obiettivo di riduzione, assegnato dal PTM, pari a -32.671 mq;
- M. Si chiede che, nel calcolo del Bilancio Ecologico di Suolo (BES) venga dunque considerata e conteggiata anche la previsione di sviluppo edificatorio, in continuità con la disciplina del PTC del Parco Adda Nord *in itinere*, da assegnare all'area occidentale di proprietà della scrivente, con la precisazione che la suddetta capacità edificatoria avrà efficacia solo ad intervenuta approvazione e pubblicazione sul BURL del nuovo Piano Territoriale del Parco *in itinere*.

* * * * *

Alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, la scrivente

CHIEDE

che codesta rispettabile Amministrazione comunale, nel contesto del nuovo PGT comunale, voglia:

- assegnare - nel contesto del PGT *in itinere* - all'area di proprietà della scrivente, classificata dal nuovo PTC del Parco (adottato e controdedotto) come *zona di compatibilizzazione*, la disciplina urbanistica riferibile alla stessa, condizionando l'operatività di tale disciplina all'efficacia del nuovo PTC del Parco Regionale Adda Nord: ciò, anche ai fini di perseguire preminenti obiettivi di economia procedurale e di non aggravio dei procedimenti;
- emendare la classificazione impressa dal nuovo PGT *in itinere* a quota parte dell'area di proprietà della scrivente in termini di “*ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico*”, prevedendo, per tale area una classificazione coerente con le previsioni del PTC del Parco Adda Nord *in itinere*, ovvero sia come “*zona di compatibilizzazione*”, consentendo sulla stessa, nei termini e alle condizioni indicate nella normativa di PTC, futuri sviluppi edificatori. Ciò anche mediante l'individuazione di altra area da classificare come “*ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico*”, al fine di garantire, in ossequio al disposto dell'art. 43 comma 2 delle Norme di Attuazione di PTM, un bilancio non inferiore a zero;
- considerare e conteggiare, nel calcolo del Bilancio Ecologico di Suolo (BES) la previsione di sviluppo edificatorio da assegnare all'area occidentale di proprietà della scrivente, in continuità con la disciplina del PTC del Parco Adda Nord *in itinere*.

Nell'auspicio della positiva valutazione e dell'accoglimento delle presenti osservazioni *ex art. 14, comma 2, D.Lgs. 152/2006*, la scrivente società resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Con osservanza.

Campogalliano (MO), 19 Aprile 2024

TFIN SPA

Daniilo Montecchi

