



CONTRIBUTI E SUGGERIMENTI AL PGT DEL COMUNE DI ARLUNO

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. Per questo motivo, l'intento del presente documento è contribuire alla realizzazione del percorso di redazione del PGT, offrendo all'Amministrazione di Arluno il proprio contributo alla bozza dei documenti del PGT rispetto alle esigenze più sentite dalle imprese perché queste siano messe nelle condizioni di contribuire attivamente allo sviluppo locale.

La lettura dei documenti del PGT di seguito proposta è finalizzata alla verifica trasversale delle modalità in cui vengono trattati all'interno della bozza del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole gli obiettivi di governo del territorio più rilevanti per il tessuto produttivo locale, di seguito elencati:

1. programmare i servizi per la mobilità
2. agevolare l'adeguamento e l'insediamento degli spazi produttivi
3. regolare le aree produttive intercluse nel contesto urbano
4. regolare le aree produttive nel territorio naturale
5. semplificare le destinazioni d'uso per la produzione di beni e servizi
6. evitare incompatibilità e frammistioni
7. regolare le attività produttive in rapporto ai servizi

2. LA TRATTAZIONE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE NEL PGT DI ARLUNO: QUESTIONI EMERGENTI

Le questioni che si rilevano nelle bozze dei documenti del PGT di Arluno rispetto alle attività produttive sono di diverso livello e riguardano in particolare gli aspetti di seguito esposti.

1. Programmare i servizi per la mobilità

Il **Documento di Piano**, al fine di risolvere la carenza di spazi di sosta pertinenziali nel tessuto urbano, assegna premialità in termini di aumento delle capacità edificatorie in caso di miglioramento delle dotazioni di posti auto nelle aree sottodotate. Benché tale premialità non trovi riscontro tra i criteri di premialità regolati dal Piano delle regole, si fa notare che l'effetto dell'aumento della Slp realizzabile sulla ulteriore domanda di sosta nel centro andrebbe opportunamente verificato.

2. Agevolare l'adeguamento e l'insediamento degli spazi produttivi

L'attuale rapidità dei cambiamenti delle esigenze di mercato impone alle imprese tempi sempre più rapidi anche nell'adeguamento dei propri spazi. Il **Piano delle Regole** per l'«Ambito territoriale T4: sistemi insediativi per l'economia locale» dichiara l'obiettivo di *«facilitare quanto più possibile i processi di rinnovo del patrimonio edilizio a disposizione delle attività economiche»*. Tale obiettivo viene perseguito ammettendo l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 20% valutato in termini di Slp, anche a seguito della saturazione della capacità edificatoria massima prevista per l'ambito, al fine di conseguire adeguamenti tecnologici finalizzati alla riduzione delle negatività ambientali e all'adeguamento degli impianti esistenti. Un secondo beneficio che riguarda gli edifici esistenti nell'*Ambito T4* consiste nella riduzione del 30%, ai fini della verifica dell'indice di edificabilità massima, del calcolo degli ampliamenti di Slp finalizzati all'allocazione di linee produttive, macchine e similari che non determinano la formazione di unità produttive autonome, e che determinano l'incremento della capacità occupazionale.

Nell'ambito T4 è ammessa l'edificazione con altezza massima pari a 10,50 m. Tale limitazione rappresenta un forte vincolo sia per le attività economiche in essere sia per quelle eventualmente intenzionate a localizzarsi nel territorio di Arluno. Si chiede, pertanto, la previsione di eventuali deroghe per la realizzazione di edifici/impianti con altezze superiori in caso di comprovate esigenze tecnologiche produttive.

Le norme richiamate, con la correzione suddetta in merito alle limitazioni di altezza, sembrano adatte ad accogliere le esigenze di adeguamento e ampliamento delle imprese insediate, senza costringere queste ultime a complesse e costose rilocalizzazioni, perseguendo così gli obiettivi di consolidamento della destinazione produttiva. Tali indirizzi limitano significativamente il consumo del suolo, permettendo il massimo e miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente e garantendo la vitalità del tessuto economico locale.

3. Regolare le aree produttive intercluse nel contesto urbano

Il **Piano delle Regole** individua le aree monofunzionali “AMF1: per attività produttive nel centro urbano”, ovvero gli edifici per attività produttive esistenti localizzati in ambito urbano, la cui tipologia risulta difforme dai caratteri prevalenti dell’ambito territoriale di appartenenza. Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività e il necessario adeguamento tecnologico, ammette l’ampliamento della SIp, dell’altezza e della superficie coperta esistenti in misura non superiore al 20%, a condizione del rispetto delle norme vigenti in materia ambientale e dell’applicazione delle eventuali disposizioni relative ad unità di paesaggio.

In caso di cessazione dell’attività esistente, il PdR ammette l’insediamento di nuove attività economiche, anche mediante demolizione e ricostruzione, escludendo tuttavia l’applicazione dei criteri di premialità e il trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi. In caso di dismissione, invece, è ammessa l’applicazione della disciplina stabilita per l’ambito territoriale e per la gamma funzionale di appartenenza. Tale distinzione sembra opportuna al fine di evitare il perpetuarsi di situazioni di incompatibilità rispetto al contesto urbano circostante laddove non esista più la necessità di salvaguardare una attività economica attiva, favorendo una trasformazione coerente al contesto.

4. Regolare le aree produttive nel territorio naturale

Il **Piano delle Regole** ammette il mantenimento delle destinazioni d’uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del Piano negli edifici esistenti destinati ad attività produttive localizzate all’interno dell’“Ambito territoriale T5: del territorio naturale”. Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività e il necessario adeguamento tecnologico, ammette l’ampliamento della SIp, dell’altezza e della superficie coperta esistenti in misura non superiore al 20%, a condizione del rispetto delle norme vigenti in materia ambientale e dell’applicazione delle eventuali disposizioni relative ad unità di paesaggio.

In caso di cessazione dell’attività esistente, il PdR ammette l’insediamento di nuove attività economiche, anche mediante demolizione e ricostruzione, escludendo tuttavia l’applicazione dei criteri di premialità e il trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi.

Il Piano Regolatore Generale vigente, tuttavia, identifica tali aree come “Insediamenti industriali e artigianali isolati”. Poiché anche il Piano territoriale di coordinamento provinciale esclude tali aree dagli ambiti agricoli strategici e che le regole proposte dal Piano delle Regole risultano peggiorative rispetto a quelle in vigore, si chiede la riproposizione all’interno del PGT dell’azzonamento produttivo. A tali aree andranno quindi assegnati i parametri e le modalità d’intervento degli ambiti T4, comprese le possibilità di ampliamento *una tantum*.

5. Semplificare le destinazioni d’uso per la produzione di beni e servizi

Diversificazione settoriale, spin-off, riorganizzazione delle attività, spostamento del core-business stanno ormai diventando per le imprese parole d’ordine per mantenere o raggiungere un livello di competitività adeguato agli attuali stimoli del mercato. Questo è di nuovo un tema rilevante che va definito in modo chiaro nel **Piano delle Regole** e nel **Piano dei Servizi**: gli attuali insediamenti industriali derivano, infatti, da una logica di azzonamento che prevedeva una rigida suddivisione degli usi anche tra produzione di beni e produzione di servizi, non più corrispondente all’attuale struttura del sistema economico.

La disciplina generale del PdR definisce in modo distinto le destinazioni produttiva, artigianale di servizio, direzionale e terziaria. In modo opportuno, tuttavia, il PdR ammette all’interno dell’ambito T4 la coesistenza della produzione di beni e servizi.

6. Evitare incompatibilità e frammistioni

Un altro tema rilevante sia all’interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, sia nella programmazione degli ambiti di nuova edificazione, riguarda l’attenzione alle condizioni e alle caratteristiche di contesto in cui sono inserite le attività produttive: le destinazioni d’uso degli ambiti circostanti alle zone produttive vanno attentamente calibrate al fine di evitare future incompatibilità (per esempio, relativamente a: rumore, traffico merci, qualità ambientale, sicurezza, ...) e, al contempo, di garantire le adeguate condizioni di operatività attuale e futura delle singole imprese.

Analogamente a quanto previsto per l’AT 8, si chiede che la Direttiva del Documento di Piano per l’AT 13 preveda la realizzazione di un sistema verde di interposizione tra le destinazioni produttive previste nell’ambito e quelle residenziali esistenti a nord.

7. Regolare le attività produttive in rapporto ai servizi

Vista l’attuale sottodotazione di servizi, anche essenziali (come la rete fognaria), di supporto alle attività produttive esistenti, si chiede che all’interno del **PUGSS** (Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo) siano previsti adeguati interventi di infrastrutturazione a servizio delle attività economiche insediate nella parte occidentale del territorio comunale.

In relazione al divieto «*di insediare attività economiche che (...) comportino uno scarico in pubblica fognatura pari o superiore a 1l/sec. per ettaro di superficie*» sia negli ambiti T4 specificamente perimetrati sia per gli AT a destinazione produttiva, si osserva come tale prescrizione risulti estremamente penalizzante sia per le nuove attività che per quelle esistenti che dovessero apportare modifiche al sistema fognario interno, ovvero che si trovino in fase di rinnovo delle autorizzazioni (anche per ampliamenti poco significativi), con il rischio di creare squilibri competitivi nei confronti dei territori circostanti.

Tale prescrizione, infatti, risulta persino più restrittiva di quelle - già piuttosto stringenti - adottate dall'ente gestore (Amiacque) sia della depurazione a cui Arluno fa riferimento che del sistema fognario del comprensorio circostante (pur avendo Arluno una gestione della fognatura in economia, il comune si inserisce in un territorio in cui la gestione della fognatura fa capo ad Amiacque).

L'art. 13 del regolamento dell'ente gestore infatti, laddove si individuano ragioni speciali o tecniche, prevede la possibilità di autorizzare scarichi in rete fognaria «entro il limite massimo di 20 l/s per ettaro di superficie scolante drenata», arrivando a prevedere che in condizioni di «*accertata impossibilità e sempre che non si producano disservizi alle reti fognarie (...) potranno essere fissate portate di scarico maggiori*».

Si chiede pertanto la revisione delle prescrizioni di portata allo scarico delle acque meteoriche a favore di limitazioni coerenti con quelle in vigore nel territorio circostante.

8. Precisazioni finali

Si segnalano diversi refusi che si auspica vengano eliminati nel prosieguo dei lavori di estensione del Piano. A titolo esemplificativo:

- assenza del riferimento alla DCC di definizione del contributo di costruzione nell'art. 13 comma 4 della Disciplina generale del Piano delle Regole;
- le aree in cui sussiste lo Stato di urbanizzazione insufficiente Su2 definito dall'art. 69 della Disciplina generale del Piano delle Regole non sono identificate nelle tavole del Piano delle Regole del Piano stesso;
- rimandi errati tra i commi dell'art. 92 della Disciplina generale del Piano delle Regole;
- la Direttiva per il governo del territorio per l'AT 8 del Documento di Piano prevede la sistemazione di aree a verde lungo il confine est dell'ambito. Al fine di interporre una fascia verde di mitigazione tra gli edifici residenziali previsti e quelli produttivi esistenti, tali aree a verde andranno invece realizzate lungo il confine ovest dell'AT;

- le Direttive per gli AT 13, 16 e 17 contengono ai punti 3 indicazioni relative alle superfici a verde per la tutela ambientale che non trovano riscontro ai successivi punti 9 delle relative schede.

Milano, 6 maggio 2013