



PARERE AI SENSI DELLA LR 12/2005, ART.13.3 s.m.i. PGT COMUNE DI MAGENTA

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 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 strategico, ma anche quanto mai complesso; per questo l'intento di questo documento è contribuire alla realizzazione del percorso di redazione del PGT, offrendo all'Amministrazione di Magenta il parere sulla bozza dei documenti del PGT a partire dall'esperienza maturata dall'Associazione rispetto alle esigenze più sentite dalle imprese perchè queste siano davvero messe nelle condizioni di contribuire attivamente allo sviluppo locale.

La lettura dei documenti del PGT di seguito proposta è finalizzata alla verifica trasversale di come vengono trattati all'interno 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:

1. strutturare la rete infrastrutturale locale e le relazioni con la rete infrastrutturale sovracomunale
2. programmare insediamenti produttivi di qualità
3. agevolare l'adeguamento e l'insediamento degli spazi produttivi
4. accompagnare la trasformazione di specifici ambiti produttivi
5. semplificare le destinazioni d'uso per la produzione di beni e servizi
6. evitare incompatibilità e frammistioni
7. sviluppare il ruolo dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)
8. definire chiaramente il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Inoltre, visto il carattere innovativo dei Piani di Governo del Territorio che si stanno redigendo per la prima volta, è oggetto di valutazione anche l'interazione dei tre atti che costituiscono i Piani stessi, quali previsti dalla legge regionale 12/05 (Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole), per trattare i temi d'interesse delle imprese.

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

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

1. La rete infrastrutturale locale e i servizi per la mobilità

Il PGT, a partire dalla ricognizione delle infrastrutture strategiche regionali esistenti e previste (superstrada Boffalora-Malpensa; collegamento viario Magenta-Tangenziale Ovest; Alta velocità ferroviaria Torino-Milano), individua correttamente gli interventi sulla rete locale di connessione (a partire da quelli previsti lungo le SS 11 e 526), nonché gli scenari per lo sviluppo del territorio.

A questo proposito, con particolare riferimento al progetto stradale Magenta-Tangenziale Ovest di Milano, sembra quanto mai essenziale che il Comune garantisca la continuità viaria alle aree industriali poste ai lati della nuova strada, al fine di evitare fratture insanabili nell'accessibilità tra le parti di urbanizzato poste ai due lati della strada.

Nello stesso tempo, con riferimento alla viabilità locale, è necessario prevedere alcuni interventi sulla rete esistente a garanzia della sicurezza stradale, ad esempio tramite la realizzazione di rotonde, alla intersezione tra la SS 526 e la strada per Robecco e alla intersezione tra Via Milano e la SS 11.

Infine, per dare concretezza agli interventi strategici per la viabilità previsti dal Piano dei Servizi, compresi quelli per la mobilità sostenibile (centro di interscambio modale presso l'ex scalo merci ferroviario, potenziamento delle piste ciclabili, bike sharing, implementazione di un bus navetta di collegamento tra la stazione FS e i poli industriali a nord e a sud dell'abitato), sembra a nostro avviso essenziale compiere uno sforzo ulteriore volto alla formulazione di un **programma degli interventi**, che contenga per ciascuno di essi non solo il costo previsto, ma anche le modalità di finanziamento, i tempi di realizzazione, i soggetti attuatori .

2. Programmare insediamenti produttivi di qualità

Nella provincia di Milano è ancora elevata la richiesta per la localizzazione di nuove attività produttive e, contemporaneamente, sta crescendo la necessità delle imprese di localizzarsi in aree in grado di fornire servizi all'avanguardia. Viene, perciò, **valutata positivamente l'intenzione dell'amministrazione di prevedere un'area di espansione industriale e di dotare il comparto di servizi particolarmente indirizzati al personale delle imprese (es. asili aziendali, sportelli bancari, ...).**

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

E' necessario che l'Amministrazione garantisca la possibilità di operare ampliamenti in tempi compatibili con le richieste del mercato a tutte le imprese presenti sul territorio, anche a quelle insediate in aree già edificate. A tal fine è necessario che il **Piano delle Regole**, che è stato reso accessibile solo parzialmente, aggiorni parametri e indici dei piani vigenti in modo da consentire ampliamenti e adeguamenti anche con incrementi *una tantum* per nuove esigenze che, altrimenti, indici o parametri dei piani attuali non consentono. In tal modo si possono accogliere le impellenti esigenze entro i lotti produttivi oggi occupati, senza spingere le aziende a complesse e costose rilocalizzazioni.

4. Gli ambiti di trasformazione previsti dal PGT

Nel **Documento di Piano** vengono individuati 15 ambiti di trasformazione considerati elementi strategici per Magenta e che per la maggior parte riguardano aree produttive dismesse. Rispetto al trattamento di questo tema si rilevano alcune criticità:

- innanzitutto si ritiene opportuno che siano qualificati come "ex" insediamenti produttivi solo quelli effettivamente del tutto dismessi;
- questi ambiti sono trattati in tutti i documenti del Piano, "spalmando" e duplicando molte delle informazioni contenute nei diversi documenti senza una reale distinzione connessa alla parte di piano nel quale sono inserite, così rendendo di non facile comprensione le indicazioni;
- per ogni singolo ambito di trasformazione sono definite destinazioni d'uso molto puntuali mentre **la legge regionale 12/05 per il governo del territorio si propone di definire in modo chiaro lo scenario di sviluppo di tali aree evitando ulteriori specifiche** che rischiano di "ingessare" la reale possibilità di trasformazione di tali ambiti (ci si riferisce al c.d. mix funzionale);
- le indicazioni quantitative e relative alle destinazioni d'uso non si basano **su una valutazione economico-finanziaria di sostenibilità delle operazioni di trasformazione che tenga conto, per esempio, anche del costo di bonifica**. La mancanza di questa

valutazione rischia di rendere impraticabili le trasformazioni individuate. In tal senso, **si reputa necessario anche l'introduzione di meccanismi premiali chiari e certi**;

- quanto all'indice previsto per l'utilizzazione edificatoria in insediamenti produttivi dismessi o da dismettere, si segnala la necessità di prevedere un indice edificatorio premiale più alto (almeno il doppio) di quello unitario perequativo previsto dal Piano di Governo del Territorio; con la previsione di un indice unico e unitario per l'intero ambito di proprietà, senza distinzioni fra le varie destinazioni funzionali (es. verde, servizi o produttivo);
- i meccanismi di perequazione introdotti anche per gli ambiti di trasformazione sono poco chiari nel loro funzionamento;
- per l'attuazione degli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione è previsto l'uso dei Piani attuativi o, in alternativa, l'utilizzo di Programmi Integrati d'Intervento (PII). Per quanto riguarda i primi, **è introdotta un'istanza preliminare obbligatoria al sindaco**. Se il comune fornisce una risposta entro 60 giorni, questa consente di accedere alla quota prevista per l'area di capacità volumetrica aggiuntiva, sebbene da negoziare comunque con il Comune. **Tale norma va in senso inverso rispetto all'esigenza di regole certe e chiare**; è, poi, del tutto discutibile che l'istanza preliminare dia certezze rispetto ai tempi procedurali per almeno due motivi: vengono chieste in sede preliminare informazioni sull'operazione di trasformazione che non è possibile fornire in modo preciso in quella fase; viene aggiunta una fase procedurale vincolante, e con una tempistica (60 giorni) non coerente con la normativa più recente che ha reintrodotto il termine massimo di 30 giorni per la chiusura del procedimento;
- si segnala un errore nel Piano dei Servizi: nella parte di scheda dedicata agli standard qualitativi dell'ambito di trasformazione 14 – Business Park, a fronte dell'obiettivo dichiarato di creare un polo di produzione di beni e servizi, si fa riferimento a quote di residenziale.

5. Le aree produttive intercluse nel contesto urbano

Tenuto conto dell'incompletezza delle tavole relative al Piano delle regole, e altrettanto del documento del Piano delle Regole, **dove non sono indicate le strategie del Piano anche su importanti aree dismesse di Magenta**, non sembra siano considerati come possibili ambiti di trasformazione le altre aree produttive ancora operative ma localizzate nelle zone più interne alla città, intercluse in ambiti residenziali e/o limitrofe ad ambiti già identificati di trasformazione con destinazioni d'uso prevalentemente residenziali o terziarie. Queste aree, attualmente produttive, non hanno possibilità di espansione ulteriore e inevitabilmente si troveranno a dover affrontare il tema della rilocalizzazione. In queste situazioni 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, nei programmi di trasformazione vanno attentamente previsti anche questi casi da regolamentare all'interno del **Piano delle Regole**, contemplando due differenti regimi: per la prima fase di **permanenza delle attività insediate**, i parametri e le procedure abilitative dovranno essere coerenti con le necessità delle aziende, e va previsto un incremento *una tantum* in modo da consentire ampliamenti e adeguamenti per nuove esigenze che, altrimenti, indici o parametri dei piani attuali non consentirebbero. La seconda fase di **trasformazione**, invece, soprattutto se l'amministrazione prevede un uso diverso dal produttivo su quelle aree, dovrà essere già strutturata e ben definita in modo da essere operabile fin dal momento di adesione da parte dell'azienda; il secondo regime sarà, perciò, improntato agli obiettivi e criteri tipici degli ambiti di trasformazione.

6. Le attività produttive negli Ambiti speciali di riqualificazione edilizia ed urbanistica (ASR)

Il Piano delle Regole, all'art. 21.5, definisce gli ambiti speciali di riqualificazione edilizia ed urbanistica e ne norma gli interventi possibili. Premettendo che **manca nelle tavole del Piano delle Regole l'identificazione degli ambiti ritenuti di riqualificazione edilizia e urbanistica**, per quanto riguarda la parte di norma che coinvolge gli ambiti produttivi si evidenziano le seguenti criticità:

- sulle aree produttive la cui attività permane, non si permettono interventi di ampliamento di alcun tipo; al contrario, come Assolombarda, si ribadisce (vedi punto 4) la necessità di rivedere indici e parametri vigenti in modo da consentire ampliamenti *una tantum* per sopperire a urgenti esigenze dettate dal mercato;
- le funzioni insediabili in aree produttive dismesse non sono in relazione ai risultati sulle rilevazioni dell'inquinamento del sottosuolo dovute all'attività produttiva dismessa, come indicato nella bozza del PGT, ma in relazione al livello di bonifica che viene raggiunto.

7. Le destinazioni d'uso per la produzione di beni e servizi

Nell'allegato A delle norme tecniche di attuazione del documento di Piano, **all'art. 2.1** (Destinazioni d'uso) la destinazione d'uso produttiva è suddivisa in: produttiva, intesa come produzione di beni e servizi e depositi; direzionale e commerciale, intesa come attività terziarie, commercio e deposito commerciale; di servizio, intesa come attività di ricerca, sanitaria, sport, spettacolo; ed agricola, intesa come funzioni abitative e produttive connesse ad azienda agricola. A questo riguardo si sottolineano due elementi critici:

- la possibile confusione e contraddizione nel tentativo di suddivisione delle attività produttive in più attività principali;
- il mancato rispetto dell'art. 10 c.3 della LR 12/05 che, pur riguardando il più dettagliato dei documenti del PGT, il Piano delle Regole, richiede di definire solo le destinazioni d'uso non ammesse e non di dettagliare le destinazioni d'uso ammesse. **Si ritiene, pertanto, che questa parte dell'allegato vada rivista semplificando le definizioni delle attività produttiva in un'unica definizione: attività di produzione di beni e servizi, come indicato dal D.P.R. 447/1998,, e permettendo, quindi, il mix funzionale previsto dalla Legge Regionale 12/2005 s.m.i.. Con lo stesso criterio vanno riviste tutte le definizioni riferite alle attività produttive degli articoli successivi dell'Allegato A.**

8. La superficie lorda di pavimento (slp) per le attività produttive

Con riferimento all'Allegato A delle norme tecniche di attuazione del documento di Piano **all'art.1.1 (Definizioni)**, viene utilizzata una definizione per la superficie lorda di pavimento (slp) delle attività produttive, artigianali e industriali poco chiara e priva di richiamo alla LR 26/95, come modificata dalla LR 33/2007, laddove questa prevede sostanzialmente lo **scomputo dei muri perimetrali** senza ulteriori oneri per la proprietà. Pertanto, a nostro parere questa parte del documento va modificata.

9. Le norme di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole

Alle norme di attuazione del documento di piano, che dovrebbero riferirsi alle sole aree di trasformazione, viene fatto accompagnare un **Allegato A** contenente definizioni e norme proprie del Piano delle Regole. **A parere degli scriventi questo può ingenerare confusione: si propone, perciò, di stralciare questa parte dal Documento di Piano e inserirla solo nel Piano delle Regole.**

Milano, 25 settembre 2009