



## **PARERE AI SENSI DELLA LR 12/2005, ART.13.3 s.m.i. PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - COMUNE DI SOLARO**

### **1. PREMESSA**

Assolombarda ha maturato in questi anni una consolidata esperienza al fianco delle aziende associate 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 motivo, l'intento di questo documento è quello di contribuire alla realizzazione del percorso di redazione del PGT, offrendo all'Amministrazione di Solaro il parere sulla 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 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. programmare la rete infrastrutturale locale e i servizi per la mobilità
2. agevolare l'adeguamento e l'insediamento degli spazi produttivi
3. accompagnare la trasformazione di specifici ambiti produttivi
4. semplificare le destinazioni d'uso per la produzione di beni e servizi
5. evitare incompatibilità e frammistioni
6. programmare insediamenti produttivi di qualità

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

Le questioni che si rilevano nelle bozze dei documenti del PGT di Solaro 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

Relativamente alla **maglia viaria**, il PGT individua correttamente la previsione della Variante alla ex-SS527 Bustese a nord dell'abitato di Solaro, volta al rafforzamento delle direttrici est-ovest e all'allontanamento dall'area urbana del traffico di attraversamento che percorre la ex-SS527 Bustese, nell'ottica del complessivo miglioramento dell'itinerario provinciale e coerentemente con quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dal Piano di Bacino della Mobilità e dei Trasporti della Provincia di Milano.

Per gli ambiti di intervento contigui a questa opera infrastrutturale (ambito di trasformazione A, PII 1 e 2), il DdP dovrebbe disporre una particolare attenzione in fase di progettazione alla definizione dei bordi verso le infrastrutture, in modo da garantire un migliore inserimento paesaggistico di queste ultime.

Gli interventi previsti dal PGT (ambiti di trasformazione, piani attuativi, PII) sono posti in continuità con aree già edificate, pertanto non pongono problemi di accessibilità viabilistica.

Lo sviluppo dell'ambito di trasformazione A, tuttavia, è fortemente legato alla realizzazione della Variante alla ex-SS527 Bustese sopra richiamata, lungo la quale è strategicamente posizionato; previsione che ne giustifica la destinazione terziaria e commerciale. Benché l'ambito A risulti già accessibile dalla ex-SS527 esistente, andrebbe chiarito se la trasformazione dell'area sia invece subordinata alla realizzazione della Variante.

Relativamente ai servizi di **trasporto pubblico**, il PGT richiama correttamente gli interventi di raddoppio previsti sulla linea ferroviaria FNM Saronno-Seregno, che avrà una fermata prossima al territorio di Solaro benché localizzata nel Comune limitrofo di Ceriano Laghetto. Si raccomanda, pertanto, che all'attivazione della nuova fermata corrisponda un adeguato ridisegno della rete del TPL a partire da questo nodo, così come sono già garantite le connessioni con Saronno e con la sua stazione ferroviaria, importante nodo della rete FNM da cui transitano diverse linee a lunga percorrenza e suburbane, oltre al collegamento con l'aeroporto di Malpensa.

Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione, si raccomanda che sia garantito il collegamento alle reti automobilistiche di TPL che servono il territorio di Solaro, risolvendo anche i problemi evidenziati nel Rapporto Ambientale della VAS di accessibilità pedonale alle fermate già esistenti poste in prossimità agli ambiti.

Il Piano dei Servizi prevede un consistente potenziamento della rete dei **percorsi ciclo-pedonali**, che interessa anche le aree produttive esistenti e previste. La realizzazione dei collegamenti in progetto con i Comuni limitrofi e le rispettive stazioni ferroviarie potrebbe favorire modalità alternative di trasporto verso i luoghi di lavoro.

## **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** si fa carico di questo problema, prevedendo incrementi *una tantum* pari al 10% delle Slp e/o del Rapporto di copertura per gli insediamenti esistenti che abbiano già raggiunto la saturazione degli indici previsti per gli ambiti a prevalente destinazione produttiva secondaria (art. 20 comma 4). Tale indirizzo limita significativamente il consumo del suolo, permettendo il massimo e miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente e garantendo la vitalità del tessuto economico locale, accogliendo le impellenti esigenze entro i lotti produttivi oggi occupati, senza spingere le aziende ad inutili e costose rilocalizzazioni.

## **3. Accompagnare la trasformazione di specifici ambiti produttivi**

Il PGT individua diverse aree industriali come "ambiti di trasformazione interni al tessuto consolidato soggetti a Programma Integrato di Intervento". Si tratta di aree già qualificate come aree di trasformazione nel PRG del 1999, con la finalità di garantire l'esercizio dell'attività produttiva in essere, ma di consentire nel medesimo tempo processi di rinnovo urbano con modifica di destinazione d'uso in senso terziario e commerciale attraverso piani attuativi. Tali piani attuativi sono rimasti inattuati, con la sola eccezione di un'area (PA 5), nella quale tuttavia non sono stati portati a compimento gli interventi approvati e che pertanto sarà soggetta ad una variante della convenzione già sottoscritta.

Il **Piano delle Regole** prevede correttamente per queste aree due differenti regimi: per la prima fase è garantita la permanenza delle attività insediate, attribuendo gli stessi parametri e le stesse possibilità di ampliamento degli ambiti a prevalente destinazione produttiva secondaria; nella seconda fase di trasformazione, invece, è ammessa la ristrutturazione urbanistica con riuso in senso terziario (e residenziale per un solo ambito) da attuarsi mediante PII. Per i PII già individuati dal Piano delle Regole, sono forniti indici e quantità complessive di aree per servizi da reperire, in modo che la trasformazione sia operabile fin dal momento di adesione da parte dell'azienda.

Al riguardo, per maggior chiarezza e come indicato dalla LR 12/2005 e s.s.m., si suggerisce che per tali aree all'interno del PdR venga indicato il tipo di intervento ammesso e lo strumento

attuativo da utilizzare, spostando i parametri per la trasformazione all'interno del DdP, dove sono già indicate le procedure e le modalità di intervento.

Si propone, quindi, da un lato, la modifica dei **commi 2 e 3 dell'art. 23** come segue:

*c.2 Negli ambiti n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 è ammessa la ristrutturazione urbanistica con riuso in senso terziario per le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 21, da attuarsi con Programma Integrato di Intervento e secondo i parametri indicati nel Documento di Piano, paragrafo 19. Programmi Integrati di Intervento.*

*c.3. Nell'ambito n. 7 è ammessa la ristrutturazione urbanistica con riuso in senso residenziale per le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 19, da attuarsi con Programma Integrato di Intervento e secondo i parametri indicati nel Documento di Piano, paragrafo 19. Programmi Integrati di Intervento,*

Dall'altro, si propone di inserire i parametri per la trasformazione degli ambiti n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 indicati nel c.2 dell'art.23, e quelli dell'ambito n.7 indicati nel c.3 dell'art. 23, all'interno del DdP, Parte terza – Aspetti quantitativi e normativi, paragrafo 19, modificando i primi due paragrafi di detto paragrafo come segue:

#### **19. PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO**

*Le proposte per interventi significativi di rinnovo urbano su aree del tessuto consolidato devono avvenire utilizzando lo strumento del PII.*

*Per gli ambiti di trasformazione urbanistica interni al tessuto consolidato già individuati nel Piano delle Regole, e la cui destinazione d'uso è definita all'art. 23, c.2 e c.3, i parametri urbanistici sono i seguenti: [...].*

Relativamente all'**art. 23 comma 4** del PdR, è necessaria una precisazione circa l'interpretazione della norma, che risulta poco chiara. Se con tale comma si intende indicare che la Slp definita ai commi 2 e 3 include anche la Slp già esistente negli ambiti di trasformazione identificati, si suggerisce di stralciare il comma 4 dall'art. 23, inserendolo all'interno del DdP (Parte terza, 19. Programmi Integrati di Intervento) dopo l'elenco dei parametri ammessi e/o modificandolo come segue:

*Gli indici forniti includono anche le Slp esistenti. Qualora il progetto di nuova costruzione proposto assolvesse già la Slp ammessa nell'ambito, le Slp esistenti sono obbligatoriamente demolite.*

La trasformazione di ex siti industriali in aree terziarie e residenziali pone evidenti problemi di bonifica. Le ridotte dimensioni delle ex aree produttive fatte oggetto di trasformazione dal PGT di Solaro rendono ancora più difficile compensare i costi di bonifica tramite una valorizzazione

immobiliare e, d'altro canto, l'impossibilità ad avviare un processo di bonifica, oltre a rappresentare un'occasione mancata per il territorio, può facilmente trasformarsi in un problema. Si propone quindi di inserire all'interno del PGT la previsione di adeguanti premi e/o incentivi per gli operatori che vogliano intraprendere la trasformazione di queste aree.

#### **4. Semplificare le destinazioni d'uso per la produzione di beni e servizi**

Il **Piano delle Regole** classifica all'interno del tessuto consolidato gli "ambiti a prevalente destinazione produttiva secondaria" e gli "ambiti a prevalente destinazione produttiva terziaria", specificando per ciascuno funzioni principali, compatibili ed escluse, confermando la tradizionale logica di azzonamento che prevede una rigida suddivisione degli usi tra produzione di beni e produzione di servizi, non più corrispondente all'attuale struttura del sistema economico.

In particolare, negli ambiti a prevalente destinazione produttiva secondaria, così come nei piani attuativi a destinazione produttiva secondaria e negli ambiti di trasformazione urbanistica a destinazione produttiva, sono escluse le funzioni terziarie. Allo stesso modo delle aree terziarie sono escluse le funzioni produttive. Tale rigorosa separazione rischia di "ingessare" la reale possibilità di trasformazione di tali ambiti e l'inserimento di spazi terziari o per altre funzioni a servizio delle attività manifatturiere garantirebbe un migliore e più efficiente funzionamento delle funzioni produttive stesse, che in modo sempre più evidente necessitano di spazi di questo tipo.

Per questo motivo pare opportuno che il **Piano delle Regole** semplifichi la destinazione d'uso per le attività produttive ammettendo i due principali settori, produzione di beni e servizi.

#### **5. Evitare incompatibilità e frammistioni**

Un ulteriore 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.

Il PGT di Solaro vede la sostanziale concentrazione delle attività produttive nella parte ovest del territorio comunale, senza evidenti frammistioni con il tessuto residenziale. Si raccomanda, tuttavia, che il PGT tuteli gli insediamenti produttivi attuali e previsti con il mantenimento e la previsione di fasce verdi attrezzate di separazione rispetto ad aree limitrofe con destinazioni d'uso non produttive. Il divieto di inserimento di funzioni residenziali (se non di custodia e

servizio) in tutte le aree a destinazione produttiva previsto dal PGT risponde correttamente a questo obiettivo.

## **6. 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 privilegiare la destinazione produttiva nell'individuazione delle aree di trasformazione urbanistica e di individuare diverse aree soggette a piano attuativo con destinazione produttiva.**

Relativamente ai **servizi a supporto delle attività produttive**, si evidenzia che il PGT prevede il reperimento di aree per verde e parcheggi all'interno di tutte le aree a destinazione produttiva. Ferma restando la tipica, forte domanda di spazi di questo tipo, si raccomanda di non precludere la possibilità di inserire altri servizi specifici a supporto delle imprese (si pensi, ad es., ai servizi tecnologici e ambientali) anche in consorzio con altri comuni limitrofi.

## **7. Precisazioni finali**

Vista l'importanza che riveste la tabella che riassume il dimensionamento generale del PGT, riportata a pag. 57 del Documento di Piano, si fa notare che i numeri di riferimento dei Nuovi Piani attuativi del Piano delle Regole non coincidono con quelli riportati negli elaborati cartografici del DdP stesso e del PdR, tra loro omogenei.

Milano, 20 gennaio 2010