



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

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, 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 le riflessioni maturate dall'associazione attraverso l'esperienza e indicando i temi territoriali maggiormente sentiti dalle imprese e prioritari per supportare lo sviluppo del tessuto economico locale.

La legge lombarda per il governo del territorio prevede che vengano portati all'adozione contemporaneamente tutti gli atti del PGT - Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole - e che tali documenti siano oggetto del parere delle parti sociali ed economiche. Va segnalato che si sta diffondendo la pratica di richiedere il parere delle parti sociali ed economiche unicamente sul Documento di Piano, come in questo caso, riducendo di conseguenza la possibilità da parte dei comuni di acquisire pareri e informazioni utili alla definizione di un Piano di Governo del Territorio che sappia rispondere alle esigenze espresse dal territorio.

Nel presente contributo la proposta di **Documento di Piano** è stata valutata facendo riferimento alla griglia di obiettivi di qualificazione e potenziamento del sistema produttivo locale prioritari per le imprese di seguito esposta, indicando di volta in volta in modo specifico il mandato da articolare attraverso il **Piano delle Regole** e il **Piano dei Servizi**:

1. programmare la rete infrastrutturale locale e i servizi per la mobilità
2. agganciare pianificazione comunale e strategie territoriali sovralocali
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. programmare insediamenti produttivi di qualità
8. costruire un rapporto stabile tra Pubblica Amministrazione e imprese

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

Come sopra richiamato, è da valutarsi positivamente l'individuazione all'interno delle strategie del Documento di Piano di obiettivi specifici riguardanti il sistema economico e la sua valorizzazione: l'art. 1 comma 3 delle norme tecniche del Documento di Piano esplicita l'obiettivo di potenziamento e sviluppo delle attività economiche, contenendo al contempo il più possibile il consumo di suolo.

In particolare, strategie e obiettivi operativi del Piano devono confrontarsi, da un lato, con il processo di terziarizzazione dell'area milanese, oggi connotato dalla tendenza di aziende attive in questo settore a muoversi dal centro di Milano e localizzarsi in aree più esterne dove trovano ampia scelta anche di qualità a costi minori; dall'altro, con la profonda - sebbene meno evidente - trasformazione in atto del produttivo manifatturiero. La stessa produzione di beni esprime, infatti, esigenze diverse in termini di spazi e servizi a seconda che si tratti di aziende con una forte concentrazione di attività connesse alla logistica, piuttosto che di imprese ad elevato contenuto di innovazione e ricerca, con minori esigenze spaziali ma una maggiore necessità di interazione e vicinanza con altre aziende della stessa filiera.

Entrambi i fenomeni richiedono, perciò, una riflessione specifica e decisioni chiare da parte delle Amministrazioni Comunali che portino alla definizione di una precisa scelta strategica rispetto al mantenimento e al potenziamento del sistema produttivo tradizionale, e all'evoluzione terziaria dell'economia locale. Peraltro, anche una caratterizzazione produttiva delle trasformazioni non esclude la possibilità di insediare attività terziarie e commerciali ma vanno attentamente programmate affinché queste siano realmente a servizio della produzione manifatturiera.

Conseguentemente, agli obiettivi deve corrispondere un'adeguata specificazione normativa capace di creare le condizioni per il raggiungimento dell'assetto funzionale e morfologico prefigurato, facendo un uso attento e pertinente delle possibilità introdotte dalla L.R. 12/05 s.s.m.. Per esempio, l'introduzione del mix funzionale, che non si vuole in alcun modo inficiare, incentiva la flessibilità delle decisioni relative agli investimenti immobiliari ma può produrre una marginalizzazione di alcune tipologie di attività produttive, in particolare quelle manifatturiere. Tale

effetto non ricercato può risultare, infatti, quale esito di una maggiore appetibilità immediata di alcune destinazioni d'uso, con conseguenze che però, nel medio-lungo periodo, rischiano di impoverire anziché arricchire il territorio inteso nelle sue diverse componenti economica, sociale e ambientale.

Entrando nel merito dei singoli temi, trattiamo di seguito le questioni a nostro parere rilevanti.

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

Il **Documento di Piano** individua correttamente gli interventi infrastrutturali di interesse sovralocale in programma nel territorio Abbiatense-Binaschino.

A livello locale, la criticità maggiore consiste nella carenza funzionale della SS 494 che collega Ozzero ad Abbiategrasso e a Vigevano, dovuta all'attestamento di insediamenti produttivi e commerciali su tale strada e alla conseguente presenza di numerosi accessi a raso.

Gli interventi previsti dal PGT nel tratto di SS 494 che attraversa la frazione Soria sono volti a mantenere sulla strada interurbana di primo livello il solo traffico di transito, deviando il traffico locale su nuove strade di progetto. Questi interventi non hanno il solo effetto di aumentare l'efficienza e la sicurezza della SS 494, ma anche il benefico effetto di potenziare l'accessibilità e la funzionalità dei comparti produttivi e commerciali esistenti e previsti lungo l'asse.

Nella documentazione resa disponibile non viene trattato il problema del trasporto pubblico e della sua eventuale implementazione per garantire collegamenti alle nuove aree di espansione, anche a destinazione produttiva. Si ritiene invece utile sottolineare l'importanza di favorire valide alternative al mezzo privato anche negli spostamenti casa-lavoro.

Relativamente alla programmazione degli interventi infrastrutturali, risulta essenziale la formulazione di un **programma degli interventi**, che contenga per ciascun intervento non solo il costo previsto, ma anche le modalità di finanziamento, i tempi di realizzazione, i soggetti attuatori.

Per quanto riguarda il finanziamento delle opere, considerando le difficoltà di intervento della finanza pubblica, accresciute dal quadro macroeconomico generato dalla crisi globale 2008-2009, si sottolinea la necessità di proporre forme di finanziamento complementari a quelle statali, attraverso la compartecipazione dei soggetti che ricevono i benefici diretti delle realizzazioni delle opere con la promozione di programmi di sviluppo che integrino politiche territoriali e infrastrutturali.

2. Agganciare pianificazione comunale e strategie territoriali sovralocali

Pare opportuno posizionare e definire alcune scelte strategiche legate alle attività produttive, ai servizi e all'accoglienza ricettiva all'interno di indirizzi di governo del territorio condivisi a scala

sovracomunale, al fine di promuovere strutture strategicamente localizzate nei Comuni più idonei ad accoglierle e rispondenti alle esigenze espresse dal territorio nel suo complesso.

Per quanto riguarda le attività economiche, per esempio, soprattutto nei casi in cui l'estensione dei comuni non consente l'individuazione di aree di dimensioni adeguate per accogliere attività produttive capaci di creare sviluppo e tutti i servizi di cui queste ultime necessitano per il loro corretto funzionamento, il PGT potrebbe farsi carico della promozione di aree produttive consortili, per le quali prevedere un'equa ripartizione di costi e benefici tra i comuni.

3. 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: è necessario che il **Piano delle Regole** si faccia carico di questo problema, con l'obiettivo di accogliere le impellenti esigenze entro i lotti produttivi oggi occupati, senza spingere le aziende a inutili e costose rilocalizzazioni; pertanto, è necessario prevedere l'aggiornamento di 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 consentirebbero. 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.

4. Accompagnare la trasformazione di specifici ambiti produttivi

Il **Documento di Piano** indica come ambiti di trasformazione diverse aree occupate da attività produttive dismesse.

La sostenibilità delle trasformazioni di aree produttive deve tenere conto, dove necessario, anche del **costo di bonifica**. L'art. 9 comma 3 delle norme tecniche del Documento di Piano prevede, nei casi di ristrutturazione urbanistica di aree produttive, la predisposizione di un piano di bonifica preliminare del sito o documentazione e rilevamenti volti ad attestare che la bonifica dell'area non è necessaria. In caso di dismissione di attività produttive è richiesta una relazione sulle caratteristiche storiche dell'insediamento e delle lavorazioni, sullo stato dei suoli, delle condizioni del sottosuolo e gli eventuali necessari provvedimenti di bonifica.

Le aree in oggetto potrebbero, tuttavia, risultare troppo piccole per compensare i costi di bonifica tramite una valorizzazione immobiliare e, d'altro canto, rappresentano un'occasione mancata che può facilmente trasformarsi in un problema per la collettività.

Un possibile incentivo alla bonifica di queste aree potrebbe essere rappresentato dall'attribuzione di indici edificatori premiali. Una seconda soluzione, che prevede la possibilità di portare le opere di bonifica a scomputo (eventualmente anche solo parziale) degli oneri di urbanizzazione, passa attraverso la promozione da parte dei Comuni interessati nei confronti

della Regione Lombardia della necessità di estendere la possibilità dello scomputo concessa dalla L.R. 10/2009 (pur con numerose limitazioni) alle aree medio – piccole.

Alla stessa stregua va affrontato l'altrettanto rilevante tema delle bonifiche nelle aree già edificate, identificando percorsi di bonifica che consentano di operare mantenendo il costruito, per esempio valutando la possibilità di procedere attraverso analisi di rischio, come sta già accadendo in altre esperienze europee.

Focalizzando l'attenzione sugli ambiti di trasformazione individuati dal **Documento di Piano**, si evidenziano di seguito alcuni elementi da tenere in considerazione:

- le possibilità attuative, i meccanismi di perequazione, le capacità edificatorie ammesse, i servizi da reperire relativi agli ambiti di trasformazione risultano sufficientemente chiari. Tale chiarezza deriva inevitabilmente dalla inclusione tra gli ambiti di trasformazione di aree di intervento su cui insistono proposte di programmi integrati di intervento in itinere;
- risulta chiara la differenza dell'attuazione degli ambiti di trasformazione attraverso piani attuativi ordinari piuttosto che PII;
- relativamente alla definizione delle destinazioni d'uso ammesse negli ambiti, ad eccezione dei PII già definiti, si suggerisce di evitare specificazioni molto puntuali, nel rispetto della **legge regionale 12/05 che 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 (ci si riferisce al c.d. mix funzionale);
- in riferimento al punto precedente, anche il dettaglio progettuale e di definizione quantitativa delle destinazioni d'uso degli ambiti di trasformazione deve risultare flessibile; un assetto eccessivamente rigido rischia, infatti, di non essere rispondente alle esigenze dell'area al momento della sua effettiva trasformabilità, impedendone di fatto l'attuazione.

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 azionamento 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; in tal senso pare opportuno che **Piano delle Regole e Piano dei Servizi** semplifichino la destinazione d'uso per le attività produttive ammettendo in linea di massima i due principali settori, produzione di beni e servizi, e prevedendo gli standard necessari. E' chiaro che la regolamentazione di dettaglio dovrà

definire i criteri perché gli effettivi usi delle tipologie produttive siano congruenti con le finalità specificate e definite nei documenti di programmazione. Per esempio, l'utilizzo di indici premiali e un'attenta previsione delle tipologie di servizi da realizzare, possono essere utilizzati come strumenti propulsivi per indirizzare l'attuazione del Piano verso attività produttive di tipo terziario o di tipo manifatturiero.

Al riguardo, si evidenzia positivamente che le norme relative alle destinazioni d'uso contenute nell'allegato A delle norme tecniche del **Documento di Piano**, che verranno riportate nel Piano delle Regole, definiscono la destinazione principale produttiva come l'attività di produzione di beni e servizi.

6. Evitare incompatibilità e frammistioni

Benché l'urbanizzato di Ozzero si sia sviluppato mantenendo una sostanziale divisione tra nucleo centrale residenziale e aree produttive, 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. A questo stesso scopo, attraverso il **Piano delle Regole** e il **Piano dei Servizi**, gli insediamenti produttivi attuali e previsti vanno tutelati sia con il mantenimento e la previsione di fasce verdi attrezzate di separazione rispetto ad aree limitrofe con destinazioni d'uso non produttive, sia con il divieto di usi incompatibili entro gli ambiti produttivi (es. residenze).

All'interno degli ambiti di trasformazione a prevalente destinazione produttiva individuati dal **Documento di Piano**, correttamente, la residenza non è ammessa.

7. 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 strutturate con servizi all'avanguardia.

Viene, perciò, **valutata positivamente l'intenzione dell'amministrazione di prevedere aree di espansione produttiva**.

Relativamente ai servizi in esse previste, le schede degli ambiti di trasformazione prevedono principalmente aree a **verde e parcheggi**. Il verde dovrà configurarsi sia nella forma di spazi di fruizione per gli addetti, sia come schermature verdi per gli insediamenti produttivi, in particolare nei punti di contiguità con aree a diversa destinazione funzionale. Almeno nelle

aree di maggiore dimensione, si auspica la previsione di **servizi a supporto delle attività produttive** (servizi amministrativi-istituzionali che possono favorire l'incremento e il consolidamento di un tessuto produttivo qualificato, servizi tecnologici e ambientali, ecc.), e di **servizi specifici indirizzati al personale delle imprese** (es. asili aziendali, sportelli bancari, ecc.).

8. Costruire un rapporto stabile tra Pubblica Amministrazione e imprese

Il problema dell'interazione locale tra Pubblica Amministrazione e imprese del territorio è un tema aperto che non è riuscito a trovare lo sbocco nello strumento dello Sportello Unico per le Attività Produttive. Il Piano di Governo del Territorio può fornire l'occasione per costruire un rapporto continuativo e costruttivo tra la Pubblica Amministrazione e le aziende del territorio, attraverso l'individuazione all'interno del **Documento di Piano** di strategie di coordinamento e interazione tra pubblico e privato, anche al fine di facilitare l'attuazione delle scelte e delle strategie del Piano che riguardano le attività produttive.

A cura dell'Area Monitoraggio del Territorio e Infrastrutture, Organizzazione Zonale

Assolombarda, 25 marzo 2010