



## **OSSERVAZIONI AI SENSI DELLA LR 12/2005, ART.13.4 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 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, soprattutto in un periodo di crisi come l'attuale.

L'Associazione, nelle fasi di consultazione delle parti economiche e sociali antecedenti all'adozione del Piano, ha fornito all'Amministrazione Comunale di Magenta il proprio parere ai sensi dell'art. 13 comma 3 della legge regionale n. 12/2005.

Relativamente a tale contributo, inviato in data 25 settembre 2009, si intende innanzitutto rilevare favorevolmente l'accoglimento di alcune delle indicazioni fornite da Assolombarda. Rispetto alla versione parziale e non definitiva del PGT, sulla base della quale è stato redatto il parere, i documenti adottati, infatti, sono stati depurati da quei fattori che contribuivano a ingenerare confusione (come, ad esempio, l'inserimento di un **Allegato A** contenente definizioni e norme proprie del Piano delle Regole all'interno delle NTA del Documento di Piano, errori materiali negli elaborati cartografici, ecc.).

Si evidenzia, inoltre, l'accoglimento all'interno del Piano dei Servizi della richiesta elaborata dall'Associazione, con il contributo dei propri associati, inerente la previsione di interventi sulla rete viaria locale a favore della sicurezza stradale attraverso l'inserimento di rotatorie in alcuni punti critici della rete, così come una maggiore attenzione rispetto alle previsioni di finanziamento delle opere programmate.

Benché la redazione di tre distinti elaborati normativi a corredo dei documenti che costituiscono il Piano (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) concorra a facilitare la lettura e la comprensione della struttura del Piano, si evidenzia la permanenza di una certa ridondanza di

informazioni tra le varie norme di attuazione e all'interno dei singoli elaborati (per esempio relative al funzionamento dei meccanismi perequativi e compensativi e all'attribuzione degli indici) che ne diminuiscono la chiarezza.

Quanto sopra premesso, Assolombarda, presa visione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Magenta adottato con delibera di C.C. n. 66 del 23 novembre 2009, formula, nell'interesse generale e delle aziende associate aventi sede nel territorio comunale, ai sensi dell'art. 13 comma 4 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, le osservazioni di seguito riportate, distinte per documento a cui fanno riferimento.

## **2. OSSERVAZIONI**

### **2.1 NORME DI ATTUAZIONE DOCUMENTO DI PIANO**

- *ART.9 - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PGT- PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI ED I PIANI DI SETTORE*

Il comma 3 elenca i contenuti degli elaborati relativi ad interventi di attuazione. Relativamente all'accessibilità, ci preme sottolineare l'importanza della valutazione dell'accessibilità tramite trasporto pubblico alle aree di intervento, che si affianca alla viabilità veicolare e alla mobilità ciclopedonale, già incluse nella norma.

- *ART.10 - INDIVIDUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE ED AREE ASSOGGETTATE AD INTERVENTI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA*

Al fine di agevolare la lettura dei documenti e dei rimandi tra questi, si fa notare che il comma 1 fa riferimento alla *"tavola delle previsioni di piano"*, che non risulta – così denominata – tra gli elaborati del Documento di Piano elencati nell'art. 2.1. Si suggerisce, quindi, l'inserimento della corretta denominazione della tavola a cui si fa riferimento.

Il comma 4 non è chiaro: se si intendono normare gli interventi in queste aree in assenza di piano attuativo, questi sono già inseriti nel successivo art. 11.6.

- *ART.11 - PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E PIANI ATTUATIVI VIGENTI*

Il comma 4 introduce, per l'attuazione degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano attraverso piani attuativi, un'istanza preliminare obbligatoria al sindaco. Come evidenziato nel parere, 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 auspica, pertanto, l'eliminazione di tale procedura.

- *ALLEGATO A: SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE*

Anche in questo caso si riprende una considerazione già espressa nel parere: 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).

## **2.2 NORME DI ATTUAZIONE PIANO DEI SERVIZI**

Come evidenziato in premessa, si rileva una duplicazione di informazioni all'interno delle norme di attuazione del Piano dei Servizi, per esempio tra gli artt. 1.4 e 5.12, così come tra gli artt. 5.6, 6.3 e 6.4.

- *ART.10 - DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI ALL'INTERNO DEI COMPARTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA*

Si evidenzia una contraddizione tra i commi 1 e 2.1 rispetto alle dotazioni complessive di aree per servizi per gli esercizi commerciali di vicinato, nel primo caso pari al 50% della SIp e nel secondo pari al 75% della SIp.

## **2.3 NORME DI ATTUAZIONE PIANO DELLE REGOLE**

- *ART.6 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI*

Si riprende quanto già espresso nel parere in relazione alla definizione utilizzata 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 norma va modificata.

- *ART.27 – AMBITI SPECIALI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA (ASR) e SCHEDE ASR*

Al fine di favorire la trasformazione di questi ambiti edificati degradati, dismessi o destinati ad attività non compatibili con il contesto urbano in cui risultano inseriti, andrebbero attribuiti indici edificatori più alti rispetto a quelli indicati nelle schede ASR nei casi in cui risultino necessari interventi di bonifica. I costi di bonifica rischiano, infatti, di rendere insostenibile la trasformazione di queste aree.

L'art. 27, inoltre, limita le funzioni insediabili in aree produttive dismesse in relazione ai risultati sulle rilevazioni dell'inquinamento del sottosuolo dovute all'attività produttiva dismessa. A nostro avviso, invece, le funzioni insediabili andrebbero valutate in relazione al livello di bonifica che viene raggiunto.

Milano, 16 febbraio 2010