

CIRCOLARE DIRIGENZIALE INTERPRETATIVA n°2 in merito alla possibilità di consentire, in modo limitato e temporaneo, l'utilizzo delle unità produttive ricomprese negli ambiti di trasformazione AdT e nei comparti di riqualificazione CR del vigente PGT.

PREMESSO CHE:

- il Comune di Pioltello è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n.23 del 30/03/2011 ed efficace a partire dal 07/12/2011, data di pubblicazione dell'avviso della sua approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n°49.
- Nell'aggregato urbano sono inoltre ancora insediate attività produttive/artigianali, in modo disorganico e conflittuale con la residenza circostante, sia dal punto di vista delle emissioni che del traffico indotto.
- il previgente P.R.G. aveva avviato, un processo di delocalizzazione delle attività incompatibili con il tessuto urbano prevalentemente residenziale, anche mediante la messa a disposizione di aree a prezzi controllati. Il favorire infatti la conservazione sul territorio delle attività produttive ha consentito e consentirà alla città di confermare una composizione sociale articolata nelle sue diverse classi e al contempo garantire uno sviluppo sostenibile del territorio.
Il processo di delocalizzazione delle attività incompatibili con il tessuto residenziale della città, nonostante le azioni intraprese per la sua incentivazione, mediante l'avvio di significativi Piani Attuativi (Piano particolareggiato C.I.S. 19 con la Cavicel, Neomix, Magni e Coes e con il Programma Integrato d'Intervento - C.I.S. 3 e C.I.S. 10 con la Rotolito), è rimasto incompiuto e alcuni ambiti risultavano dismessi e in parziale abbandono o interessati ancora da attività in contrasto con il contesto urbano circostante.
- Il P.G.T. allo scopo di completare il processo di delocalizzazione, ma non di espulsione dal territorio delle attività produttive incompatibili con il contesto residenziale, ha assunto l'indirizzo di:
 - > confermare e favorire tale tendenza, prevedendo la riqualificazione-rigenerare del patrimonio edilizio esistente, con sostituzione di porzione di tessuto urbano i cui caratteri tipologici ed edilizi risultano incoerenti con il contesto, prevedendo la realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto urbano circostante;
 - > assicurare anche sostegno alle attività produttive, allo scopo di garantire sul territorio il permanere di una equilibrata offerta di lavoro per i residenti evitandone l'esodo presso altre realtà territoriali.
- Questo duplice indirizzo di delocalizzazione delle aziende, ma nel contempo di conservazione delle attività, e dunque del lavoro, che il Documento di Piano ha delineato (fin dalla sua formazione -2006) si è scontrato nella prima fase attuazione (start up), con la crisi globale del sistema economico italiano ed europeo dell'ultimo triennio. L'orientamento che ad oggi si rileva, infatti, evidenziato anche dall'analisi delle continue richieste che pervengono all'Ente da parte degli operatori economici, è da un lato di un'inerzia sulla trasformazione degli ambiti produttivi a fronte di una rilevante stagnazione del mercato immobiliare e di un'offerta immobiliare bloccata da un esiguo livello di domanda, dall'altro di una contrazione degli investimenti per l'adeguamento e l'insediamento di nuove attività produttive e commerciali, col rischio di regressione del livello occupazionale.
- All'interno del tessuto urbano consolidato, il P.G.T. individua 12 Comparti di Riqualificazione – CR – ed alcuni Ambiti di Trasformazione – AdT – corrispondenti a parti

del territorio nelle quali si prevedono interventi di riqualificazione finalizzati a interventi edilizi anche sostitutivi per l'insediamento di nuove funzioni urbane per la creazione di nuovi spazi della città, attraverso la riconversione funzionale e rigenerazione di edifici o parti edifici dismessi o sottoutilizzati da attività produttive ancora presenti nel tessuto residenziale.

Ciò premesso considerato che:

- Le N.T.A. del Piano delle Regole, agli articoli 20 e 21, escludono la possibilità di insediare **nuove** attività produttive: la ratio della norma quindi è quella di evitare nuovi interventi che possano pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT, permettendo però il mantenimento delle attività insediate alla data di adozione del PGT.
- Pertanto, nell'ambito della doverosa presa d'atto della situazione economica sopra enunciate, che induce ad una riflessione improntata al riesame generale di alcuni assetti urbanistici ed economici della realtà territoriale, e valutando necessaria una più congrua interpretazione/definizione della Norma, si specifica che:
 - > per **nuove** attività produttive si debba intendere quella attività per cui si configuri un cambio d'uso dell'immobile nello stato di fatto: situazione che viene ritenuta ostativa all'attuazione delle previsioni di PGT.

Potrà essere consentito, quindi, l'insediamento transitorio di attività che:

- a) siano urbanisticamente compatibili, escludendo condizioni di congestione del traffico viario e/o di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;
- b) non rendano necessario un cambio d'uso, anche senza opere, dell'immobile che rimarrà nella stessa categoria catastale originaria;
- c) non pregiudichino o rendano maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT per il comparto;
- d) che prevedano per i contratti d'uso relativi agli immobili dati in locazione e ricompresi nei sopra citati Ambiti e Comparti, una durata massima di due anni, rinnovabili.
- e) riguardino parte di immobili ricompresi nei comparti che risultano, alla data della richiesta occupati da attività produttive/artigianali in essere a vario livello che attualmente non consentono la trasformazione auspicata dal PGT per il comparto;

La rispondenza alle condizioni sopra elencate dovrà essere verificata dagli uffici a cui compete il procedimento, all'atto della presentazione dell'istanza di parere di conformità urbanistica all'insediamento dell'attività stessa.

Si sottolinea che quanto detto ha valenza **transitoria**, in attesa di una revisione del PGT che riveda i suoi indirizzi di delocalizzazione delle aziende e della contestuale conservazione delle attività, alla luce della variata situazione socio-economica.

Pioltello 15/12/2014

IL Dirigente di Settore
Arch. Paolo Margutti

VISTO:

l'Assessore all'Urbanistica, Ambiente, Territorio
Viabilità, Trasporti, Edilizia Privata

Luca Aghelli

