



PGT DEL COMUNE DI CORSICO

CONTRIBUTI E SUGGERIMENTI AL DOCUMENTO DI PIANO, IL RAPPORTO AMBIENTALE E LA SINTESI NON TECNICA

1. PREMESSA

L'obiettivo di questo documento è contribuire alla realizzazione del percorso di redazione del PGT, offrendo all'Amministrazione di Corsico il parere sulla bozza dei documenti del PGT, a partire dall'esperienza maturata da Assolombarda rispetto alle esigenze più sentite dalle imprese, affinché queste siano poste nelle condizioni di contribuire attivamente allo sviluppo 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 economiche e sociali. Va segnalato che è diffusa la pratica di richiedere il parere unicamente sul Documento di Piano, 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. 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
7. introdurre misure per il miglioramento dell'efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili

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

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

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

Per quanto riguarda la rete viabilistica prevista dal **Documento di Piano**, si segnala positivamente l'indicazione, e se ne auspica la fattibilità economica anche attraverso l'attuazione di meccanismi di cattura di valore derivante dalla valorizzazione delle aree di trasformazione, di realizzare un itinerario viabilistico forte nord-sud che colleghi la Nuova Vigevanese con l'area produttiva ad ovest dell'area ex Burgo (ATr2) fino all'alzaia Trieste.

Il Piano prevede un consistente potenziamento della rete dei **percorsi ciclo-pedonali**. Pur condividendone gli obiettivi di massima, si richiama la necessità che la rete ciclabile prevista non vada ad ostacolare l'indispensabile accessibilità veicolare alle aree produttive.

Inoltre, la presenza di due fermate del servizio ferroviario regionale (Corsico e Cesano Boscone) deve essere vista come un'opportunità da non perdere in termini di sviluppo dell'intermodalità e di forme di mobilità sostenibile. Si condivide, quindi, la scelta di creare un centro di interscambio legato alla presenza della stazione di Corsico all'interno dell'Ambito di rigenerazione AT1_b, che dovrà garantire l'adeguata dotazione di parcheggi di interscambio.

Inoltre, per entrambe le fermate, deve essere garantita la necessaria accessibilità e, vista la relativa vicinanza delle fermate alle principali aree produttive, potrebbe essere auspicabile dotare le fermate ferroviarie di parcheggi custoditi per biciclette con lo scopo di promuovere la mobilità dolce dei lavoratori verso le sedi aziendali.

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: 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.

3. Accompagnare la trasformazione di specifici ambiti produttivi

Come si evince dalla Relazione programmatica del Documento di Piano (p. 23), *per quanto riguarda (...) la valorizzazione del sistema produttivo e il recupero delle aree dismesse, gli ambiti di trasformazione produttiva sono volti a realizzare tali fini e ad "accompagnare", tramite i piani attuativi e le loro prescrizioni, i puntuali casi di insediamento di attrezzature commerciali in modo da assicurare le corrette dotazioni di spazi a servizi e la stesura dei necessari studi sugli effetti indotti.*

Come si deduce dalla lettura dei documenti, l'obiettivo dell'Amministrazione è la riqualificazione delle aree produttive esistenti, al fine di incrementarne l'attrattività e la competitività, mantenendo, quindi, il carattere produttivo e garantendo al contempo un migliore inserimento nel contesto urbano e una sostenibilità ambientale delle stesse.

Gli obiettivi suddetti nella nostra esperienza sono tuttavia perseguibili in modo efficace attraverso l'inserimento di norme specifiche relative alle zone produttive esistenti all'interno del Piano delle Regole. La rigenerazione complessiva delle zone produttive comunali, infatti, può essere favorita con un corretto mix funzionale che asseconi l'integrazione delle attività produttive con uffici e spazi commerciali a supporto delle attività principali, specifiche incentivazioni e una regolazione che passi attraverso strumenti ordinari (DIA e PdC).

L'Amministrazione Comunale ha tuttavia scelto la via della riqualificazione mediante l'inserimento di specifiche aree produttive da riqualificare tra le varie categorie degli ambiti di trasformazione individuati dal **Documento di Piano** (AT1, ATp, ATf6); pertanto, si evidenziano di seguito alcune considerazioni critiche relative alla trattazione di tali ambiti:

- Si rileva innanzitutto che la suddivisione in varie tipologie degli ambiti di trasformazione (di rigenerazione urbana/di riqualificazione/di rinnovo funzionale/di trasformazione produttiva/di compensazione volumetrica), di volta in volta suddivisi in sub ambiti, non aiuta a comprendere gli obiettivi e le specificità delle singole trasformazioni, al contrario, aggiunge ai meccanismi della trasformazione un grado di complessità che pare eccessivo.

L'interpretazione del Catalogo degli ambiti di trasformazione, anche in considerazione dei contenuti prescrittivi delle schede, potrebbe risultare difficoltosa in particolare rispetto a: 1) verifica dell'indicazione delle cessioni minime in aree da considerarsi alternative (per es. cessioni pari 100% ST sia nella scheda relativa all'ATr1_a che in quella relativa all'ATr1_b); 2) meccanismi perequativi, rispetto ai quali l'applicazione in alcuni ambiti di trasformazione non è, al momento, adeguatamente motivata.

La riduzione del grado di "incertezza" degli interventi negli ambiti di trasformazione è fondamentale sia per le proprietà attuali sia per qualunque operatore interessato a investire, al fine di favorirne la trasformabilità e, di conseguenza, raggiungere gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale.

- Si suggerisce di stralciare dagli ambiti di trasformazione del Documento di Piano gli ambiti di compensazione volumetrica: in quanto destinati ad attrezzature pubbliche, appare più opportuno rimandarne la trattazione al Piano dei Servizi, così come indicato dalla L.R. 12/2005 e s.m.i..
- Una particolare attenzione va posta alle attività produttive esistenti inserite all'interno degli ambiti di trasformazione, anche in quelli in cui la destinazione produttiva è comunque ammessa. 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, è opportuno che il combinato disposto del **Documento di Piano** e del **Piano delle Regole** definiscano per gli ambiti di trasformazione due differenti regimi. Per la prima fase di permanenza delle attività insediate, andranno precisati i criteri che saranno perseguiti per permettere una permanenza alle attività produttive esistenti: i parametri e le procedure abilitative dovranno essere coerenti con le necessità delle aziende, in analogia con quanto indicato per gli altri ambiti destinati alle attività produttive sarebbe opportuno che venissero garantiti tutti i diritti (comprese le possibilità di incremento *una tantum*) attribuiti alle aree a destinazione produttiva nel tessuto consolidato. La seconda fase di trasformazione, invece, dovrebbe essere già prevista, 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.
- Relativamente alle possibilità di trasformazione, si suggeriscono:
 - indici Ut pertinenziali e fattibili più elevati rispetto a quelli attribuiti (ad eccezione degli ambiti che confermano previsioni del PRG previgente, caratterizzati da indici più

elevati), sufficienti a garantire l'avvio e la sostenibilità delle trasformazioni, che rischiano in alternativa di restare inattuate;

- revisione dell'attuazione mediante PII a favore di Permessi di Costruire Convenzionati o Piani Attuativi, dove possibile; al fine di semplificare le procedure di attuazione laddove la natura dei contesti da trasformare non presenti elevata complessità e necessità di coordinamento degli operatori;
- definizione di vocazioni funzionali per ogni singolo ambito di trasformazione, evitando ulteriori specifiche che rischiano di "ingessare" la reale possibilità di trasformazione di tali ambiti (ci si riferisce al c.d. mix funzionale). Attualmente il Catalogo degli ambiti di trasformazione definisce le funzioni ammesse e le quantità in valore percentuale per ogni funzione con valore prescrittivo. Per quanto riguarda le attività produttive è infatti fondamentale garantire la flessibilità necessaria all'adeguamento alle diverse esigenze produttive e di mercato.

4. 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.

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. A questo stesso scopo, attraverso il **Piano delle Regole e il Piano dei Servizi**, si propone di tutelare gli insediamenti produttivi attuali e previsti 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 sono prevalentemente evitate le incompatibilità, dal momento che i comparti produttivi non prevedono la presenza di funzioni residenziali, così come la funzione industriale/artigianale è esclusa dagli ambiti prevalentemente residenziali. Adeguate fasce di rispetto sono previste lungo la viabilità e il Naviglio e si auspica che in sede di progettazione vengano definite anche a ridosso dei comparti limitrofi, se caratterizzati dalla presenza di altre funzioni.

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 strutturate con servizi all'avanguardia. È quindi positivo che la proposta di PGT preveda la riqualificazione di ambiti a destinazione produttiva. Si ribadisce, tuttavia, che il loro inserimento negli ambiti di trasformazione previsti dal **Documento di Piano** non appare lo strumento più opportuno per perseguire tale obiettivo. Il **Piano dei Servizi**, invece, dovrà contenere i risultati di un approfondimento sui servizi alle imprese esistenti o programmabili, sulla dotazione infrastrutturale esistente e/o prevedibile, sulle caratteristiche della crescita economica che il territorio è in grado di sviluppare e i conseguenti obiettivi strategici di guida alla gestione dei piani attuativi, tenendo conto di quanto esiste o è in programmazione nell'area provinciale. 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.). Da sottolineare positivamente, la proposta di realizzazione di un incubatore d'impresa nell'ambito ATp4 da attivarsi e mantenersi in base ad accordi convenzionali con l'Amministrazione Comunale.

Come precedentemente evidenziato, è previsto l'inserimento di aree verdi nei comparti produttivi, che dovranno caratterizzarsi sia come spazi di fruizione per gli addetti, sia come

schermature verdi per gli insediamenti produttivi, in particolare lungo la viabilità e nei punti di contiguità con aree a diversa destinazione funzionale.

Vista la crescente importanza anche per il sistema economico di alcune reti che si sviluppano nel sottosuolo, si auspica la **redazione del PUGSS** (Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo) come parte integrante del Piano dei Servizi, così come disciplinato dall'art. 9 della L.R. n.12/2005.

7. Introdurre misure per il miglioramento dell'efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili

Ai sensi dell'art. 6 delle Disposizioni attuative del Documento di Piano, in sede di negoziazione per la definizione delle caratteristiche degli interventi di trasformazione, l'Amministrazione Comunale può attribuire agli interventi indicati nel Catalogo degli ambiti di trasformazione e nei limiti da questo definiti un incentivo volumetrico nella misura massima del 3% del volume fattibile ai fini del risparmio energetico per gli interventi nei quali vengano realizzati edifici di classe energetica A.

L'implementazione di misure volte al miglioramento dell'efficienza energetica negli edifici è di fondamentale importanza nell'ambito di un processo di definizione dello strumento di governo che influenzerà la crescita e lo sviluppo del territorio nei successivi anni.

Qualunque iniziativa atta a ridurre l'emissione di gas climalteranti da parte delle attività produttive deve essere considerata di primaria importanza per lo sviluppo sostenibile del territorio. Negli ambiti di trasformazione produttivi, così come negli ambiti in cui la destinazione industriale/artigianale è ammessa, è auspicabile che vengano pertanto prese in considerazione sia agevolazioni rivolte all'edificazione con alte classi energetiche sia incentivi all'utilizzo razionale dell'energia per la produzione industriale.

Le imprese, infatti, possono dare molto di più in interventi più idonei ai loro fabbisogni energetici che raramente sono influenzati dalle prestazioni energetiche degli edifici. Investire in impianti di autoproduzione in assetto cogenerativo o trigenerativo; sostituire motori elettrici, compressori, sistemi di pompaggio con tecnologie ad alta efficienza; installare inverter; migliorare o sostituire gli impianti di produzione del vapore, del calore di processo o del freddo con impianti ad alta efficienza, sono interventi che producono certamente per il settore industriale risparmi di energia e quindi di CO₂ superiori rispetto alla coibentazione di edifici, spesso non climatizzati. Per questo sarebbe più opportuno generalizzare gli interventi di efficienza energetica in base al risparmio di energia primaria conseguito (valutato in tonnellate equivalenti di petrolio – TEP) lasciando all'azienda la facoltà di investire nella voce più rilevante del proprio bilancio energetico. Queste misure, in sostituzione degli incentivi volumetrici,

potrebbero essere supportate da altri strumenti di promozione come la riduzione degli oneri urbanistici per le imprese, che aumenterebbero anche l'attrattività del territorio comunale per nuovi insediamenti produttivi.

Assolombarda, 8 settembre 2011