



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

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 Rho 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. strutturare la rete infrastrutturale locale e le relazioni con la rete infrastrutturale sovracomunale
2. agevolare l'adeguamento e l'insediamento degli spazi produttivi
3. gestire le aree produttive intercluse nel tessuto urbano
4. programmare insediamenti produttivi di qualità
5. accompagnare la trasformazione di specifici ambiti di produttivi
6. programmare l'insediamento di funzioni ricettive

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

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

Il PGT individua correttamente interventi sulla **maglia viaria** già programmati da parte dell'ANAS (per la sistemazione della SS33 del Sempione) e dell'Amministrazione Provinciale (per la SP172 Pregnana-Vanzago), il cui obiettivo generale è la diminuzione del traffico di attraversamento tramite il completamento dell'anello viario attorno all'area urbana di Rho. Una parte di questo anello - il potenziamento di via dei Fontanili - risulta invece a carico dell'Amministrazione Comunale. Tale intervento dovrebbe garantire un'accessibilità adeguata agli ambiti di trasformazione posti a sud della ferrovia.

Il territorio comunale di Rho è interessato, inoltre, da interventi finalizzati alla sistemazione della mobilità automobilistica dell'area nord (ingresso all'autostrada, variante di via Lainate, prolungamento di via Cantù su via Lainate) in fase di definizione all'interno dell'Accordo di Programma dell'Area Fiat-Alfa Romeo. Si rileva al riguardo che non risulta chiaro come verrà garantito il coordinamento progettuale, temporale e finanziario tra la riorganizzazione della rete viaria connessa all'AdP e l'attuazione degli ambiti di trasformazione produttivi nelle frazioni a nord interessati da tale viabilità.

Sempre nella parte settentrionale del territorio comunale, alcuni ambiti di trasformazione produttivi sono *“subordinati alla realizzazione di nuovi interventi viari di servizio alle industrie e alle attività di logistica insediate in questa zona e finalizzati a ridurre il transito nelle aree residenziali contigue”*. Andrebbe chiarito tale rapporto di subordinazione.

Si ritiene condivisibile la scelta effettuata per gli ambiti di trasformazione contigui ad alcuni grandi interventi infrastrutturali, per i quali il DdP dispone 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.

Il PGT non tratta il problema dei servizi di **trasporto pubblico locale** e della eventuale implementazione necessaria per garantire collegamenti alle nuove aree di espansione. In particolare, si evidenzia la necessità non solo di identificare le aree non servite dalle linee di TPL esistenti proponendo una riorganizzazione della rete, ma anche di prevedere a livello normativo quale parte dei proventi derivanti dalle trasformazioni previste possa venire destinata all'implementazione di nuovi servizi per evitare che la nuova domanda di spostamenti

venga esclusivamente risolta facendo ricorso al trasporto individuale. Si raccomanda un ridisegno della rete del TPL a partire dai nodi di interscambio, in primis l'hub di Rho-Fiera, già servito dalle linee ferroviarie suburbane, a lunga percorrenza e AC/AV Milano-Torino, e dalla linea metropolitana M1.

Il Piano dei Servizi relativi prevede un consistente potenziamento della rete dei **percorsi ciclo-pedonali**. Si ritiene opportuno sottolineare l'importanza di garantire la connessione alla rete ciclabile delle aree produttive esistenti e previste, in modo da favorire modalità alternative di trasporto negli spostamenti casa-lavoro.

2. Agevolare l'adeguamento e l'insediamento degli spazi produttivi

Il **Piano delle Regole**, all'interno della parte dedicata ai *Tessuti produttivi* ammette ampliamenti, ristrutturazioni e riedificazioni con permessi di costruire, previa adeguata sistemazione degli spazi ineditati. Utilizzando lo strumento della perequazione urbanistica, i parametri edilizi concessi possono, inoltre, essere integrati fino al raggiungimento di indici più elevati mediante il trasferimento di diritti edificatori. In caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, può essere recuperata l'intera SIp, anche se superiore agli indici di zona.

Le norme richiamate sembrano adatte ad accogliere le esigenze di adeguamento e ampliamento delle imprese insediate, senza costringere queste ultime a complesse e costose rilocalizzazioni, perseguendo così gli obiettivi di consolidamento della destinazione produttiva, ma anche - in modo responsabile - di miglioramento dell'inserimento delle aree produttive nel contesto circostante.

Così pure, appare coerente con questo indirizzo del PGT il dimensionamento della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche richiesta dal Piano dei Servizi per interventi previsti dal Piano delle Regole in aree produttive. La dotazione di servizi, infatti, è minore rispetto a quella prevista per gli altri tipi di funzioni.

3. Le aree produttive intercluse nel contesto urbano

Il Piano presenta una verifica molto puntuale della localizzazione delle attività produttive anche nelle zone più interne alla città e, positivamente, una regolamentazione di tali Tessuti Produttivi mirata ad incentivare la permanenza delle imprese e, insieme, ad una loro maggiore qualificazione.

E' dettagliato anche il tema degli edifici produttivi esistenti ritenuti in contrasto con la destinazione del contesto entro il quale sono inseriti. In questo caso, appare interessante la soluzione avanzata nel Piano delle Regole: da un lato, esso pone regole operative correnti

restrittive, ma, dall'altro, introduce la possibilità di un convenzionamento nel quale il singolo proprietario s'impegna a rendere l'uso dei fabbricati conforme alla destinazione di zona a fronte del permesso da parte del Comune di poter intervenire in modo rilevante sulla propria area.

Tuttavia, si segnala che la parte del documento relativa alla norma sulla delocalizzazione risulta una forzatura rispetto alle realtà della vita d'impresa, che rischia così di rivelarsi di difficile applicazione e di avviare contenziosi tra il Comune e le imprese con un danno reciproco. Rilocalizzare imprese produttive manifatturiere, infatti, è un'operazione complessa e onerosa che può essere affrontata solo se corrisponde alle effettive possibilità ed esigenze anche tempistiche della singola impresa.

In queste situazioni è importante, invece, **impostare condizioni adeguate affinché queste imprese possano maturare la decisione di rilocalizzarsi. In questa direzione, è necessario che tali imprese possano avvalersi di un quadro chiaro di riferimento rispetto alla possibile valorizzazione del proprio insediamento, ma anche di meccanismi premiali e d'incentivo che favoriscano la programmazione di una eventuale rilocalizzazione.**

Pertanto, nei programmi di trasformazione vanno attentamente previsti anche questi casi da regolamentare all'interno del **Piano delle Regole**, contemplando due differenti regimi: per la prima fase di **permanenza delle attività insediate**, i parametri e le procedure abilitative dovranno essere coerenti con le necessità delle aziende. La seconda fase di **trasformazione**, invece, dovrà essere già 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.

4. 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 prevedere aree di espansione industriale nelle frazioni a nord**, che rispondono alla domanda manifestata attraverso la presentazione delle istanze in seguito all'avvio del procedimento di redazione del PGT, **e di un'area a sud di via dei Fontanili**, che godrà di buone condizioni di accessibilità.

Relativamente ai **servizi a supporto delle attività produttive**, pur non essendo individuata all'interno del Piano dei Servizi una specifica categoria di servizi alle imprese, è di notevole interesse l'intento di incentivare la localizzazione di **servizi amministrativi-istituzionali che possono favorire l'incremento e il consolidamento di un tessuto produttivo qualificato**

che può trovare in questo territorio un nodo di rango metropolitano, esterno al Comune di Milano, per servizi di questo tipo. Considerazioni analoghe valgono per i servizi tecnologici e ambientali che, comprendendo insediamenti e impianti connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, garantiscono il corretto funzionamento delle attività.

Alla suddetta individuazione di attrezzature destinate alla fornitura di gas, acqua, energia e allo smaltimento e trattamento dei rifiuti non pare tuttavia corrispondere una dettagliata individuazione delle reti di distribuzione esistenti e da potenziare in relazione ai nuovi insediamenti previsti dal Piano. Si auspica pertanto 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.

Si rileva una carenza relativamente ai **servizi del verde**. Nel Piano dei Servizi, infatti, sono identificate come *Verde di protezione degli insediamenti (Vf)* le aree destinate alla realizzazione di opere naturali di difesa degli insediamenti verso le principali vie di traffico. Schermature verdi per gli insediamenti produttivi sono previste sia all'interno del Piano delle Regole sia per gli interventi in attuazione delle previsioni per gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, come parte integrante delle opere di qualificazione richieste ai proprietari rispetto alle singole aree. Tuttavia, adeguate schermature di questo tipo dovrebbero essere previste nel Piano dei Servizi anche tra insediamenti residenziali e insediamenti produttivi, indipendentemente dal verde di pertinenza.

5. Gli ambiti di trasformazione previsti dal PGT

Il PGT individua diversi ambiti di trasformazione a destinazione produttiva e alcune aree produttive dismesse sono incluse tra gli ambiti di trasformazione.

Rispetto al trattamento di questo tema si sottolineano i seguenti punti:

- i meccanismi di funzionamento degli istituti di perequazione e compensazione risultano chiari, così come le diverse possibilità attuative applicabili negli ambiti di trasformazione a seconda della tipologia e delle funzioni prevalenti. **Il quadro offerto agli operatori appare pertanto definito e comprensibile;**
- relativamente alle aree per **servizi all'interno degli ambiti di trasformazione** sono previste due modalità attuative: 1) la precisa individuazione delle aree a servizi da cedere all'Amministrazione, utilizzata per pochi ambiti di trasformazione; 2) la cessione di aree per servizi, da definire come dimensione e localizzazione in fase di redazione dei piani urbanistici attuativi e della relativa convenzione. Questa seconda procedura, prevista nella

- maggior parte dei casi, appare piuttosto rigida e perciò particolarmente complessa da attuare, soprattutto negli ambiti molto vasti che coinvolgono un numero di proprietari rilevante, dove l'attuazione della trasformazione è prevista per stralci funzionali;
- una simile criticità si evidenzia anche nel caso degli **interventi ammessi per gli edifici inseriti all'interno degli ambiti di trasformazione** individuati dal DdP: nelle aree in cui è prevista la predisposizione di uno schema planimetrico di massima sottoscritto da tutti i proprietari e solo successivamente la possibilità di procedere con piani attuativi relativi ai singoli stralci funzionali, i tempi di attuazione delle previsioni di piano potrebbero prolungarsi. In questi casi, pertanto, ammettere la sola manutenzione per le attività esistenti rischia di essere riduttivo;
 - si sottolinea positivamente la presenza di ambiti di trasformazione dov'è **favorito l'inserimento di funzioni produttive**;
 - per ogni singolo ambito di trasformazione, oltre alla vocazione funzionale, sono definiti molto puntualmente gli usi ammessi, mentre la L.R. 12/05 per il governo del territorio 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). In particolare, per gli ambiti di trasformazione produttivi i soli usi ammessi sono P1-Artigianato produttivo e industria, P2-Depositi a cielo aperto e P3-Magazzini. Almeno in alcuni ambiti potrebbe invece essere **ammesso anche l'inserimento di Servizi per l'industria (T10)**, definiti come *"attività di supporto alle imprese di produzione e commercializzazione, attività di formazione, laboratori e centri di ricerca, attività di produzione di servizi"*, al fine di garantire un migliore e più efficiente funzionamento delle funzioni produttive stesse, che in modo sempre più evidente necessitano di servizi di questo tipo.

6. Il sistema ricettivo

La localizzazione di Rho, prossimo alla città di Milano ma aperto al nord ovest; la sua elevata accessibilità esistente e prevista, sia pubblica che privata; la presenza in questo territorio di polarità forti come la Fiera e il futuro Expo 2015, oltre alla trasformazione in corso di definizione dell'ex Alfa Romeo, fanno sì che Rho risulti luogo ideale per l'inserimento di nuove **funzioni ricettive** rispondenti alle attuali esigenze. Si riconosce che il Piano fa propria questa istanza di funzioni ricettive; vista la potenzialità che questo territorio esprime rispetto all'accoglienza ricettiva, pare opportuno che questo tema trovi un ambito di programmazione e coordinamento sovralocale almeno con i comuni contermini, al fine di promuovere strutture strategicamente localizzate e rispondenti alle esigenze espresse dal territorio.

7. Precisazioni finali

Poiché il documento “Definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio” costituisce la base di riferimento sia delle norme del Piano dei Servizi che di quelle del Piano delle Regole, è importante verificare che i rimandi tra i tre documenti siano corretti. Al momento, infatti, sono presenti diverse discordanze dovute ad errori materiali che si auspica vengano eliminati nel prosieguo dei lavori di estensione del Piano.

Milano, 30 novembre 2009