



## **CONTRIBUTI E SUGGERIMENTI AL PGT DEL COMUNE DI ROZZANO**

### **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 motivo, non avendo avuto la possibilità di esprimere il proprio parere durante la fase di coinvolgimento delle parti sociali ed economiche, l'intento di questo documento è contribuire alla realizzazione del percorso di redazione del PGT, offrendo all'Amministrazione di Rozzano il proprio contributo alla 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 della bozza 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, di seguito elencati:

1. programmare la rete infrastrutturale locale e i servizi per la mobilità
2. agevolare l'adeguamento e l'insediamento degli spazi produttivi
3. semplificare le destinazioni d'uso per la produzione di beni e servizi
4. accompagnare la trasformazione di specifici ambiti produttivi
5. evitare incompatibilità e frammistioni
6. introdurre misure per il miglioramento dell'efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili
7. chiarezza delle norme

## **2. LA TRATTAZIONE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE NEL PGT DI ROZZANO: QUESTIONI EMERGENTI**

Le questioni che si rilevano nelle bozze dei documenti del PGT di Rozzano 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 le **previsioni viabilistiche**, si sottolinea che il tema delle nuove trasversali, in primis la “strada parco”, è prioritario per migliorare la viabilità non solo di Rozzano ma dell'intero comparto sud Milano; per questo è fondamentale darne immediata attuazione, tanto più in considerazione dell'apertura del nuovo svincolo di Quinto de' Stampi sulla Tangenziale Ovest di Milano.

Inoltre si potrebbe verificare la fattibilità di chiudere l'anello tangenziale anche a sud di Rozzano, attraverso le vie Fizzonasco-della Cooperazione-Moro e di una nuova strada di collegamento tra le vie della Cooperazione e Fizzonasco. La chiusura dell'anello tangenziale anche a sud, infatti, consentirebbe di decongestionare sia l'attuale asse di attraversamento est-ovest di via Lombardia sia l'asse nord-sud composto dalle vie Grandi-Manzoni-Liguria.

Per quanto riguarda il **trasporto pubblico**, il Piano recepisce il prolungamento della linea tranviaria 15 con il contestuale spostamento del capolinea a Rozzano vecchia. L'opera, se da un lato rappresenta indiscutibilmente una previsione importante per il miglioramento dell'accessibilità cittadina con il mezzo pubblico, dall'altro rappresenta un'occasione mancata per connettere attraverso la rete di forza del TPL la città con il polo ospedaliero di Humanitas. Il Piano propone come soluzione a tale domanda di connessione la previsione di una nuova linea di trasporto pubblico che potrebbe collegare le principali centralità urbane e metropolitane di Rozzano (Città nuova, centro cittadino, Istituto Clinico Humanitas, Centro commerciale Fiordaliso, quartieri di Valleambrosia e Quinto de' Stampi). Dal momento che tracciato, costi e finanziamenti di questa nuova linea non sono ancora stati definiti, sarebbe auspicabile inserire come ipotesi progettuale un prolungamento del tram 15 verso il polo ospedaliero, di cui il PGT prevede anche un ampliamento.

### **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.

Si accoglie quindi favorevolmente l'art. 11.10 delle NdA del Piano delle Regole che ammette *una tantum* – in tutti i Tessuti e le Aree - interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) e Nuova Costruzione (NC) che portino ad un superamento della SUL consentita dall'indice di edificabilità fondiaria EF e del Rapporto di copertura Rc.

### **3. 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. Gli attuali insediamenti industriali derivano 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.

Il Piano delle Regole (artt. 16-20) articola la Città consolidata per attività in 4 Aree a funzione prevalente (Aree per attività produttive, Aree destinate alla localizzazione delle attività produttive irrazionalmente dislocate, Aree per attività commerciali e Aree per attività terziarie), escludendo di fatto da ogni tipologia di Area tutte le funzioni diverse da quella prevalente, con il paradossale esito di escludere la contemporanea presenza, per esempio, di funzioni produttive e manifatturiere con i servizi per l'industria, e di centri congressuali con complessi direzionali.

Pur mantenendo la regolazione per tessuti ed aree definita dal Piano delle Regole, si suggerisce di assicurare alle Aree per attività produttive la possibilità di insediare mediante interventi diretti attività terziarie e commerciali, se realmente a servizio della produzione manifatturiera. Operazioni che implicino la trasformazione totale di attività produttive manifatturiere verso attività terziarie o commerciali dovrebbero comunque essere consentite, ma saranno gestite mediante Piani Attuativi.

Per quanto riguarda il mix di funzioni economiche all'interno delle Aree destinate alla localizzazione delle attività produttive irrazionalmente dislocate, si suggerisce di garantire, con interventi diretti, la quota di mix di produzione di beni e servizi già presente nelle attività ora localizzate negli Ambiti di ristrutturazione urbanistica sottoposti a riconversione funzionale.

Nel caso in cui le attività manifatturiere che decidono di trasferirsi abbiano necessità di inserire quote maggiori di funzioni terziarie o commerciali rispetto alla situazione esistente nelle aree da riconvertire, si può, invece, prevedere che la trasformazione avvenga mediante PCC o PA,

con l'obbligo, per esempio, di mantenere una soglia minima di funzioni produttive manifatturiere.

#### **4. Accompagnare la trasformazione di specifici ambiti produttivi**

Il **Documento di Piano** non prevede nuove aree a destinazione produttiva, rimandate alle Aree destinate alla localizzazione delle attività produttive irrazionalmente dislocate individuate dal **Piano delle Regole**.

Obiettivo primario del Piano è, invece, la riconversione funzionale di aree attualmente occupate da funzioni produttive incompatibili con il contesto residenziale in cui sono inserite. Tali aree sono trattate sia nel **DdP**, mediante gli Ambiti di riordino urbanistico (AR), sia nel **PdR**, mediante gli Ambiti di ristrutturazione urbanistica leggera/pesante.

Benché non risulti sufficientemente motivata l'attribuzione di alcune aree agli Ambiti di riordino urbanistico piuttosto che agli Ambiti di ristrutturazione urbanistica pesante, gli strumenti messi in campo dall'Amministrazione Comunale per favorire la ricollocazione di aree produttive ormai incompatibili con il contesto risultano complessivamente chiari e ben organizzati.

In entrambe le situazioni, tuttavia, è importante gestire la fase di permanenza delle attività insediate, antecedente la trasformazione in senso residenziale. Attualmente, il PGT ammette sulle attività esistenti esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria. È invece fondamentale che il regime transitorio sia coerente con le necessità delle aziende esistenti, in analogia con quanto indicato per gli altri ambiti destinati alle attività produttive. Sarebbe quindi opportuno che venissero garantiti tutti i diritti (comprese le possibilità di incremento *una tantum*) attribuiti alle aree a destinazione produttiva nel tessuto consolidato.

Tale osservazione è applicabile anche a tutte le aree di trasformazione caratterizzate dalla presenza di funzioni produttive ancora attive oltre che agli Ambiti di ristrutturazione urbanistica leggera.

Si rilevano, inoltre, due ulteriori criticità relative agli ambiti di trasformazione:

1. Tutte le trasformazioni, compresi gli Ambiti di ristrutturazione urbanistica pesante del PdR, sono soggette alla corresponsione del contributo di sostenibilità. Benché si concordi con la scelta di non definire l'entità di tale versamento monetario all'interno del PGT, si suggerisce di esplicitare il lasso temporale entro il quale l'Amministrazione chiarirà i criteri per definire il contributo. Da questo punto di vista, si suggerisce che la quota del contributo sia proporzionale al carico insediativo (in termini di impatto sul traffico, sull'ambiente, sulla richiesta di servizi, ecc...) prodotto dal progetto di trasformazione presentato all'Amministrazione.

2. Il Documento di Piano attribuisce alle aree di proprietà privata interne alle Aree di Compensazione urbanistica e ambientale (Acu), ovvero gli ambiti ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano e destinati dal relativo Piano Territoriale di Coordinamento a Comparti di Fruizione, un indice compensativo ET pari a 0,12 mq/mq da trasferire nelle Aree di concentrazione edificatoria (Ace) di proprietà pubblica, al fine di acquisire tali aree al patrimonio comunale e dare concreta attuazione al progetto di riqualificazione del parco. Pur auspicando che la Variante al PTC del PASM recentemente avviata definisca specifici indirizzi per l'applicazione sulle aree del Parco dei meccanismi di perequazione – occasione da cogliere, strutturare e gestire per il raggiungimento di obiettivi quali l'acquisizione di aree pubbliche e il miglioramento del parco in termini di manutenzione, dotazione di attrezzature, fruizione - al momento tale possibilità è esclusa.
- In caso di inapplicabilità di meccanismi perequativi su tali aree, andranno verificate soluzioni alternative per l'acquisizione pubblica e la realizzazione del Parco nonché ricalibrati gli indici ammessi nelle Aree di concentrazione edificatoria (Ace).

## **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**, 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). Il Piano persegue correttamente tale obiettivo, escludendo le funzioni residenziali da tutta la Città consolidata per attività del PdR ed ammettendo negli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale del DdP le sole funzioni compatibili con la residenza.

Per quanto riguarda le fasce verdi, è obiettivo dichiarato del PGT la *“progettazione delle fasce di transizione ecologica tra le aree produttive esistenti e i comparti residenziali esistenti e futuri con il duplice scopo di rafforzare la rete ecologica comunale e imitare gli impatti negativi derivati dalla prossimità di fronti urbani con caratteristiche di incompatibilità funzionale”* (Cap. 6 del Quadro programmatico per il governo del territorio del DdP).

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

Il PGT di Rozzano prescrive la costruzione di tutti i nuovi edifici, sia nei diversi ambiti di trasformazione del Documento di Piano sia in tutto il tessuto consolidato gestito dal Piano delle Regole, in classe energetica A; nonché l'allacciamento alla rete del teleriscaldamento, sia nella Città della Trasformazione del DdP che nella Città della riqualificazione del PdR.

I temi relativi all'implementazione di misure volte al miglioramento dell'efficienza energetica negli edifici, allo sviluppo di impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili e all'utilizzo di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffrescamento sono 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, pertanto si esprime apprezzamento sul modo in cui sono trattati dal PGT di Rozzano.

Questi temi possono costituire un'opportunità per le imprese che investono e quindi di attrattività per i territori che hanno colto gli elementi di positività e che hanno regolato e gestito in maniera ottimale le modalità per favorire e promuovere gli investimenti. In particolare, il settore industriale può trovare degli importanti benefici in impianti di produzione da fonti rinnovabili e in interventi di miglioramento dell'efficienza energetica, ma le due tematiche non possono essere solo ricondotte agli interventi sugli involucri edilizi, e dunque alla relativa classificazione energetica, e all'installazione di impianti fotovoltaici, come invece l'Associazione sta riscontrando in diversi Piani di Governo del Territorio.

Le imprese possono dare molto di più in interventi più idonei ai loro fabbisogni energetici che raramente sono influenzati dalle prestazioni energetiche degli edifici o trovano nel fotovoltaico la tecnologia che risponde al meglio al soddisfacimento dei propri carichi elettrici. 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 o con connessioni alle reti del teleriscaldamento, sono interventi che producono certamente per il settore industriale risparmi di energia e quindi di CO<sub>2</sub> superiori rispetto alla coibentazione di edifici, spesso non climatizzati.

Per questo motivo sarebbe più opportuno considerare gli interventi di efficienza energetica in base al risparmio di energia primaria conseguito, lasciando all'azienda la facoltà di investire nella voce più rilevante del proprio bilancio energetico o utilizzare classificazioni di ecosostenibilità degli interventi diverse da quelle applicate agli edifici residenziali.

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

## **7. Chiarezza delle norme**

Poiché le Norme di Attuazione del Piano delle Regole sono uno strumento vincolante fondamentale, si evidenzia la presenza di articoli incompleti (artt. 37 e segg.) e rimandi non risolti (per es. alla SCIA o alle *Schede gestionali del PGT*, a cui si riferisce l'art. 29.05 ma che non sono state rese disponibili) che si auspica vengano eliminati nel prosieguo dei lavori di estensione del Piano.

Inoltre, non essendo stata resa disponibile una relazione illustrativa del PdR, si evidenzia la necessità di un chiarimento circa le modalità di messa a disposizione (per es. vendita a prezzi calmierati) delle aree pubbliche destinate alla localizzazione delle attività produttive irrazionalmente dislocate (art. 18 delle NdA).

Si rileva infine che, nella tabella relativa alla dotazione minima di parcheggi privati e pubblici da reperire, le funzioni produttive e manifatturiere non sono indicate.

Assolombarda, 9 settembre 2011