



## **OSSERVAZIONI AI SENSI DELLA LR 12/2005, ART.13.4 s.m.i. PGT COMUNE DI SAN DONATO MILANESE**

### **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.

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 sociali ed economiche.

Nonostante la richiesta di coinvolgimento nelle fasi di consultazione delle parti sociali ed economiche antecedenti all'adozione del Piano, formulata da Assolombarda in diverse occasioni, l'Associazione non è stata direttamente consultata. Sui documenti di Piano ci si esprime pertanto per la prima volta attraverso le presenti osservazioni.

Il Piano di Governo del Territorio di San Donato Milanese risulta nel complesso ben strutturato, soprattutto grazie alla semplificazione dell'apparato normativo.

Sono rispettate le indicazioni della LR 12/2005 circa il mix funzionale libero e la regolazione dei mutamenti di destinazione d'uso nel tessuto consolidato, con ricadute positive sul sistema produttivo, a cui ormai non è più applicabile la rigida suddivisione degli usi tra produzione di beni e produzione di servizi tipica della logica di azionamento tradizionale. Incompatibilità e frammistioni sono comunque evitate grazie ad un'attenta regolamentazione di interventi di mitigazione mediante fasce arboreo-arbustive e distanze.

Il Documento di Piano, inoltre, con l'identificazione di diversi livelli di negoziazione (fino a tre) introduce interessanti e flessibili meccanismi di collaborazione da parte degli operatori delle

trasformazioni previste al perseguimento dei diversi obiettivi e degli interessi pubblici individuati dall'Amministrazione, attraverso la realizzazione di servizi compensativi in cambio dell'accesso a quote di SIp aggiuntive e ad una maggiore flessibilità nelle funzioni insediabili. L'identificazione di più livelli operativi per uno stesso ambito consente, inoltre, di ampliare lo spettro dei possibili investitori, accrescendo così le probabilità di effettiva trasformazione di tali ambiti. Si apprezza, infine, l'attenzione regolativa posta alle attività produttive ancora in essere insediate negli ambiti di trasformazione, che ne consente interventi di qualificazione e rigenerazione.

Quanto sopra premesso, Assolombarda, presa visione del Piano di Governo del Territorio del Comune di San Donato Milanese adottato con delibera di C.C. n. 20 del 16 marzo 2011, valutato positivamente nel suo impianto complessivo, 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 TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

- *ARTT. 22.3, 24.3, 44.3*

Considerata l'importanza di norme chiare e univocamente interpretabili, si suggerisce di meglio esplicitare negli articoli in oggetto gli interventi ammessi mediante titolo abilitativo diretto o convenzionato. La dicitura "fino alla sostituzione edilizia/ristrutturazione edilizia", infatti, non permette di interpretare senza equivoci se gli interventi di sostituzione/ristrutturazione sono inclusi o esclusi. Si chiede, quindi, di elencare per esteso gli interventi ammessi mediante titolo abilitativo diretto e quelli ammessi mediante titolo abilitativo convenzionato. In linea di principio, salvo le considerazioni sulla dimensione minima degli interventi da sottoporre a convenzionamento di seguito riportate, la sostituzione/ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione senza mutamento di destinazione d'uso, dovrà essere ammessa mediante titolo abilitativo diretto.

- **ART. 24 - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO TERZIARIO (TUC-T) E PRODUTTIVO MISTO (TUC-M)**

L'attuale rapidità dei cambiamenti delle esigenze di mercato impone alle imprese tempi sempre più rapidi anche nell'adeguamento dei propri spazi: è necessario, pertanto, che il Piano delle Regole consenta all'interno del tessuto produttivo misto (TUC-m) ampliamenti e adeguamenti anche con incrementi *una tantum* almeno del 5-10% 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.

Oltre che per gli interventi di nuova costruzione negli ambiti a tal fine perimetrati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole, l'art. 24 comma 3 prevede il titolo abilitativo convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione della SIp esistente, ampliamento e nuova costruzione, eccedenti la SIp di 1.000 mq.

Non si ritiene adeguata tale dimensione minima, che andrebbe notevolmente ampliata. Se si considera, infatti, il rapporto tra le classi dimensionali delle imprese e la loro dimensione localizzativa, si rileva che le sedi produttive al di sotto dei 10.000 mq di SIp riguardano quasi esclusivamente piccole e micro attività produttive. Per iniziative di tali limitate dimensioni si ritiene, quindi, controproducente l'obbligo di un convenzionamento correlato al Permesso di Costruire. Per questo motivo, si suggerisce di portare la soglia della SIp almeno a 10.000 mq, oltre la quale richiedere il Permesso di Costruire Convenzionato. Altrimenti, il rischio è una complessiva diminuzione della capacità attrattiva di nuove attività economiche e una esclusiva proliferazione di localizzazioni di micro imprese, al di sotto dei 1.000 mq.

- **ART. 41 - EDILIZIA BIOCLIMATICA E RISPARMIO ENERGETICO**

Al comma 5 l'Amministrazione Comunale si impegna a definire, con successivo apposito atto da sottoporsi al consiglio comunale entro sei mesi dall'approvazione del PGT, i criteri per la progressiva riduzione degli oneri di urbanizzazione negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia, in relazione alla produzione di edilizia in classe energetica A+, A o B. Analoghe forme di riduzione degli oneri di urbanizzazione saranno altresì previste per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, riguardanti l'intero edificio, comunque finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica.

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 e risultano adeguatamente trattati dal PGT di San Donato Milanese (v. artt. 41 delle norme del PdR e 10 degli indirizzi normativi del DdP). Per questo motivo, 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 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.

Quanto sopra premesso, l'Associazione si rende disponibile ad offrire il proprio supporto tecnico alla stesura del regolamento, nel quale, per esempio, si suggerisce di generalizzare gli interventi di efficienza energetica attuabili lasciando all'azienda la facoltà di investire nella voce più rilevante del proprio bilancio energetico, nonché di definire i criteri di attribuzione dello sgravio sugli oneri con principio di proporzionalità proprio rispetto alla miglior prestazione garantita misurata in base al risparmio di energia primaria conseguito.

Anche per le fonti rinnovabili risulta riduttivo concentrarsi solo sul fotovoltaico, tecnologia molto incentivata a livello nazionale, che spesso toglie spazio e risorse ad altre tecnologie che invece potrebbero essere implementate maggiormente nel settore industriale come, ad esempio, gli impianti di cogenerazione ad alta efficienza abbinati a reti di distribuzione cittadine ed impianti di cogenerazione alimentati da scarti organici industriali qualificati

come biomasse o a quelle fonti rinnovabili che comportano lo sfruttamento di risorse energetiche già presenti sul territorio come, ad esempio, le risorse geotermiche a bassa entalpia. Si ricorda infatti che tale fonte energetica viene specificatamente promossa a livello regionale attraverso la semplificazione dell'iter autorizzativo. Diventa quindi importante allargare a tutte le fonti rinnovabili le misure di promozione previste dal piano al fine di conseguire migliori risultati per tutto il territorio comunale.

- **ART. 44 - NORMA TRANSITORIA**

Ai sensi del comma 3, per le aree del tessuto urbano consolidato ricadenti negli Ambiti di Trasformazione disciplinati negli Indirizzi normativi e schede-norma del Documento di Piano, sono consentiti, nelle more della proposta e della successiva adozione del relativo Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, esclusivamente interventi finalizzati al mantenimento degli edifici esistenti, fino alla ristrutturazione edilizia. Come detto precedentemente, la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione della Slp esistente, deve essere ammessa.

In particolare, per gli edifici produttivi è necessario consentire anche in questi ambiti, come richiesto in relazione all'art. 24, eventuali ampliamenti e adeguamenti *una tantum*.

## **2.2 DOCUMENTO DI PIANO: RELAZIONE E INDIRIZZI NORMATIVI - SCHEDE NORMA**

- **FUNZIONI AMMESSE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Il mix funzionale libero, coerente con le disposizioni della LR 12/2005 e previsto in tutto il tessuto consolidato, salvo le esclusioni dell'art. 8 comma 1 delle NTA del Piano delle Regole, è applicabile anche in tutti gli Ambiti di Trasformazione, ai sensi dell'art. 8 comma 3 delle NTA del PdR.

Le schede norma del DdP, tuttavia, stabiliscono per ogni livello di negoziazione dei diversi Ambiti di Trasformazione la destinazione d'uso principale e le destinazioni d'uso non compatibili, riducendo di fatto l'applicazione del mix libero.

Rispetto alle funzioni ammesse, si riportano di seguito alcune considerazioni:

- All'interno dell'ambito **AT.SS San Francesco** la funzione produttiva è esclusa in tutti e tre i livelli di negoziazione. Considerando il fatto che nella provincia di Milano vi è ancora richiesta per la localizzazione di nuove attività produttive e non vi è più disponibilità di aree per aziende di medie/grandi dimensioni con elevata accessibilità e strutturate con servizi all'avanguardia, si ritiene inadeguata la scelta fatta per l'AT.SS di

esclusione della possibilità di insediamento di imprese produttive. Invece, la previsione di **quote di produttivo**, per esempio di rilevanza sovra comunale, potrebbe essere valutata in sede di pianificazione attuativa.

- La localizzazione di San Donato Milanese, prossimo alla città di Milano; la sua elevata accessibilità esistente e prevista, sia pubblica che privata; la presenza in questo territorio di importanti realtà aziendali e servizi sovralocali, fanno sì che San Donato risulti luogo ideale per l'inserimento di nuove **funzioni ricettive**. Il Piano fa propria questa istanza di funzioni ricettive, potenzialmente ammesse in tutto il tessuto consolidato e in tutti gli ambiti di trasformazione (con la sola eccezione dei livelli 1 degli ambiti AT.SS San Francesco e AT.S De Gasperi Est). Pur riconoscendo 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 di accoglienza espresse dal territorio, e che l'ammissibilità nei singoli AT venga valutata sulla base di un dimensionamento complessivo, indicativo e aggiornabile.
  
- **INDICE PEREQUATO NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE VINCOLATA**  
Il Documento di Piano attribuisce agli Ambiti a Trasformazione Vincolata (AT.V.), ovvero gli ambiti ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano e destinati dal relativo Piano Territoriale di Coordinamento ad Ambito di Fruizione, un Indice di Utilizzazione territoriale virtuale di 0,1 mq/mq da trasferire in altri Ambiti di Trasformazione, 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 negli Ambiti di Trasformazione ad esse legati (AT.S., AT.RI.1 e AT.RI.2).

## **2.3 PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO**

Come ricordato dall'art. 2 comma 2 delle NTA del Piano dei Servizi, l'allegato Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) e il suo Regolamento costituiscono parte integrante del PdS.

Ai sensi del R.R. 6/2010, il PUGSS é lo strumento attraverso il quale il Comune pianifica e governa razionalmente il sottosuolo e i servizi in esso presenti, individuando le direttrici di sviluppo delle infrastrutture in cui collocare le reti dei servizi con i relativi tracciati e tipologie, per le prevedibili esigenze riferite ad un periodo non inferiore a 10 anni.

Il Piano di infrastrutturazione del PUGSS adottato contestualmente al PGT (cap. 15 della Relazione Tecnica) attualmente risulta carente e incompleto.

Considerata l'importanza di una programmazione dei servizi del sottosuolo che vada di pari passo con lo sviluppo urbanistico del territorio previsto dal PGT, si chiede di completare la proposta di infrastrutturazione nonché il quadro economico ad essa legato.

Milano, 27 luglio 2011