



PARERE AI SENSI DELLA LR 12/2005, ART.13.3 s.m.i. PGT COMUNE DI SEGRATE

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. 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. L'intento di questo documento è quello di contribuire alla realizzazione del percorso di redazione del PGT, offrendo all'Amministrazione di Segrate il parere sulla bozza dei documenti del PGT rispetto alle esigenze più sentite dalle imprese affinché queste siano messe nelle condizioni di contribuire attivamente allo sviluppo locale.

Innanzitutto, si evidenzia la mancanza di coerenza tra i diversi documenti del Piano, che risultano chiaramente elaborati in fasi diverse, senza il necessario coordinamento. Ne derivano scenari di sviluppo poco chiari, così come obiettivi enunciati nel Documento di Piano non trovano corrispondenza in norme di attuazione finalizzate al perseguimento di tali obiettivi. Le norme stesse, inoltre, presentano elementi di incoerenza interna e scarsa chiarezza.

L'Associazione si rende pertanto disponibile ad approfondire ulteriormente i temi oggetto del presente Parere e collaborare alla revisione delle norme applicate alle attività produttive.

La lettura dei documenti del PGT di seguito proposta è finalizzata alla verifica delle modalità con 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. rete infrastrutturale locale e servizi per la mobilità
2. evitare incompatibilità e frammistioni
3. agevolare l'adeguamento e l'insediamento degli spazi produttivi
4. aree di trasformazione
5. chiarezza delle norme

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

Le questioni che si rilevano nelle bozze dei documenti del PGT di Segrate 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 territorio comunale di Segrate è caratterizzato dalla rilevante presenza di connessioni infrastrutturali, esistenti e previste.

Si evidenzia, tuttavia, che non appare chiaro il legame tra i nuovi insediamenti e la realizzazione della necessaria rete infrastrutturale di accessibilità, sia privata che pubblica, soprattutto nei casi di trasformazione di grandi aree attualmente libere da edificazione, non connesse alla rete. Risulta fondamentale, infatti, legare nei tempi, che devono essere necessariamente contestuali, e nei modi, attraverso l'implementazione di meccanismi di cattura di valore, lo sviluppo urbanistico del territorio e l'adeguamento della maglia viaria e della rete di trasporto pubblico.

Questo legame non è chiaro nella maggior parte degli Ambiti di Trasformazione previsti, soprattutto per quelli non derivanti da una programmazione precedente bensì introdotti dal PGT.

In particolare, dovranno essere valutate attentamente le trasformazioni legate alla previsione di una metropolitana automatica tra l'aeroporto di Linate e la stazione FS di Segrate, così come occorrerà valutare attentamente la tempistica della realizzazione della Variante alla Cassanese, opera inserita in Legge Obiettivo e indispensabile anche per completare l'accessibilità stradale al terminal intermodale, rispetto al consistente sviluppo immobiliare ad essa legato (AdP Centro Commerciale).

Infine, la previsione di creare una fermata per l'alta velocità ferroviaria non sembra corroborata dalle necessarie valutazioni con Regione Lombardia e Rete Ferroviaria Italiana, che finora hanno sempre ipotizzato come Stazione di Porta Est quella di Pioltello, e andrebbe inoltre approfondita la fattibilità anche in termini di dotazione di parcheggi, attualmente insoddisfacente, e di accessibilità da parte dell'area metropolitana.

2. 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.

Questo obiettivo deve essere ancora più forte in un territorio, come quello di Segrate, nel quale lo sviluppo per quartieri e nuclei urbani separati ha generato attriti tra aree produttive e aree residenziali confinanti.

A questo scopo - attraverso il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, ma anche all'interno degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano, 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 (come esplicitato nel solo TR 4 in relazione alla presenza di un edificio a rischio di incidente rilevante), sia con il divieto di usi incompatibili entro gli ambiti produttivi (ad es. residenze). Il DdP di Segrate, invece, prevede molti Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale a ridosso di aree produttive esistenti, rischiando così - in assenza di adeguati interventi di mitigazione - di perpetuare nell'affiancamento di usi incompatibili. L'assetto morfologico dei piani attuativi nelle aree di trasformazione destinate a un mix di funzioni dovrà garantire la compatibilità sia internamente che rispetto al contesto.

L'articolazione delle zone D all'interno delle norme del Piano delle Regole pone altre criticità relative al tema della compatibilità funzionale.

L'art. 19 suddivide le aree produttive esistenti in zone D1, in cui è confermata la destinazione produttiva, e zone D2, in cui si auspica una conversione funzionale e per le quali l'art.6 delle NTA ammette: medie strutture di vendita (MSV), commercio all'ingrosso, residenze assistite e residence/case albergo. Le zone D1 sono a loro volta suddivise in due sottozone: D1a, in cui sono ammessi spedizionieri e attività logistiche, e D1b, in cui queste attività non sono ammesse.

Rispetto a tale azionamento si evidenziano diverse perplessità.

- L'osservazione della tavola C8 del Piano delle Regole mostra un sovradimensionamento delle zone D2, in cui sono ammesse attività commerciali consistenti, anche in relazione alla previsione di un centro commerciale consistente nell'ambito A3 dell'AdP.
- L'ammissibilità di funzioni commerciali all'ingrosso nelle zone D2 e la contemporanea esclusione di attività di spedizioni e logistica (ammesse, invece, nelle sole sottozone D1a) pare di difficile comprensione, dal momento che queste tipologie di funzioni necessitano di analoghe condizioni (grandi spazi, elevata accessibilità) e generano gli stessi problemi sul territorio (elevato traffico merci).

La localizzazione di queste funzioni va invece correttamente dimensionata e concentrata in aree ad elevata accessibilità (in primo luogo in prossimità del centro intermodale), al fine di evitare frammentazioni e per meglio sfruttare le opportunità offerte dall'intermodalità ferro-

gomma. La previsione di attività ad elevata movimentazione di merci non può prescindere dalla presenza di connessioni alla rete viaria esistente e prevista. In particolare, in riferimento alla rete viabilistica prevista, l'insediamento di funzioni commerciali nelle zone D2 lungo il Lotto 2 della Variante alla Cassanese dovrà avvenire contestualmente ai lavori di realizzazione dell'infrastruttura.

- Le norme delle zone D2 non sembrano adeguate al perseguimento degli obiettivi di riconversione funzionale e aumento della compatibilità con il tessuto urbano circostante enunciati. L'ammissibilità di funzioni commerciali in queste aree non pare sufficiente ad incrementare la compatibilità con contigue funzioni residenziali. Rischia di permanere, quindi, una forte conflittualità, anzi rafforzata dal traffico che le funzioni commerciali genererebbero. Il PGT può porre soluzione a tale problema solo attraverso la previsione di fasce verdi di mitigazione sopra richiamate e aree "cuscinetto" in cui ammettere attività economiche più compatibili con la residenza, come ad esempio funzioni ricettive (correttamente previste), artigianali e terziarie non direzionali.

3. 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 per le Zone D – Aree produttive disciplinate dell'art. 19 delle norme del PdR 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.

4. Aree di Trasformazione

Tra i nuovi ambiti di trasformazione del **Documento di Piano** è individuata un'unica area produttiva: ambito TR 7. In questa area il Piano di Governo del Territorio deve garantire una permanenza efficiente delle eventuali aziende ancora attive, e, allo stesso tempo, impostare condizioni adeguate anche riferite a meccanismi premiali e d'incentivo affinché le imprese, in caso di trasformazione, possano avvalersi di un quadro chiaro di riferimento rispetto alla possibile valorizzazione del proprio insediamento. Pertanto, il PGT dovrà prevedere e regolamentare 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, in analogia a quanto previsto per gli altri ambiti destinati alle attività produttive. La seconda fase

di trasformazione, invece, dovrà essere già prevista, strutturata e ben definita in modo da essere operabile fin dal momento di adesione da parte dell'azienda.

In generale, relativamente agli ambiti di trasformazione individuati dal **Documento di Piano**, si evidenziano di seguito alcune criticità.

- L'inclusione tra gli ambiti di trasformazione di aree già conformate in corso di realizzazione accanto ad aree libere da sottoporre alla pianificazione attuativa è fuorviante rispetto alla trasparenza di informazioni offerte ai soggetti economici che operano nel territorio di Segrate. La presenza di uno stato programmatico chiaro nel medio termine è infatti necessaria per l'operatività delle imprese, che devono conoscere il quadro in cui agiscono e programmano i propri investimenti. Benché i progetti già approvati siano adeguatamente descritti dal punto di vista morfologico, manca una programmazione nel tempo degli interventi. Risulta inoltre evidente l'assenza di una programmazione sistemica: la città si è sviluppata per parti e il PGT non riesce – e non può – mettere a sistema interventi approvati in assenza di una strategia complessiva.
- Diversi ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale sono localizzati a ridosso di aree produttive esistenti. Si ribadisce quindi quanto detto al punto 4 relativamente alla vicinanza di funzioni incompatibili e alla necessaria previsione di fasce verdi di mitigazione tra ambiti a diversa destinazione.
- Gli indirizzi progettuali contenuti nelle schede delle Aree di Trasformazione legati alla sostenibilità degli interventi andranno attentamente valutati in sede di attuazione. Condividendo pienamente gli obiettivi di contenimento dei consumi idrici ed energetici, andrà complessivamente valutata la sostenibilità economica di tali interventi a carico degli operatori, soprattutto per quanto riguarda lo strumento del *preverdissement*. È quindi necessario che l'Amministrazione Comunale si impegni entro 6 mesi dall'entrata in vigore del PGT ad individuare dei criteri di valutazione in cui le opere previste per il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità siano commisurate al tipo di trasformazione prevista.

5. Chiarezza delle norme

Poiché le norme del Piano delle Regole sono uno strumento vincolante fondamentale, si evidenzia la presenza di lacune, discordanze ed errori materiali che si auspica vengano eliminati nel prosieguo dei lavori di estensione del Piano.

A titolo d'esempio, si riportano di seguito alcuni errori:

- art. 6: la tabella relativa alle destinazioni d'uso non consentite non riporta gli articoli di riferimento dei diversi azionamenti corretti;
- art. 14: tra le destinazioni secondarie ammesse nell'area, i servizi alla residenza sono indicati 2 volte;

- artt. 14, 15, 18, 19: errato rimando all'art. 24 delle NTA in riferimento alle aree comprese nelle aree di rispetto aeroportuale, da sostituire con l'art. 23;
- art. 19: Rc pari a 0,60% per le zone D2 – Aree produttive con possibilità di riconversione.

Si ritiene inoltre fondamentale procedere ad una riformulazione, attualmente poco chiara, degli artt. 14 comma 7 e 16 comma 1 relativamente alla regolazione delle destinazioni d'uso secondarie.

Infine, va chiarito il funzionamento dell'indice premiale Ip, definito dall'art. 4, richiamato dall'art. 11, ma non presente negli artt. successivi che regolano le diverse zone.

Milano, 29 giugno 2011