



## OSSERVAZIONI AI SENSI DELLA LR 12/2005, ART.13.4 s.m.i. PGT COMUNE DI SEGRATE

### 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.

L'Associazione, in data 29 giugno 2011, ha fornito all'Amministrazione Comunale di Segrate il proprio parere sulla proposta di PGT ai sensi dell'art. 13 comma 3 della legge regionale n. 12/2005, evidenziando la mancanza di coerenza tra i diversi documenti del Piano, chiaramente elaborati in fasi diverse, senza il necessario coordinamento.

**Non essendo intervenute modifiche sostanziali ai documenti di Piano in fase di adozione, restano valide tutte le considerazioni espresse all'interno del parere inviato.**

Quanto sopra premesso, Assolombarda, presa visione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Segrate adottato con delibera di C.C. n. 36 del 15 luglio 2011, 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 DEL PIANO DELLE REGOLE (C14)

##### *ART. 6: DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO*

Si richiede la revisione della tabella relativa alle destinazioni d'uso non consentite, che non riporta correttamente gli articoli di riferimento dei diversi azionamenti.

*ART. 14: ZONA A - NUCLEI A IMPIANTO STORICO E ART. 16: PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI*

Si ritiene 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. Nelle tabelle, inoltre, va eliminata la duplicazione della voce "servizi alla residenza".

*ART. 19: ZONE D – AREE PRODUTTIVE*

a) 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 ferroviaria. 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 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.

b) Al fine di accogliere le impellenti esigenze entro i lotti produttivi oggi occupati, senza spingere le aziende a inutili e costose rilocalizzazioni, è necessario prevedere per le sole attività produttive - intese come produzione di beni e servizi (produttivo avanzato) - all'interno delle Zone D 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.

c) In caso di adesione al processo di riconversione funzionale per le zone D2, il Piano prescrive caratteristiche di prestazione energetica del nuovo fabbricato in inferiori alla classe 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. Al fine di agevolare il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici all'interno delle zone produttive, devono esser prese in considerazione sia agevolazioni rivolte all'edificazione con alte classi energetiche sia incentivi all'utilizzo razionale dell'energia per la produzione industriale. Va, però, sottolineato che la tipologia di alcune aziende manifatturiere rende sostanzialmente impraticabile il raggiungimento delle classi energetiche A e A+; prevedere, quindi, incentivi anche per il raggiungimento della classe energetica B per i soli edifici manifatturieri di nuova edificazione potrebbe completare quanto previsto dall'art. 19 per le aree D2.

Le imprese, inoltre, 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 rigenerativo; 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 CO<sub>2</sub> 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 potrebbero infine essere supportate da altri strumenti di promozione come la riduzione degli oneri urbanistici per le imprese, che aumenterebbero anche l'attrattiva del territorio comunale per nuovi insediamenti produttivi.

- d) Si richiede la correzione del Rc pari a 0,60% per le zone D2 – Aree produttive con possibilità di riconversione in caso di adesione al processo di riconversione funzionale.

## **2.2 SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO (A15)**

- a) 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.
- b) Diversi ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale (TR1, TR7, CP1) sono localizzati a ridosso di aree produttive esistenti. Il rischio, in assenza di adeguati interventi di mitigazione, è 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.
- c) 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.

### **2.3 RELAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO (A18)**

Come evidenziato nel parere, 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. Non si ritiene sufficiente, infatti, quanto riportato nella Relazione del Piano dei Servizi (Allegato B), che non specifica la ripartizione dei finanziamenti delle opere descritte.

In particolare, dovrà essere valutata attentamente la previsione di una metropolitana automatica tra l'aeroporto di Linate e la stazione FS di Segrate, intervento che rischia di divenire anacronistico rispetto alle opere previste (M4 S.Cristoforo-Linate) e di cui non sono indicate risorse e modalità di reperimento delle stesse.

Analogamente, 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.

Infine, 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).

Milano, 18 novembre 2011