



OSSERVAZIONI AI SENSI DELLA LR 12/2005, ART.13.4 s.m.i. PGT COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

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.

L'Amministrazione Comunale, nelle fasi di consultazione delle parti sociali ed economiche antecedenti all'adozione del Piano, ha organizzato incontri di presentazione e richiesto il parere unicamente sul Documento di Piano e sulla Valutazione Ambientale Strategica. La documentazione relativa al Piano dei Servizi e

al Piano delle Regole è stata invece resa disponibile solo ad adozione avvenuta. Su questi due documenti ci si esprime pertanto per la prima volta attraverso le presenti osservazioni.

L'Associazione ha seguito il procedimento amministrativo del Piano, ma non ha ritenuto necessario esprimersi sul Documento di Piano, avendo già consegnato all'Amministrazione Comunale un documento di temi prioritari per il sistema produttivo locale, approfondito in occasione di diversi incontri effettuati nel corso del processo di redazione dello strumento urbanistico.

Quanto sopra premesso, Assolombarda, presa visione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Cernusco sul Naviglio adottato con delibera di C.C. n. 29 del 5 maggio 2010, 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 DISPOSIZIONI COMUNI

- *ART.13.2 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE*

L'articolo affronta il tema delle bonifiche, descrivendo una procedura che rischia di allungare i tempi inficiando la fattibilità della trasformazione. A nostro avviso, il tema delle bonifiche va affrontato congiuntamente al tema della sostenibilità

economica delle trasformazioni, soprattutto per le aree troppo piccole per compensare i costi di bonifica tramite una valorizzazione immobiliare ma che, d'altro canto, rappresentano un'occasione mancata che può facilmente trasformarsi in un problema per la collettività. Si suggerisce, pertanto, l'introduzione di una valutazione economica preliminare del progetto sull'area compromessa che comprenda già i costi di bonifica.

Una seconda considerazione riguarda il rapporto tra la destinazione d'uso prevista e il livello di bonifica del suolo da raggiungere. Al riguardo, si fa notare che in certi casi può non risultare conveniente l'inserimento di residenza, per la quale sono previsti livelli di bonifica più elevati rispetto a insediamenti di tipo produttivo in senso ampio, che includano produzione di beni e servizi.

Al fine di favorire la trasformazione delle aree inquinate, inoltre, il Piano potrebbe prevedere l'attribuzione di indici edificatori premiali o la possibilità di portare le opere di bonifica a scomputo (eventualmente anche solo parziale) degli oneri di urbanizzazione. Questa seconda soluzione passa attraverso la promozione da parte del Comune nei confronti della Regione Lombardia della necessità di estendere la possibilità dello scomputo concessa dalla L.R. 10/2009 (pur con numerose limitazioni) alle aree medio – piccole.

Alla stessa stregua, infine, va affrontato l'altrettanto rilevante tema delle bonifiche nelle aree già edificate, identificando percorsi di bonifica che consentano di operare mantenendo il costruito, per esempio valutando la possibilità di procedere attraverso analisi di rischio, come sta già accadendo in altre esperienze europee.

2.2 DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

- *ART.11 – QUALITA' DEL PROGETTO*

Si accoglie favorevolmente la previsione di meccanismi premiali per gli interventi definiti attraverso procedura concorsuale; tuttavia, si suggerisce di prevedere anche per gli interventi a destinazione produttiva e/o terziaria la possibilità di accedere a riduzioni degli oneri di urbanizzazione, come previsto per gli interventi residenziali. Alcune tipologie di attività manifatturiere, infatti, non otterrebbero benefici consistenti dall'aumento della volumetria realizzabile, ma potrebbero invece avvantaggiarsi degli sconti sugli oneri.

All'interno del regolamento che l'Amministrazione Comunale si impegna ad emanare entro 12 mesi particolare attenzione dovrà essere attribuita alla definizione dei criteri di valutazione della qualità del progetto nonché al rapporto tra qualità dell'intervento ed entità degli sconti/incentivi.

Assolombarda si rende disponibile ad offrire il proprio supporto tecnico alla redazione di tale regolamento.

- *ART.13 - CRITERI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DI EDIFICI E SPAZI APERTI COMMERCIALI E PRODUTTIVI*

L'Amministrazione Comunale si impegna ad emanare entro 12 mesi dall'approvazione del Piano un apposito regolamento che definisca i criteri di sostenibilità degli interventi a destinazione produttiva e/o terziaria e l'entità degli sconti sugli oneri di urbanizzazione.

I temi relativi all'implementazione di misure volte al miglioramento dell'efficienza energetica negli edifici e allo sviluppo di impianti per la produzione di energia

elettrica alimentati da fonti rinnovabili 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. Per questo motivo, questi due 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, sono interventi che producono certamente per il settore industriale risparmi di energia e quindi di CO₂ 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 (valutato in tonnellate equivalenti di petrolio – TEP).

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 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.39 - A6: INSEDIAMENTO PRODUTTIVO UNITARIO**

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 in questi ambiti 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.

- *ART.40 - A7: LOTTO PRODUTTIVO*

Come descritto al punto precedente, anche in questi ambiti è necessario consentire eventuali ampliamenti e adeguamenti *una tantum*.

- *CAPO V - CAMPI DELLA MODIFICAZIONE – m1*

L'Art. 41.2 subordina l'attuazione di questi campi alla redazione di un piano attuativo che rispetti le prescrizioni riportate all'interno delle schede di progetto relative a ST, destinazioni e parametri, aree per servizi/edificabili (artt. 42-52). Al fine di favorire la trasformazione di queste aree, attraverso una semplificazione delle procedure e una velocizzazione dei tempi, si suggerisce di ammettere l'attuazione diretta mediante permesso di costruire per gli interventi che rispettino integralmente le schede di progetto, incluse le indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici, anche in considerazione del livello di dettaglio e approfondimento delle schede di progetto stesse. Il permesso di costruire convenzionato (normato dall'art. 3.2 delle stesse disposizioni di attuazione) sarà invece previsto per gli interventi che si discostano dalle indicazioni progettuali delle schede.

Come per i campi dell'adeguamento, anche nei campi m1 a destinazione principale uP è necessario consentire eventuali ampliamenti e adeguamenti *una tantum*.

- **CAPO VI - CAMPI DELLA MODIFICAZIONE – m2**

L'area individuata come campo della modificazione m2 non risulta dismessa nella sua totalità, pertanto il Piano delle Regole deve prevedere e regolamentare due differenti regimi. Per la prima fase di permanenza delle attività insediate, vanno precisati i criteri perseguiti per permettere una permanenza alle attività produttive esistenti; i parametri e le procedure abilitative devono essere coerenti con le necessità delle aziende, in analogia a quanto indicato per i campi dell'adeguamento destinati alle attività produttive. La seconda fase di trasformazione, invece, deve essere già strutturata e ben definita in modo da essere operabile fin dal momento di adesione da parte dell'azienda. Al riguardo, si suggerisce l'inserimento di una scheda progettuale di indirizzo che precisi le possibilità attuative dei campi m2-1 e m2-2, nelle due alternative: applicazione di un indice territoriale I_t max pari a 0,35 mq/mq e I_t pari a 0,55 mq/mq

Relativamente alle bonifiche (punto i) degli artt. 54.5 e 55.5) si propone di esplicitare la correlazione tra la bonifica del sottosuolo e le destinazioni d'uso previste. In caso di mantenimento dei manufatti edilizi, si rimanda a quanto esposto al punto "ART.13.2 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE" delle presenti osservazioni.

2.3 DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

- *ART.11 – SERVIZI INTERNI ALLA CITTÀ DELLE IMPRESE*

Si accoglie favorevolmente la possibilità ammessa dal comma 1 dell'art. 11. Si suggerisce, tuttavia, di includere tra le destinazioni ammesse le attività di ricerca e laboratori e spazi per attività economiche di supporto alle attività insediate (poste, banche...). Da valutare attentamente l'inserimento di attrezzature scolastiche.

2.4 PIANO DEI SERVIZI – PARTE 2

- Il Piano dei Servizi prevede la realizzazione di un parco solare in aree di proprietà comunale prossime alla piattaforma ecologica per la raccolta dei rifiuti (p. 21), ma il tema non è altrove approfondito, anche dal punto economico-finanziario.

A fini collaborativi e considerando la disponibilità sempre più scarsa di risorse pubbliche, si fa notare che l'installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture degli edifici pubblici (scuole, asili, uffici comunali...) permetterebbe di massimizzare il ritorno economico dell'investimento, dal momento che gli incentivi attualmente disponibili per impianti a terreno sono inferiori di circa il 15-20% rispetto a quelli previsti per gli impianti installati sugli edifici. Un secondo beneficio evidente sarebbe la riduzione del consumo di suolo, mantenendo a verde un'area che, benché contigua alla piattaforma ecologica, si trova a ridosso del PLIS Parco Est delle Cave.

Milano, 3 agosto 2010