



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

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 Cinisello Balsamo 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.

In linea generale, si evidenzia la necessità di semplificare e chiarire le norme proposte. 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. programmare la rete infrastrutturale locale e i servizi per la mobilità
2. agevolare l'adeguamento e l'insediamento degli spazi produttivi
3. accompagnare la trasformazione di specifici ambiti produttivi
4. semplificare le destinazioni d'uso per la produzione di beni e servizi
5. programmare insediamenti produttivi di qualità
6. introdurre misure per il miglioramento dell'efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili

2. LE QUESTIONI EMERGENTI PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

1. Programmare la rete infrastrutturale locale e i servizi per la mobilità

Il PGT, in particolare il Piano dei Servizi che approfondisce il tema infrastrutturale, rimanda al PGTU, in fase di elaborazione, la verifica dell'efficacia e la scelta tra soluzioni alternative di alcune opere viabilistiche. Al fine di garantire la coerenza tra sviluppo urbanistico e potenziamento infrastrutturale, si rimarca la necessità di elaborare contestualmente i due strumenti, approfondendo la programmazione temporale e finanziaria degli interventi previsti dal PGTU anche nel PGT.

Il PGT tratta il problema del **trasporto pubblico locale** esclusivamente con riferimento alla rete metropolitana e metrotranviaria, ma non rispetto ai servizi di tipo automobilistico.

A fronte della carenza del servizio attuale e della implementazione necessaria per garantire i collegamenti alle future aree di espansione, si evidenzia la necessità di una riorganizzazione dei servizi di TPL a partire dai nodi di interscambio ferroviari e metropolitani esistenti (es. Sesto FS) e programmati (es. Bettola MM1).

Il Piano dei Servizi prevede il potenziamento della rete dei **percorsi ciclo-pedonali**. Si ritiene opportuno sottolineare l'importanza di garantire la connessione alla rete ciclabile delle aree produttive esistenti e previste, in modo da favorire modalità alternative di trasporto negli spostamenti casa-lavoro.

2. Agevolare l'adeguamento e l'insediamento degli spazi produttivi

All'interno dei tessuti consolidati produttivi, le Disposizioni di Attuazione del PdR ammettono indici di Utilizzazione fondiaria - Uf superiori a quelli ammessi dal PRG (pari a 1,3 mq/mq per i TCP1 e per i TCP2 e 1,2 mq/mq per i TCP0). La previsione di indici elevati, tuttavia, è poco adatta a rispondere da sola alle esigenze del tessuto produttivo esistente a Cinisello Balsamo, già molto denso. L'applicazione di indici elevati, del resto, è difficilmente applicabile con successo alle attività manifatturiere, le quali raramente usufruiscono del beneficio di incentivi volumetrici.

Si suggerisce pertanto l'introduzione di norme che consentano ampliamenti e adeguamenti anche con incrementi *una tantum*.

3. Accompagnare la trasformazione di specifici ambiti produttivi

Il **Documento di Piano** indica come ambiti di trasformazione alcune aree attualmente a destinazione produttiva, in contrasto con il contesto in cui sono inserite. In queste situazioni è importante garantire una permanenza confortevole delle aziende, se ancora attive, e, allo stesso

tempo, impostare condizioni adeguate anche riferite a meccanismi premiali e d'incentivo affinché le imprese, qualora maturino la decisione di rilocalizzarsi, possano avvalersi di un quadro chiaro di riferimento rispetto alla possibile valorizzazione del proprio insediamento. Pertanto, nei programmi di trasformazione vanno attentamente previsti e regolamentati all'interno del **Piano delle Regole** due differenti regimi: per la prima fase di permanenza delle attività insediate, andranno precisati i criteri che saranno perseguiti per permettere una permanenza alle attività produttive esistenti; i parametri e le procedure abilitative dovranno essere coerenti con le necessità delle aziende, in analogia a quanto indicato 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; il secondo regime sarà pertanto improntato agli obiettivi e criteri tipici degli ambiti di trasformazione.

Focalizzando l'attenzione sugli ambiti di trasformazione individuati dal **Documento di Piano**, si evidenziano di seguito alcuni elementi da tenere in considerazione:

- relativamente alla definizione delle destinazioni d'uso ammesse negli ambiti, si suggerisce di evitare specificazioni molto puntuali, nel rispetto della **legge regionale 12/05 che propone di definire in modo chiaro lo scenario di sviluppo di tali aree evitando ulteriori specifiche** che rischiano di "ingessare" la reale possibilità di trasformazione. Il mix funzionale indicato nelle schede degli AT, che non può essere modificato ai sensi dell'art. 11 delle Disposizioni del DdP, definisce puntualmente funzioni ammesse (residenza libera/sociale, terziario, commerciale) e relative SLP, escludendo di fatto tutte le funzioni non previste nel mix. Qualsiasi attività produttiva risulta così esclusa da tutti gli AT previsti.

Nuove aree di sviluppo a destinazione terziaria e produttiva sono realizzabili anche attraverso i diversi Piani Attuativi previsti dal **Piano delle Regole** (PA4 – TP con convenzione speciale, PA5 – TP in attuazione obbligatoria della compensazione, PA6 – TP a quantità determinata).

Relativamente a queste aree si evidenzia che:

- positivamente, il mix funzionale proposto dalle schede progetto è da considerarsi consiglio, ai sensi dell'art. 5 delle Disposizioni di Attuazione del PdR;
- per gli ambiti PA5 – TP sono previste procedure autorizzative semplificate (attraverso PCC in sostituzione del PA) in caso di interventi che rispettino le indicazioni contenute nelle schede progetto;
- è da chiarire il funzionamento del canone convenzionato previsto per gli ambiti PA4 – TP con convenzione speciale, esplicitando a quali destinazioni d'uso previste si applica (a tutte o esclusivamente all'industria - artigianato?);
- è da chiarire l'individuazione dei perimetri di alcuni ambiti: il PA1 – Re, per es., taglia in due parti il capannone attualmente esistente.

4. Semplificare le destinazioni d'uso per la produzione di beni e servizi

Gli attuali insediamenti industriali derivano da una logica di azionamento che prevedeva una rigida suddivisione degli usi tra produzione di beni e produzione di servizi, non più corrispondente all'attuale struttura del sistema economico.

Anche in considerazione dell'evoluzione normativa che si è registrata in merito alla categoria di "produttivo", che allo stato attuale viene inteso non più solo come produzione di beni (industria – artigianato in senso stretto), ma anche come produzione di servizi¹, all'interno del documento di priorità consegnato all'Amministrazione Comunale durante l'incontro tenutosi in Assolombarda il 2 marzo 2010 si suggeriva di superare gli attuali rigidi confini delle due categorie, mediante la previsione di una più ampia categoria produzione di beni e servizi, in luogo della più restrittiva industria – artigianato.

Al riguardo, le definizioni proposte dal PGT risultano contraddittorie e poco chiare. L'art. 12.1 delle Disposizioni comuni, infatti, include tra la destinazione d'uso **Industria ed artigianato (IA)** *"le attività industriali ed artigianali volte alla produzione, alla trasformazione ed alla conservazione di beni, alla produzione di servizi, nonché le attività di logistica e di autotrasporto"*, salvo poi includere nel **Terziario (T)** *"le attività di produzione di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, finanziari, di intermediazione, di ricerca, ecc.), professionale, assistenziale, culturale, artistico, sociale, sportivo, sanitario, centri congressuali, per convegni, per la formazione e l'aggiornamento professionale, centri fieristici, centri per l'innovazione, e simili"*, ovvero tutte le attività riconducibili alla "produzione di servizi". Dal momento che le definizioni contenute nell'art. richiamato sono utilizzate in tutti gli elaborati di Piano, risulta essenziale la scelta tra un'unica ampia categoria "produzione di beni e servizi" e il mantenimento della separazione tra "industria – artigianato" e "terziario", includendo nella destinazione d'uso "industria – artigianato" i soli servizi di supporto alle attività produttive.

5. Programmare insediamenti produttivi di qualità

Si auspica la previsione di **servizi a supporto delle attività produttive** (servizi amministrativi-istituzionali che possono favorire l'incremento e il consolidamento di un tessuto produttivo qualificato, servizi tecnologici e ambientali, ecc.) e di **servizi specifici indirizzati al personale delle imprese** (es. asili aziendali, sportelli bancari, ecc.).

¹ Il riferimento è costituito, innanzitutto, dall'art. 1, comma 1 *bis*, D.P.R. 447/1998 s.m.i., che ricomprende fra gli impianti produttivi *"quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni"*. Già il Codice Civile (risalente al 1942), inoltre, definisce *"attività industriale"* quella *"diretta alla produzione di beni o di servizi"* e anche l'art. 19 D.P.R. 380/2001 s.m.i. si riferisce ad *"attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi"*.

Relativamente alla qualità delle aree produttive, si fa notare che il **Piano delle Regole** ammette in tutti i Piani Attuativi terziari e produttivi Rapporti di copertura massimi pari al 70-80%. Per gli interventi che utilizzeranno completamente i rapporti suddetti, andrà valutata molto attentamente la qualità dei servizi di supporto alle attività produttive e il funzionamento efficiente delle attività svolte (ad es. potrebbero non risultare idonei gli spazi di carico/scarico merci, di parcheggio, di verde, ecc.), che rischiano di non essere garantiti. Si suggerisce, pertanto, un approfondimento rispetto ai dati dimensionali proposti nelle schede progetto.

Si accoglie favorevolmente la previsione di meccanismi premiali per gli interventi definiti attraverso procedura concorsuale al fine di promuovere la qualità dei Piani Attuativi (art. 21 delle Disposizioni di Attuazione del PdR); 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 a prevalente destinazione residenziale. Alcune tipologie di attività manifatturiere, infatti, non otterrebbero benefici consistenti dall'aumento della volumetria realizzabile, ma potrebbero invece avvantaggiarsi degli sconti sugli oneri.

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

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, si accoglie favorevolmente la grande attenzione dedicata al tema del risparmio energetico e alle connessioni tra **PGT e Piano Energetico Comunale** descritte nell'art. 20 delle Disposizioni comuni.

Si evidenziano, tuttavia, le seguenti criticità nel citato art. 20 delle Disposizioni comuni:

- in riferimento all'installazione obbligatoria di schermature esterne o sistemi filtranti per il sole per tutti gli edifici esistenti con destinazione d'uso commerciale (pag. 38) e all'esecuzione obbligatoria di uno studio di prefattibilità di impianto fotovoltaico per tutti gli edifici esistenti adibiti ad attività commerciale o artigianale o industriale (pag. 47), si ritiene che gli interventi obbligatori proposti siano troppo vincolanti e, in alcuni casi, inefficaci. Una valida alternativa potrebbe essere l'introduzione di incentivazioni (eventualmente anche fiscali) all'effettuazione di audit energetici per tutte le tipologie di attività economiche presenti sul territorio comunale;
- pag. 47, 2. Impianti fotovoltaici su edifici di nuova costruzione, Prestazioni richieste: si fa notare che le procedure autorizzative richieste per le diverse tipologie di impianto non sono conformi a quanto previsto dalle "Linee guida regionali per l'autorizzazione di impianti per la

produzione di energia da fonti rinnovabili (FER)" (1° suppl. Straordinario al n.48 del 1 dicembre 2009), secondo le quali:

1. se impianto è parzialmente integrato/totalmente integrato e non altera sagoma edificio, è soggetto a semplice comunicazione preventiva al Comune;
 2. se l'impianto è parzialmente integrato/totalmente integrato ma altera la sagoma dell'edificio è soggetto a DIA;
 3. se l'impianto non è integrato nella copertura dell'edificio e ha una potenza inferiore a 20 kW è soggetto a DIA;
 4. se l'impianto non è integrato nella copertura dell'edificio e ha una potenza superiore a 20 kW è soggetto a verifica di VIA;
- pag. 36, 5. Prestazione estiva degli involucri (strutture opache) per edifici nuovi o in ristrutturazione, Prestazione richieste: si evidenzia un errore materiale al punto 2 dell'elenco, il cui enunciato non è completo;
 - pag. 42, 7. Predisposizione allacciamento al teleriscaldamento e 8. Verifica di disponibilità di allacciamento al teleriscaldamento, Prestazioni richieste: si fa riferimento a una distanza di 1000 metri dalla rete di teleriscaldamento. Si richiedono ulteriori specificazioni sulle modalità di calcolo di tale distanza (per es., se calcolata dal confine della proprietà o dal punto di allaccio della rete di teleriscaldamento).

Milano, 6 ottobre 2010