



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

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. Per questo motivo, nell'ambito del coinvolgimento delle parti sociali ed economiche, l'intento di questo documento è contribuire alla realizzazione del percorso di redazione del PGT, offrendo all'Amministrazione di Cologno Monzese il proprio parere alla bozza dei documenti del PGT rispetto alle esigenze più sentite dalle imprese perché queste siano messe nelle condizioni di contribuire attivamente allo sviluppo locale.

La lettura dei documenti del PGT di seguito proposta è finalizzata alla verifica trasversale delle modalità in cui vengono trattati all'interno della bozza 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, di seguito elencati:

1. programmare la rete infrastrutturale locale e i servizi per la mobilità
2. agevolare l'adeguamento e l'insediamento degli spazi produttivi
3. semplificare le destinazioni d'uso per la produzione di beni e servizi
4. accompagnare la trasformazione di specifici ambiti produttivi
5. semplificare le procedure attuative
6. evitare incompatibilità e frammistioni
7. introdurre misure per il miglioramento dell'efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili
8. proteggere il territorio dal rischio idrogeologico

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

Le questioni che si rilevano nelle bozze dei documenti del PGT di Cologno Monzese rispetto alle attività produttive sono di diverso livello e riguardano in particolare alcuni aspetti di seguito esposti.

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

Il Piano pone a carico degli operatori delle trasformazioni previste sia dal Documento di Piano che dal Piano delle Regole diversi interventi di completamento della maglia viaria e la risoluzione di alcune intersezioni attraverso l'inserimento di rotonde.

Particolare attenzione è dedicata al potenziamento delle aree di sosta veicolare, soprattutto attraverso l'individuazione di nuove aree all'interno degli ambiti di completamento e trasformazione.

In considerazione dell'attuale carenza di parcheggi di interscambio in prossimità della fermata della linea M2 Cologno Nord (che nei prossimi anni continuerà a costituire il principale punto di gravitazione del traffico pendolare proveniente dall'area nord milanese, dal momento che la previsione di prolungamento della M2 a Vimercate, ancora da finanziare, è di lungo periodo) e dei nuovi carichi generati dalle trasformazioni previste (ACA 04, AT 01 a e c), si evidenzia la necessità di individuare nuove aree a parcheggio anche negli AT 01 a e c.

Per quanto riguarda la sosta dei mezzi pesanti, oltre all'area attrezzata prevista dalla Serravalle Spa nell'AT 03, in alcuni ambiti di completamento sono individuate nuove aree di sosta per i camion.

Il potenziamento dei percorsi ciclopedonali proposto dal Piano è senz'altro positivo. La nuova rete dovrà garantire l'accessibilità ciclabile ai poli produttivi industriali e terziari per favorire spostamenti casa-lavoro più sostenibili. Anche la realizzazione della bicistazione in prossimità della fermata della M2 di Cologno Sud va nella direzione auspicata; tuttavia, e a maggior ragione, si ritiene opportuno estendere le bicistazioni anche presso le fermate di Cologno Nord (peraltro indicata nel Piano Urbano del Traffico) e Cologno Centro.

Per quanto riguarda il trasporto pubblico, la razionalizzazione dei percorsi, indicata come necessaria sia nel DdP che nel PdS, dovrà tenere in debita considerazione anche l'accessibilità ai principali poli produttivi terziari e industriali, mantenendo il necessario interscambio con le fermate delle linee metropolitane.

Rispetto all'estensione delle ZTL e alla realizzazione delle isole ambientali, ampiamente descritte nel PUT e richiamate nel PGT, si ricorda che non devono essere penalizzate l'accessibilità agli insediamenti produttivi e la necessaria movimentazione dei mezzi, anche pesanti, che hanno tali insediamenti come punti di origine/destinazione.

2. 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 consentire all'interno del tessuto consolidato produttivo - P1 ampliamenti e adeguamenti anche con incrementi *una tantum* per nuove esigenze produttive. 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.

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

Diversificazione settoriale, spin-off, riorganizzazione delle attività, spostamento del core-business stanno ormai diventando per le imprese parole d'ordine per mantenere o raggiungere un livello di competitività adeguato agli attuali stimoli del mercato. Gli attuali insediamenti industriali derivano da una logica di azionamento che prevedeva una rigida suddivisione degli usi anche tra produzione di beni e produzione di servizi, non più corrispondente all'attuale struttura del sistema economico.

Per questo motivo, si accoglie favorevolmente la definizione inclusiva di attività del settore industriale ed artigianale operata dall'art. 6.1.2 delle Disposizioni Comuni, comprendente *“le attività industriali ed artigianali volte alla produzione, alla trasformazione ed alla conservazione di beni, alla produzione di servizi, ivi compresa la ricerca, nonché le attività di logistica e di autotrasporto”*. Inoltre, con i limiti definiti dall'art. 6.2 (per es. occupazione non eccedente il terzo della Slp complessiva), è ammessa la presenza di destinazioni connesse, come gli uffici e spazi espositivi connessi ad un'attività industriale.

Negli ambiti del tessuto consolidato produttivo - P1 del PdR, destinati ad attività del settore industriale ed artigianale, è ammessa l'introduzione di funzioni direzionali e/o commerciali entro il limite massimo del 35% della Slp complessiva laddove sia previsto un trasferimento di Slp esistente da ambiti non soggetti a trasformazione - NT e l'attuazione avvenga, a seconda della dimensione dell'intervento, mediante PCC o PA.

4. Accompagnare la trasformazione di specifici ambiti produttivi

Il PGT persegue la valorizzazione del distretto della comunicazione e il potenziamento delle eccellenze produttive. Anche da un punto di vista quantitativo, la previsione di nuove aree da destinare ad attività economiche (produttivo, terziario, ricettivo) è nettamente prevalente rispetto a quella di nuove residenze, sia negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano che negli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole.

Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione del DdP, che nell'insieme hanno come obiettivo la riqualificazione del margine est del Comune, si evidenzia che:

- i diritti edificatori compensativi attribuiti per ogni mq ceduto al Comune per la realizzazione di servizi o infrastrutture pubblici sono più elevati qualora il titolare intenda utilizzare tali diritti con destinazione produttiva o altre funzioni compatibili con il produttivo piuttosto che con destinazione residenziale, terziaria o commerciale (0,20 mq di SIp per ogni mq ceduto rispetto a 0,10);
- il mix funzionale indicato dalle Schede, ferma restando la destinazione qualificante, può essere modificato. Tale flessibilità è apprezzata; un assetto eccessivamente rigido rischia, infatti, di non essere rispondente alle esigenze dell'area al momento della sua effettiva trasformabilità, impedendone di fatto l'attuazione;
- gli ambiti che insistono su aree già in parte occupate (AT 04 e 05) confermano la destinazione produttiva in sostituzione e/o in aggiunta a manufatti esistenti, garantendo così l'eventuale permanenza delle attività insediate.

Il PdR, inoltre, individua numerosi ambiti di completamento soggetti a piano attuativo con vocazione produttiva, localizzati prevalentemente nei lotti liberi interclusi delle aree produttive esistenti. È obiettivo di tali ambiti, oltre ad offrire aree per nuove localizzazioni produttive, contribuire alla riqualificazione e razionalizzazione delle aree produttive esistenti, mediante la dotazione di soddisfacenti servizi alla produzione e di sufficienti standard urbanistici, a partire dal miglioramento della manutenzione delle strade di ingresso, spesso in condizioni insoddisfacenti (per es. riqualificazione della parte sud di viale Europa e di via Mascagni), e delle dotazioni di spazi per la sosta, anche di mezzi pesanti.

Un ulteriore obiettivo del Piano è la riconversione funzionale di aree attualmente occupate da funzioni produttive incompatibili con il contesto residenziale in cui sono inserite. Tali aree sono trattate nel PdR mediante il tessuto produttivo a localizzazione impropria – P3.

In queste situazioni, tuttavia, è importante gestire la fase di permanenza delle attività insediate, antecedente la trasformazione in senso residenziale. Attualmente, il PGT ammette sulle attività esistenti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. È invece

fondamentale che il regime transitorio sia coerente con le necessità delle aziende esistenti, in analogia con quanto indicato per gli altri ambiti destinati alle attività produttive. Sarebbe quindi opportuno che venissero garantiti tutti i diritti (comprese le possibilità di incremento *una tantum*) attribuiti alle aree a destinazione produttiva nel tessuto consolidato.

5. Semplificare le procedure attuative

Tutti gli interventi di nuova costruzione, non ricompresi negli ambiti ATU, AC, ACA o PCC, sono sottoposti all'approvazione di un Piano Attuativo o al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato, a seconda della dimensione dell'intervento. Per gli interventi a destinazione produttiva, la soglia per il PCC è tra 1.000 e 2.000 mq e oltre 2.000 mq per il PA (tabella art. 14 delle Disposizioni di Attuazione del PdR).

Si ritiene fortemente inadeguato l'obbligo di sottoporre a pianificazione attuativa gli interventi sulla base di soglie dimensionali. Lo strumento del PA non garantisce un controllo sulla qualità del progetto che, anzi, nell'esperienza, viene facilmente mortificata a causa del notevole impegno burocratico-procedurale che l'affronto del Piano Attuativo richiede da parte delle figure professionali coinvolte. Va poi considerato anche il peso economico derivante dal maggior tempo necessario per concludere un Piano Attuativo. Tale strumento trova pertanto una corretta giustificazione del suo utilizzo solo per i grandi interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definiti dall'art. 27 della LR n. 12/2005.

Inoltre, se si considera 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 Slp 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 PCC o al PA.

L'art. 3.1 delle Disposizioni Comuni sottopone l'adozione e l'approvazione di piani attuativi al Consiglio Comunale. Tale norma non è coerente alla LR n. 4/2012, entrata in vigore il 17 marzo 2012, che, modificando l'art. 14 della LR n. 12/2005, demanda alla Giunta l'adozione e l'approvazione dei piani attuativi e loro varianti conformi alle previsioni del PGT nei Comuni oltre i 15 mila abitanti (art. 16).

6. 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. A questo stesso scopo, attraverso il **Piano delle Regole e il Piano dei Servizi**, 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, sia con il divieto di usi incompatibili entro gli ambiti produttivi (es. residenze).

Per quanto riguarda le fasce verdi, è obiettivo dichiarato del PGT, sia nelle aree produttive esistenti che di nuova costruzione, la promozione di *“interventi sui margini finalizzati a mitigare gli effetti morfologici e ambientali laddove vi è prossimità con i contesti residenziali”* (Cap. 2.3 della Relazione del DdP).

L'art. 13 delle Disposizioni di Attuazione del PdR prescrive infatti che, per tutti gli ambiti soggetti a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, i progetti relativi ad insediamenti residenziali posti in prossimità di tratti della viabilità stradale principale o di insediamenti produttivi industriali od artigianali debbono prevedere fasce alberate per l'adeguata mitigazione delle polveri e delle emissioni rumorose.

Rispetto alle attività del settore industriale ed artigianale (Art. 6.1.2 delle Disposizioni Comuni), la destinazione residenziale è compatibile limitatamente all'alloggio di servizio.

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

Il PGT di Cologno Monzese persegue l'obiettivo di miglioramento dell'efficienza energetica delle aree residenziali, dei servizi e delle aree produttive.

L'art. 13.1 delle Disposizioni di Attuazione del PdR prescrive infatti la classe A o superiore per gli edifici di nuova costruzione realizzati nell'ambito di ATU, AC e ACA. Tuttavia, in caso di dimostrata impossibilità a conseguire tali prestazioni, almeno il 50% della SIp dovrà essere realizzato in classe energetica B e contestualmente dovrà essere garantito il reperimento di almeno il 70% del fabbisogno energetico da fonti energetiche rinnovabili. Inoltre, il valore assoluto della SIp massima insediabile in ogni singolo ATU e AC potrà essere ulteriormente incrementato fino ad un massimo del 5% laddove il piano attuativo preveda la realizzazione di tutti gli edifici a basso consumo energetico e classificati in classe energetica A o superiore.

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, pertanto si esprime apprezzamento sul modo in cui sono trattati dal PGT di Cologno Monzese.

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 dunque alla relativa classificazione energetica, 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 CO₂ superiori rispetto alla coibentazione di edifici, spesso non climatizzati.

Si apprezza, quindi, la flessibilità introdotta dal PGT di Cologno Monzese relativamente alla possibilità di utilizzare le fonti rinnovabili (e non limitatamente al fotovoltaico) in caso di impossibilità a realizzare tutti i nuovi edifici in classe A. **Un'ulteriore alternativa potrebbe essere considerare gli interventi di efficienza energetica in base al risparmio di energia primaria conseguito, lasciando all'azienda la facoltà di investire nella voce più rilevante del proprio bilancio energetico.**

Queste misure, infine, potrebbero essere supportate da strumenti di promozione come la riduzione degli oneri urbanistici per le imprese, che aumenterebbero anche l'attrattività del territorio comunale per nuovi insediamenti produttivi.

8. Proteggere il territorio dal rischio idrogeologico

Si apprezza l'attenzione dedicata al tema della protezione dal rischio idrogeologico, molto spesso trattato superficialmente all'interno dei PGT. Il PdR, infatti, individua come ambiti non soggetti a trasformazione - NT le aree comprese nella classe di fattibilità 4 e vietata ogni nuova edificazione ed ogni intervento che comporti incremento della SIp o aumento del carico insediativo.

Assolombarda, 8 giugno 2012