



## **PARERE AI SENSI DELLA LR 12/2005, ART.13.3 s.m.i. PGT COMUNE DI PREGNANA MILANESE**

### **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 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 strategico, ma anche quanto mai complesso; per questo l'intento di questo documento è contribuire alla realizzazione del percorso di redazione del PGT, offrendo all'Amministrazione di Pregnana Milanese il parere sulla bozza dei documenti del PGT a partire dall'esperienza maturata dall'Associazione rispetto alle esigenze più sentite dalle imprese perché queste siano davvero messe nelle condizioni di contribuire attivamente allo sviluppo locale.

In linea generale si condivide l'impianto complessivo del Piano e l'attenzione dedicata alle attività produttive presenti nel territorio, attraverso specifiche norme che ne garantiscono la funzionalità:

- L'art. 16 delle NTA del Piano delle Regole, che disciplina la Zona D del tessuto urbano consolidato produttivo, **supera una rigida suddivisione degli usi tra produzione di beni e produzione di servizi**, non più corrispondente all'attuale struttura del sistema economico, semplificando la destinazione d'uso per le attività produttive e includendo, oltre alle attività terziarie di pertinenza di quelle produttive, anche le attività di ricerca applicata e laboratorio.
- Lo stesso art. 16, al comma 1, **evita incompatibilità e frammistioni**, escludendo le funzioni residenziali entro gli ambiti produttivi, mentre il comma 3 prevede adeguate fasce di rispetto a confine con zone omogenee residenziali.
- L'art. 16.4, inoltre, **ammette ampliamenti e adeguamenti anche con incrementi *una tantum*** massimi del 10% della Slp esistente, consentendo alle aziende di rispondere ad eventuali nuove esigenze produttive senza spingerle a inutili e costose rilocalizzazioni. 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.

Il presente contributo è finalizzato quindi ad evidenziare alcune criticità che permangono rispetto alla trattazione dei temi più rilevanti per il tessuto produttivo locale di seguito elencati, con particolare riferimento agli apparati normativi dei tre documenti: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

1. accompagnare la trasformazione di specifici ambiti produttivi
2. programmare insediamenti produttivi di qualità
3. introdurre misure per il miglioramento dell'efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili
4. costruire un rapporto stabile tra Pubblica Amministrazione e imprese

## **2. LE QUESTIONI EMERGENTI PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

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

### **1. Accompagnare la trasformazione di specifici ambiti produttivi**

Una particolare attenzione va posta per le aree produttive che il **Documento di Piano** indica come ambiti di trasformazione (ATR 3, ATR 4, ATP 6, ATP 7): in queste situazioni è importante permettere una permanenza efficiente delle aziende 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, come correttamente previsto dall'art. 33 delle NTA del PdR per l'ATP 6. 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, perciò, improntato agli obiettivi e criteri tipici degli ambiti di trasformazione.

La sostenibilità delle trasformazioni di aree produttive deve tenere conto, dove necessario, anche del **costo di bonifica**. La limitata dimensione delle aree produttive che caratterizza la

maggior parte dei Comuni delle Province di Milano e Monza e Brianza pone il problema della bonifica in modo pressante: sono infatti aree sovente troppo piccole per compensare i costi di bonifica tramite una valorizzazione immobiliare e, d'altro canto, rappresentano un'occasione mancata che può facilmente trasformarsi in un problema per la collettività.

Un possibile incentivo alla bonifica di queste aree potrebbe essere rappresentato dall'attribuzione di indici edificatori premiali. Una seconda soluzione, che prevede la possibilità di portare le opere di bonifica a scomputo (eventualmente anche solo parziale) degli oneri di urbanizzazione, passa attraverso la promozione da parte dei Comuni interessati 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 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.

Infine, relativamente alla definizione delle destinazioni d'uso ammesse negli ambiti di trasformazione individuati dal **Documento di Piano**, si suggerisce di evitare specificazioni molto puntuali, nel rispetto della **L.R. 12/2005 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 (ci si riferisce al c.d. mix funzionale).

## **2. Programmare insediamenti produttivi di qualità**

Nel Piano risulta assente un approfondimento sui servizi alle imprese esistenti o programmabili. 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.).

Non dovrà essere trascurato il tema del verde, in parte già trattato nel Piano, sia nella forma di spazi di fruizione per gli addetti, sia attraverso la previsione di schermature verdi per gli insediamenti produttivi, in particolare nei punti di contiguità con aree a diversa destinazione funzionale.

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

L'art. 10.3 delle NTA del Piano delle Regole promuove genericamente *“la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica e un minore consumo di risorse”*, rimandando a quanto prescritto nel R.E..

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.

**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 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 essere supportate da strumenti di promozione come la riduzione degli oneri urbanistici per le imprese, prevista dall'art. 44 comma 18 della L.R. 12/2005, che aumenterebbero anche l'attrattività del territorio comunale per nuovi insediamenti produttivi.

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.

#### **4. Costruire un rapporto stabile tra Pubblica Amministrazione e imprese**

Il problema dell'interazione locale tra Pubblica Amministrazione e imprese del territorio è un tema aperto che non è riuscito a trovare lo sbocco nello strumento dello Sportello Unico per le Attività Produttive. Il Piano di Governo del Territorio può fornire l'occasione per costruire un rapporto continuativo e costruttivo tra la Pubblica Amministrazione e le aziende del territorio, attraverso l'individuazione all'interno del **Documento di Piano** di strategie di coordinamento e interazione tra pubblico e privato, anche al fine di facilitare l'attuazione delle scelte e delle strategie del Piano che riguardano le attività produttive.

A cura dell'Area Monitoraggio del Territorio e Infrastrutture, Organizzazione Zonale

Assolombarda, 17 settembre 2010