



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

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 ha partecipato attivamente al processo di redazione del PGT avviato dalla precedente Amministrazione e giunto all'adozione, avvenuta in data 02.10.09 con deliberazione Consiliare n. 54, attraverso l'invio di suggerimenti iniziali (8 maggio 2008), il parere delle parti economiche e sociali (9 settembre 2009) e osservazioni (14 dicembre 2009).

La Giunta insediatasi nella primavera del 2010 ha deciso di apportare delle modifiche e procedere ad una nuova adozione del PGT, pur mantenendo l'impianto generale dei documenti redatti dal gruppo di lavoro coordinato dagli Architetti Aprà ed Engel.

In questa nuova fase di raccolta di pareri delle parti economiche e sociali ai sensi dell'art. 13 comma 3 della LR 12/2005, l'Associazione intende pertanto verificare l'accoglimento nella nuova proposta di Piano di quanto evidenziato nei documenti precedentemente trasmessi ed evidenziare eventuali nuove problematiche.

Al fine di agevolare la lettura del documento e il confronto con i contributi precedenti, nel presente parere la proposta di Piano è stata valutata facendo riferimento alla griglia di obiettivi di qualificazione e potenziamento del sistema produttivo locale prioritari per le imprese, di seguito esposta:

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. evitare incompatibilità e frammistioni
5. accompagnare la trasformazione di specifici ambiti produttivi
6. programmare insediamenti produttivi di qualità
7. introdurre misure per il miglioramento dell'efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili

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

Le questioni che si rilevano nelle bozze dei documenti del PGT di Bollate 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 tiene conto correttamente delle grandi reti infrastrutturali sovracomunali come scelte sovraordinate su cui costruire le relazioni di tipo locale.

Per quanto riguarda la maglia viaria locale, si ritiene positiva la stretta relazione tra la realizzazione della rete e l'attuazione delle trasformazioni urbane ammesse dal piano, garantendo il finanziamento delle opere previste mediante lo scomputo di parte degli oneri di urbanizzazione secondaria legati all'attuazione degli ambiti di trasformazione o nella forma dello standard qualitativo aggiuntivo. Come più avanti evidenziato, tuttavia, la definizione di **standard qualitativi aggiuntivi** deve necessariamente confrontarsi con il piano economico-finanziario delle trasformazioni, affinché ne sia garantita la sostenibilità economica.

Si ritiene inoltre condivisibile la scelta effettuata per gli ambiti di trasformazione contigui ad alcuni grandi interventi infrastrutturali, per i quali il DdP dispone una particolare attenzione in fase di progettazione alla definizione dei bordi verso le infrastrutture, in modo da garantire un migliore inserimento paesaggistico di queste ultime.

Relativamente alla circolazione dei mezzi pesanti, il **Piano dei Servizi** conferma alcune scelte relativamente alle quali l'Associazione ha già espresso perplessità. Pur condividendo l'obiettivo generale di ridurre il traffico di attraversamento, infatti, **si chiede che i divieti di circolazione dei mezzi pesanti presenti su gran parte delle vie di ingresso in Bollate non penalizzino le aziende produttive ivi localizzate nello svolgimento delle proprie attività.**

In particolare, l'individuazione della ZTR prevista nella frazione Cascina del Sole a nostro avviso non deve comportare penalizzazioni nella movimentazione di merci e persone delle aziende insediate nel comparto.

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

In relazione all'obiettivo di accogliere le impellenti esigenze di adeguamento e ampliamento entro i lotti produttivi oggi occupati, senza spingere le aziende a inutili e costose rilocalizzazioni, si accoglie positivamente la modifica introdotta dal **Piano delle Regole**, il quale consente per gli insediamenti esistenti nelle zone D1, D2 e D2 bis ampliamenti in deroga *una tantum* (massimi del 10% della SIp esistente) anche per il consolidamento dell'attività in essere e non esclusivamente per interventi finalizzati a dotare le unità produttive attive di fondamentali servizi mancanti o a garantire condizioni di sicurezza richieste da enti competenti.

Relativamente alle modalità attuative previste, non si ritiene adeguato sottoporre a Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato tutte le aree con Sf maggiore o uguale a 2.000 mq. Se si considera, infatti, la dimensione delle differenti classi dimensionali di imprese, si rileva che le sedi aziendali inferiori ai 2.000mq riguardano quasi esclusivamente micro attività produttive, mentre in sedi fino a 50.000mq si trovano localizzate aziende di piccole e anche di medie dimensioni (fino a 250 dipendenti). Pertanto, imporre il Piano Attuativo per le aree con Sf maggiore o uguale 2.000mq, ha come prevedibile conseguenza una complessiva diminuzione della capacità attrattiva di nuove attività produttive e il rischio di una esclusiva proliferazione di localizzazioni di micro imprese. **Si auspica, perciò, l'introduzione dell'obbligo di PCC solo per nuovi insediamenti con Sf > 10.000 mq e PA solo con Sf > 20.000 mq. PA e PCC potranno inoltre essere previsti in caso di trasformazione di aree produttive dismesse o sottoutilizzate. In ogni caso, l'indice Ut dei PA o PCC non potrà essere inferiore a quello di zona.**

Come già evidenziato e non essendo intervenute modifiche, nel Piano dei Servizi potrebbe essere **ulteriormente sviluppato il tema dei servizi a supporto delle attività produttive per quanto riguarda infrastrutture, servizi tecnologici e qualificazione del contesto delle aree produttive.**

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

La definizione delle destinazioni d'uso ammesse all'interno delle zone D1 e D2 (artt. 19.2 e 20.2 delle NTA del PdR) risulta piuttosto confusa. Si suggerisce una semplificazione degli articoli di riferimento, ammettendo le attività del settore secondario (Gf 2) in tutte le sue declinazioni, rimandando all'art. 27 per quanto concerne la disciplina delle attività commerciali ed escludendo tutte le altre destinazioni d'uso.

4. 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. In effetti, il trattamento delle attività produttive all'interno del **Piano delle Regole** contiene indicazioni a riguardo agli 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). Anche in questo caso si evidenzia positivamente l'accoglimento di precedenti contributi dell'Associazione, dal momento che nelle zone D1, D2 e D2 bis non è vietata qualsiasi produzione che eserciti lavorazioni con cicli insalubri di prima classe. Relativamente alle zone D3, si ritiene che il riferimento al D.M. 5 settembre 1994 per vietare l'insediamento di attività lavorative le quali esercitino lavorazioni con cicli insalubri di prima classe sia oggi ampiamente superato. La necessità, infatti, di garantire la compatibilità di specificità produttive differenti, quali la manifattura e il direzionale, così come la sicurezza e la salubrità del territorio, è garantita da strumenti, procedure e normative più attuali.

5. 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 (AT 2, 5 e 5a, 7, 10 e 10a): 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, 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, 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.

6. Programmare insediamenti produttivi di qualità

Nella provincia di Milano è ancora elevata la richiesta per la localizzazione di nuove attività produttive e, contemporaneamente, sta crescendo la necessità delle imprese di localizzarsi in aree strutturate con servizi all'avanguardia. Al tempo stesso ogni PGT si deve confrontare con il processo di terziarizzazione dell'area milanese e con la profonda trasformazione in atto del produttivo manifatturiero.

L'Amministrazione Comunale di Bollate ha indirizzato in modo evidente la propria strategia economica verso il settore terziario e commerciale. Il nuovo Documento di Piano proposto, infatti, riduce considerevolmente le aree destinate alla produzione di tipo industriale-artigianale rispetto a quelle previste dal Piano adottato nell'ottobre 2009, limitando le possibilità di nuovi insediamenti agli AT 10 e 11 (quest'ultimo dedicato esclusivamente alla rilocalizzazione delle attività di rottamazione presenti sul territorio comunale).

La stessa destinazione terziaria è sostituita negli AT con un mix funzionale terziario/ricettivo/commerciale e la grande area ad est del territorio comunale a sud della frazione Cassina Nuova (AT 12, ex AT 9) passa dalla destinazione terziaria (già sostitutiva di un PIP previsto dal vecchio PRG) alla previsione di un centro commerciale.

La decisione di limitare le espansioni produttive appare ancora più problematica in considerazione della attuale condizione localizzativa di molte aziende presenti nel territorio comunale, un tempo insediate in campagna e ora circondate da residenze, con limitate

opportunità di ampliamento. La mancanza di offerta di aree idonee a rispondere ad eventuali esigenze di rilocalizzazione potrebbe spingere le attività fuori da Bollate.

Focalizzando l'attenzione sugli ambiti di trasformazione individuati dal **Documento di Piano**, si evidenziano le seguenti criticità:

- per ogni singolo ambito di trasformazione, i Criteri tecnici di Attuazione (DP.08) definisce puntualmente la destinazione d'uso principale, quelle compatibili e quelle escluse, mentre la L.R. 12/2005 per il governo del territorio 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 di tali ambiti (ci si riferisce al c.d. mix funzionale). Si auspica, pertanto, maggiore flessibilità;
- come già accennato, la sostenibilità economica delle trasformazioni deve confrontarsi anche con i consistenti **standard qualitativi aggiuntivi** richiesti negli AT, i quali vanno ridefiniti in base al piano economico-finanziario delle trasformazioni. La rigidità del legame tra standard qualitativi aggiuntivi e specifici AT, inoltre, rischia di rallentare il perseguimento dell'interesse pubblico laddove i tempi della trasformazione privata non coincidessero con le esigenze pubbliche. Si suggerisce, piuttosto, l'elencazione di opere prioritarie che saranno oggetto di contrattazione di volta in volta all'interno delle singole trasformazioni;
- la presenza di **diversi proprietari** all'interno degli AT rischia di inficiare la trasformazione. Il rischio è amplificato, per es. nell'AT 7, laddove alla pluralità di proprietari si sovrappone la pluralità di imprese attive. In questo caso si suggerisce, in sostituzione dell'attuazione mediante un unico comparto di intervento prevista dall'Allegato A, l'articolazione in più comparti di attuazione, fermo restando l'obbligo della predisposizione di un masterplan su tutto l'ambito e la contestuale predisposizione di una convenzione quadro, come previsto per altri ambiti di trasformazione.

7. 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 questi due temi, ormai di grande attualità nelle strategie di sviluppo della Commissione Europea e di conseguenza di tutti gli stati membri, 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 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. 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 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.

L'incentivo della "Sostenibilità energetica e ambientale" prevede per tutti gli AT un incremento pari al 10% dell'Indice di utilizzazione territoriale UT per interventi di risparmio energetico, idrico e di edilizia bioclimatica.

Si propone di prevedere soluzioni alternative a seconda della destinazione d'uso dell'intervento: per es. sconti sugli oneri di urbanizzazione (come ammesso anche dall'art. 44 comma 18 della LR 12/2005) per funzioni produttive e incentivi volumetrici per funzioni residenziali. Alcune tipologie di attività manifatturiere, infatti, non otterrebbero benefici

consistenti dall'aumento della volumetria realizzabile, ma potrebbero invece avvantaggiarsi degli sconti sugli oneri.

Milano, 14 dicembre 2010