



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

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, in data 17 maggio 2010, ha fornito all'Amministrazione Comunale di Vimercate il proprio contributo alla proposta di Documento di Piano, al Rapporto Ambientale e alla Sintesi non tecnica. **Non essendo intervenute modifiche sostanziali ai documenti suddetti in fase di adozione, restano valide tutte le considerazioni espresse all'interno del contributo inviato, con le eccezioni di seguito elencate.**

In particolare, si ribadisce l'utilità di approfondimenti tecnici sulla sostenibilità economico-finanziaria del Piano, sia per quanto concerne la costituzione di fondi comunali vincolati e la relativa gestione, sia per quanto riguarda la quantificazione dei diversi contributi previsti nelle tabelle premiali delle schede d'ambito/comparto del Documento di Piano.

Relativamente alle considerazioni espresse nel contributo del 17 maggio circa l'assenza di definizioni delle destinazioni d'uso, si rileva che queste ultime sono contenute nel Capitolo VIII della Normativa del Piano delle Regole (Allegato PR 3.0) e che sono correttamente previsti anche usi compatibili con il produttivo industriale, comprendenti uffici integrati nell'uso produttivo, attività espositive, magazzini e servizi di vario genere. Tali definizioni, tuttavia, sono valide ai fini dell'applicazione delle NTA del PdR, ma non si rileva un'esatta corrispondenza con le destinazioni d'uso previste all'interno degli ambiti di trasformazione, non altrove definite.

Per quanto riguarda l'individuazione delle priorità d'intervento relative al sistema della mobilità e della sosta, invece, la Relazione al Piano dei Servizi (Allegato PS 1.0) rimanda al Piano Urbano del Traffico.

In questa sede si intende concentrare l'attenzione sui documenti che non sono stati resi disponibili nelle fasi di consultazione delle parti economiche e sociali antecedenti all'adozione del Piano, ovvero il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

In linea generale, si evidenzia una ridondanza di informazioni tra gli Allegati PR 1.0 e PR 3.0 del Piano delle Regole. La strutturazione per articoli della Relazione al Piano delle Regole, inoltre, può ingenerare confusione rispetto alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano stesso, contenute nell'Allegato PR 3.0. Si suggerisce, pertanto, di semplificare i due documenti, evitando duplicazioni.

Quanto sopra premesso, Assolombarda, presa visione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Vimercate adottato con delibera di C.C. n. 30 del 23 giugno 2010, 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 NORMATIVA PIANO DELLE REGOLE (ALLEGATO PR 3.0)

- **ART. 14 – PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA**

Il Piano delle Regole prevede l'applicazione dell'istituto dell'incentivazione urbanistica esclusivamente per gli interventi ad attuazione diretta sottoposti a titolo abilitativo convenzionato, determinando per ogni singolo comparto una percentuale massima fino al 15% della Superficie lorda di pavimento (Slp) in aggiunta a quella assegnata ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico oltre agli aspetti legati alla riqualificazione urbana. Gli impegni del privato a fronte dei quali è concessa l'incentivazione verranno definiti in convenzione.

Al riguardo, come anticipato nel parere, la realizzazione di edifici con elevati standard di efficienza energetica e bioedifici andrebbe premiata non solo attraverso l'attribuzione di capacità edificatoria aggiuntiva, ma anche con sgravi sugli oneri di urbanizzazione, soprattutto per gli ambiti a destinazione produttiva. Questa seconda soluzione, infatti, risulta maggiormente adeguata a rispondere alle esigenze delle aziende manifatturiere, che non

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

- **ART. 21 – ZONA D PER IMPIANTI PRODUTTIVI E FUNZIONI COMPATIBILI – ZONA D2**

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 nelle zone D2 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. 25 – AREE DI COMPLETAMENTO AD ATTUAZIONE DIRETTA SOTTOPOSTE A TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO - INTERVENTI DI COMPLETAMENTO URBANISTICO IN ZONA D2 PRODUTTIVA**

Come descritto al punto precedente, anche negli interventi di completamento urbanistico in zona D2 produttiva è necessario consentire eventuali ampliamenti e adeguamenti *una tantum*.

- **ART. 40 – QUANTIFICAZIONE STANDARD DA REPERIRE**

Si ritiene che vada meglio specificata la possibilità, per chiunque autorizzerà l'Amministrazione Comunale, o soggetti da essa delegati, ad utilizzare proprie coperture, pareti, vani e locali per collocarvi impianti per produrre energia da fonti rinnovabili, di conteggiare le Slp di detti vani o le superfici degli impianti (pannelli solari e fotovoltaici) come standard urbanistico. In particolare, va chiarita l'applicazione del presente articolo agli interventi di nuova costruzione, per i quali è opportuno che il computo di tali superfici come standard non vada ad incidere sulla dotazione di servizi essenziali, da reperire ogni caso.

- **ART. 41 – QUANTIFICAZIONE STANDARD DA REPERIRE NEI MUTAMENTI D'USO**

Si suggerisce di semplificare l'articolo, adeguandolo all'art. 44 comma 12 della LR 12/2005.

2.2 RELAZIONE AL PIANO DEI SERVIZI (ALLEGATO PS 1.0)

- **CAPITOLO 3.1.10 – SERVIZI PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E SERVIZI TECNOLOGICI**

Relativamente al reperimento di aree per l'installazione di pannelli fotovoltaici, 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, con benefici effetti anche in termini di riduzione del consumo di suolo.

In questa direzione sembra andare la possibilità concessa dell'art. 40 delle norme del Piano delle Regole, da precisare come espresso al punto *"ART. 40 – QUANTIFICAZIONE STANDARD DA REPERIRE"* delle presenti osservazioni.

- *CAPITOLO 5 – REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI*

Si fa notare che la relazione pubblicata sul sito comunale non contiene alcun testo in corrispondenza del Capitolo 5, relativo al registro delle cessioni dei diritti edificatori.

Assolombarda, 02 agosto 2010