



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

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.

Ferma restando questa forte volontà di intervenire su un tema importante come la pianificazione del territorio, la scarsa documentazione resa disponibile durante la fase di raccolta dei pareri delle parti sociali ed economiche non ha permesso l'espressione del parere sulla proposta di Piano da parte dell'Associazione.

Quanto sopra premesso, Assolombarda, presa visione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Pioltello adottato con delibera di C.C. n. 84 del 26 ottobre 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 INDIRIZZI DOCUMENTO DI PIANO

- **4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Si fa notare la presenza di rimandi apparentemente errati in diverse schede d'ambito (AT 1, 6, 7, 8) relativamente allo studio preliminare sullo stato di eventuale contaminazione del suolo: il DdP rimanda all'art. 20.3 *Comparti di riqualificazione - CR* delle Norme tecniche allegate al Piano delle Regole, mentre il corretto articolo di riferimento per gli *Ambiti di trasformazione - AT* è il 21.3

2.2 NORME TECNICHE DEL PIANO DELLE REGOLE

- **ART. 11 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PGT (DOCUMENTO PIANO, PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI)**

Il punto 8 prevede l'attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato per gli interventi di demolizione e ricostruzione a destinazione produttiva con Slp maggiore di 4.000 mq. Non si ritiene adeguata tale dimensione minima, che dovrebbe almeno essere doppia rispetto a quella prevista per trasformazioni residenziali. Se si considera, infatti, 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 Permesso di Costruire. Per questo motivo, per l'insediamento di funzioni produttive si suggerisce almeno di raddoppiare la soglia della Slp (portandola, cioè, a 8.000 mq) oltre la quale richiedere il Permesso di Costruire Convenzionato. Altrimenti, il rischio è una complessiva diminuzione della capacità attrattiva di nuove attività produttive e una esclusiva proliferazione di localizzazioni di micro imprese, al di sotto dei 4.000 mq.

- **ART. 13.2 - DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI, COMPATIBILI E VIETATE**

- Destinazione agricola

Si fa notare che la destinazione AGRICOLA non è esplicitamente dichiarata incompatibile rispetto alle destinazioni previste dai punti A), B) e C).

- Commercio in aree produttive

Relativamente all'insediamento di funzioni commerciali in aree produttive, il presente articolo deve fare riferimento anche a quanto specificato dall'art.14.1 al punto 8 circa la vendita diretta di propri prodotti.

- **ART. 13.3 - CONDIZIONI DI COMPATIBILITÀ E NORME SPECIFICHE**

Si ritiene che vada stralciato l'intero punto 4, dal momento che la documentazione da allegare a DIAP o SCIA già certifica il rispetto delle condizioni elencate.

- *ART. 16 – CRITERI DI PEREQUAZIONE ENERGETICA NELL'AMBITO DELLE AZIONI DEL PGT*

In linea generale, il meccanismo di perequazione energetica introdotto dal Piano contiene alcuni elementi d'interesse ma ancora in una forma poco chiara e presenta, a questo stato di elaborazione, diverse criticità che ne inficiano l'applicazione e la gestione. Inoltre, il Piano delle Regole introduce l'obbligo di interventi economicamente onerosi, che non trovano alcuna giustificazione in leggi regionali o statali, risultando, pertanto, un arbitrio. Neppure vengono previste premialità o compensazioni quali, ad esempio, bonus volumetrici (per interventi di tipo residenziale) o riduzione degli oneri di urbanizzazione (per interventi produttivi).

Pertanto il meccanismo potrebbe generare una contrazione del volume degli investimenti sul territorio comunale.

Si suggerisce quindi di stralciare l'articolo e ogni riferimento allo stesso altrove presente (in particolare, nelle schede di intervento dei Comparti di Riqualificazione e in quelle degli Ambiti di Trasformazione) poiché la normativa di settore è già ricca e il rispetto della stessa permetterebbe di raggiungere gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si è posta.

Nello specifico, verrà presto approvato il Decreto Legislativo recante attuazione della Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da Fonti Rinnovabili, nel quale è definito l'obbligo, in caso di nuove costruzioni o edifici sottoposti a ristrutturazione rilevante, di installazione di impianti per la produzione di calore e di energia elettrica. Tale decreto, inoltre, definisce i sistemi di incentivi previsti.

Qualora si decidesse di promuovere le azioni ora inserite nell'art. 16 attraverso altri strumenti più idonei allo scopo (per es. un regolamento specifico), si suggerisce di verificare la compatibilità del mercato di scambio dei "diritti di efficienza energetica" con le altre agevolazioni e sistemi di incentivazioni previsti a livello nazionale.

Inoltre, per il raggiungimento degli obiettivi fissati dal Patto dei Sindaci, cui il Comune di Pioltello ha aderito, si suggerisce di prevedere un sistema che sia maggiormente rivolto a quelle tecnologie che a parità di investimento economico garantiscono i maggiori benefici ambientali: ad esempio, per gli ambiti produttivi potrebbe essere considerata l'installazione di sistemi di cogenerazione, trigenerazione, recupero di calore, pompe di calore geotermiche o macchinari quali motori elettrici ad alta efficienza energetica, ventilatori a basso consumo, inverter, ecc.

Anche per quanto riguarda l'art. 25.2, si rimanda a quanto sopra indicato.

Peraltro, negli ambiti produttivi artigianali-industriali (ex D2) si prevede per gli interventi di ampliamento, di ristrutturazione e di nuova costruzione l'obbligo di installazione di pannelli solari fotovoltaici volti alla produzione di energia elettrica e di sistemi di sfruttamento dell'acqua di falda per il raffrescamento estivo. Si ritiene che l'installazione di pannelli solari fotovoltaici per il comparto produttivo non sia la misura più efficace per la riduzione delle emissioni di CO₂ che l'Amministrazione intende perseguire. L'installazione di pompe di calore per il raffrescamento estivo, per esempio, è rilevante soprattutto per alcune tipologie di funzioni (si pensi agli edifici commerciali o terziari), per le quali gli usi energetici per il raffrescamento degli edifici rappresentano richieste energetiche consistenti, risultando comunque una misura idonea.

A supporto di quanto detto, si riporta in allegato (Allegato A) il grafico che mette a confronto i costi che è necessario sostenere per la riduzione di una tonnellata di CO₂ a seconda della differente tecnologia installata (fonte: *Piano Strategico delle Tecnologie per la sostenibilità Energetica in Lombardia*, Regione Lombardia & al., 2009). Dal grafico si evince come interventi quali la coibentazione degli edifici, l'installazione di sonde geotermiche, la sostituzione di vetri o di impianti termici abbiano dei costi notevolmente inferiori rispetto a quelli che sarebbe necessario sostenere per l'installazione di un impianto fotovoltaico.

Quanto sopra premesso, l'Associazione si rende disponibile ad offrire il proprio supporto tecnico alla stesura del regolamento, ribadendo la necessità di stralciare contenuti prescrittivi relativi all'efficientamento energetico all'interno delle norme del Piano delle Regole.

- **ART. 25 - AMBITI PRODUTTIVI (EX ZONE D)**

- Logistica

Rispetto al divieto di nuovi insediamenti che prevedano la sola attività di deposito, magazzinaggio, stoccaggio o similari, salvo che la stessa non sia strumentale all'attività principale di produzione di beni e servizi, si suggerisce di rivedere la norma non escludendole in modo assoluto, ma limitando l'insediamento di tali attività alle sole aree raccordate o raccordabili alla rete ferroviaria.

- Attività insalubri di prima classe

Si ritiene che il riferimento all'art. 216 T.U. Leggi sanitarie approvato con L.1265/1934 per vietare nelle aree ex D1 e limitare in tutti gli altri ambiti produttivi (ex D2, D3, D4) l'insediamento di attività lavorative le quali esercitino, in tutto o in parte, lavorazioni con cicli insalubri di prima classe sia oggi ampiamente superato. La compatibilità di specificità produttive differenti così come la sicurezza e la salubrità del territorio sono garantite da strumenti, procedure e normative più attuali.

- Convenzione ecologica

L'obbligo di stipula di una "convenzione ecologica" per le attività elencate non trova alcun fondamento nella normativa vigente. Gli obblighi posti dalla convenzione, inoltre, sono già regolati da norme in materia ambientale e di sicurezza di competenza di ARPA e ASL pertanto ogni legiferazione nel Piano risulta ridondante.

Relativamente agli aspetti energetici contenuti nell'articolo si rimanda a quanto detto in precedenza.

- *ART. 25.2 - AMBITI PRODUTTIVI ARTIGIANALI-INDUSTRIALI (EX D2)*

- Altezza massima

In questi ambiti è ammessa l'edificazione con altezza massima pari a 10,00 m. Si suggerisce di ammettere altezze superiori per comprovate esigenze tecnologiche produttive.

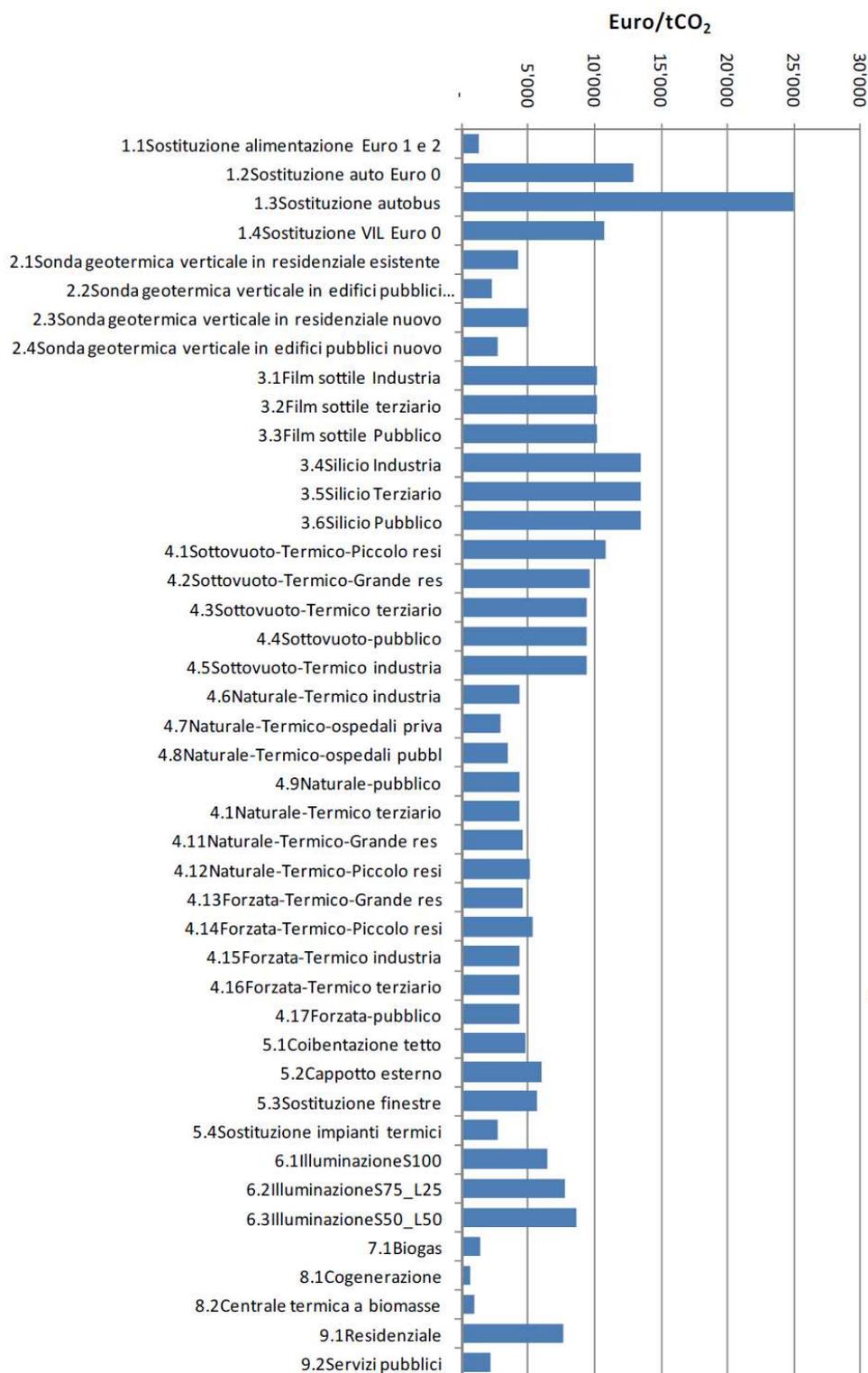
- Incrementi *una tantum*

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 in questi ambiti 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.

Milano, 21 gennaio 2011

ALLEGATO A

Confronto delle tecnologie in relazione all'efficacia ed efficienza in termini di riduzione delle emissioni di CO_{2eq}.



Fonte: *Piano Strategico delle Tecnologie per la sostenibilità Energetica in Lombardia*, Regione Lombardia & al., 2009.