



**PARERE AI SENSI DELLA LR 12/2005, ART. 13.3 s.m.i.
VARIANTE GENERALE AL PGT DEL COMUNE DI CONCOREZZO**

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 della Variante generale al PGT, offrendo all'Amministrazione di Concorezzo il proprio parere alla bozza dei documenti del nuovo PGT rispetto alle esigenze più sentite dalle imprese perché queste siano messe nelle condizioni di contribuire attivamente allo sviluppo locale.

2. LA TRATTAZIONE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE NELLA VARIANTE AL PGT DI CONCOREZZO: QUESTIONI EMERGENTI

Le questioni che si rilevano nelle bozze dei documenti della Variante generale al PGT di Concorezzo rispetto alle attività produttive sono di diverso livello e riguardano in particolare alcuni aspetti di seguito esposti.

1. 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. 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.

A riguardo, si evidenzia come le Norme di attuazione del Piano delle Regole assegnino agli Ambiti produttivi (D1) disciplinati dall'art. 26 parametri urbanistici diversi rispetto a quelli attualmente definiti dal PGT vigente.

La scelta di ridurre l'indice fondiario da 1 mq/mq a 0,8 mq/mq, pur a fronte di un condivisibile aumento dell'indice di copertura (attualmente molto basso), non è coerente al soprarichiamato obiettivo di consolidamento delle attività esistenti nell'ottica del contenimento del consumo di suolo. Si chiede quindi di rivedere tale scelta, elevando a 1 mq/mq l'indice massimo.

Sempre in tema di parametri, la richiesta di superfici permeabili pari al 15% della SF di cui almeno 1/3 deve essere piantumato si scontra con la realtà di aree consolidate edificate sulla base di indici previgenti e alla difficile convivenza tra aree piantumate e alcune tipologie di attività produttive (i piazzali circostanti gli edifici industriali, per esempio, sono infatti ricchi di infrastrutture nel sottosuolo, tali da impedirne la de-pavimentazione o la messa in dimora di essenze arboree).

Tuttavia, condividendo gli obiettivi di miglioramento della resilienza ai cambiamenti climatici anche degli insediamenti produttivi e l'incremento delle superfici permeabili, si chiede che per i lotti in cui è impossibile recuperare le superfici permeabili e – soprattutto – piantumate previste sia data facoltà di monetizzare o compensare tali quantità. Le risorse derivanti dalle monetizzazioni saranno da destinarsi alla realizzazione di adeguate fasce di mitigazione tra il tessuto consolidato e le aree verdi, alla forestazione o de-pavimentazione di aree opportunamente individuate dall'Amministrazione Comunale.

In riferimento a questa criticità non pare sufficientemente adeguata la misura prevista dall'art. 15 delle Norme del Piano dei Servizi, che rimanda all'individuazione di procedure e regole per l'utilizzo degli spazi pubblici per la localizzazione di apparati per l'utilizzo delle fonti rinnovabili

e per la realizzazione di interventi volti a garantire l'invarianza idraulica, che per motivi logistici non possono essere realizzati su spazi privati.

2. Semplificare le destinazioni d'uso per le attività economiche

Innanzitutto, in relazione alle definizioni dell'art. 4 delle NTA del Piano delle Regole, si apprezza il rimando alle definizioni tecniche uniformi approvate con DGR XI/695 del 24 ottobre 2018, in modo coerente con la *ratio* di omogeneizzazione e semplificazione su tutto il territorio regionale che l'Associazione ha sempre spinto in questi anni.

L'art. 6 delle NTA del Piano delle Regole elenca in modo dettagliato i singoli usi ammessi all'interno delle diverse destinazioni d'uso previste, mantenendo distinti usi produttivi da usi terziari, secondo una rigida suddivisione tra produzione di beni e produzione di servizi, non più corrispondente all'attuale struttura del sistema economico.

Se è pur vero che all'interno degli Ambiti produttivi (D1) di cui all'art. 26 le destinazioni d'uso produttive e direzionali sono liberamente insediabili senza limitazioni, i cambi di destinazione d'uso tra le due destinazioni sono trattati dal Piano dei Servizi in modo tradizionale e incoerente anche rispetto al TUE (D.P.R. n. 380/2001). Si suggerisce, quindi, di non imporre il reperimento delle dotazioni di servizi nei mutamenti d'uso dalla categoria funzionale produttiva a quella terziaria.

Sempre in relazione al combinato disposto dell'art. 6 e dell'art. 26, si evidenzia un'incongruenza tra quanto riportato nella tabella dell'art. 6 e gli usi non ammessi di cui all'art. 26 comma 3 (uso 1.6).

Inoltre, si sottolinea l'importanza, per la sopravvivenza delle attività insediate, che l'esposizione e la commercializzazione, anche diretta, dei beni prodotti venga riconosciuta come attività strettamente integrata alla produzione senza alcuna limitazione percentuale (ci si riferisce alle limitazioni all'uso 2.3).

3. Semplificare le procedure attuative

Si ritiene fortemente inadeguato l'obbligo di sottoporre a pianificazione attuativa gli interventi sulla base di soglie dimensionali (1.500 mq di SF o ST nei tessuti A; 5.000 mq nei tessuti B e D) fissato dall'art. 7 delle Norme del Piano delle Regole. 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 la redazione del Piano Attuativo richiede da parte delle figure professionali coinvolte. Va poi considerato anche l'onere economico derivante dal tempo più lungo necessario per concludere un Piano Attuativo. L'utilizzo di tale strumento non trova nemmeno giustificazione nella LR n. 12/2005, il cui art. 14 comma 1 bis individua il permesso di costruire convenzionato come strumento attuativo all'interno del tessuto urbano consolidato.

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 all'interno di tali limitate dimensioni si ritiene, quindi, controproducente l'obbligo del PA.

4. Favorire la trasformazione degli edifici dismessi e degradati

Si chiede di uniformare l'art. 36 delle Norme del Piano delle Regole, che detta strategie e incentivi per le aree di rigenerazione urbana, a quanto previsto dalla nuova LR 18/19 al fine di evitare dubbi applicativi e conseguenti contenziosi. In particolare, non sono affatto chiari gli obiettivi che il Piano si prefigge attraverso i commi 3 e 4 del suddetto articolo.

5. Disegnare una rete verde comunale coerente con le esigenze di sviluppo del territorio

Nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole – RT 03 sono individuati gli ambiti di tutela dei corridoi ecologici che si sviluppino su aree di proprietà privata, sui quali è vietato l'aumento della impermeabilizzazione dei suoli (art. 37 delle Norme del Piano delle Regole). A tal proposito, si rileva la sovrapposizione ingiustificata tra tale norma e l'indice di permeabilità già previsto dal Piano per i diversi tessuti, con l'effetto di ridurre la superficie edificabile nei lotti anche a discapito della qualità dell'edificazione.

La stessa tavola RT 03 contiene una proposta di ridefinizione della Rete verde di ricomposizione paesaggistica (di cui all'art. 31 delle NTA del PTCP vigente). Si tratta di una proposta più che condivisa, dal momento che più volte l'Associazione ha evidenziato alla Provincia l'esigenza di ridisegnare la Rete eliminando ogni sovrapposizione con gli ambiti produttivi consolidati. La norma prevista dal PTCP per gli interventi che interessano tale Rete, infatti, provoca effetti dannosi sulla sopravvivenza delle attività insediate.

Si condivide, quindi, la strada intrapresa dal Comune e si chiede che anche l'art. 38 delle Norme del Piano delle Regole faccia riferimento alla Rete così come individuata nella tavola RT 03 e non a quella della tavola DT 02.

19 febbraio 2020



ASSOLOMBARDA
Confindustria Milano, Monza e Brianza, Lodi

Spettabile Comune di Concorezzo

Dott. Mauro CAPITANIO

Sindaco

p.c. **Arch. Marco Mauro POLLETTA**

Responsabile Servizio Urbanistica ed Edilizia

Privata

via PEC

protocollo@comune.concorezzo.mb.legalmail.it

Milano, 19 febbraio 2020

Prot.n.324/EC-vl

Settore Politiche Industriali e Competitività del Territorio

Area Territorio e Ambiente

Oggetto: Acquisizione parere delle parti sociali ed economiche ai sensi dell'art. 13 comma 3 della L.R. 12/05 e s.m.i., sugli atti costituenti la Variante generale al Piano di Governo del Territorio

Gentile Sindaco,

al fine di contribuire fattivamente al percorso di elaborazione della Variante generale al Piano di Governo del Territorio di Concorezzo, le trasmettiamo in allegato il parere ai sensi dell'art. 13 comma 3 della LR 12/2005 redatto da Assolombarda nel quadro del percorso di coinvolgimento delle parti sociali ed economiche attivato dal Comune.

Ritenendo strategica la collaborazione con le Amministrazioni Comunali sui temi dello sviluppo economico e territoriale, restiamo disponibili ad approfondire ulteriormente i temi in oggetto.

Con i migliori saluti.

Il Direttore Generale
Alessandro Scarabelli

Per informazioni/comunicazioni contattare:

Emanuela Curtoni – tel. 02.58370.447 e-mail emanuela.curtoni@assolombarda.it

Valeria Lupatini – tel. 02.58370.269 e-mail valeria.lupatini@assolombarda.it

20122 Milano, Via Pantano 9

Telefono: 02 583701

Fax: 02 58304507

assolombarda@assolombarda.it

Codice Fiscale 80014750152

Presidio Territoriale di Monza e Brianza:

20900 Monza, Viale Petrarca 10

Telefono: 039 36381

Fax: 039 3638208

presidiomonza@assolombarda.it

Presidio Territoriale di Lodi:

26900 Lodi, Via Haussmann 11/I

Telefono: 0371 45181

Fax: 0371 451815

presidiolodi@assolombarda.it

www.assolombarda.it

www.gentileimpresa.it

www.assolombarda.it

Copia Cartacea di Originale Digitale - Protocollo N° 0004181 del 21/02/2020 10:26:06 Tipo : E
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.