



## **OSSERVAZIONI AI SENSI DELLA LR 12/2005, ART.13.4 s.m.i. PGT COMUNE DI MARCALLO CON CASONE**

### **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, nelle fasi di consultazione delle parti economiche e sociali antecedenti all'adozione del Piano, ha fornito all'Amministrazione Comunale di Marcallo con Casone ai sensi dell'art. 13 comma 3 della legge regionale n. 12/2005 alcune considerazioni di carattere generale circa il Documento di Piano, reso disponibile nella sola forma cartacea presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Relativamente alla trasparenza e alla pubblicità del processo di redazione del Piano, si evidenzia favorevolmente che in seguito all'adozione sono stati resi più facilmente consultabili gli elaborati principali (Norme Tecniche di Attuazione e una tavola per ognuno dei tre documenti del PGT), attraverso pubblicazione sul sito comunale.

Nella documentazione adottata si nota la presenza di una **rilevante ridondanza di informazioni tra le Norme Tecniche di Attuazione dei tre diversi documenti**. Si suggerisce, pertanto, di raccogliere le definizioni e disposizioni generali comuni a Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi in un unico elaborato normativo e di inserire nelle NTA allegate ai tre documenti i soli contenuti specifici di ognuno.

Quanto sopra premesso, Assolombarda, presa visione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Marcallo con Casone adottato con delibera di C.C. n. 11 del 31 marzo 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 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

#### **2.1.1 Art. 4 - CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Ai sensi del **comma 7** il Documento di Piano *“individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione più significativi attraverso le schede-norma, definendo su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico monumentale”*.

Nelle Schede Norma degli Ambiti di trasformazione urbanistica allegate alle NTA del Documento di Piano messo a disposizione sul sito comunale, tuttavia, non sono presenti le schede degli ambiti a prevalente vocazione produttiva. Qualora sia intenzione dell'Amministrazione Comunale definire le schede per i soli ambiti residenziali (perché, ad esempio, ad uno stadio più avanzato di definizione progettuale), questa scelta va esplicitata all'interno delle norme; allo stesso modo va chiarito, in assenza di schede norma, come e in che tempi l'Amministrazione intenda invece definire i criteri di intervento per gli ambiti prevalentemente produttivi.

Rispetto ai suggerimenti dell'Associazione per la definizione degli ambiti produttivi si fa quindi riferimento a quanto già espresso nel parere.

#### **2.1.2 Art. 10 - PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA**

Il **comma 3** ammette incrementi volumetrici fino ad un massimo del 5% ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, del recupero delle aree degradate o dismesse, della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico, senza tuttavia esplicitare i criteri da rispettare per ottenere tali incrementi né, alternativamente, specificare le modalità con cui l'Amministrazione individuerà tali criteri e ne valuterà il rispetto.

Per quanto attiene la promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, si fa notare che il DdP fa riferimento all'art. 44 comma 18 della LR 12/2005, che prevede la possibilità di applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione e non, come in questo caso, di incentivi volumetrici. La via degli incrementi volumetrici è comunque perseguibile, ammettendoli, a titolo esemplificativo, per la realizzazione di edifici in classe energetica A o per interventi migliorativi rispetto a quanto già richiesto dalla normativa vigente (DGR

VIII/8745 del 2008). Al riguardo, Assolombarda, al fine di potenziare la competitività delle proprie imprese, ha incrementato le attività di promozione delle fonti energetiche rinnovabili e di supporto rivolto all'efficienza energetica e alla riduzione dei costi energetici ed è disponibile a collaborare con le Amministrazioni Comunali nella definizione di strategie e azioni da perseguire.

### **2.1.3** *Art. 17 - MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI*

Il **comma 1** non ammette il cambio di destinazione d'uso da residenziale a produttivo e viceversa, senza specificare il campo d'applicazione della norma, ovvero, presumibilmente, al di fuori degli ambiti di trasformazione urbanistica. Così redatta, pertanto, la norma sembra contraddire la stessa LR 12/2005. Qualora l'esigenza dell'Amministrazione sia impedire modifiche d'uso degli edifici che generino incompatibilità rispetto al contesto, si suggerisce comunque di specificare la non ammissibilità del cambio di destinazione d'uso da residenziale a produttivo manifatturiero e viceversa. Impedire completamente il cambio di destinazione d'uso tra residenziale e produttivo, infatti, oltre ad essere in contrasto con la LR 12/2005, rischia anche di irrigidire lo sviluppo e la trasformazione del tessuto urbano, anche in considerazione del fatto che oggi, per esempio, si assiste sempre di più ad una riconversione del terziario verso la residenza.

## **2.2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **2.2.1** *Art. 5 - MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO DI IMMOBILI E Art. 12 - MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO DI IMMOBILI E VARIAZIONI ESSENZIALI*

Il tema della ridondanza di informazioni è già stato richiamato in premessa in riferimento alle NTA dei tre documenti. In questo caso si evidenzia una ripetizione all'interno dello stesso documento, tra gli artt. 5 e 12, che a nostro avviso andrebbero aggregati in un unico articolo. Relativamente al **comma 1 dell'art. 5** vale quanto espresso al punto 2.1.3.

### **2.2.2** *ART. 23 - AMBITI INDUSTRIALI E TERZIARI ESISTENTI*

All'interno di questi ambiti, come già richiamato nel parere, è fondamentale inserire una norma che consenta comunque, per gli edifici esistenti che hanno già raggiunto gli indici urbanistici ammessi nell'area, ampliamenti *una tantum* per permettere alle imprese di adeguarsi alle esigenze di mercato senza spingere a inutili e costose rilocalizzazioni.

### **2.2.3 ART. 24 - AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI NON CONFERMATI DAL PGT**

L'art. 24, così redatto, potrebbe porre problemi di legittimità della norma. Se è volontà dell'Amministrazione favorire la trasformazione di ambiti produttivi non compatibili con il contesto, è comunque da prevedersi una prima fase di permanenza delle attività insediate, ammettendo parametri e procedure abilitative 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 dal momento di adesione da parte dell'azienda.

Per una trattazione compiuta del tema si rimanda al parere in allegato.

Milano, 21 giugno 2010