



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

### **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 6 giugno 2011, ha fornito all'Amministrazione Comunale di Pero il proprio parere sulla proposta di PGT ai sensi dell'art. 13 comma 3 della legge regionale n. 12/2005. Del resto, le criticità rilevate nei documenti erano già state anticipate all'Amministrazione durante l'incontro tenutosi il 24 maggio 2011 alla presenza di diverse imprese, molte delle quali avevano espresso preoccupazione circa la scelta di inserire le aree dei propri insediamenti tra gli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale.

**Non essendo intervenute modifiche sostanziali ai documenti di Piano in fase di adozione, restano valide tutte le considerazioni espresse all'interno del parere inviato, allegato alle presenti osservazioni, e sollevate dai partecipanti all'incontro.**

Quanto sopra premesso, Assolombarda, presa visione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Pero adottato con delibera di C.C. n. 35 del 30 giugno 2011, 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 PIANO DELLE REGOLE (RP.04)**

- *ARTT. 1.2 E 1.3*

Si fa notare l'errore materiale di duplicazione della norma.

- *ARTT. 16.3 E 17.2 - MODALITÀ DI INTERVENTO, INDICI E PARAMETRI*

Non si ritiene adeguato sottoporre a Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia sostitutiva in zone B/P consolidate produttive (art. 16.3) e B/T consolidate terziarie (art. 17.2) con SIp superiore a 1.500 mq. Se si considera, infatti, la dimensione delle differenti classi dimensionali di imprese, si rileva che imporre il PA o il PCC per gli interventi con SIp superiore a 1.500 mq 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 SIp almeno superiore a 5.000 mq e PA solo con SIp almeno superiore a 10.000 mq. PA e PCC potranno inoltre essere previsti in caso di trasformazioni di aree produttive dismesse o sottoutilizzate che prevedano il passaggio da funzioni produttive manifatturiere a funzioni terziarie di tipo direzionale, fermo restando anche in questo caso l'indice Ut attribuito alla zona.**

Inoltre, al fine di agevolare la lettura e l'applicazione delle norme, si suggerisce di **utilizzare indici omogenei** per la regolazione delle capacità edificatorie nelle diverse zone. Allo stato attuale, invece, nelle zone B/P e B/T l'edificazione ammessa per gli interventi non assoggettati a pianificazione attuativa è espressa in  $U_f$  - indice di utilizzazione fondiaria, mentre per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa è espressa in  $U_t$  - indice di utilizzazione territoriale.

## **2.2 CRITERI TECNICI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO (DP.05)**

- *ART. 8 - EDIFICABILITÀ NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE*

Ai sensi del comma 2, in pendenza dell'attuazione degli ambiti di trasformazione, gli interventi sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti sono assentiti con titolo abilitativo semplice e possono consistere esclusivamente nella manutenzione straordinaria senza cambio di destinazione d'uso. Il comma è parzialmente in contraddizione con l'art. 34 delle norme del PdR, secondo il quale sugli edifici esistenti all'interno di ambiti di trasformazione che ne prospettano la trasformazione d'uso da produttiva a residenziale, prima della trasformazione,

sono ammessi con atti abilitativi semplici interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia conservativa senza modifica delle destinazioni d'uso in atto.

Dal momento che il Documento di Piano indica come ambiti di trasformazione diverse aree su cui attualmente operano attività produttive (ATR A, ATR B, ATR C), è fondamentale che il Piano faccia **chiarezza circa il regime di tali attività e che ne venga garantita una permanenza efficiente**. Come anticipato nel parere e richiesto dai partecipanti all'incontro del 24 maggio, finché le imprese permangono, a queste andranno garantiti tutti i diritti (comprese le possibilità di ampliamento *una tantum* pari al 10% della Slp esistente e di incremento del 30% per gli interventi di demolizione e ricostruzione) attribuiti alle limitrofe aree a destinazione produttiva.

Relativamente alla possibilità di trasformazione, invece, si evidenzia che lo stesso comma 2 attribuisce agli ambiti di trasformazione un indice di base Ut pari a 0,30 mq/mq, non immediatamente utilizzabile. L'indice minimo per procedere all'attuazione è infatti pari a 0,40 mq/mq. L'attribuzione di un **indice fin da subito sufficiente a garantire l'avvio delle trasformazioni** è fondamentale per impedire che le trasformazioni restino inattuate. Un indice minimo pari a 0,40 mq/mq, inoltre, è troppo penalizzante rispetto agli indici attribuiti a tutto il tessuto consolidato (con qualsiasi destinazione d'uso prevalente).

Ancora il comma 2, unitamente all'art. 13, descrive meccanismi di attribuzione di ulteriore capacità edificatoria rispetto a quella minima. Si suggerisce di **semplificare tali meccanismi**, prevedendo al massimo due incrementi possibili rispetto all'indice base ed eliminando l'obbligo di PII per il raggiungimento dell'indice massimo.

- **ART. 9 - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE**

L'applicazione dei meccanismi perequativi descritta dall'articolo in oggetto risulta piuttosto complessa. In particolare, la monetizzazione delle aree per servizi e spazi pubblici prevista sotto forma di versamento del corrispettivo dell'indennità di esproprio delle aree necessarie all'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva e lo stretto legame tra la sottoscrizione della convenzione e l'avvio della procedura espropriativa (art. 9.3.3) rischia di essere foriero di contenziosi e rallentare, ancora una volta, le trasformazioni.

- **ALLEGATO 1 – SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Ai sensi dell'art. 3.1 le destinazioni d'uso individuate dalla schede hanno valore prescrittivo. Contrariamente a quanto previsto dalla LR 12/2005, art. 8 c. e), tuttavia, le schede non si limitano a assegnare agli ambiti vocazioni funzionali, ma definiscono rigidamente funzioni

principali, compatibili ed escluse. Tali specifiche rischiano di “ingessare” la reale possibilità di trasformazione di tali ambiti; pertanto, andranno sostituite con le sole **vocazioni funzionali** richieste dalla legge regionale.

Assolombarda, 23 settembre 2011