



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

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 8 settembre 2011, ha fornito all'Amministrazione Comunale di Corsico 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.**

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

Quanto sopra premesso, Assolombarda, presa visione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Corsico adottato con delibera di C.C. n. 31 del 12 ottobre 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 DEL PIANO DELLE REGOLE (PdR_07.A)

2.1.1 ART. 21 - TUC_p – AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO

- A. Il comma 3 definisce i parametri degli interventi. Va chiarito che, in caso di attuazione mediante Piano Attuativo, l'indice Uf max indicato dal comma è da intendersi come Ut. Inoltre, sempre in riferimento allo stesso comma, agli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione, va aggiunta come specifica categoria d'intervento la **sostituzione edilizia**, per consentire interventi radicali, fino alla demolizione e ricostruzione, con rispetto del volume preesistente ma non della sagoma, su interi edifici localizzati in tessuti urbani consolidati. Tale modalità d'intervento è attivabile qualora non sia sufficiente un intervento di ristrutturazione, così come definito dalla L. 457/78 s.m.i., e neppure sia appropriata la categoria della nuova costruzione. Di conseguenza anche gli oneri dovranno riferirsi a quanto previsto per la ristrutturazione. L'obiettivo è la rigenerazione puntuale del tessuto edilizio, rilevante anche per le attività produttive, soprattutto per quelle localizzate all'interno del tessuto consolidato con prevalenza di altre destinazioni d'uso. Nella maggior parte dei casi si tratta di attività di servizio, di strutture ricettive, di attività manifatturiere di ridotte dimensioni, del tutto compatibili con il contesto circostante, e insediate in strutture edilizie non più performanti sia dal punto di vista edilizio sia dal punto di vista delle esigenze dell'attività. Il tema della rigenerazione comincia ad essere affrontato anche dalla più recente legislazione nazionale e regionale. Il cosiddetto decreto sviluppo D.L. 70/2011, introduce specifiche norme per promuovere ed agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate, anche con interventi di demolizione e ricostruzione; come pure, per esempio, già nella L.R. 13/2009 si ritrova il concetto di "sostituzione edilizia". E', dunque, fondamentale che all'interno del Piano delle Regole sia prevista e riconosciuta la **sostituzione edilizia** come categoria specifica d'intervento. E' altrettanto fondamentale che tali interventi possano essere attuati attraverso titoli abilitativi diretti (permesso di costruire o superDia), almeno dove questi non ricadano all'interno di più ampi comparti di ristrutturazione urbanistica.
- B. Il Piano delle Regole, ai sensi del comma 4 dell'art. 21 individua con apposita perimetrazione le unità produttive esistenti da sottoporre a pianificazione attuativa. Tuttavia, anche in tutte le unità produttive esistenti estese su St superiore a 5.000 mq gli interventi edilizi, ad esclusione di quelli di manutenzione e adeguamento igienico, sono soggetti a permesso di costruire convenzionato. Tale scelta rischia di essere troppo restrittiva rispetto alle esigenze di ampliamento delle attività esistenti. Si auspica, perciò,

l'introduzione **dell'obbligo di PCC solo per nuovi insediamenti con St superiore a 5.000 mq.**

- C. 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 aree del TUCp che abbiano saturato gli indici ampliamenti e adeguamenti anche con **incrementi *una tantum* del 10-15%** rispetto ai parametri di zona per garantire il funzionamento delle attività in essere. 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. L'utilizzo di tale possibilità dovrà essere associato a interventi volti a ridurre il carico ambientale dell'attività produttiva esistente.
- D. Al fine di evitare future incompatibilità (per esempio, relativamente a: rumore, traffico merci, qualità ambientale, sicurezza, ...) e, al contempo, di garantire le adeguate condizioni di operatività attuale e futura delle singole imprese, il Piano delle Regole dovrà prevedere, per interventi all'interno di ambiti produttivi a ridosso di aree destinazioni d'uso non produttive (es. residenze e servizi), il mantenimento e la previsione di **fasce verdi attrezzate** di separazione e mitigazione acustica ed ambientale.

2.1.2 ART. 22 - TUCt – AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO TERZIARIO E ART. 23 - TUCtc – AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO TERZIARIO COMMERCIALE

Come già indicato nel punto A dell'osservazione relativa all'art. 21 del Piano delle Regole, anche al punto b1 del comma 3 del presente articolo, va aggiunta la previsione della **sostituzione edilizia** oltre alla ristrutturazione con demolizione e ricostruzione senza mutamento di destinazione d'uso.

I commi 4 dei due articoli definiscono i parametri degli interventi. Va chiarito che, in caso di attuazione mediante Piano Attuativo, l'indice Uf max indicato dai commi è da intendersi come Ut.

2.1.3 ART. 36 - DISCIPLINA TRANSITORIA ED EDIFICI INCOMPATIBILI

Il comma 1 prevede che all'interno degli ambiti di trasformazione del DdP, sino all'approvazione dei relativi piani attuativi, siano consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, demolizione e d'adeguamento igienico.

Una particolare attenzione va tuttavia posta alle attività produttive esistenti inserite all'interno degli ambiti di trasformazione (AT1, ATp, ATf6), anche in quelli in cui la destinazione produttiva è comunque ammessa. In queste situazioni è importante permettere una

permanenza efficiente delle aziende e, allo stesso tempo, impostare condizioni adeguate anche riferite a meccanismi premiali e d'incentivo affinché le imprese, qualora maturino la decisione di rilocalizzarsi, possano avvalersi di un quadro chiaro di riferimento rispetto alla possibile valorizzazione del proprio insediamento. Pertanto, è opportuno che il combinato disposto del Documento di Piano e del Piano delle Regole definiscano per tali ambiti di trasformazione **due differenti regimi**. Per la prima fase di permanenza delle attività insediate, andranno precisati i criteri che saranno perseguiti per permettere una permanenza alle attività produttive esistenti: i parametri e le procedure abilitative dovranno essere coerenti con le necessità delle aziende, in analogia con quanto indicato per gli altri ambiti destinati alle attività produttive sarebbe opportuno che venissero garantiti tutti i diritti (comprese le possibilità di incremento *una tantum* di cui al punto 2.1.1 lettera C) attribuiti alle aree a destinazione produttiva nel tessuto consolidato. La seconda fase di trasformazione, invece, dovrebbe essere già prevista, strutturata e ben definita in modo da essere operabile fin dal momento di adesione da parte dell'azienda; il secondo regime sarà, perciò, improntato agli obiettivi e criteri tipici degli ambiti di trasformazione.

2.2 CATALOGO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO (DdP_09.02)

Riprendendo quanto enunciato nel parere, relativamente alle possibilità di trasformazione si suggeriscono:

- indici Ut pertinenti e fattibili più elevati rispetto a quelli attribuiti (ad eccezione degli ambiti che confermano previsioni del PRG previgente, caratterizzati da indici più elevati), sufficienti a garantire l'avvio e la sostenibilità delle trasformazioni, che rischiano in alternativa di restare inattuate;
- revisione dell'attuazione mediante PII a favore di Permessi di Costruire Convenzionati o Piani Attuativi, dove possibile; al fine di semplificare le procedure di attuazione laddove la natura dei contesti da trasformare non presenti elevata complessità e necessità di coordinamento degli operatori;
- definizione di vocazioni funzionali per ogni singolo ambito di trasformazione, evitando ulteriori specifiche che rischiano di "ingessare" la reale possibilità di trasformazione di tali ambiti (ci si riferisce al c.d. mix funzionale). Attualmente il Catalogo degli ambiti di trasformazione definisce le funzioni ammesse e le quantità in valore percentuale per ogni funzione con valore prescrittivo. Per quanto riguarda le attività produttive è infatti fondamentale garantire la flessibilità necessaria all'adeguamento alle diverse esigenze produttive e di mercato;

- previsione di adeguate fasce di mitigazione in sede di progettazione di ambiti di trasformazione caratterizzati dalla presenza di funzioni diverse rispetto alle aree limitrofe.

2.3 DISPOSIZIONI ATTUATIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO (DdP_10.A)

2.3.1 ART. 6 - CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELL'INCENTIVAZIONE

Ai sensi dell'art. 6 comma 1 lettera a) in sede di negoziazione per la definizione delle caratteristiche degli interventi di trasformazione, l'Amministrazione Comunale può attribuire agli interventi indicati nel Catalogo degli ambiti di trasformazione e nei limiti da questo definiti un incentivo volumetrico nella misura massima del 3% del volume fattibile ai fini del risparmio energetico per gli interventi nei quali vengano realizzati edifici di classe energetica A.

Qualunque iniziativa atta a ridurre l'emissione di gas climalteranti da parte delle attività produttive deve essere considerata di primaria importanza per lo sviluppo sostenibile del territorio. **Negli ambiti di trasformazione produttivi, così come negli ambiti in cui la destinazione industriale/artigianale è ammessa, è auspicabile che vengano pertanto prese in considerazione sia agevolazioni rivolte all'edificazione con alte classi energetiche sia incentivi all'utilizzo razionale dell'energia per la produzione industriale.**

Le imprese, infatti, possono dare molto di più in interventi più idonei ai loro fabbisogni energetici che raramente sono influenzati dalle prestazioni energetiche degli edifici. Investire in impianti di autoproduzione in assetto cogenerativo o trigenerativo; sostituire motori elettrici, compressori, sistemi di pompaggio con tecnologie ad alta efficienza; installare inverter; migliorare o sostituire gli impianti di produzione del vapore, del calore di processo o del freddo con impianti ad alta efficienza, sono interventi che producono certamente per il settore industriale risparmi di energia e quindi di CO₂ superiori rispetto alla coibentazione di edifici, spesso non climatizzati. Per questo sarebbe più opportuno **generalizzare gli interventi di efficienza energetica in base al risparmio di energia primaria conseguito** (valutato in tonnellate equivalenti di petrolio – TEP) lasciando all'azienda la facoltà di investire nella voce più rilevante del proprio bilancio energetico. Queste misure, in sostituzione degli incentivi volumetrici, potrebbero essere supportate da altri strumenti di promozione come la riduzione degli oneri urbanistici per le imprese, che aumenterebbero anche l'attrattività del territorio comunale per nuovi insediamenti produttivi.

Assolombarda, 9 gennaio 2012