ASSOLOMBARDA
Organizzazione Zonale

93

COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI
PROTOCOLLO GENERALE
29 APR 2013
N° 8688 TIT. 060211
FA..... UFF. URB.

Rif. A5

Via Pantano 9, 20122 Milano
Tel. 0258370.1, fax 0258304507
E-mail assolombarda@assolombarda.it
Sito www.assolombarda.it

Codice fiscale 80040750152

URBANISTICA
LAVORI PUBBLICI
30 APR. 2013
PROT. N°.....

Organizzazione Zonale

DOCUMENTO DI ACCOMPAGNAMENTO FAX	
Data	29 aprile 2013
Mittente	Lorenzo Vimercati - Presidente Zona Est Assolombarda
Destinatari	On. Claudio D'Amico Sindaco Comune di Cassina de' Pecchi Arch. Giancarlo Scaramozzino Responsabile Area Urbanistica – Lavori pubblici – Demanio e patrimonio
Telefax	02 95343248
N. pagine 10 (inclusa questa)	
In caso di problemi di ricevimento si prega di contattare:	
Riferimento: Valeria Lupatini	**e-mail:** valeria.lupatini@libero.it
Telefono: 02 58370269	**Telefax:** 02 58370485

Note

Si trasmettono osservazioni di Assolombarda al PGT ai sensi dell'art.13, c.4, della L.R. 12/05 in duplice copia e lettera di accompagnamento a firma del Presidente di Zona Est, Lorenzo Vimercati.

ATTENZIONE: questo documento è strettamente personale per il destinatario indicato e può contenere informazioni riservate. Se lo avete ricevuto per errore, vi preghiamo di non utilizzarlo e di informarci. Grazie per la collaborazione.

CISQCERT
ISO 9001:2000 Certificato n. 97039

COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI
PROTOCOLLO GENERALE
29 APR 2013
N° 8688 TIT 060211
FA ..... UFF URB.
Resp. AS

ASSOLOMBARDA
Organizzazione Zonale

URBANISTICA
LAVORI PUBBLICI
30 APR. 2013
PROT. N° .....

Milano, 29 aprile 2013
Prot. n. 2267 – VLM

Oggetto: Osservazioni al PGT ai sensi dell'art.13, c.4, della L.R. 12/05

Gentile Sindaco,

Le trasmettiamo le osservazioni al Piano di Governo del Territorio di Cassina de' Pecchi adottato con delibera di C.C. n. 3 del 11 gennaio 2013, formulate da Assolombarda ai sensi dall'art.13, c.4, della L.R. 12/05.

Al fine di contribuire fattivamente al confronto tra Amministrazione Comunale e imprese su un tema così decisivo come la pianificazione del territorio, con la presente siamo inoltre a richiedere di essere informati sui successivi sviluppi dell'iter di approvazione del PGT.

Con l'occasione voglia gradire i nostri migliori saluti.

Lorenzo Vimercati
Presidente Zona Est Assolombarda

Alla cortese attenzione di

Gentile On.
Claudio D'AMICO
Sindaco
Comune di Cassina de' Pecchi

e p.c.

Gentile Arch.
Giancarlo SCARAMOZZINO
Responsabile Area Urbanistica – Lavori pubblici – Demanio e patrimonio

Trasmessa via fax al n. 02 95343248

ASSOLOMBARDA

OSSERVAZIONI AI SENSI DELLA LR 12/2005, ART.13.4 s.m.i. PGT COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI

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, soprattutto in un periodo di crisi come l'attuale.

Quanto sopra premesso, Assolombarda, presa visione del Piano di Governo del Territorio di Cassina de' Pecchi adottato con delibera di C.C. n. 3 del 11 gennaio 2013, 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 cui fanno riferimento.

2. OSSERVAZIONI

2.1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

ARTICOLO PR2. DEFINIZIONE DESTINAZIONI D'USO

Il Piano definisce diverse categorie urbanistiche principali riconducibili alle attività economiche (attività artigianali di servizio, attività produttive artigianali, attività produttive industriali, attività commerciali, attività direzionali, attività ricettive). Inoltre, per ogni categoria, il Piano distingue tra destinazione principale e destinazioni complementari o compatibili; queste ultime ammesse

Copyright © 2013 Assolombarda

nella quantità massima del 10% della Slp totale prevista e esistente per ciascun edificio ricadente all'interno degli ambiti del Piano delle Regole.

Nel caso delle attività produttive industriali, tra le destinazioni complementari o compatibili sono inclusi magazzini, uffici, spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati, residenza per il custode o il proprietario e impianti tecnologici.

La logica di azzonamento da cui derivano gli attuali insediamenti industriali, che prevede una rigida suddivisione degli usi tra produzione di beni e produzione di servizi, non è più corrispondente all'attuale struttura del sistema economico. Per questo motivo, la limitazione percentuale delle attività compatibili risulta fortemente inadeguata a garantire lo svolgimento efficiente delle attività economiche, anche di quelle manifatturiere più tradizionali. Si richiede, pertanto, di definire in modo più ampio la categoria delle attività economiche come "produzione di beni e servizi" e, conseguentemente, di non porre limitazioni percentuali alle attività compatibili, con la sola eccezione per la destinazione residenziale.

ARTICOLO PR27. AMBITI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI – EX D1

- *Strumento attuativo*

  L'articolo prescrive l'obbligo di sottoporre a permesso di costruire convenzionato tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

  Si chiede, invece, l'introduzione dell'obbligo di PCC solo per interventi con Slp almeno superiore a 10.000 mq o in caso di cambio di destinazione d'uso.

- *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 le norme per Piano delle Regole consentano per le attività produttive insediate negli ambiti prevalentemente industriali e artigianali che abbiano saturato gli indici di zona ampliamenti e adeguamenti anche con **incrementi *una tantum* del 10-15% della Slp esistente** 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.

  È altrettanto fondamentale che tali interventi possano essere attuati attraverso titoli abilitativi diretti (permesso di costruire semplice o superDia).

Copyright © 2013 Assolombarda

ARTICOLO PR31. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

L'articolo prevede che all'interno delle aree di trasformazione del DdP, sino all'approvazione dei relativi piani attuativi, siano consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Una particolare attenzione va tuttavia posta alle attività produttive esistenti inserite all'interno delle aree di trasformazione a diversa destinazione d'uso (AT 04, 05, 06), ma anche in quelle in cui la destinazione produttiva è comunque ammessa (AT01). 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, si chiede che Documento di Piano e 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: gli interventi realizzabili (comprese eventuali necessità di ampliamento), i parametri e le procedure abilitative dovranno essere coerenti con le necessità delle aziende, in analogia a quanto previsto per gli ambiti prevalentemente industriali e artigianali. 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 delle aree di trasformazione.

2.2 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Si chiede l'eliminazione della limitazione all'insediamento di destinazioni complementari o compatibili alla destinazione principale "attività produttive industriali", come richiesto per l'articolo PR2 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

STANDARD STRATEGICO

Tutti gli ambiti di trasformazione sono soggetti a standard strategico, che per gli ambiti a destinazione prevalentemente produttiva ammonta a minimo 60€/mq di Slp, aumentabile in fase di concertazione. Tale contribuzione straordinaria si somma a importi già dovuti per legge a livello nazionale (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) o regionale (maggiorazione del contributo di costruzione per gli interventi su aree agricole, denominato "fondo aree verdi" nel PGT di Cassina de' Pecchi).

Copyright © 2013 Assolombarda

Si fa dunque notare che, in sede di concertazione, andrà complessivamente valutata la sostenibilità economica di tali esborsi a carico degli operatori.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 04

Il Piano prevede la trasformazione dell'area da produttivo a residenziale. Al fine di evitare future incompatibilità (con particolare riferimento a: rumore, traffico merci, qualità ambientale, sicurezza, ...) e, al contempo, di garantire le adeguate condizioni di operatività attuale e futura delle singole imprese esistenti, si chiede che la scheda prescriva per l'attuazione dell'ambito 04 la previsione di **fasce verdi attrezzate** di separazione e mitigazione acustica e ambientale tra gli eventuali edifici residenziali e quelli produttivi esistenti a ovest, come previsto per l'ambito 05.

Milano, 29 aprile 2013

Copyright © 2013 Assolombarda