



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

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 11 giugno 2012, ha fornito all'Amministrazione Comunale di Cologno Monzese il proprio parere sulla proposta di PGT ai sensi dell'art. 13 comma 3 della legge regionale n. 12/2005, sulla quale non sono intervenute modifiche sostanziali in fase di adozione.

Quanto sopra premesso, Assolombarda, presa visione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Cologno Monzese adottato con delibera di C.C. n. 25 del 6 luglio 2012, 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 DISPOSIZIONI COMUNI

ART. 2.1.5.- SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)

Il modo con il quale vengono definiti i parametri di base, insieme alla definizione delle destinazioni d'uso, nell'esperienza maturata risulta fondamentale per un'attuazione semplice ed efficace del Piano. Particolarmente critici sono i criteri di definizione della Slp, che nella

formulazione del Piano adottato presentano invece alcuni punti problematici sotto due profili: eccessivo dettaglio, che rischia di trovare difficile applicazione; largo margine interpretativo, che rischia di aprire all'arbitrarietà e conseguenti contenziosi. Si richiede, pertanto, la sostituzione della definizione di Superficie lorda di pavimento con una più chiara e di semplice applicazione. A tal fine, di seguito si propone la definizione di Slp che, finora, si è verificata essere la migliore applicabile:

La Superficie lorda di pavimento (Slp) è costituita dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani dei fabbricati misurate al lordo delle murature, anche perimetrali, salvo l'applicazione delle norme regionali vigenti in materia di risparmio energetico.

Sono escluse dal computo della Slp:

- a) le superfici degli spazi di collegamento verticale e orizzontale comuni a più unità immobiliari, quali vani ascensore, vani scala, compresi i relativi pianerottoli di sbarco, gli androni di ingresso, passaggi pedonali coperti;
- b) le superfici degli spazi aperti quali porticati, piani pilotis, logge, balconi e terrazzi, tettoie aperte su due lati;
- c) le superfici poste al piano terreno o seminterrato destinate a spazi accessori delle abitazioni, quali ripostigli, cantine o simili, di altezza inferiore a m 2,40, e quelle destinate al ricovero e alla sosta delle autovetture, comprese quelle di accesso e di manovra;
- d) le superfici dei locali destinate ai servizi tecnologici (volumi tecnici) degli impianti di fabbricato;
- e) le superfici dei vani sottotetto senza permanenza di persone.

ARTT. 6.1.- CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E 6.2.- DESTINAZIONI PRINCIPALI, COMPATIBILI, CONNESSE ED ESCLUSE

Si rileva una contraddizione tra gli articoli in oggetto, da cui derivano considerevoli difficoltà applicative per le attività insediate ed insediabili all'interno dei tessuti classificati come produttivi dal Piano.

L'art. 6.1.2 applica una definizione inclusiva di attività del settore industriale ed artigianale, comprendente *“le attività industriali ed artigianali volte alla produzione, alla trasformazione ed alla conservazione di beni, alla produzione di servizi, ivi compresa la ricerca, nonché le attività di logistica e di autotrasporto”*, coerente con l'evoluzione normativa che si è registrata in merito alla categoria di “produttivo”, che allo stato attuale viene inteso non più solo come produzione di beni (industria – artigianato in senso stretto), ma anche come produzione di servizi¹.

¹ Il riferimento è costituito, innanzitutto, dall'art. 1, comma 1 bis, D.P.R. 447/1998 s.m.i., che ricomprende fra gli impianti produttivi *“quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni”*. Già il Codice Civile (risalente al 1942), inoltre, definisce

Tuttavia, i parametri (indice fondiario, altezza massima e quote massime di attività connesse consentite) fissati dal Piano delle Regole per il tessuto produttivo consolidato P1 sono inadeguati a garantire l'indifferente insediamento di funzioni volte alla produzione di beni e/o servizi, riconducendo il tessuto P1 ad un ambito produttivo di tipo industriale in senso stretto. Inoltre, l'art. 6.2 introduce un ulteriore dubbio interpretativo, dal momento che l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale sono definiti attività connesse, il cui insediamento è limitato sia quantitativamente (massimo 1/3 della Slp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento) sia in relazione alla proprietà.

L'art. 6.2 risulta, inoltre, del tutto incoerente con l'art. 51, comma 1, L.R. 12/2005, per il quale *“Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT”.*

Qualora l'articolato normativo del Piano venisse confermato, andranno attentamente ridefiniti negli elaborati cartografici i tessuti produttivi e direzionali, sulla base delle caratteristiche morfo-tipologiche degli edifici esistenti.

2.2 DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

ART. 6.3.1.- P1 - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO

- *Altezza massima*

In questi ambiti è ammessa l'edificazione con altezza massima pari a 15,00 m. Tale limitazione rappresenta un forte vincolo sia per le attività economiche in essere sia per quelle eventualmente intenzionate a localizzarsi nel territorio di Cologno Monzese², soprattutto in considerazione delle specifiche esigenze del comparto dell'audiovisivo che caratterizza il Comune. Per di più, le disposizioni sulle destinazioni d'uso precludono di fatto

“attività industriale” quella *“diretta alla produzione di beni o di servizi”* e anche l'art. 19 D.P.R. 380/2001 s.m.i. si riferisce ad *“attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi”*.

l'insediamento di funzioni produttive sviluppate in altezza, come sarebbe auspicabile in quanto dispositivo utile al contenimento del consumo di suolo.

Si chiede, pertanto, di eliminare il parametro dell'altezza massima, fatte salve particolari limitazioni che l'Amministrazione Comunale potrà valutare, per esempio, in sede di convenzionamento (previsto per gli interventi con Slp produttiva superiore a 1.000 mq).

Qualora la limitazione dell'altezza massima pari a 15,00 m venisse confermata, andrebbero comunque consentite deroghe per la realizzazione di edifici/impianti con altezze superiori in caso di comprovate esigenze tecnologiche produttive.

- *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 negli ambiti produttivi P1 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).

ART. 6.3.3.- P3 - TESSUTO PRODUTTIVO A LOCALIZZAZIONE IMPROPRIA

Il PGT ammette sulle attività produttive esistenti all'interno del tessuto P3 esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. È invece fondamentale che il regime transitorio sia coerente con le necessità delle aziende esistenti, in analogia con quanto indicato per il tessuto produttivo P1. Si chiede quindi che a tali attività vengano garantiti tutti i diritti (comprese le possibilità di incremento *una tantum*) attribuiti al tessuto produttivo consolidato.

ART. 6.7.- ALTRI INTERVENTI SOGGETTI A PREVENTIVO PIANO ATTUATIVO O PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Si ritiene fortemente inadeguato l'obbligo di sottoporre a pianificazione attuativa gli interventi sulla base di soglie dimensionali. 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 l'affronto del Piano Attuativo richiede da parte delle

² Nell'esperienza maturata dall'Associazione, tale limitazione ha orientato più di un'azienda in cerca di nuova

figure professionali coinvolte. Va poi considerato anche il peso economico derivante dal maggior tempo necessario per concludere un Piano Attuativo. Tale strumento trova pertanto una corretta giustificazione del suo utilizzo solo per i grandi interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definiti dall'art. 27 della LR n. 12/2005.

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 SIp riguardano quasi esclusivamente piccole e micro attività produttive. Per iniziative all'interno di tali limitate dimensioni si ritiene, quindi, controproducente l'obbligo del PA e di un convenzionamento correlato al PdC.

2.3 DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

ART. 7 – GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE - SCHEDE RELATIVE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 01 A-B-C-D

Con riferimento ai sottoambiti AT 01 a – c, si chiede l'inserimento di una specifica disposizione attuativa relativa alla realizzazione per ciascun sottoambito di un adeguato parcheggio pubblico in prossimità del capolinea della M2 Cologno Nord. Tale disposizione risulta necessaria per favorire l'interscambio modale gomma-ferro coerentemente con il raggiungimento dell'obiettivo di promozione della mobilità sostenibile e di assorbimento dei probabili incrementi di domanda di sosta derivanti dalle nuove attività insediate.

Milano, 30 ottobre 2012