



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

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.

Il particolare sviluppo urbanistico di Basiglio (assenza di funzioni produttive manifatturiere, netta separazione tra ambiti funzionali distinti – le residenze di Milano 3 da un lato e gli uffici di Milano 3 City dall'altro) riduce fortemente i temi oggetto di attenzione per le imprese di cui l'Associazione tutela gli interessi attraverso l'attività di monitoraggio della pianificazione comunale (per es., riduzione della conflittualità tra funzioni residenziali e produttive, tutela della attività produttive esistenti in caso di cambio di destinazione d'uso verso funzioni residenziali, ecc.).

Tuttavia, data la presenza di importanti attività terziario-direzionali all'interno del comparto di Milano 3 City, la dimensione di quest'ultimo in rapporto al territorio urbanizzato di Basiglio nonché il numero di addetti coinvolti, si è ritenuto opportuno approfondire le scelte effettuate dall'Amministrazione Comunale di Basiglio attraverso il PGT riguardanti questa porzione di territorio.

Quanto sopra premesso, Assolombarda, presa visione del Piano di Governo del Territorio adottato con delibera di C.C. n. 15 del 4 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 RELAZIONE DEL QUADRO STRATEGICO PROGRAMMATICO DEL DOCUMENTO DI PIANO

- **MANTENIMENTO DELLE ATTIVITÀ ESISTENTI**

Come anticipato in premessa, il comparto di Milano 3 City rappresenta una parte importante del territorio comunale, per dimensione delle aree occupate, numero di addetti coinvolti (in parte residenti nella stessa Milano 3), fatturato delle attività svolte. Nonostante questo, il PGT di Basiglio non contiene alcuna riflessione sul futuro delle attività economiche in esso insediate; nessun obiettivo generale e/o specifico è rivolto all'incremento di competitività del centro direzionale e nemmeno al suo mantenimento e nemmeno sono previste misure per attirare nuove attività economiche.

L'intero apparato di Piano è costruito attorno alle funzioni residenziali, esistenti e previste, e alla residenza è dedicata la quasi totalità dei servizi programmati, con l'esclusione del nuovo parcheggio a servizio del centro commerciale della spina centrale e i due nuovi collegamenti viabilistici, che garantiranno un'importante alternativa al centro per il traffico diretto a Milano 3 City.

Tale scelta monofunzionale è amplificata dalla destinazione prevalentemente residenziale di tutte le aree di trasformazione previste dal DdP. Nonostante le schede d'ambito ammettano negli AT 01 e 02 la presenza di destinazioni d'uso diverse (AS, V, D1, D3 e RT2), la residenza è infatti sottintesa quale funzione prevalente (cfr. testi delle schede d'ambito e calcolo degli abitanti teorici).

Inoltre, in relazione agli ambiti di trasformazione previsti dal Piano - che satureranno le possibilità espansive del Comune di Basiglio, stretto tra i confini del Parco Agricolo Sud Milano, sommandosi alle previsioni del PII Basiglio Nuova e del PR Cascina Vione - si esprime una certa perplessità rispetto a tale scelta in relazione alle prospettive del Comune nel medio/lungo termine e in un periodo di così forte stagnazione del mercato immobiliare come quello attuale.

- **AREE A STANDARD**

A pag. 37 sono definite le aree a standard da cedere al Comune in relazione agli interventi negli ambiti di trasformazione. Si chiede un chiarimento in relazione alla quota per le attività terziario-direzionali, ammesse dal Piano, non definita dal DdP. Al contrario, è indicata la quota di cessione per gli interventi industriali (40% Sc), che sono esclusi dagli AT.

- **FONDO ENERGIA**

L'AT 02 è sottoposto alla corresponsione di un fondo energia, che ammonta a 3.000.000€. Le modalità di erogazione di tale contributo, volto a sostenere il recupero energetico degli edifici esistenti, saranno definite mediante apposito regolamento (pag. 39). Vista l'entità di tale contributo e la necessità di chiarirne l'utilizzo, si auspica che il Piano definisca con maggiore dettaglio la scadenza temporale entro la quale verrà approvato tale regolamento.

- **VALIDITÀ DEI DOCUMENTI**

Infine, si fa notare che, contrariamente a quanto riportato nella Relazione¹, ai sensi della LR 12/2005, artt. 8 c. 4, 9 c.14 e 10 c.6 il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, mentre il piano dei servizi e il piano delle regole non hanno termini di validità e sono sempre modificabili.

2.2 RELAZIONI DOCUMENTO DI PIANO E PIANO DEI SERVIZI

- **TRASPORTO PUBBLICO LOCALE**

Il PGT non tratta il problema dei servizi di trasporto pubblico locale e della sua implementazione necessaria per garantire collegamenti alle nuove aree di espansione, benché la valorizzazione del trasporto pubblico locale per favorire una mobilità sostenibile sia stata identificata come proposta locale a pag. 68 della Relazione del Quadro strategico programmatico del DdP.

In particolare, si evidenzia la necessità non solo di identificare le aree non servite dalle linee di TPL esistenti, fortemente carenti² nonostante la presenza di un grande attrattore di traffico come il centro direzionale di Milano 3 City, ma anche proporre una riorganizzazione complessiva della rete che integri - attraverso una partnership pubblico/privata - il servizio pubblico con quello privato messo a disposizione delle aziende per i propri dipendenti in modo da garantire un servizio di trasporto per cittadini e lavoratori soddisfacente in tutto l'arco della giornata. Per il reperimento dei fondi di parte pubblica è auspicabile definire a livello normativo che parte dei proventi derivanti dalle trasformazioni previste possa venire destinata all'implementazione di nuovi servizi, per evitare che la nuova domanda di spostamenti venga esclusivamente risolta facendo ricorso al trasporto individuale.

¹ Il PGT è uno strumento che dura 5 anni, almeno nella sua parte regolamentativa, mentre di più lunga prospettiva potrebbero essere gli interventi che sono compresi all'interno del Documento di Piano, pagg. 23-24.

² L'attuale servizio di call bus è senza dubbio insufficiente a soddisfare alcune tipologie di spostamento.

2.3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

- **ART. PR28. AMBITI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA PREVALENTEMENTE DIREZIONALE**

Coerentemente all'assenza di attenzione alle attività produttive esistenti nel territorio comunale, l'art. PR28 ammette per il centro direzionale di Milano 3 City i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli edifici esistenti sono pertanto salvaguardati nel loro stato di fatto attuale, che potrebbe non essere più performante – già attualmente o nel prossimo futuro - dal punto di vista edilizio, energetico e dal punto di vista delle esigenze delle attività insediate.

La stessa riqualificazione energetica, favorita dal Piano attraverso l'art. PR12 per le funzioni residenziali, non è ammessa all'interno di questi ambiti, che tuttavia soffrono della stessa inadeguatezza tecnologica-energetica che caratterizza gli edifici residenziali.

Si auspica, quindi, una revisione complessiva dell'apparato normativo riguardante gli ambiti direzionali, che ammetta almeno gli interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamenti e adeguamenti anche con incrementi *una tantum* del 10-15% rispetto agli indici attuali per garantire il funzionamento delle attività in essere.

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

Assolombarda, 7 settembre 2012