



CITTA' DI LEGNANO



CITTA' DI LEGNANO



Documento di Piano – Relazione di Variante

11 gennaio 2016

Indice

- Premessa: contenuti e compiti della Variante

1 La Variante al Documento di Piano

2 Gli Ambiti di Trasformazione

3 Indirizzi per la variante al Piano dei Servizi

4 Indirizzi e contenuti per l'aggiornamento del Piano delle Regole

Appendice 1 - Quadro riepilogativo della Variante agli Ambiti di Trasformazione

Appendice 2 - Documento Programmatico per la Variante Generale al PGT (1° dicembre 2014)

PGT - Variante 2016 - Gruppo di lavoro

Progettazione urbanistica: Marco Engel con Fabrizio Calloni

Comune di Legnano: Paola Ferri
Ufficio Pianificazione Generale e Attuativa

Variante elaborata a partire dal PGT 2012 - Gruppo di lavoro

Progettazione urbanistica: Franco Aprà e Marco Engel con Massimo Bianchi e Fabrizio Calloni
Morfologia e paesaggio: Alessandro Isastia
Mobilità: POLINOMIA – Alfredo Drufuca, e Damiano Rossi con Valentina Motta e Stefano Battaiotto.
Attività commerciali: Società di Ricerca e Pianificazione – Mauro Anzini, e Alessandra Della Porta

Consulenza giuridica: Tiziano Ugoccioni

Comune di Legnano: Giancarlo Morelli
Paola Ferri
Ufficio Pianificazione Generale e Attuativa

- **Premessa: contenuti e compiti della Variante**

I presupposti e gli obiettivi della Variante sono esposti nel Documento Programmatico prodotto all'avvio dell'elaborazione della Variante stessa, riprodotto in appendice alla presente Relazione (Appendice 2).

Nel Documento sono illustrate le nuove condizioni alle quali il piano deve fare fronte in considerazione dell'evoluzione del quadro economico e sociale e dei mutati orientamenti dell'Amministrazione pubblica. Il Documento da anche conto delle innovazioni intervenute nella pianificazione locale e sovracomunale e delle conseguenze di queste sul territorio del Comune di Legnano e si conclude con l'elenco aggiornato degli obiettivi e delle azioni da porre alla base Variante i cui compiti si possono riassumere nei seguenti capitoli:

Per la Variante al Documento di Piano

- Contenere il consumo di suolo
- Mantenere le attività lavorative
- Promuovere interventi di edilizia sociale
- Precisare le procedure per l'attuazione

Per la Variante al Piano dei Servizi

- Selezionare le aree da acquisire per servizi e spazi pubblici individuando quelle destinate a rispondere a finalità precise.
- Migliorare il meccanismo della perequazione riducendo le aree di "decollo".

Per la Variante al Piano delle Regole

- Salvaguardare il patrimonio identitario
- Tutelare le aree inedificate
- Aggiornare la normativa

La presente Reazione di Variante è prodotta all'interno del Documento di Piano in considerazione del valore strategico delle modifiche proposte anche al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole. Dette modifiche, con poche eccezioni, discendono dalle nuove opzioni generali alle quali la Variante fa riferimento in applicazione degli obiettivi e delle azioni più sopra richiamati.

1 La variante al Documento di Piano

I contenuti fondamentali della variante sono raccolti attorno ai quattro temi più sopra citati.

1.1 Contenere il consumo di suolo

Il contenimento del consumo di suolo implica la rinuncia alla trasformazione di aree inedificate già individuate come potenzialmente edificabili dallo strumento urbanistico vigente. La scelta di queste aree deve essere operata in applicazione di criteri chiari ed incontrovertibili, legati alla forma ed alle condizioni del territorio e non a valutazioni di carattere quantitativo, quali ad esempio la stima dei "fabbisogni", già in passato risultata inattendibile e fuorviante.

Le scelte della Variante poggiano su due criteri principali:

- **La definizione del perimetro della città costruita**

Viene identificando un confine sulla base di elementi fisici riconoscibili e che abbiano un ruolo nella definizione della morfologia della città e del rapporto fra questa e il suo territorio; un compito relativamente semplice nel caso di Legnano, considerando che il tessuto edificato forma un rettilineo continuo e compatto ad ovest verso la campagna.

- **La possibilità di riassegnare la destinazione agricola alle aree sottratte all'edificazione**

Si deve trattare di aree effettivamente coltivate nello stato di fatto e perfettamente saldate alla restante parte territorio agricolo dal quale risultano indistinguibili.

In base all'applicazione di detti criteri la Variante non conferma le previsioni insediative relative ai seguenti Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano 2012:

AdT 9 Ambito a vocazione produttiva individuato al confine col Comune di Dairago, in un tratto di territorio agricolo al quale gli strumenti della pianificazione sovracomunale attribuiscono un particolare valore ai fini della qualità e continuità del sistema paesistico ambientale¹.

¹ Cfr. Tav DA 11.

La restituzione dell'area alla destinazione agricola risulta inoltre coerente con l'obiettivo, avanzato dalla Variante, dell'estensione verso sud del Parco Alto Milanese e del coinvolgimento in tale iniziativa dei vicini comuni di Dairago e Villa Cortese.

AdT 2c Si tratta della parte dell'Ambito 2 già riservata a servizi e spazi pubblici dal vigente Documento di Piano. In particolare l'area sarebbe stata da destinare alla realizzazione di un nuovo centro natatorio in sostituzione di quello comunale esistente. Tale previsione risulta ora inattuale, in considerazione dell'assenza di investitori privati interessati a partecipare all'iniziativa, come era nelle previsioni del Piano dei Servizi 2012², e di più approfondite valutazioni dello stato della struttura comunale esistente, della quale pare più probabile il recupero. Si tratta anche in questo caso di terreni coltivati che partecipano del comprensorio agricolo attorno al Cimitero Parco di Legnano.

AdT 8a È il più esteso dei tre settori che compongono l'Ambito di Trasformazione n° 8 individuato dal Documento di Piano 2012 ed anche quello più idoneo, per collocazione e dimensione, al mantenimento dell'attività agricola in atto. È infatti collocato a nord della via Milani, che costituisce il confine fisico del comprensorio industriale cresciuto ad est dell'autostrada

Complessivamente la superficie dei tre ambiti di trasformazione sopra descritti ammonta a circa 43 Ha.

La destinazione agricola assegnata a queste aree dalla Variante diverrà pienamente efficace una volta trascorso i termini fissato dalla legge regionale per il contenimento del consumo di suolo (LR 31/2014). In particolare detta legge, con la norma transitoria contenuta nell'art. 5, consente ai soggetti attuatori di presentare l'istanza di approvazione del piano attuativo nei trenta mesi successivi all'entrata in vigore della legge stessa, sulla base delle previsioni dei Documenti di Piano all'epoca vigenti.

Le azioni per il contenimento del consumo di suolo non si limitano a incidere sulle previsioni del Documento di Piano ma interessano anche le individuazioni del Piano dei Servizi.

² Cfr. Relazione del Piano dei Servizi, Cap. 8.1.

Il Piano dei Servizi 2012 riserva a servizi e spazi pubblici alcune parti del territorio agricolo con funzione di connessione fra i sistemi del verde urbano e territoriale. L'obiettivo della continuità fra i due sistemi è considerato ancora attuale ma il suo conseguimento può essere realizzato attraverso forme diverse dall'acquisizione delle aree al patrimonio pubblico ed alla gestione delle stesse impegnando le già esigue risorse del bilancio comunale.

La riduzione delle aree vincolate per servizi e spazi pubblici contribuisce inoltre a rendere maggiormente efficace la prassi della perequazione poiché riduce l'offerta di aree dotate di capacità edificatoria ("aree di decollo") a fronte di una domanda di incremento delle capacità edificatorie di piano dimostratasi assai poco vivace.

Le aree già destinate a servizi e spazi pubblici per le quali si può proporre la riconduzione alla destinazione agricola, in quanto collocate all'esterno del perimetro della città costruita, raggiungono una estensione complessiva approssimativamente di 24 ettari.

L'insieme delle aree risultanti dalla proposta di soppressione degli Ambiti di Trasformazione e di rimozione del vincolo a servizi e spazi pubblici ammonta complessivamente a circa 67 ettari.

Il tutto come meglio documentato quadro riepilogativo delle variazioni e delle innovazioni apportate agli Ambiti di Trasformazione, prodotto in Appendice alla presente Relazione (Appendice 1).

1.2 Mantenere le attività lavorative

Parte degli Ambiti di Trasformazione dei quali la Variante prevede la soppressione in funzione dell'obiettivo prioritario della riduzione del consumo di suolo è destinata dal PGT 2012 all'insediamento delle attività lavorative.

Poiché il mantenimento della vocazione produttiva di Legnano rimane obiettivo centrale della Variante, risulta necessario trovare un nuovo punto di equilibrio fra le diverse finalità.

La promozione delle attività lavorative è affidata dalla Variante a:

- la conferma della vocazione produttiva degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano 2012 (8b, 8c e 11) collocati in continuità con le esistenti aree industriali;
- l'introduzione della destinazione produttiva in uno degli Ambiti individuati dal Documento di Piano 2012 (2b) già destinato ad altro uso;

- l'individuazione di due nuovi Ambiti di Trasformazione (AT 14 e AT 16 della Variante) sulle aree occupate dallo stabilimento Franco Tosi, in parte dismesse o sottoutilizzate e su quelle occupate dei fabbricati dismessi delle industrie Crespi, a conferma dell'originaria vocazione produttiva.

1.3 Promuovere interventi di edilizia sociale

Il Documento di Piano 2012 dispone di riservare una quota della capacità edificatoria residenziale per interventi di edilizia sociale solamente in tre Ambiti di Trasformazione (Ambiti 1, 2 e 12 del PGT 2012). L'obbligo riguarda una quota di edilizia sociale variabile dal 20% al 30% della capacità edificatoria residenziale prevista dai piani attuativi.

Tale quota è giudicata insufficiente ad affrontare il problema del fabbisogno di alloggi a costo contenuto rilevato dallo stesso PGT 2012. Tuttavia nelle attuali condizioni del mercato edilizio l'incremento della quota obbligatoriamente da riservare all'edilizia sociale, se non adeguatamente disciplinata e promossa, potrebbe scoraggiare l'investimento.

La Variante promuove la realizzazione dell'edilizia sociale assegnando a tal fine un indice premiale pari a $U_t = 0,10$ mq/mq ai soggetti attuatori che si impegnano a realizzare una quota di edilizia sociale pari almeno al 50% della capacità edificatoria di progetto, esentandoli in tal modo dall'obbligo di acquisire la capacità edificatoria di perequazione ai fini del raggiungimento dell' U_t minimo pari a 0,40 mq/mq (art. 7.2 dei CTA).

Tale impostazione comporta la possibile riduzione della domanda di capacità edificatoria di perequazione ed è resa possibile dalla riduzione delle aree per servizi e spazi pubblici ancora da acquisire operata in sede di Variante al Piano dei Servizi.

1.4 Precisare le procedure per l'attuazione

La Variante affronta due problemi che sono emersi con particolare evidenza nel corso della prima fase di applicazione del PGT 2012:

- la **gestione della procedura negoziale** che precede la presentazione dei piani attuativi degli Ambiti di Trasformazione;
- la **formulazione di un quadro unitario di riferimento** per la pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione che possono essere ripartiti in più comparti di pianificazione attuativa.

1.4.1 La gestione della fase negoziale

La necessità di una fase negoziale preliminare alla presentazione dei piani attuativi è connessa alla struttura del Documento di Piano: uno strumento che descrive e prevede le trasformazioni ma non è dotato di valore "conformativo", essendo demandato ai piani attuativi il compito di assegnare definitivamente le capacità edificatorie e fissare le utilità pubbliche da conseguire.

Nella negoziazione intervengono diversi soggetti: il privato proponente, i tecnici del Comune, gli Amministratori. Ciascuno è chiamato a portare il contributo che gli compete in base al proprio ruolo nelle differenti fasi decisionali: ruolo e fasi che non sono descritti da leggi o regolamenti ma sono sufficientemente consolidati nella prassi dell'urbanistica negoziale.

L'assenza di riferimenti normativi per la gestione della fase negoziale contribuisce a rallentare il percorso di formazione dei piani attuativi: a tale carenza si pone rimedio introducendo nel testo dei CTA (art. 11) una descrizione sommaria della successione delle fasi nelle quali si articolerà il percorso negoziale e delle modalità di pronunciamento degli Uffici e dell'Amministrazione sui risultati via via conseguiti.

Si delinea in tal modo un percorso chiaro e lineare che rappresenta una guida sia per l'Amministrazione Pubblica che agli operatori privati.

1.4.2 il "master plan"

Al fine di agevolare l'attuazione degli Ambiti individuati dal Documento di Piano è opportuno che i più estesi possano essere ripartiti in diversi comparti, ciascuno dei quali possa essere oggetto di un piano attuativo. In questo caso è necessario che venga prodotto, in corrispondenza con la presentazione del primo piano attuativo, un quadro unitario di riferimento per l'intero Ambito, al quale riferire i piani attuativi che saranno presentati nelle fasi successive (art. 10.5 dei CTA).

Il quadro unitario di riferimento, o "master plan", non deve risultare di intralcio allo sviluppo della pianificazione attuativa; pertanto non è opportuno, se non in casi particolari, richiedere che il "master plan" sia sottoscritto da tutti i soggetti interessati all'Ambito di Trasformazione. Deve inoltre essere facilmente modificabile, in modo da poter essere adattato alle diverse esigenze di soggetti attuatori che possono trovarsi ad operare anche in tempi diversi.

La Variante definisce i contenuti del "master plan" e stabilisce che dovrà essere presentato dal proponente il primo piano attuativo. Il documento

potrà essere aggiornato dai proponenti i piani attuativi successivi al primo, sempre garantendo l'unitarietà del quadro di riferimento.

Viene introdotta nella norma la facoltà per il Comune di produrre un "master plan" di iniziativa pubblica. Tale impegno per la pubblica amministrazione può risultare giustificato a fronte della rilevanza delle attrezzature o degli spazi pubblici da realizzare nel contesto dell'attuazione dell'Ambito. In tal caso il "master plan" assumerà il valore di studio di fattibilità per la realizzazione delle opere pubbliche previste nell'Ambito e sarà pertanto accompagnato dal programma degli interventi. Una simile impostazione può risultare utile a risolvere i casi di inoperatività dei soggetti attuatori che potrebbero essere agevolati da una più chiara definizione della parte pubblica dell'intervento e conseguentemente anche di quella privata.

1.4.3 Cessione anticipata delle aree per servizi e spazi pubblici

Viene introdotta nella normativa del Documento di Piano (art. 8.5 dei CTA) la disposizione già contenuta nel regolamento di gestione del Registro dei diritti edificatori che consente ai privati proprietari di aree destinate a servizi e spazi pubblici di cedere gratuitamente al Comune dette aree conservando la titolarità dei relativi diritti edificatori. Successivamente i diritti edificatori così generati potranno essere goduti negli Ambiti di Trasformazione o nelle aree del tessuto urbano consolidato secondo le disposizioni normative contenute nel PGT.

L'inserimento di tale previsione nella disciplina del Documento di Piano sancisce la possibile non contestualità della cessione gratuita al Comune delle aree di "decollo" con il trasferimento dei diritti edificatori nelle aree di "atterraggio".

2. Gli Ambiti di Trasformazione

2.1 L'individuazione degli Ambiti di Trasformazione

Tolti gli Ambiti dei quali si propone la soppressione integrale o parziale, descritti al precedente capitolo 1.1, la Variante conferma nella sostanza gli Ambiti individuati dal Documento di Piano 2012 introducendo precisazioni, integrazioni e modifiche alla disciplina dettata per ciascuno ed aggiungendo tre nuovi Ambiti di valore strategico per la vitalità economica di Legnano:

AT 14 - Franco Tosi

AT 15 - Dopolavoro Franco Tosi

AT 16 - ex Crespi

Le motivazioni dell'individuazione di detti Ambiti sono descritte nelle schede di ciascuno e vengono di seguito sinteticamente riproposte rilevando preliminarmente che si tratta, in tutti e tre i casi, di aree occupate dai fabbricati del periodo dello sviluppo industriale manifatturiero e che alla destinazione manifatturiera sono destinate a rimanere legate. In particolare:

AT 14 - Franco Tosi

L'individuazione dell'Ambito è finalizzata ad agevolare la riorganizzazione e il reinsediamento delle attività lavorative garantendo al contempo migliori condizioni di accessibilità e circolazione dentro e attorno all'area. L'attuazione dell'Ambito è anche finalizzata al miglioramento della qualità degli spazi urbani ed in particolare delle aree attorno alla stazione ferroviaria, che si devono riscattare dalla condizione di parziale isolamento.

AT 15 - Dopolavoro Franco Tosi

L'individuazione dell'Ambito risponde a finalità molteplici:

- anzitutto la conservazione del fabbricato esistente che riveste un ruolo importante nella memoria della collettività legnanese ed è preziosa testimonianza dell'architettura del secolo industriale;
- la possibilità di introdurre attività di forte richiamo in un fabbricato di grande dimensione collocato in posizione prossima al centro ed alla stazione ferroviaria;
- l'opportunità di realizzare parcheggi pubblici di estensione adeguata nell'immediata prossimità della stazione ferroviaria.

AT 16 - ex Crespi

L'individuazione dell'Ambito è finalizzata ad agevolare il riuso di un'area industriale dismessa che per collocazione ed estensione appare idonea all'insediamento tanto di nuove attività manifatturiere che di funzioni maggiormente attrattive.

La trasformazione dell'area rappresenta inoltre l'occasione per il concreto avvio della riqualificazione della Saronnese, anche sotto il profilo paesaggistico ambientale, in coerenza con l'obiettivo della "riqualificazione dei grandi assi commerciali" enunciato nel Documento Programmatico della Variante.

2.2 L'attribuzione della capacità edificatoria

La Variante conferma sostanzialmente il meccanismo di attribuzione delle capacità edificatorie agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

2012, il quale prevede l'assegnazione di un indice proprio (0,30 mq/mq), di un indice minimo obbligatorio (0,40 mq/mq) e di un indice massimo (0,50 mq/mq), ma introduce una più netta distinzione fra gli Ambiti che riguardano la trasformazione di suolo inedificato e quelli che riguardano il riuso di aree già "consumate".

In generale la Variante limita ai soli ambiti che riguardano aree inedificate l'obbligo di conseguire l'indice minimo di 0,40 mq/mq tramite il meccanismo della perequazione. In tutti gli altri casi viene direttamente assegnato agli Ambiti l'indice di edificabilità pari a 0,40 mq/mq, ferma restando la facoltà di raggiungere l'indice massimo, pari a 0,50 mq/mq, attraverso il meccanismo della perequazione.

Fanno eccezione gli ambiti risultanti dalla dismissione di funzioni pubbliche (ospedale e caserma) per i quali sono stabilite condizioni particolari, in vista dell'eventuale della permanenza o del reinserimento di funzioni pubbliche.

I chiarimenti sulle modalità di sfruttamento edificatorio degli Ambiti sono contenuti nelle schede relative a ciascuno, prodotte in Allegato ai Criteri Tecnici di Attuazione.

2.3 Le schede degli Ambiti di Trasformazione

Al fine di chiarire gli obiettivi e le modalità attuative degli Ambiti di Trasformazione, la Variante produce una nuova edizione delle schede di tutti gli Ambiti, raccolte nell'Allegato 1, modificandone la struttura e aggiornando gli schemi distributivi, oltre ad introdurre integrazioni e precisazioni di minore entità, al fine di distinguere gli obiettivi generali di intervento e le indicazioni orientative dalle prescrizioni che dovranno essere osservate nella formulazione dei piani attuativi.

Le nuove schede sono ripartite in tre sezioni distinte:

Sezione 1 - Stato attuale e obiettivi di intervento

Descrive le condizioni fisiche dell'area e la sua collocazione in rapporto alla città ed elenca le motivazioni che hanno determinato la scelta dell'area. Le indicazioni contenute in questa parte della scheda non hanno, ovviamente, valore prescrittivo ma contengono gli orientamenti generali rispetto ai quali sarà verificata la qualità delle proposte di piano attuativo.

Sezione 2 - Schema distributivo e indirizzi

Propone una partizione schematica dell'Ambito di Trasformazione improntata al conseguimento della continuità con la maglia urbana. Lo schema serve a dimostrare, soprattutto negli Ambiti di maggiore estensione,

la possibile coerenza dei nuovi insediamenti coi caratteri e le dimensioni degli isolati urbani in modo che il nuovo quartiere non risulti come una parte di città avulsa dal contesto. Lo schema riporta inoltre una possibile distribuzione delle diverse funzioni, coerente con l'attribuzione delle quote funzionali indicativamente esposta nella stessa sezione della scheda.

Sezione 3 - Prescrizioni

Contiene la precisa rappresentazione dell'Ambito sulla mappa catastale e le previsioni che non potranno essere oggetto di negoziazione, che riguardano:

- l'indicazione delle destinazioni d'uso che non potranno essere inserite nel piano attuativo;
 - i limiti posti all'insediamento delle attività commerciali per le sole medie strutture di vendita;
 - le "Prescrizioni per la pianificazione attuativa" che possono riguardare la quota minima di edilizia sociale, l'obbligo di produrre il "*master plan*", il numero massimo di comparti di piano attuativo nei quali può essere suddiviso l'Ambito, l'estensione minima di ciascun comparto;
- oltre all'indicazione della capacità edificatoria calcolata in base all'applicazione degli indici di edificabilità.

La Variante introduce inoltre una seconda raccolta di schede (Allegato 2) riguardante gli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano 2012 dotati di piano attuativo vigente. Tali piani attuativi vengono considerati a tutti gli effetti come parte integrante del Documento di Piano, anche se i relativi elaborati non sono materialmente allegati alla Variante.

Nelle schede sono riportati gli obiettivi riguardanti le utilità pubbliche da conseguire attraverso l'attuazione degli Ambiti, risultanti a seguito del processo negoziale che ha preceduto l'adozione dei piani attuativi.

3 Indirizzi per la variante al Piano dei Servizi

Assumendo come uno degli obiettivi centrali della Variante di PGT quello di rendere più semplice ed efficace il meccanismo della perequazione, compito principale della Variante al Piano dei Servizi risulta essere la revisione delle aree assoggettate a vincolo per la realizzazione di nuovi servizi e spazi pubblici e pertanto dotate di capacità edificatoria di perequazione.

La revisione delle aree da destinare a nuovi servizi e spazi pubblici è effettuata sulla base di nuovi principi correlati agli obiettivi centrali della Variante.

- Evitare l'acquisizione di aree la cui destinazione a servizi potrebbe tradursi in nuovo consumo di suolo; al riguardo si deve considerare che non costituirebbe variante l'impiego di aree destinate a servizi e spazi pubblici per la realizzazione di interventi di edilizia sociale.
- Prestare attenzione alle priorità di intervento nel settore dei servizi pubblici, come risultano dai documenti della Pubblica Amministrazione, evitando di acquisire aree la cui trasformazione è destinata a collocarsi molto in là nel tempo.
- Valutare preliminarmente la sostenibilità dei costi di gestione delle nuove aree ed attrezzature in rapporto all'andamento del bilancio comunale o alla reperibilità di risorse esterne.

L'applicazione di questi principi conduce, in particolare, a proporre la rinuncia a vincolare per servizi e spazi pubblici le aree che possono essere ricondotte alla destinazione agricola, garantendone in tal modo la salvaguardia di lungo periodo.

La riduzione dell'estensione complessiva delle aree riservate per nuovi servizi e spazi pubblici è anche finalizzata ad agevolare il meccanismo della perequazione, come più sopra esposto, ed a renderlo più coerente con gli obiettivi della pubblica amministrazione.

4. Indirizzi e contenuti per l'aggiornamento del Piano delle Regole

Confermando nella sostanza le partizioni di azionamento e l'impianto normativo del Piano delle Regole 2012, la Variante è orientata ad aggiornare e precisare alcuni temi ai quali viene attribuito un ruolo centrale.

4.1 Salvaguardare il patrimonio identitario

La particolare qualità urbana di Legnano risiede anzitutto nella continuità e nella regolarità della maglia urbana e nel carattere di città compatta, plasmata dal secolo industriale, come ampiamente argomentato nei documenti del PGT 2012.

Si tratta di una qualità diffusa, solo in parte determinata dalla presenza di singoli edifici o complessi edilizi, alcuni dei quali appaiono tuttavia rilevanti

per la definizione della particolare identità di Legnano. Pertanto il Piano delle Regole 2012 è corredato da un "Repertorio degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico identitario" (elaborato RA07) e da un approfondimento relativo alle residue parti del tessuto edilizio del periodo preindustriale, che ancora connotano l'area centrale di Legnano.

In entrambi i casi, ma in particolare per gli edifici di valore storico identitario, la disciplina di piano appare insufficiente a orientare le scelte degli operatori economici e l'istruttoria degli Uffici Comunali ed è compito della variante introdurre le precisazioni necessarie. In particolare per gli edifici censiti nel Repertorio è risultato opportuno precisare le modalità di intervento ammissibili in relazione ai particolari valori di ciascuno.

4.2 Tutelare le aree inedificate

La destinazione agricola dei residui terreni inedificati nel settore occidentale del territorio comunale è sicuramente sufficiente a preservarli da nuove edificazioni ma non a promuoverne la migliore qualificazione paesaggistica e ambientale. Questo ulteriore obiettivo può essere conseguito promuovendo l'estensione del Parco Alto Milanese fino a interessare le aree di campagna dei vicini comuni di Dairago e Villa Cortese, coerentemente con le indicazioni della pianificazione sovracomunale.

4.3 Aggiornare la normativa

Nel tempo trascorso dall'entrata in vigore del PGT 2012 sono diverse le innovazioni normative intervenute nella legislazione nazionale e regionale e nella pianificazione sovracomunale a seguito delle quali si rende necessario un aggiornamento della disciplina di piano.

Nel quadro dell'aggiornamento generale due temi sembrano richiedere un particolare approfondimento:

a) la classificazione delle destinazioni d'uso

per la quale vanno registrate le innovazioni introdotte dalla legge 164/2014 e integrato l'elenco aggiungendo nuovi gruppi funzionali dei quali è emersa l'importanza nel corso della gestione del piano;

b) le modalità di aggiornamento dei piani attuativi vigenti

a fronte del diffuso rallentamento dell'esecuzione degli interventi e della sempre più frequente inoperatività dei soggetti attuatori a fronte delle avverse condizioni del mercato immobiliare.

Per il resto il testo normativo appare ancora adeguato alle esigenze della trasformazione urbanistica ed edilizia corrente e le modifiche da introdurre attengono alla sfera della manutenzione ordinaria, a seguito della prima fase di gestione, piuttosto che a quella della radicale innovazione.

Appendice 1 - Quadro riepilogativo della Variante agli Ambiti di Trasformazione

1. Il riparto fra delle SLP fra le diverse destinazioni d'uso corrisponde alle quote indicativamente previste nelle schede applicate alla capacità edificatoria massima, con alcune semplificazioni laddove l'assortimento delle destinazioni d'uso è particolarmente articolato (AT 2, 6, 7, 14, 15).
2. La superficie di vendita (SV) costituisce parte della SLP riportata nella colonna riguardante la destinazione d'uso "Altro".
3. La SLP destinata ad interventi di edilizia sociale (Edilizia sociale - SLP max mq) è quella che si otterrebbe quando i soggetti attuatori intendessero ricorrere alle agevolazioni allo scopo previste dai CTA, realizzando come edilizia sociale il 50% della capacità edificatoria massima dell'Ambito. La SLP indicata in questa colonna è parte della SLP riportata nella colonna "Residenza".
4. In due casi (AT 13 e 15) non viene riportata la capacità edificatoria e conseguentemente la sua ripartizione fra le diverse destinazioni d'uso.
Per l'AT 13 perché la capacità edificatoria sarà determinata attraverso lo strumento di programmazione negoziata intercomunale.
Per l'AT 15 perché la capacità edificatoria corrisponde al fabbricato esistente con modesti incrementi, difficili da stimare in sede di pianificazione generale.
5. Ad eccezione dei due soli casi (AT 4 e AT 6), il calcolo della SLP realizzabile è sempre sviluppato applicando gli indici minimo e massimo e non tiene conto delle variazioni che si avrebbero nel caso di conservazioni di parte dei fabbricati esistenti all'interno degli Ambiti.

Ambiti 2012	Ambiti Variante	St mq	Ut min 0,4	Ut max 0,5	Residenza (Gf 1)		Industria (Gf 2)		Altro (Gf 3, 4, 5, 6)		Commercio SV mq	Edilizia sociale SLP max mq
					%	mq	%	mq	%	mq		
1	1	72.610	29.044	36.305	70	25.414			30	10.892	2500	18.153
2b	2	98.190	39.276	49.095			50	24.548	50	24.548	7.000	
2a	3	35.710	14.284	17.855	70	12.499			30	5.357		8.928
2c	cancellato											
3 (a, b)	attuato											
4	4	42.800	20.960	22.200		6.200				16.600	1.500	
5 (a, b, c, d)	5	89.120	35.648	44.560		26.736				12.824	5.000	22.280
6	6	74.500	35.450	35.450	60	21.270			40	14.1800		
7	7	69.800	27.920	34.900	50	17.450			50	17.450	3.000	
8a	cancellato		-	-								
8b	8	38.730	15.492	19.365			80	15.492	20	3.873	1.500	
8c	9	60.720	24.288	30.360			80	24.288	20	6.072	1.500	
9	cancellato		-	-								
10	10	21.740	8.696	10.870	20	2.174			80	8.696	2.500	
12	11	36.470	14.588	18.235	70	12.765			30	5.471	2.000	9.118
13	12	15.560	6.224	7.780					100	7.780	5.000	
11	13	6.440										
	14	282.330	112.932	141.165			70	98.816	30	42.350	3.000	
	15	7.650										
	16	27.920	11.168	13.960			20	2.792	80	11.168	2.500	
TOTALE		980.290				124.507		163.143		176.091		58.478

Appendice 2 - Documento Programmatico per la Variante Generale al PGT (1° dicembre 2014)

(PROVVISORIAMENTE NON ALLEGATO)