



Città di Legnano

PGT

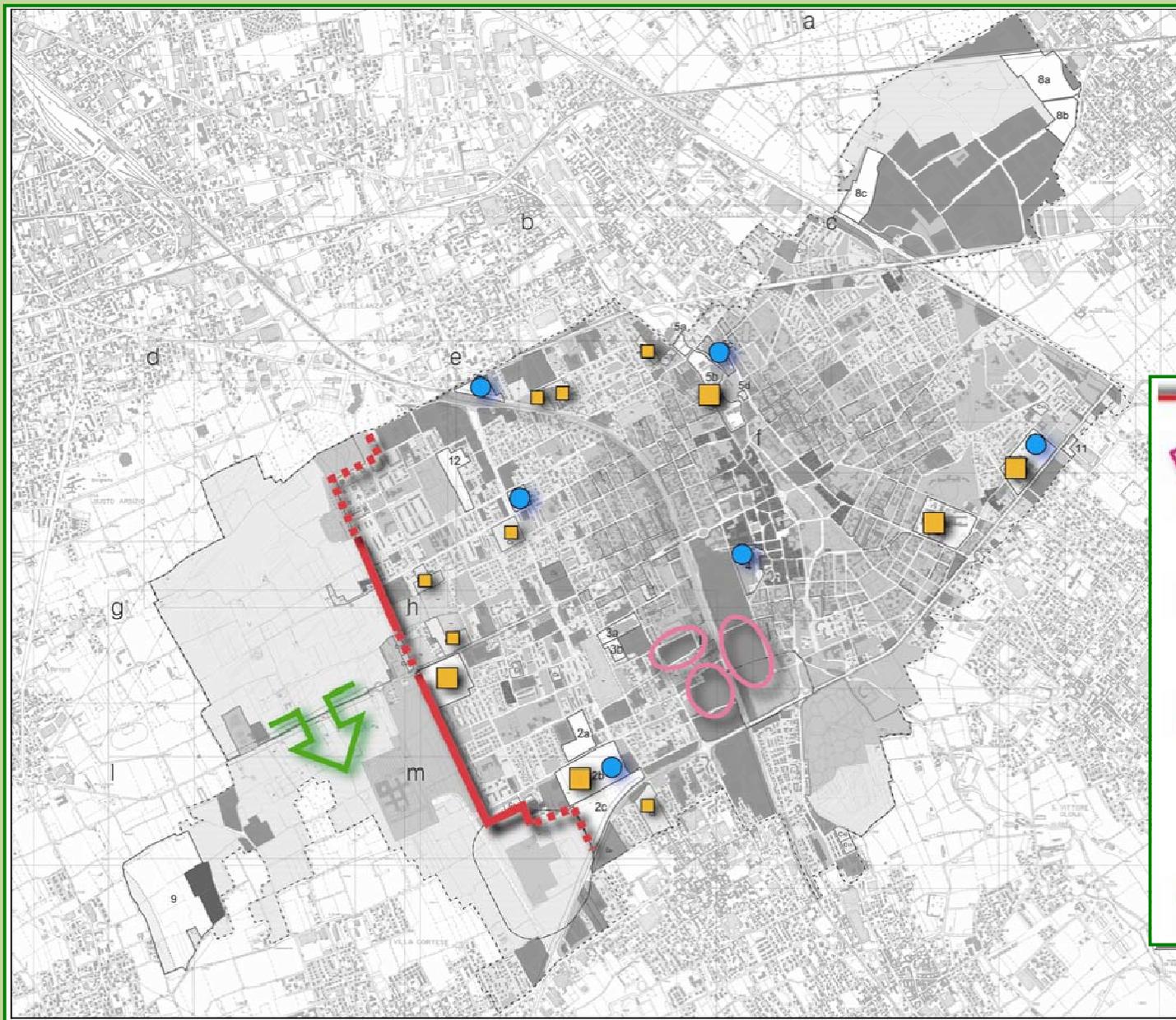
Piano di Governo del Territorio
2.0



I contenuti della Variante

15 marzo 2016

Le azioni della Variante



Quadro di sintesi del Documento Programmatico con indicazione dei temi e degli obiettivi della variante.

-  Confine della città costruita
-  Aree da coinvolgere nell'identificazione del nuovo ambito di trasformazione
-  Ambiti di trasformazione nei quali è prevista la destinazione commerciale
-  Ambiti di trasformazione e () comparti di PA nei quali valutare il ruolo da assegnare all'edilizia sociale
-  Direttrice di ampliamento PLIS Alto Milanese

I compiti della Variante

Documento di Piano

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

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”.

Piano delle Regole

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

Variante al Documento di Piano

1. Contenere il consumo di suolo

Cancellare le trasformazioni collocate all'esterno del perimetro della città costruita. Questo comporta:

- la rinuncia alla previsione di alcuni ambiti di trasformazione o loro parti e precisamente gli Ambiti **2c**, **8a** e **9**, per complessivi 430.000 mq;
- la rinuncia alle aree per servizi e spazi pubblici, individuate all'esterno del perimetro, che possono essere ricondotte alla destinazione agricola, per complessivi 260.000 mq.

In questo modo vengono ricondotte alla destinazione agricola aree per complessivi circa 690.000 mq.

Variante al Documento di Piano

2. Mantenere le attività lavorative

Puntare sul rilancio delle attività lavorative all'interno del tessuto edificato rinunciando a destinare a queste attività nuove aree di espansione.

- Confermare la destinazione ad attività lavorative dell'area della Franco Tosi individuando un nuovo Ambito di Trasformazione.
- Ridestinare ad attività lavorative parte delle aree già comprese nell'Ambito di Trasformazione 2 (2b).

Variante al Documento di Piano

3. Promuovere interventi di edilizia sociale

Incentivare la realizzazione di alloggi sociali all'interno degli ambiti di trasformazione a vocazione residenziale rinunciando al conseguimento di diverse utilità pubbliche.

Si propone di assegnare direttamente l'indice minimo di 0,40 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 dall'obbligo della perequazione.

4. Precisare le procedure per l'attuazione

Distinguere nel testo normativo e nelle schede degli Ambiti le disposizioni prescrittive da quelle orientative.

Disciplinare la fase negoziale da intraprendere per l'adozione dei piani attuativi e precisare contenuti e funzioni del "*Masterplan*".

Variante al Documento di Piano

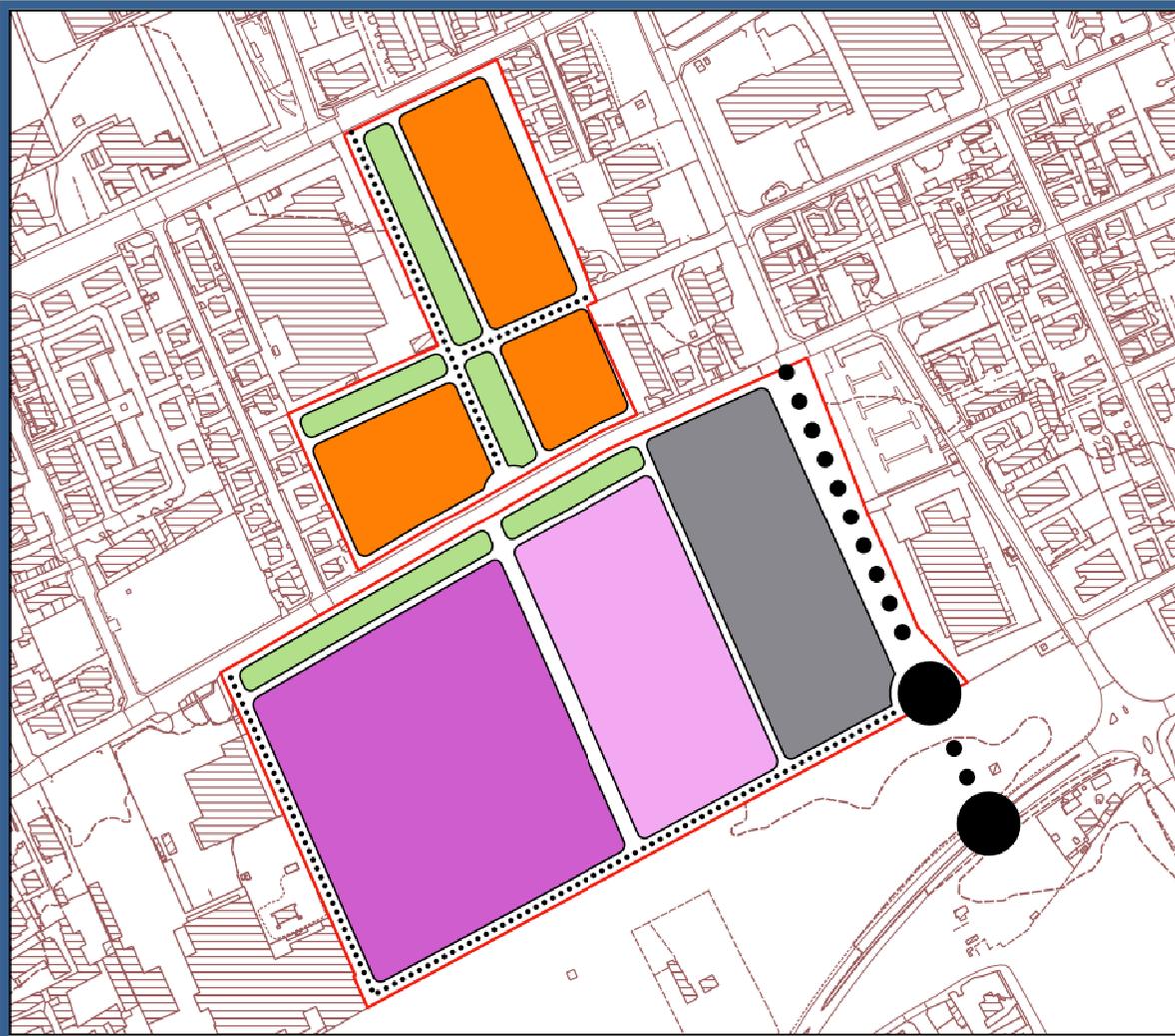
Varianti agli Ambiti di Trasformazione

Ambiti 2012	Ambiti Variante	St	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	14.180		
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								
	15	7.650										
	16	27.920	11.168	13.960			20	2.792	80	11.168	2.500	
TOTALE		980.290				124.507		165.935		187.259	37.000	58.479

La capacità edificatoria complessiva degli Ambiti di Trasformazione risulta pari a mq 460.000 circa a fronte di mq 540.000 circa del Documento di Piano vigente .

Variante al Documento di Piano

Nuove schede degli Ambiti di Trasformazione



Scheda ripartita in 3 sezioni:

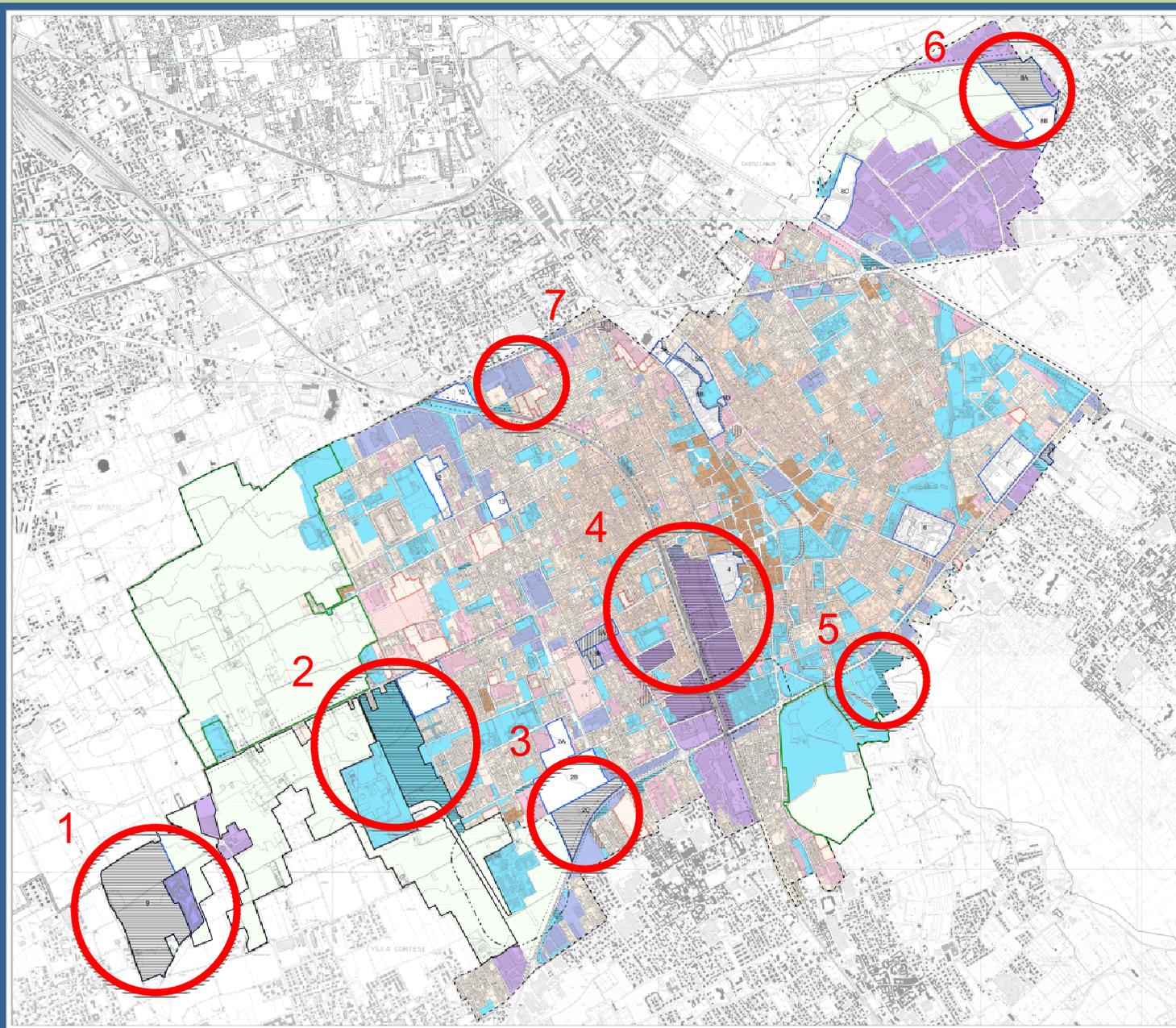
- 1 Stato attuale e obiettivi
- 2 Schema distributivo e indirizzi
- 3 Prescrizioni

Lo schema distributivo ha valore orientativo. Serve a rappresentare l'obiettivo della continuità col contesto attraverso la riproduzione della maglia urbana.

Le prescrizioni riguardano:

- capacità edificatoria
- destinazioni d'uso escluse
- attività commerciali
- pianificazione attuativa

Individuazione delle aree oggetto di variante



Variante agli Ambiti di Trasformazione:

- 1 AT 9
- 2 Bastione verde
- 3 AT 2c
- 4 AT Franco Tosi
- 5 Area agricola
- 6 AT 8°
- 7 AT 16

e nuovo ambito ex mensa Franco Tosi.

Oltre a varianti minori riguardanti:

- selezione delle aree per servizi;
- aggiornamenti dello stato di attuazione;
- correzioni puntuali

Variante al Piano dei Servizi

Selezionare le aree per servizi e agevolare la perequazione

Il vigente Piano dei Servizi individua aree da acquisire per servizi e spazi pubblici per una superficie territoriale pari a circa 550.000 mq attribuendo una capacità edificatoria di perequazione pari a circa 165.000 mq di SLP.

Non tutte le aree individuate dal piano vigente sono indispensabili al completamento del sistema dei servizi:

- alcune individuazioni riguardano obiettivi realizzabili con strumenti diversi dall'acquisizione delle aree (ad es. il “bastione verde”);
- altre individuazioni sono la riproduzione di vincoli apposti dagli strumenti urbanistici precedenti.

La Variante opera la selezione delle aree vincolate a servizi pubblici proponendo una riduzione di circa il 50% (da mq 550.000 a mq 280.000) con corrispondente riduzione della SLP di “decollo”.

N°	St	St	Slp teorica 2010	Slp teorica 2015	ESITO	CAMBIO
	PGT 2010	confermata	0,3mq/mq	0,3mq/mq		
1	22.428,00	22.428,00	6.728,40	6.728,40	conservare	
2	194.259,00		58.277,70	0,00	togliere	E1
3	3.516,00		1.054,80	0,00	togliere	E1
4	15.779,00	15.779,00	4.733,70	4.733,70	conservare	
5	49.132,00	49.132,00	14.739,60	14.739,60	conservare	
6	2.026,00		607,80	0,00	togliere	B2
7	23.143,00	23.143,00	6.942,90	6.942,90	conservare	
8	7.008,00	7.008,00	2.102,40	2.102,40	conservare	
9	2.882,00		864,60	0,00	togliere	B3
10	3.422,00		1.026,60	0,00	togliere	NST/B2
11	18.867,00	18.867,00	5.660,10	5.660,10	conservare	
12	5.014,00		1.504,20	0,00	togliere	PA
13	3.726,00	3.726,00	1.117,80	1.117,80	conservare	
14	2.822,00		846,60	0,00	togliere	ADT14
15	1.033,00		309,90	0,00	togliere	ADT 14
16	7.384,00	7.384,00	2.215,20	2.215,20	conservare	
17	1.164,00	1.164,00	349,20	349,20	conservare	
18	9.371,00		2.811,30	0,00	togliere	NST/B2
19	4.133,00		1.239,90	0,00	togliere	NST
20	3.029,00	3.029,00	908,70	908,70	conservare	
21	508,00	508,00	152,40	152,40	conservare	
22	609,00	350,00	182,70	105,00	togliere	B2/DECOLLO
23	1.917,00	1.917,00	575,10	575,10	conservare	
24	327,00	327,00	98,10	98,10	conservare	
25	6.539,00	6.539,00	1.961,70	1.961,70	conservare	
26	4.859,00	4.859,00	1.457,70	1.457,70	conservare	
27	8.326,00		2.497,80	0,00	togliere	NST
28	2.435,00	2.435,00	730,50	730,50	conservare	
29	5.300,00	5.300,00	1.590,00	1.590,00	conservare	
30	27.789,00	27.789,00	8.336,70	8.336,70	conservare	
31	47.221,00	47.221,00	14.166,30	14.166,30	conservare	
33	3.048,00	3.048,00	914,40	914,40	conservare	
34	2.668,00	2.668,00	800,40	800,40	conservare	
35	7.656,00	7.656,00	2.296,80	2.296,80	conservare	
36	4.475,00	1.620,81	1.342,50	486,24	togliere	D1/DECOLLO
37	3.129,00	3.129,00	938,70	938,70	conservare	
38	1.550,00		465,00	0,00	togliere	B1
39	10.903,00	10.903,00	3.270,90	3.270,90	conservare	
40	41.221,00		12.366,30	0,00	togliere	E1
41	503,00	503,00	150,90	150,90	conservare	
42	2.683,00	2.683,00	804,90	804,90	aggiunta	DECOLLO
TOTALE	561.121,00	281.115,81	169.141,20	84.334,74		

Variante al Piano dei Servizi

Sono evidenziate i vincoli dei quali si propone la soppressione (arancio), le aree per le quali si propongono modifiche di dettaglio (verde), la nuova area aggiunta (azzurro).

Per ciascuna area è prodotta una scheda di valutazione



Via Padre Marcolini Sistema Periferico Qt Oltre Sabotino n. 02

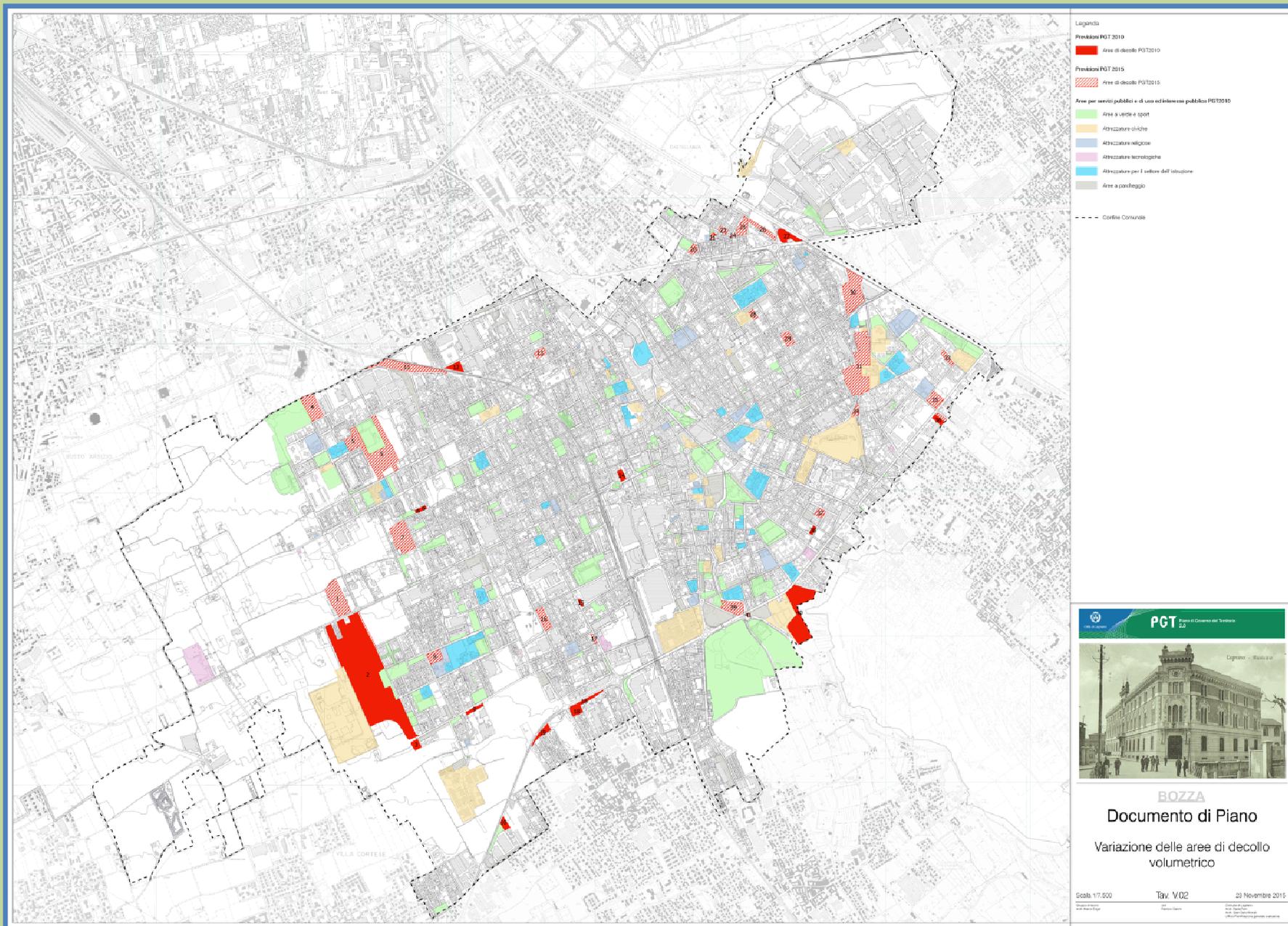



Estensione 194 259 Nuova destinazione E1 Proposta di conferma NO

Motivo del vincolo
Contribuire al consolidamento del "margine urbano" lungo via Padre Marcolini.
Creare una intercapedine verde tra la città ed il nuovo plesso ospedaliero.

Motivo della soppressione del vincolo
La continuità con l'intorno agricolo dell'area ed il suo eventuale inserimento nei territori del Parco dell'Alto Milanese appaiono di possibile maggiore utilità per la collettività.

Variante al Piano dei Servizi



Variante al Piano dei Servizi

Aggiornare la normativa

Temi principali dell'aggiornamento:

- modalità di cessione anticipata delle aree di “decollo”;
- precisazione della classificazione dei “servizi privati di uso pubblico”;
- nuova disciplina per le aree destinate ad attrezzature religiose;
- precisazioni sulla modalità di acquisizione delle aree per nuove strade comunali (viale Sabotino).

Variante al Piano delle Regole

1. Salvaguardare il patrimonio identitario

- a) Verificare l'efficacia della disciplina per l'intervento sugli edifici delle aree A, identificando con maggiore precisione gli elementi da salvaguardare.
- b) **Riformulare il Repertorio**
Distinguere gli edifici catalogati a repertorio per il loro diverso valore in rapporto alla morfologia della città, introducendo la graduazione degli interventi a partire dall'individuazione degli elementi da preservare:

	A Restauro	B Ristrutturazione	C Sostituzione
Planivolumetria			
Linguaggio			
Materiali			

Variante al Piano delle Regole

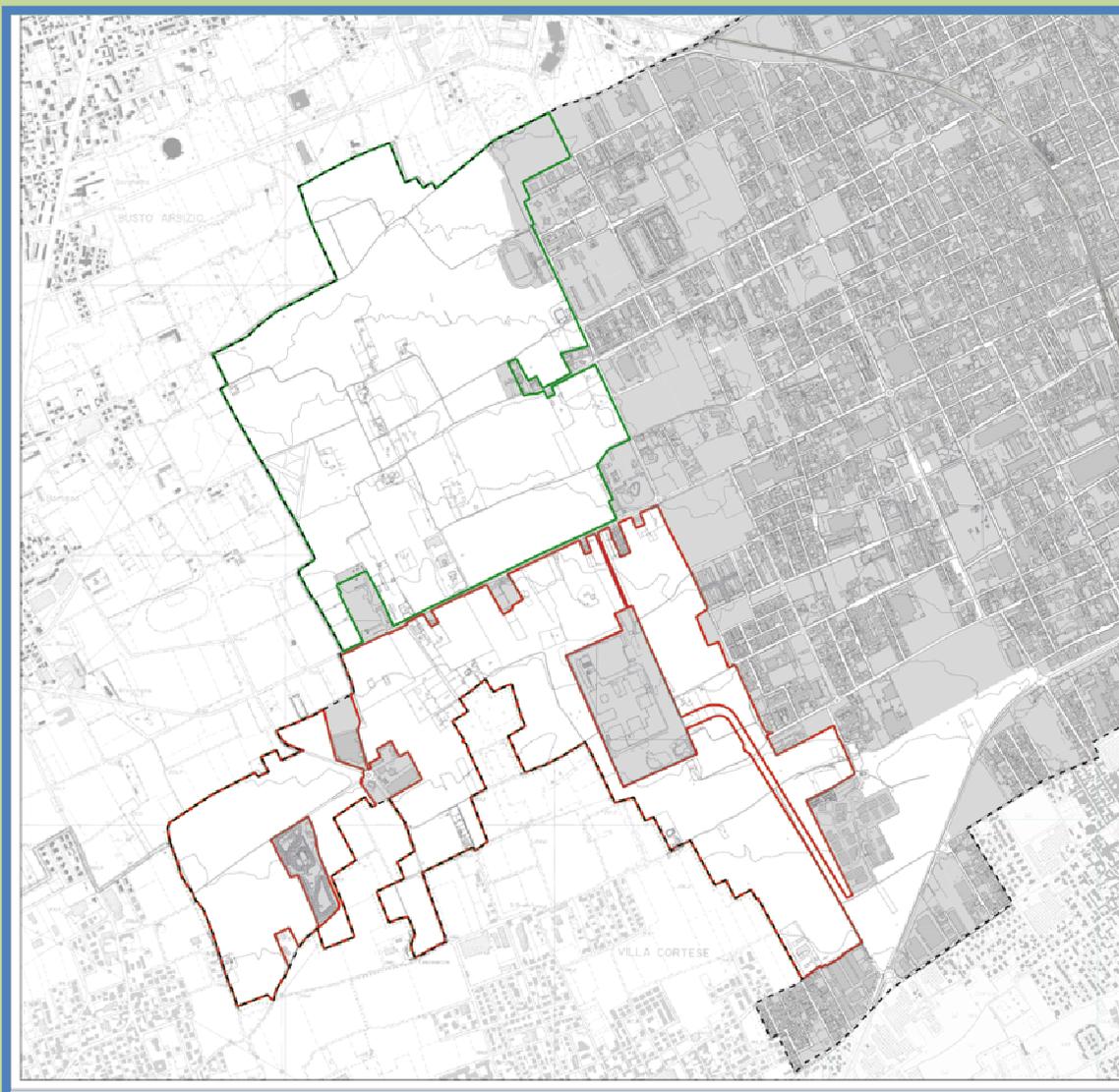
Repertorio – A Restauro

	Via Venezia	Qt OLST	n. 11														
	Usò principale Residenza		Origine dell'individuazione PRG														
	<table border="1"> <tr> <td rowspan="7">Categoria / Tipologia</td> <td>Palazzina</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Quartiere residenziale</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Edificio della cortina</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Fabbricato urbano emergente</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Villa con giardino</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Fabbricato produttivo</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Edificio pubblico o uso pubblico</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>			Categoria / Tipologia	Palazzina	<input type="checkbox"/>	Quartiere residenziale	<input type="checkbox"/>	Edificio della cortina	<input type="checkbox"/>	Fabbricato urbano emergente	<input checked="" type="checkbox"/>	Villa con giardino	<input checked="" type="checkbox"/>	Fabbricato produttivo	<input type="checkbox"/>	Edificio pubblico o uso pubblico
Categoria / Tipologia	Palazzina	<input type="checkbox"/>															
	Quartiere residenziale	<input type="checkbox"/>															
	Edificio della cortina	<input type="checkbox"/>															
	Fabbricato urbano emergente	<input checked="" type="checkbox"/>															
	Villa con giardino	<input checked="" type="checkbox"/>															
	Fabbricato produttivo	<input type="checkbox"/>															
	Edificio pubblico o uso pubblico	<input type="checkbox"/>															
Gradi di attenzione			Vincolo DLgs 42/04														
A - Restauro	<input checked="" type="checkbox"/>	Salvaguardia delle alberature	<input checked="" type="checkbox"/>														
B - Ristrutturazione	<input type="checkbox"/>	Area A	<input type="checkbox"/>														
C - Sostituzione edilizia	<input type="checkbox"/>	AT	<input type="checkbox"/>														
			Elementi notevoli														
			Consistenza del verde <input checked="" type="checkbox"/>														
			Qualità della architettura <input checked="" type="checkbox"/>														
			Continuità della cortina <input type="checkbox"/>														
			Impianto urbano <input type="checkbox"/>														
Note																	

Mantenimento della planivolumentria, del linguaggio architettonico e dei materiali originali.

Variante al Piano delle Regole

2. Tutelare le aree inedificate



Estensione attuale del Parco
dell'Alto Milanese
Ha 175

Proposta di ampliamento
Ha 165

L'area di ampliamento è estesa a
tutti i terreni a destinazione
agricola all'interno del settore
ovest del territorio comunale,
secondo i criteri dettati dalla DGR
8/6148 del 2007.

Variante al Piano delle Regole

3. Aggiornare la normativa

Temi principali dell'aggiornamento:

- modalità di calcolo delle superfici (SLP) e delle altezze;
- aggiornamento della classificazione delle destinazioni d'uso;
- nuova disciplina del recupero dei sottotetti;
- modalità di variazione dei piani attuativi vigenti non eseguiti;
- aggiornamento della disciplina delle attività commerciali;
- coordinamento della normativa di salvaguardia per le aree del PLIS Altomilanese.

Grazie per l'attenzione