



Città di Legnano

PGT

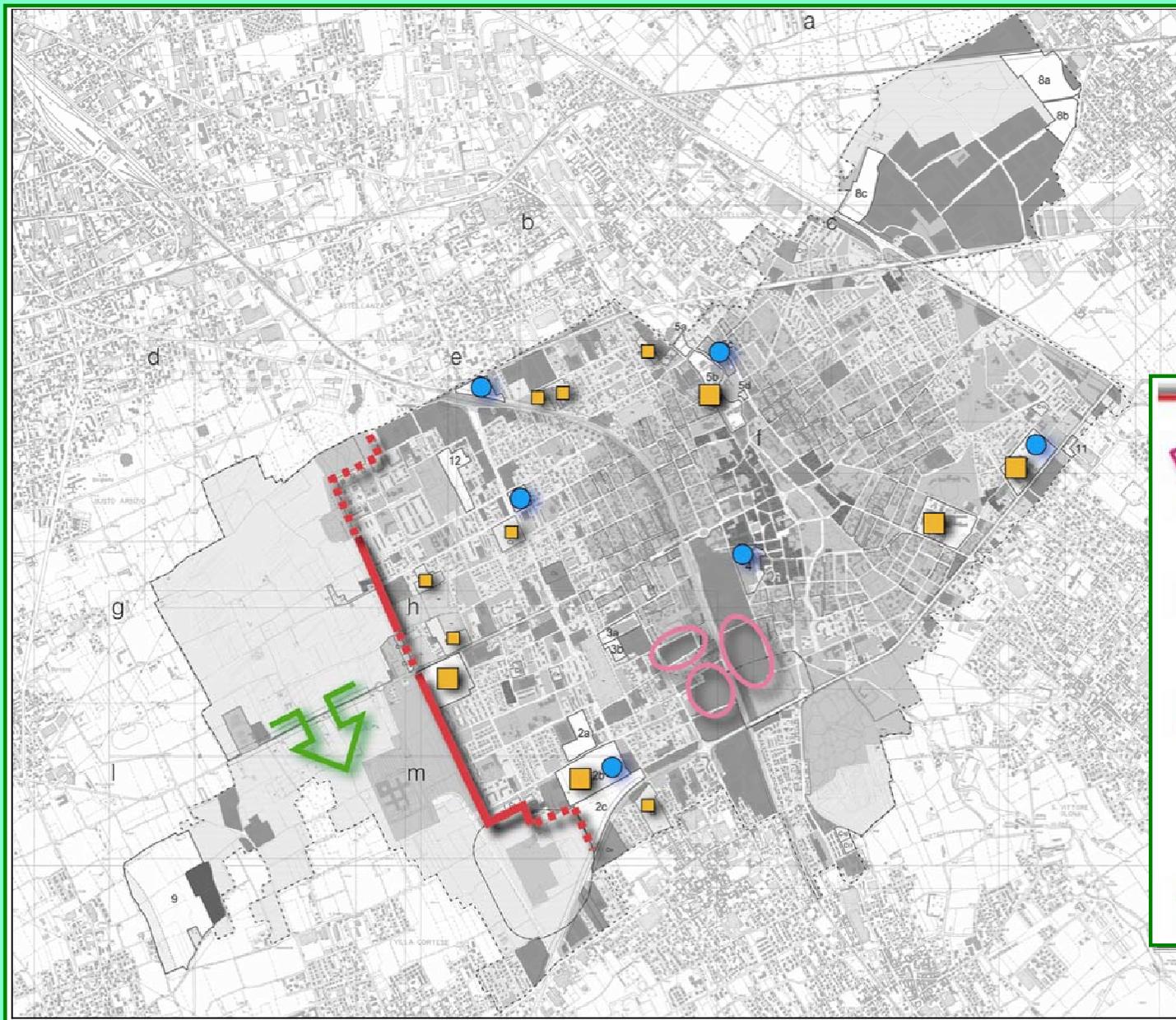
Piano di Governo del Territorio
2.0



PGT Variante 2016

20 giugno 2016

Documento Programmatico della Variante



Quadro di sintesi dei temi e degli obiettivi della Variante contenuto nel Documento Programmatico.

-  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

Temi e obiettivi della Variante

A. Documento di Piano

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

B. Piano dei Servizi

- 1 Concentrare l'attenzione sugli interventi prioritari.
- 2 Agevolare l'applicazione della perequazione selezionando le aree vincolate per servizi.

C. Piano delle Regole

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

Variante al Documento di Piano

A1. Contenere il consumo di suolo

Escludere le trasformazioni collocate esterne del perimetro della città individuato da Documento Programmatico.

Questo comporta:

- la rinuncia ad alcuni ambiti di trasformazione o loro parti: si tratta degli Ambiti **2c**, **8a** e **9**, per complessivi 440.000 mq circa;
- la rinuncia alle aree per servizi e spazi pubblici individuate all'esterno del perimetro che possono essere ricondotte alla destinazione agricola di fatto, per complessivi 260.000 mq.

In questo modo vengono ricondotte alla destinazione agricola aree per circa 700.000 mq (70 ettari).

Variante al Documento di Piano

A2. 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

A3. Promuovere interventi di edilizia sociale

Incentivare la realizzazione di alloggi sociali negli ambiti di trasformazione a vocazione residenziale, anche rinunciando al conseguimento di altre utilità pubbliche.

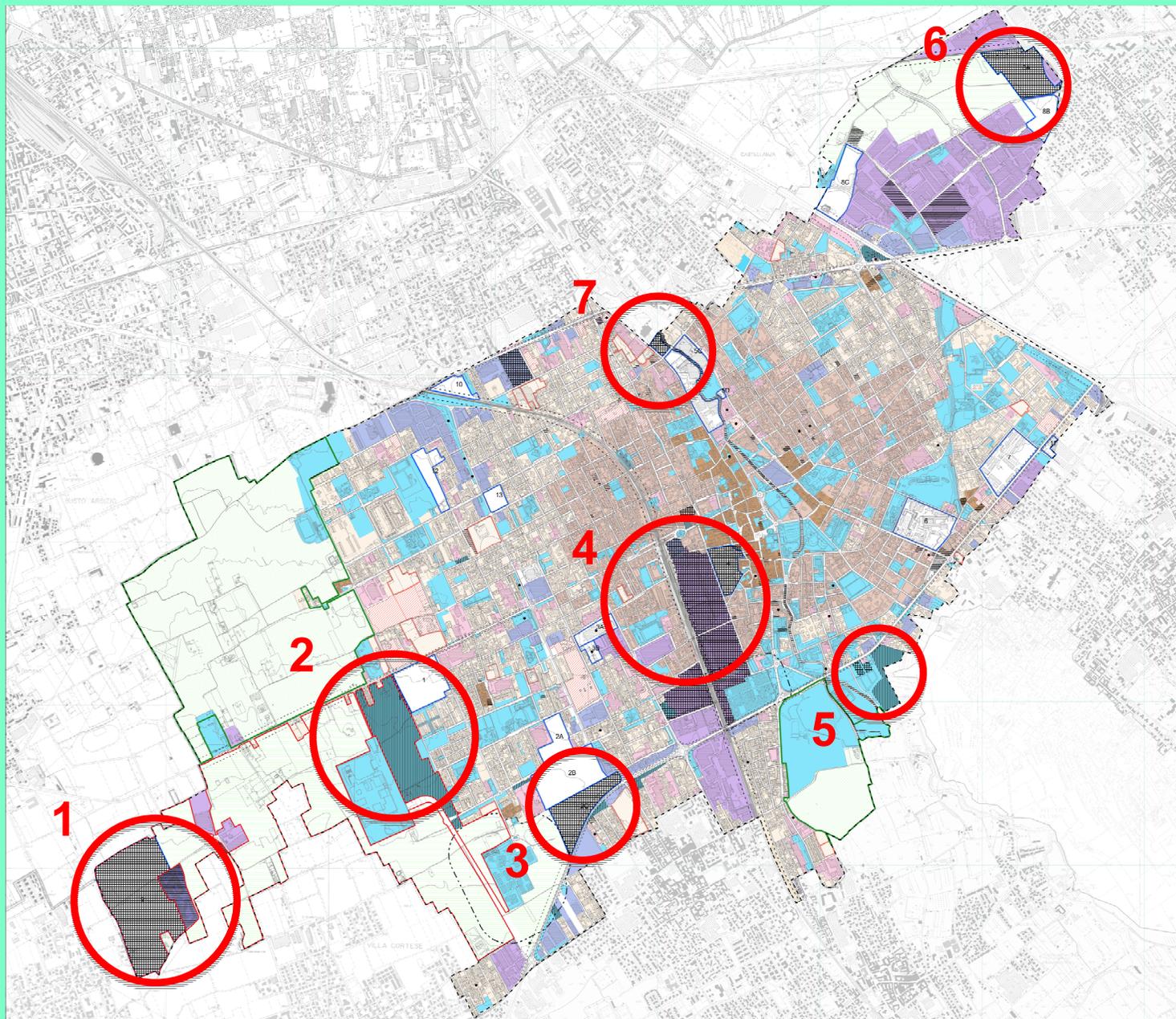
L'incentivazione consiste nell'assegnazione di un indice premiale pari a 0,10 mq/mq quando la quota di edilizia sociale supera il 50% della capacità edificatoria di progetto, esentando in tal modo l'operatore dall'acquisto della capacità edificatoria delle aree di "decollo."

A4. Precisare le procedure per l'attuazione

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

Disciplinare la fase negoziale preliminare all'adozione dei piani attuativi e precisare contenuti e funzioni del "*Masterplan*".

Tavola V01 – Principali aree oggetto di variante



Principali aree oggetto di variante:

- 1 AT 9
- 2 Bastione verde
- 3 AT 2c
- 4 AT Franco Tosi
- 5 Area Castello
- 6 AT 8a
- 7 AT 17

Nella carta sono indicate le aree di maggiore estensione. Modifiche minori, non rappresentate in carta, riguardano:

- Piccole aree per servizi
- Aggiornamenti vari
- Correzioni puntuali

Variante al Documento di Piano

Riepilogo Ambiti di Trasformazione

N° vigente	N° variante	St	Ut		Residenza Gf1		Industria (Gf2)		Altro (Gf3,4,5,6)		Commercio SV mq	Edilizia sociale SLP max mq
			0,4	0,5	%	mq	%	mq	%	mq		
1	1	72.610	29.044	36.305	70	25.414			30	10.892	2.500	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	80.820	32.328	40.410		24.246				11.164	5.000	20.205
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				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
	17	8.300	3.320	4.150					100	1.650	2.500	
TOTALE		980.290				122.017		165.935		185.599	39.500	56.404

Ambiti di trasformazione cancellati

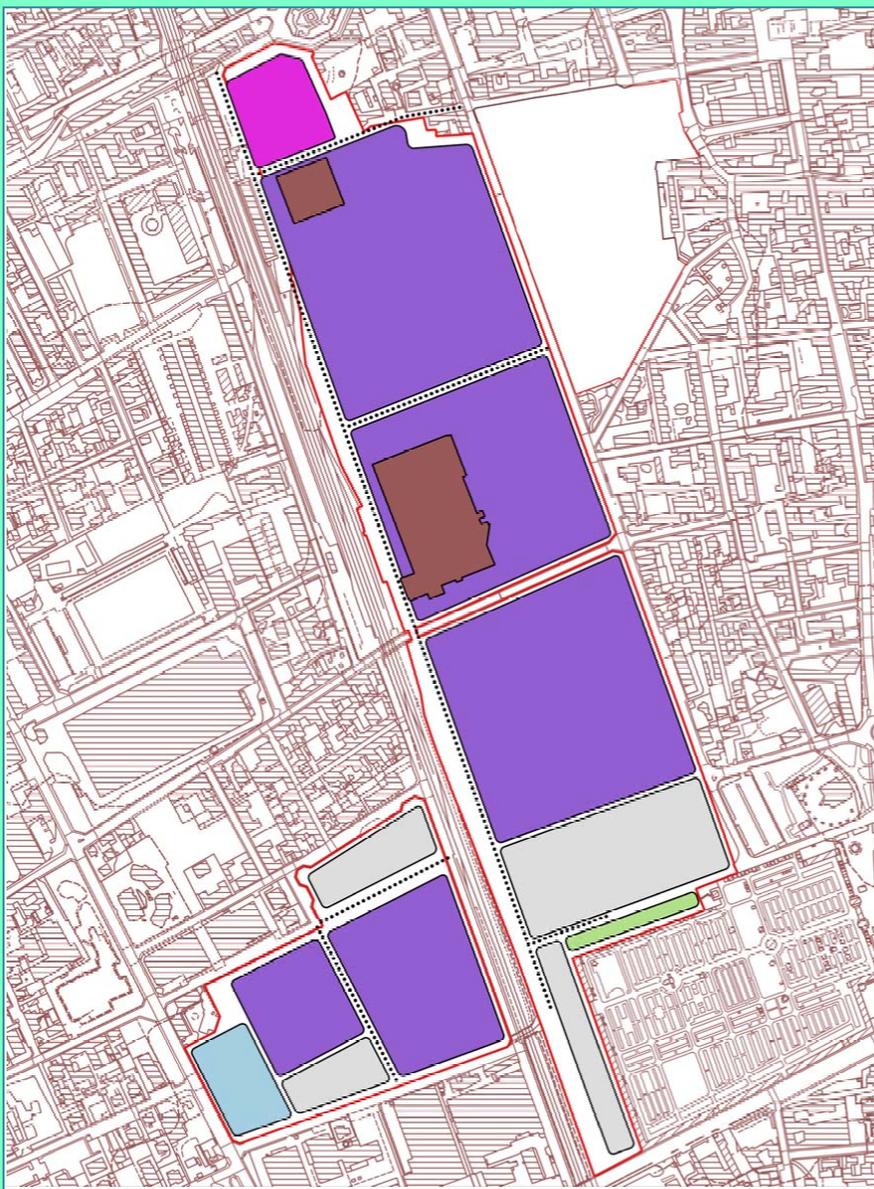
	ST mq	SLP max mq
AT 2c	79.300	39.750
AT 8a	84.500	42.250
AT 9	283.000	141.500
TOT	446.800	223.500

Ambiti di trasformazione aggiunti

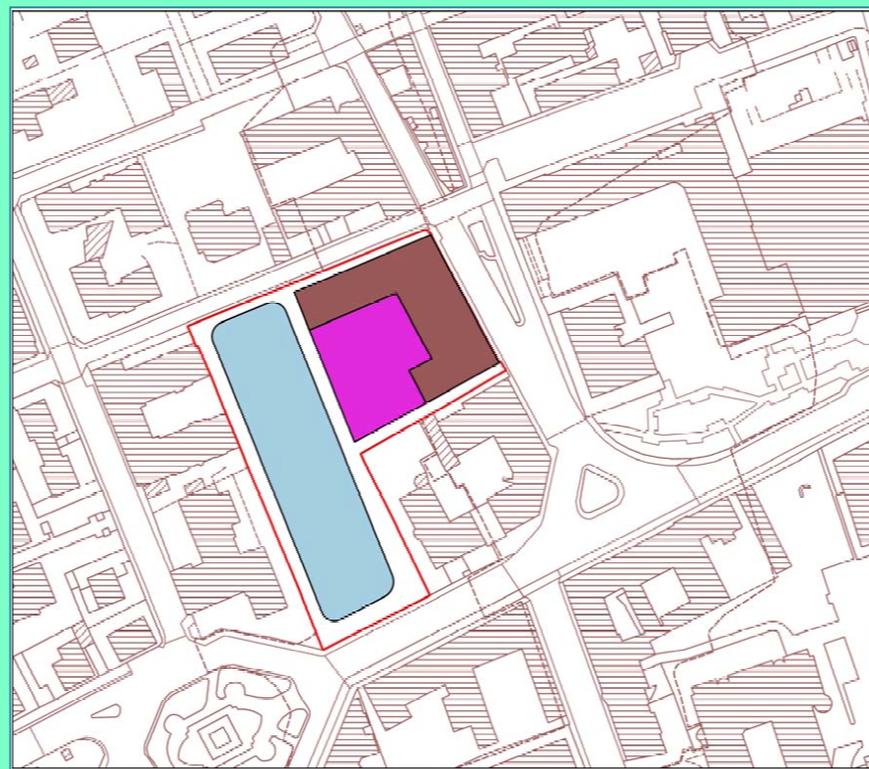
	ST mq	SLP max mq
AT 14	282.300	141.165
AT 15	7.650	
AT 16	27.900	13.960
TOT	317.850	155.125

Nuovi Ambiti di Trasformazione

AT 14 – Franco Tosi



AT 15 – Dopolavoro Franco Tosi



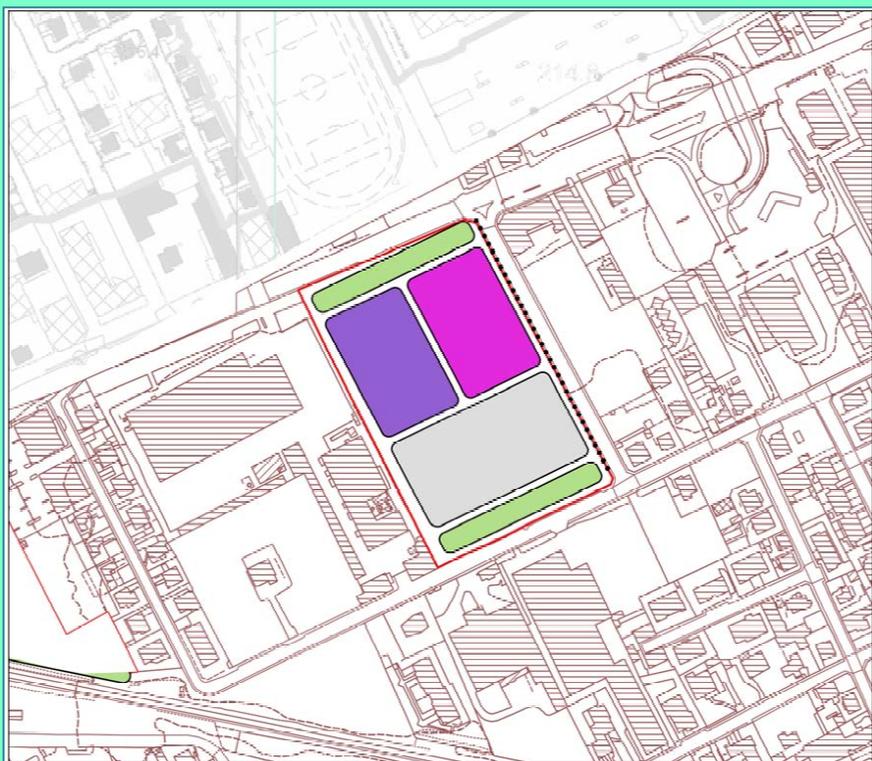
St = mq 7.650

Edificabilità pari all'esistente con aggiunta di volume seminterrato nella corte.

St = mq 282.300

Nuovi Ambiti di Trasformazione

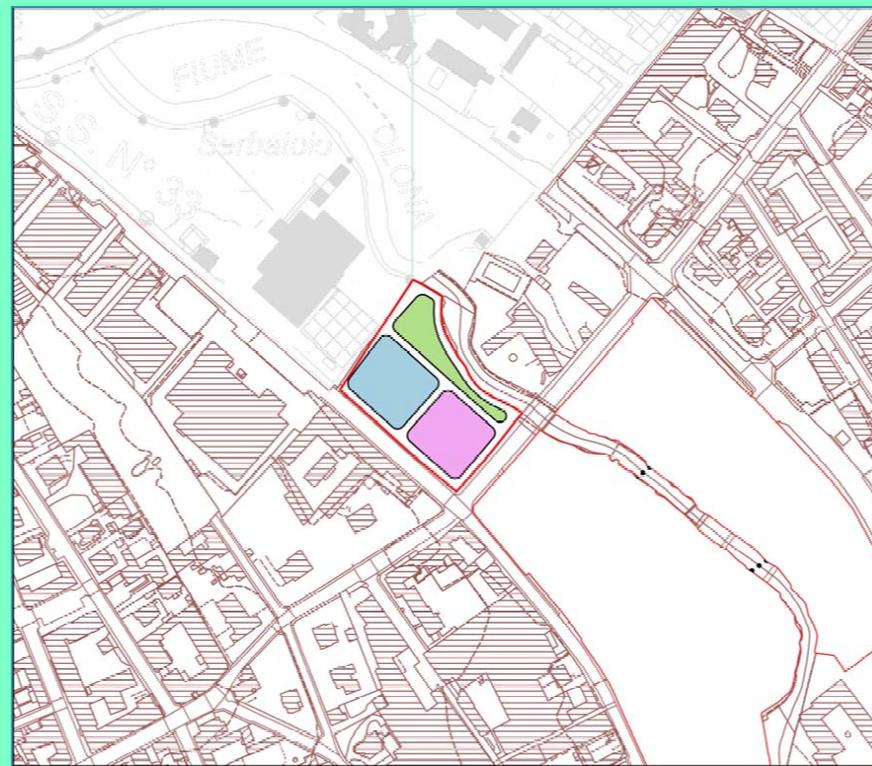
AT 16 – ex Crespi



St = mq 27.920

Nell'Ambito è consentita la localizzazione di una media struttura di vendita da mq 2.500.

AT 17 – via Gabinella



St = mq 8.300

È la parte settentrionale dell'Ambito 5 del piano vigente che viene riproposta separatamente con l'obiettivo del consolidamento del polo sportivo del PalaBorsani.

Variante al Piano dei Servizi

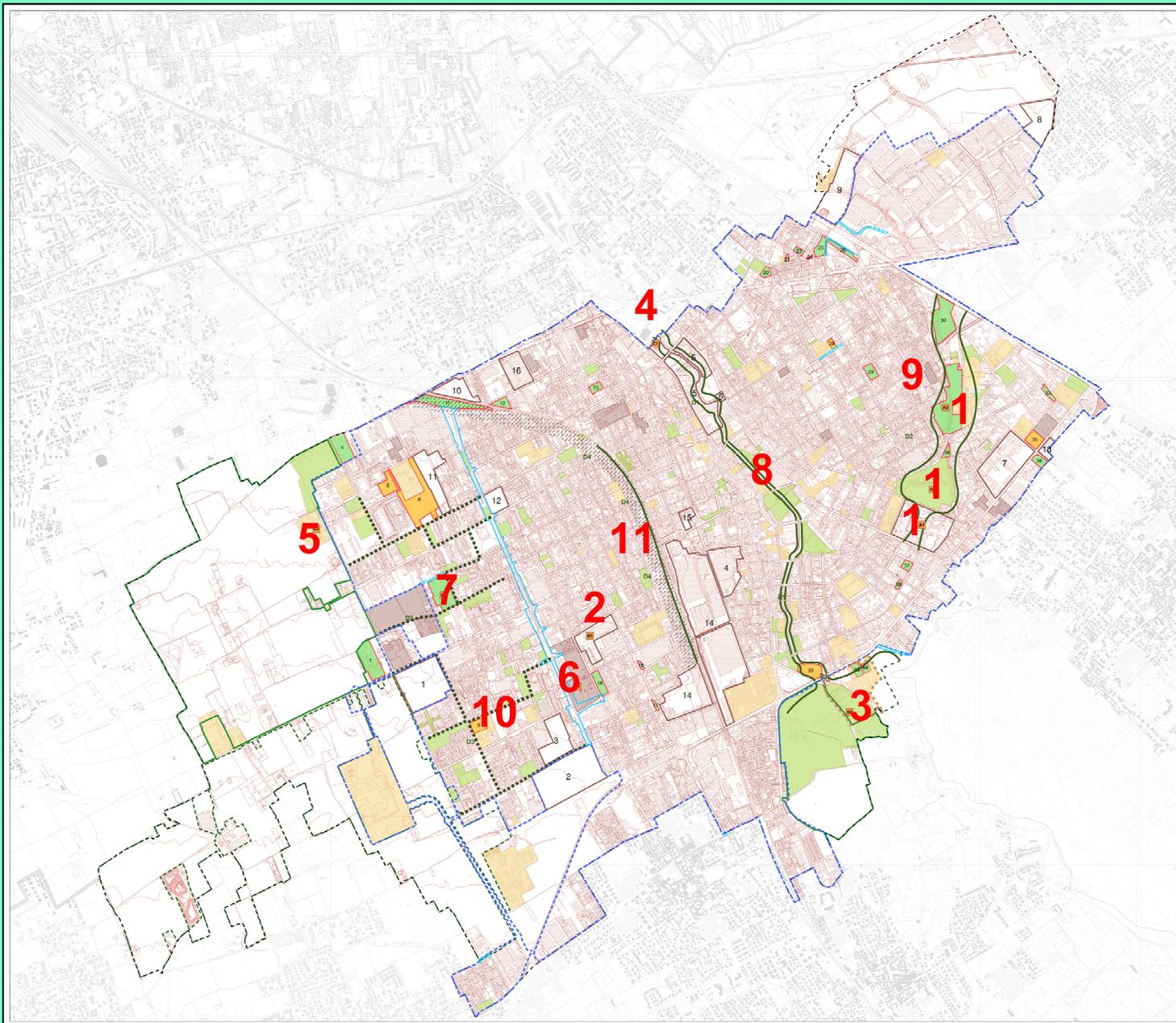
B1. Concentrare l'attenzione sugli interventi prioritari

Nel corso della gestione del piano è risultato difficile pilotare la scelta delle aree per servizi da cedere gratuitamente al Comune in applicazione della pratica della perequazione.

La Variante ha il compito di chiarire le priorità di intervento e svincolare le aree la cui acquisizione appare meno interessante o urgente. Si tratta quindi di valutare l'attualità delle previsioni e di considerare la possibilità di realizzare i servizi con modalità diversa dall'intervento pubblico.

La selezione non deve precludere la possibilità di tornare in futuro sulla decisione garantendo che le aree svincolate non vengano rese utilizzabili a fini edificatori.

Tavola SP01 - Carta del Piano dei Servizi



- 1** Potenziamento del verde e dei servizi socio assistenziali
- 2** Nuova biblioteca
- 3** Valorizzazione dell'area del Castello
- 4** Potenziamento del Pala Borsani
- 5** Potenziamento stadio
- 6** Servizi per l'infanzia
- 7** Sito del nuovo plesso scolastico
- 8** Parco olona
- 9** Boschi Ronchi
- 10** Trama verde
- 11** Parco lineare della ferrovia

Variante al Piano dei Servizi

B2. Selezionare le aree per nuovi servizi e spazi pubblici

Il Piano dei Servizi vigente individua aree da acquisire per servizi e spazi pubblici per una superficie pari a circa 550.000 mq attribuendo a queste 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 aree sono riferibili ad obiettivi che possono essere conseguiti con strumenti diversi dall'acquisizione (ad es. il “bastione verde”);
- altre aree 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 298.000) con corrispondente riduzione della SLP da queste generata.

B2. Selezionare le aree per nuovi servizi e spazi pubblici

N°	St	St	Slp PGT 2012	Slp Variante 2016	Nuova destinazione
	PGT 2012	confermata	0,3mq/mq	0,3mq/mq	
1	22.428,00	22.428,00	6.728,40	6.728,40	
2	194.259,00		58.277,70	0,00	E1
3	3.516,00		1.054,80	0,00	E1
4	15.779,00	15.779,00	4.733,70	4.733,70	
5	49.132,00	49.132,00	14.739,60	14.739,60	
6	2.026,00		607,80	0,00	B2
7	23.143,00	23.143,00	6.942,90	6.942,90	
8	7.008,00	7.008,00	2.102,40	2.102,40	
9	2.882,00		864,60	0,00	B3
10	3.422,00		1.026,60	0,00	NST/B2
11	18.867,00	18.867,00	5.660,10	5.660,10	
12	5.014,00	5.014,00	1.504,20	1.504,20	
13	3.726,00	3.726,00	1.117,80	1.117,80	
14	2.822,00		846,60	0,00	ADT14
15	1.033,00	1.033,00	309,90	309,90	
16	7.384,00	7.384,00	2.215,20	2.215,20	
17	1.164,00	1.164,00	349,20	349,20	
18	9.371,00		2.811,30	0,00	NST/B2
19	4.133,00		1.239,90	0,00	NST
20	3.029,00	3.029,00	908,70	908,70	
21	508,00	508,00	152,40	152,40	
22	609,00	350,00	182,70	105,00	B2/DECOLLO
23	1.917,00	1.917,00	575,10	575,10	
24	327,00	327,00	98,10	98,10	
25	6.539,00	6.539,00	1.961,70	1.961,70	
26	4.859,00	4.859,00	1.457,70	1.457,70	
27	8.326,00		2.497,80	0,00	NST
28	2.435,00	2.435,00	730,50	730,50	
29	5.300,00	5.300,00	1.590,00	1.590,00	
30	27.789,00	27.789,00	8.336,70	8.336,70	
31	47.221,00	47.221,00	14.166,30	14.166,30	
33	3.048,00	3.048,00	914,40	914,40	
34	2.668,00	2.668,00	800,40	800,40	
35	7.656,00	7.656,00	2.296,80	2.296,80	
36	4.475,00	4.475,00	1.342,50	1.342,50	
37	3.129,00	3.129,00	938,70	938,70	
38	1.550,00	1.550,00	465,00	465,00	
39	10.903,00	10.903,00	3.270,90	3.270,90	
40	41.221,00		12.366,30	0,00	E1
41	503,00	503,00	150,90	150,90	
TOTALE	561.121,00	288.884,00	168.336,30	86.665,20	

NUOVE AREE					
42		2.683,00		804,90	DECOLLO
43		4.024,00		1.207,20	DECOLLO
44		2.782,00		834,60	DECOLLO
TOTALE		9.489,00		2.846,70	

TOT Variante 2016

298.373,00

89.511,90

Via SP12 Sistema Periferico Qt Oltrestazione n. 18




Estensione 9.371 Nuova destinazione NST - B2 Proposta di conferma NO

Motivo del vincolo: Aree inedificate lungo infrastrutture viarie, ricadenti in fascia di rispetto.

Motivo della soppressione del vincolo: Le aree a diretto contatto con l'asse stradale vengono classificate come NST in coerenza con le altre di pari caratteristica. Una parte, la più lontana dalla strada, a diretto contatto con gli isolati residenziali come area B2.

Via Toselli Sistema Periferico Qt Centro n. 40




Estensione 41.221 Nuova destinazione E Proposta di conferma NO

Motivo del vincolo: Ampliamento dell'area gioiote.

Motivo della soppressione del vincolo: Area agricola, interessata da elementi arborei paesaggisticamente rilevanti a filare lungo tracciati idrografici superficiali. Mantenimento delle caratteristiche attuali.

Tavola V02 - Variazione aree per servizi e spazi pubblici



Variante al Piano dei Servizi

Le innovazioni normative

Le principali innovazioni introdotte nel testo normativo riguardano:

- la riduzione del 50% della quota obbligatoria di aree per servizi e spazi pubblici da riservare nel contesto dei piani attuativi nelle aree B1;
- la facoltà di insediare nelle aree per servizi spazi pubblici i Manieri delle Contrade;
- la facoltà di inserire nelle aree per servizi privati di interesse pubblico e negli edifici esistenti nelle aree per attrezzature religiose attività complementari di carattere privato;
- l'introduzione del "Progetto Castello" .

Variante al Piano delle Regole

C. Piano delle Regole

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

Principali contenuti della Variante

Aggiornamento del Repertorio e integrazione dello stesso con disposizioni sulle trasformazioni edilizie.

Disciplina di salvaguardia per le Aree B1.

Revisione delle Aree A con verifica in particolare dei fabbricati accessori.

Ampliamento PLIS AltoMilanese

Rilettura e aggiornamento del testo normativo in base ai risultati del primo periodo di gestione del Piano.

Varianti puntuali e correzioni dell'azzonamento.

Variante al Piano delle Regole

C1. Salvaguardare il patrimonio identitario

- a) Verificare la disciplina per l'intervento sugli edifici della aree A identificando con maggiore precisione i fabbricati trasformabili;
- b) Aggiornare il Repertorio
- inserendo gli immobili segnalati nel SIRBEC (Sistema Informativo Beni Culturali della Regione Lombardia);
 - attribuendo agli edifici catalogati il grado di intervento ammesso in analogia alla normativa dettata per gli edifici dei nuclei di antica formazione, come indicativamente rappresentato nel prospetto:

	A. Restauro	B. Ristrutturazione	C. Sostituzione
Planivolumetria			
Linguaggio			
Materiali			

Variante al Piano delle Regole

I numeri del Repertorio

n° 175 edifici censiti a Repertorio nel piano vigente e n° 50 aggiunti con la Variante, n° 2 rimossi per un totale di 223 edifici.

Di questi:

31 - A Restauro

96 - B Ristrutturazione

33 - C Sostituzione edilizia

63 Senza attribuzione di gradi di intervento perché disciplinati nei nuclei di antica formazione, ricadenti in Ambiti di Trasformazione (3) o in quanto edifici per il culto (20).

Repertorio: A. Restauro



Via Qt n.

Usò principale Origine dell'individuazione

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"/>

Vincolo DLgs 42/04

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"/>

Gradi di attenzione

A - Restauro	<input checked="" type="checkbox"/>	Salvaguardia delle alberature	<input checked="" type="checkbox"/>	Note	<input type="text"/>
B - Ristrutturazione	<input type="checkbox"/>	Area A	<input type="checkbox"/>		
C - Sostituzione edilizia	<input type="checkbox"/>	AT	<input type="checkbox"/>		

Obbligo di mantenimento della planivolumentria, del linguaggio architettonico e dei materiali originali.

Repertorio: B. Ristrutturazione conservativa



Via	G. Rossini	Qt	OLST	n.	30
Usò principale	Origine dell'individuazione				
Residenza	PRG				

Categoria / Tipologia	Palazzina	<input type="checkbox"/>	Vincolo DLgs 42/04		
	Quartiere residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>		Consistenza del verde	<input type="checkbox"/>
	Edificio della cortina	<input type="checkbox"/>		Qualità della architettura	<input type="checkbox"/>
	Fabbricato urbano emergente	<input type="checkbox"/>		Continuità della cortina	<input type="checkbox"/>
	Villa con giardino	<input type="checkbox"/>		Impianto urbano	<input checked="" type="checkbox"/>
	Fabbricato produttivo	<input type="checkbox"/>			
	Edificio pubblico o uso pubblico	<input type="checkbox"/>			

Gradi di attenzione

A - Restauro	<input type="checkbox"/>	Salvaguardia delle alberature	<input type="checkbox"/>	Note
B - Ristrutturazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Area A	<input type="checkbox"/>	
C - Sostituzione edilizia	<input type="checkbox"/>	AT	<input type="checkbox"/>	

Obbligo di mantenimento della planivolumentria e del linguaggio architettonico.

Repertorio: C. Sostituzione edilizia



Via	Pasubio	Qt	Centro	n.	35
Usò principale	Origine dell'individuazione				
Residenza	PRG				

Categoria / Tipologia	Palazzina	<input type="checkbox"/>	Vincolo DLgs 42/04		
	Quartiere residenziale	<input type="checkbox"/>		Consistenza del verde	<input checked="" type="checkbox"/>
	Edificio della cortina	<input type="checkbox"/>		Qualità della architettura	<input type="checkbox"/>
	Fabbricato urbano emergente	<input type="checkbox"/>		Continuità della cortina	<input type="checkbox"/>
	Villa con giardino	<input checked="" type="checkbox"/>		Impianto urbano	<input type="checkbox"/>
	Fabbricato produttivo	<input type="checkbox"/>			
	Edificio pubblico o uso pubblico	<input type="checkbox"/>			

Gradi di attenzione

A - Restauro	<input type="checkbox"/>	Salvaguardia delle alberature	<input checked="" type="checkbox"/>	Note	
B - Ristrutturazione	<input type="checkbox"/>	Area A	<input type="checkbox"/>		
C - Sostituzione edilizia	<input checked="" type="checkbox"/>	AT	<input type="checkbox"/>		

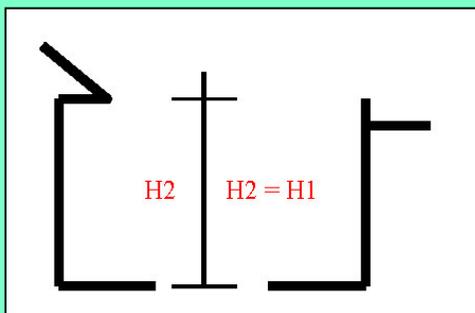
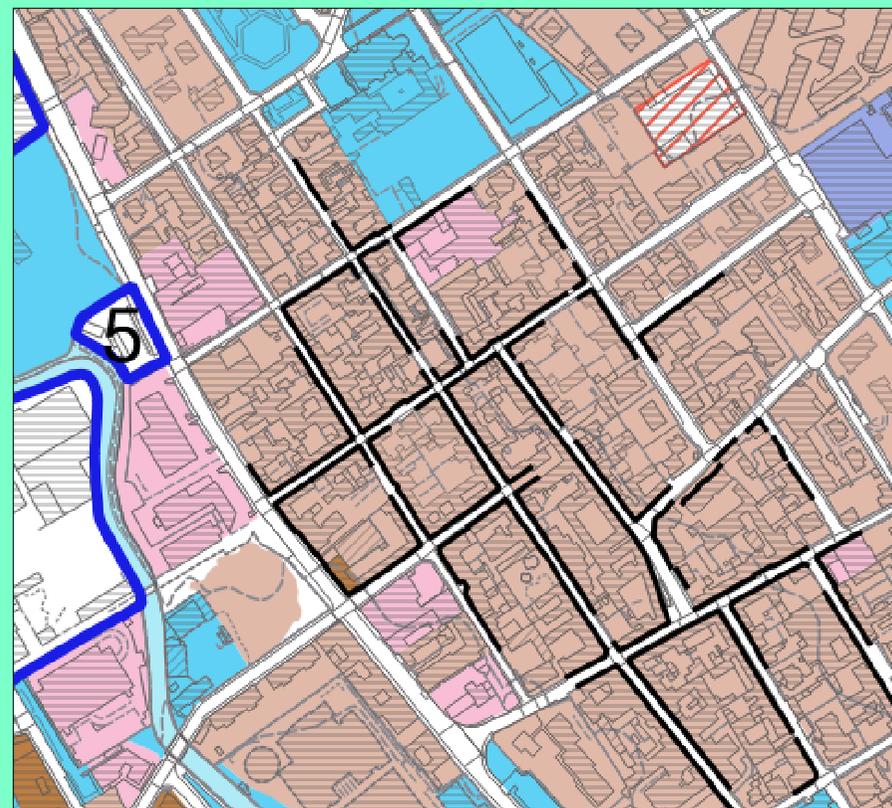
Obbligo di mantenimento della sola planivolumentria.

Variante al Piano delle Regole

Innovazioni per le aree B1



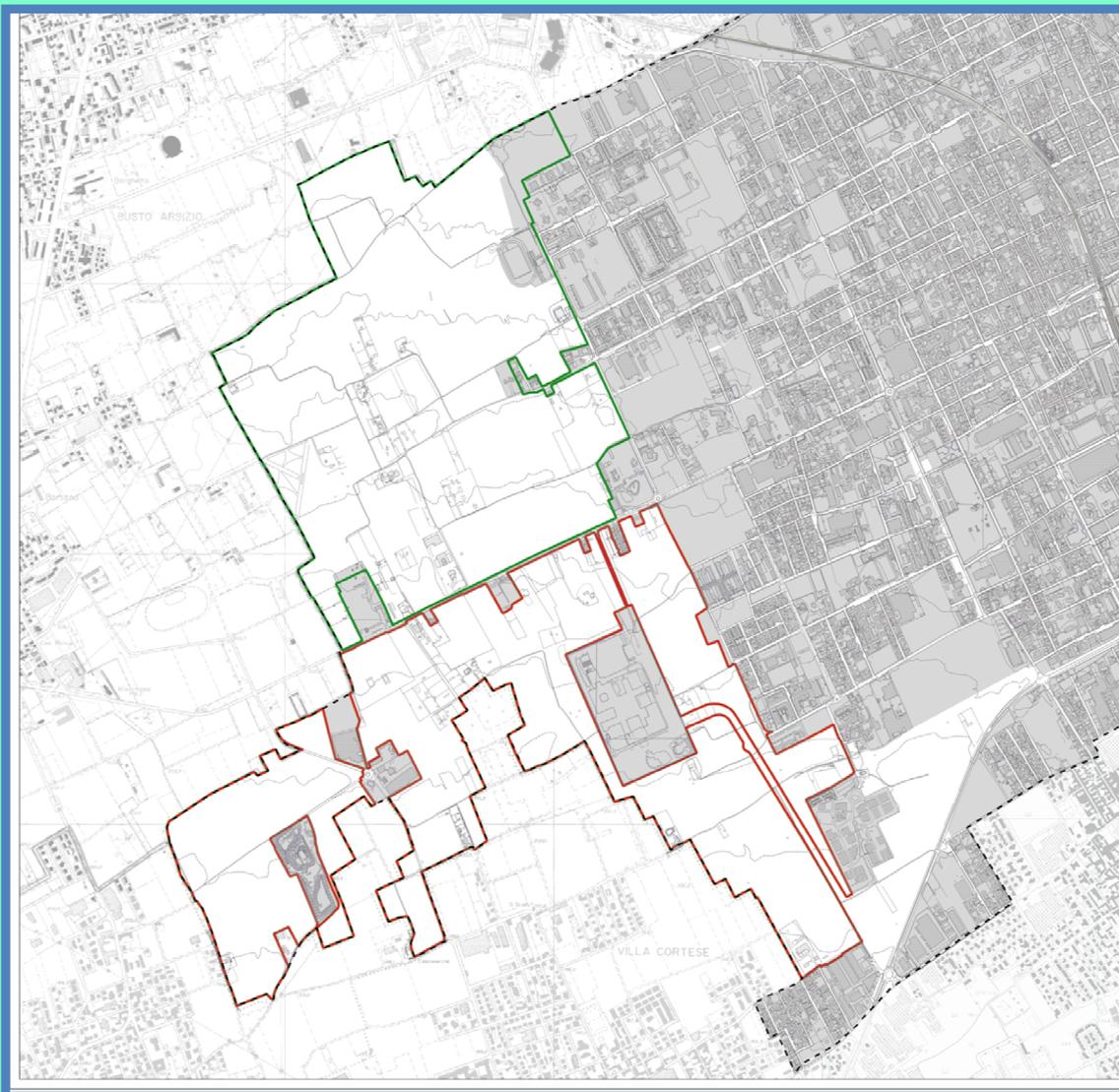
Riconoscimento come Zona di Recupero ai sensi della legge 457/78 e agevolazioni per i Piani di Recupero.



Riduzione dell'altezza massima e introduzione dell'altezza del fronte H2.

Variante al Piano delle Regole

C2. Tutelare le aree inedificate



Estensione attuale del Parco
dell'Alto Milanese
Ha 175

Proposta di ampliamento
Ha 165

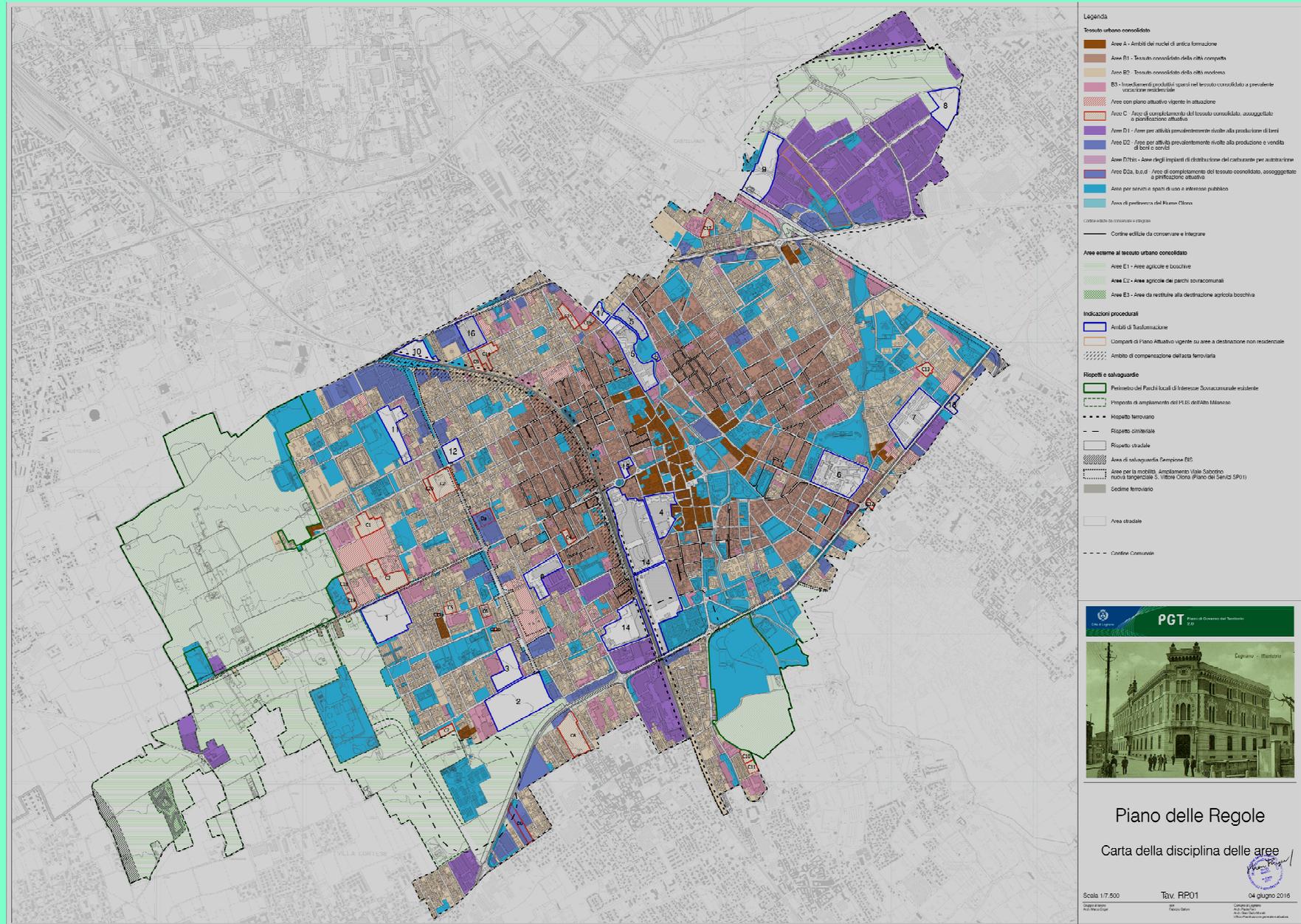
L'area di ampliamento è estesa a
tutti i terreni a destinazione
agricola all'interno del settore
ovest del territorio comunale,
secondo i criteri dettati dalla DGR
8/6148 del 2007.

C3. Aggiornare la normativa

Le principali innovazioni introdotte nel testo normativo riguardano:

- La migliore definizione di alcuni parametri edilizi (art. 3);
- La classificazione delle destinazioni d'uso (art. 4);
- L'inserimento di un nuovo articolo contenente la disciplina delle "aree non soggette a trasformazione urbanistica (art. 18bis);
- La cancellazione di disposizioni non più attuali a seguito della pubblicazione di nuove disposizioni di legge (ad es. l'incentivazione per l'efficientamento energetico dei fabbricati).

Tavola RP01 - Carta della disciplina delle aree



Grazie per l'attenzione