

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2016



Variante 2016

DP08a - Relazione di Variante

22 giugno 2016

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

INDICE

Premessa contenuti e compiti della Variante	pag. 1
1 - La variante al Documento di Piano	pag. 1
2 - La variante al Piano dei Servizi	pag. 6
3 - La variante al Piano delle Regole	pag. 7
Appendice 1- Quadro riepilogativo della Variante agli Ambiti di Trasformazione	pag. 11
Appendice 2 – Revisione delle aree oggetto di perequazione urbanistica	pag. 12
Appendice 3 – Riepilogo aree di completamento del tessuto urbano consolidato	pag. 13

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 (elaborato V05). 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 dà 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 della Variante, le cui finalità 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

— • —

1 La variante al Documento di Piano

1.1 Contenuti della Variante

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

1.1.1 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 precisi 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 il confine della città sulla base di elementi fisici riconoscibili e che abbiano un ruolo nella definizione della morfologia della città e del rapporto fra questa e il territorio inedificato; un compito relativamente semplice nel caso di Legnano, considerando che il confine del tessuto edificato disegna un rettilineo continuo e compatto verso la campagna ad ovest.
- **La possibilità di riassegnare la destinazione agricola alle aree sottratte all'edificazione**
Le aree sottratte all'edificazione devono poter essere riassegnate alla destinazione agricola a partire dalla loro condizione di fatto e dalla collocazione, in modo che risultino in perfetta continuità con la restante parte territorio agricolo.

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.
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 indirizzata alla realizzazione di 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 inattuale, in considerazione dell'assenza di investitori 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 il termine 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 del Documento di Piano all'epoca vigente.

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.

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 ottenuto 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 nel quadro riepilogativo delle variazioni e delle innovazioni apportate agli Ambiti di Trasformazione, prodotto in Appendice alla presente Relazione (Appendice 1).

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.

¹ Cfr. Tav DA 11.

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

Poiché il mantenimento della vocazione produttiva di Legnano rimane obiettivo centrale della Variante, sono messe a punto nuove azioni per raggiungere il 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) 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.

Ulteriori iniziative di agevolazione ed incentivazione dell'insediamento delle attività economiche potranno essere assunte adottando strumenti di natura più propriamente economica, riguardanti principalmente la riduzione dei costi da sostenere per la realizzazione delle nuove strutture e l'accesso a diverse forme di finanziamento. Si tratta di incentivazioni solo in parte gestibili dal Comune (riduzione dei contributi di costruzione) e che più direttamente afferiscono le competenze dello Stato (sgravi fiscali) o che richiedono la costituzione di strutture dedicate per l'assistenza alle aziende nella ricerca dei canali di finanziamento (fondi europei per lo sviluppo). In ogni caso si tratta di iniziative esterne allo strumento di pianificazione che richiederanno provvedimenti specifici.

1.1.3 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 emersi nel corso dell'applicazione del PGT 2012:

- a) la **gestione della procedura negoziale** che precede la presentazione della formale istanza di approvazione dei piani attuativi degli Ambiti di Trasformazione;
- b) 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;
- c) le **modalità di cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici** individuate dal Piano dei Servizi.

a) La gestione della fase negoziale

La necessità di una fase negoziale preliminare alla presentazione dei piani attuativi è connotata 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 funzionari del Comune, gli Amministratori. Ciascuno è chiamato a portare il contributo che gli compete in base al proprio ruolo nelle differenti fasi decisionali: ruoli e fasi che non sono del tutto precisati da leggi o regolamenti ma sono sufficientemente consolidati nella prassi dell'urbanistica negoziale.

L'assenza di precisi 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) la descrizione 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 la Pubblica Amministrazione che per gli operatori privati.

b) 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).

La Variante definisce i contenuti del "master plan" e stabilisce che dovrà essere presentato dal proponente il primo piano attuativo. Come disposto dalla legge, della presentazione del "master plan" sarà data notizia ai proprietari delle aree ricomprese all'interno del perimetro dell'Ambito che non avessero sottoscritto la proposta.

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.

c) 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".

1.2. Gli Ambiti di Trasformazione

1.2.1 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

A questi si aggiunge l'AT 17 - Via Gabinella, già individuato come parte dell'Ambito n° 5 dal PGT 2012 (5a), al quale viene assegnata una nuova e specifica disciplina.

Le motivazioni dell'individuazione dei nuovi 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 a vario titolo. 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 dall'attuale 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, comprese quelle propriamente commerciali.

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.

1.2.2 L'attribuzione della capacità edificatoria

La Variante conferma 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 inedito e quelli che riguardano il riuso di aree già "consumate".

In generale la Variante limita ai soli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale o commerciale 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. L'indice minimo pari a 0,40 mq/mq viene anche assegnato agli interventi finalizzati all'insediamento delle attività produttive manifatturiere.

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

1.2.3 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:

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 valore prescrittivo ma contengono gli orientamenti generali rispetto ai quali, nel contesto del confronto negoziale, 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 modificate attraverso la 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 un secondo Allegato (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.

— • —

2 La variante al Piano dei Servizi

Assumendo come uno degli obiettivi centrali della Variante 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.

Con l'occasione della Variante è inoltre operata una messa a punto dell'apparato normativo introducendo alcune innovazioni volte in particolare a promuovere un più ricco assortimento funzionale delle attrezzature e delle attività.

2.1 La selezione delle aree per nuovi servizi e spazi pubblici

La revisione delle aree vincolate per nuovi servizi e spazi pubblici è effettuata sulla base di principi correlati agli obiettivi centrali della Variante ed in particolare:

- 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 porta a rinunciare al vincolo per servizi e spazi pubblici delle 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: le aree che rimangono vincolate per servizi e spazi pubblici si possono infatti considerare tutte prioritarie, ossia tutte dotate di uguale rilievo ai fini del completamento del sistema dei servizi.

L'esito della selezione in termini qualitativi e quantitativi è rappresentato nella tavola V02 della Variante e nelle schede riportate in appendice alla presente relazione (Appendice 2).

2.1.2 Le innovazioni normative

Anche a seguito dell'aggiornamento della disciplina del Documento di Piano e di quella del Piano delle Regole il testo normativo del Piano dei Servizi è risultato necessitare di aggiornamenti e integrazioni al fine di mantenere la coerenza e l'unitarietà dell'impianto normativa del PGT.

Complessivamente, dei 21 articoli che compongono il testo normativo del Piano dei Servizi, solamente 10 rimangono immutati e di questi 5 sono quelli del Titolo 3° - Disposizioni di coordinamento³.

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 del Piano delle Regole (art. 5); questo al fine di promuovere gli interventi di rigenerazione di un tessuto urbano frequentemente costituito da edifici vetusti, nel quale iniziano a presentarsi fenomeni di dismissione e degrado;
- la facoltà di insediare nelle aree per servizi spazi pubblici i Manieri delle Contrade, riconoscendo a questi la qualità di strutture di servizio di interesse pubblico (art. 10);
- 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, terziarie o commerciali, demandando ad un Regolamento comunale la precisazione delle condizioni alle quali tale introduzione sarà considerata ammissibile;
- l'introduzione del "Progetto Castello" consistente nell'individuazione dell'ambito di pertinenza del Castello di legnano da assoggettare ad un piano attuativo di iniziativa pubblica attraverso il quale condurre a soluzione anche la sistemazione dell'area vincolata per servizi e spazi pubblici collocata a nord del viale Toselli, lungo l'Olona.

— • —

3. La Variante al Piano delle Regole

3.1 Contenuti e finalità della Variante

La Variante conferma le partizioni di azionamento e l'impianto normativo del Piano delle Regole 2012 ed è orientata principalmente ad aggiornare il testo normativo precisando alcuni temi ai quali viene attribuito un ruolo centrale.

3.1.1 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 operando su tre distinti registri:

a) Aggiornamento e integrazione del Repertorio degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico identitario (elaborato A07)

Applicando gli stessi criteri adottati dal Piano delle Regole 2012 per la scelta degli edifici da inserire nel Repertorio, viene inserita fra le fonti delle informazioni anche la catalogazione contenuta nel SIRBeC (Sistema Informativo dei Beni Culturali della Regione Lombardia). Con detta integrazione viene sensibilmente incrementato il numero dei fabbricati segnalati.

Nel corso della prima fase di gestione del Piano la semplice segnalazione dei fabbricati ai quali prestare attenzione è risultata insufficiente a orientare le scelte riguardanti l'entità degli interventi di trasformazione ammissibili per gli edifici segnalati. La norma del Piano 2012 demanda infatti al proponente l'intervento di trasformazione il compito di analizzare il valore del fabbricato, precisarne i valori e documentare in qual

³ Cfr. elaborato V03 - Testi normativi con individuazione delle varianti

modo il progetto di intervento ha tenuto conto dei valori individuati e del rapporto tra il fabbricato ed il contesto urbano.

L'ampio margine lasciato all'iniziativa del proponente ha determinato una condizione di incertezza nella gestione del Piano non essendo chiarita la soglia oltre la quale la trasformazione può diventare inaccettabile determinando la cancellazione di una parte del patrimonio identitario di Legnano. Conseguentemente le schede del repertorio vengono integrate con l'indicazione dei gradi di intervento ammessi per ciascuno dei fabbricati catalogati, ad eccezione di quelli già disciplinati della normativa delle Aree A (nuclei di antica formazione) e dei fabbricati dei servizi pubblici, come meglio esplicitato nella Premessa al Repertorio stesso. I gradi di intervento sono così definiti:

A	Restauro	Si tratta di interventi di restauro e risanamento conservativo come definiti dalla legislazione vigente. Gli interventi sugli edifici ai quali è assegnato questo grado di intervento dovranno prevedere la conservazione oltre che dell'impianto planivolumetrico e del linguaggio architettonico anche dei materiali e delle decorazioni dell'involucro edilizio. Rientrano in questa categoria tutti i fabbricati assoggettati a vincolo ai sensi del DLgs 42/04 o dei quali viene riconosciuta nelle schede del repertorio la particolare qualità dell'architettura.
B	Ristrutturazione	Si tratta di interventi di "ristrutturazione conservativa" come descritta all'art. 7.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Gli interventi sugli edifici ai quali è assegnato questo grado di intervento potranno anche prevedere la demolizione e la ricostruzione fedele del fabbricato, riproducendo esattamente la planivolumetria ed il linguaggio architettonico originario.
C	Sostituzione edilizia	Si tratta degli interventi di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e diverso sedime rispetto al fabbricato esistente. Gli interventi sugli edifici ai quali è assegnato questo grado di intervento potranno portare ad un fabbricato anche sostanzialmente nuovo che dovrà rispettare l'assetto planivolumetrico del fabbricato originario ed il suo rapporto con la città e con le parti inedificate del lotto di pertinenza.

La normativa di piano (art. 28) detta le condizioni e le procedure per l'eventuale modifica del grado di intervento assegnato a ciascun fabbricato.

b) Promozione del recupero delle corti del primo periodo dello sviluppo industriale

Questa parte del tessuto urbano, corrispondente approssimativamente alle Aree B1, costituisce a sua volta parte del patrimonio identitario di Legnano contribuendo a qualificare l'urbanità. Connotato principale di questa parte tessuto urbano è la continuità e la regolarità, anche in altezza, della cortina edilizia per la cui salvaguardia risulta necessaria la precisazione delle individuazioni riportate in cartografia (Tav. RP01) e della disciplina riguardante in particolare le altezze dei fronti (art. 14).

Al fine di favorire più consistenti interventi di rigenerazione e recupero delle corti, anche le aree B1, come già le aree A, vengono individuate come zone di recupero ai sensi della legge 457/78 consentendo in tal modo la presentazione di Piano di Recupero da parte di soggetti privati interessati a realizzare interventi di "ristrutturazione urbanistica". A detti piani di recupero si applicano inoltre le agevolazioni previste dalla nuova disciplina del Piano dei Servizi più sopra richiamata (Cap. 2.1.2).

c) Verifica e precisazione delle disposizioni dettate per gli edifici dei nuclei di antica formazione

L'impianto normativo delle Aree A appare ancora sostanzialmente coerente con gli obiettivi di salvaguardia del patrimonio di edilizia storica e con la contemporanea agevolazione tecnica e procedurale degli interventi di recupero. Nondimeno una generale verifica dell'attribuzione delle categorie di intervento agli edifici è risultata utile in particolare per quelli di minore interesse, classificato come "fabbricati accessori" (grado di Intervento E) anche a seguito delle imprecisioni riscontrate nel corso della gestione del Piano.

3.1.2 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 attraverso 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.

L'ampliamento proposto risulta inoltre coerente con le indicazioni relative alle reti ecologiche contenute negli strumenti di pianificazione regionale e provinciale.

In questo contesto si colloca la revisione delle destinazioni assegnate alle aree del comprensorio agricolo ovest ed in particolare la conversione dell'area occupata dall'impianto di trattamento di inerti portandola dalla destinazione produttiva assegnata dal PGT 2012 ad una futura ridestinazione all'attività agricola pur riconoscendo la temporanea occupazione da parte di una attività diversa dall'agricoltura (Cfr. artt 16 e 18).

Le modifiche, aggiornamenti e integrazioni sopra descritti trovano puntuale corrispondenza nell'aggiornamento del testo normativo del Piano delle Regole.

3.2 Le innovazioni normative

La revisione del testo normativo si rende necessaria per diversi motivi:

- i nuovi obiettivi introdotti dalla Variante, sopra sommariamente richiamati;
- le innovazioni intervenute nella legislazione nazionale e regionale e nella pianificazione sovracomunale;
- le esigenze emerse nel corso dei primi anni di gestione del piano.

Oltre a quanto più sopra indicato relativamente alla disciplina di salvaguardia dei nuclei di antica formazione e dei fabbricati censiti nel Repertorio, le principali innovazioni normative introdotte dalla Variante riguardano:

- a) La migliore definizione di alcuni parametri edilizi (art. 3) anche in coerenza con le nuove definizioni attualmente allo studio nel quadro della redazione del nuovo Regolamento Edilizio Unificato nazionale, del quale iniziano a comparire alcune parti consolidate, ancorché prive di valore formale. Le innovazioni riguardano in particolare la precisazione delle modalità di calcolo della superficie lorda di pavimento (art. 3.3) e l'introduzione del nuovo parametro H2 utile a disciplinare l'altezza del fronte del fabbricato in particolare verso lo spazio pubblico.
- b) La classificazione delle destinazioni d'uso (art. 4) a seguito delle innovazioni introdotte dalla legge 164/2014 ma anche delle esigenze evidenziate dai Uffici Comunali relativamente a gruppi funzionali non presenti fra quelli elencati dal PGT 2012 e per i quali si sono posti problemi di corretta individuazione ai fini autorizzativi.
In particolare vengono introdotte due nuove destinazioni d'uso riguardanti le "sale per il gioco d'azzardo lecito" (Gf 4.4) e le "attività di vendita di servizi" (Gf 5.6).
- c) L'inserimento di un nuovo articolo contenente la disciplina delle "aree non soggette a trasformazione urbanistica" (art. 18bis). Tale innovazione si rende necessaria per disciplinare le aree non più destinate a servizi e spazi pubblici per lo più gravate da vincoli che le rendono comunque intrasformabili (fasce di rispetto cimiteriale o stradale).
- b) le cancellazioni di disposizioni non più attuali a seguito della pubblicazione di nuove disposizioni di legge. Si tratta in particolare di:
 - la definizione del "permesso di costruire convenzionato" (art. 8.2), introdotto nel testo unico dell'edilizia dalla legge 164/2014;
 - del premio per l'efficientamento energetico dei fabbricati, reso non più attuale dalla nuova disciplina sul risparmio energetico entrata in vigore all'inizio del 2016.

Nel complesso le innovazioni e precisazioni, anche di carattere minore, riguardano praticamente l'intero testo normativo, essendo invariati solamente 16 dei 36 articoli che lo compongono. Le parti modificate e le innovazioni sono dettagliatamente evidenziate nell'elaborato V03 Testi normativi con individuazione delle varianti).

3.3 La revisione delle individuazioni cartografiche

La Variante costituisce l'occasione per la riproduzione delle tavole dotate di valore dispositivo sul nuovo data base topografico coerente coi protocolli regionali e contestualmente per la ricognizione generale delle individuazioni di piano e la correzione di errori e imprecisioni di varia natura, e per l'aggiornamento dello stato di attuazione delle previsioni riguardanti in particolare la pianificazione attuativa.

Quest'ultima operazione porta all'individuazione di due nuovi comparti di Aree C il cui elenco completo è riportato in appendice alla presente Relazione (Appendice 3).

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	Ambiti	St mq	Ut min	Ut max	Residenza		Industria		Altro		Comm.	Edilizia
2012	Variante		0,4	0,5	%	mq	%	mq	%	mq	SV mq	sociale
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	cassato											
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	43.250	43.250	60	25.950			40	17.300		
7	7	69.800	27.920	34.900	50	17.450			50	17.450	3.000	
8a	cassato		-	-								
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	cassato		-	-								
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	2500	
TOTALE		980.290				126.697		165.935		190.369	39.500	56.403



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.

Via Liguria

Sistema Periferico

Qt Oltre Sabotino

n. 03



Estensione 3.516

Nuova destinazione

E1

Proposta di conferma

NO

Motivo del vincolo

Contribuire al consolidamento del "margine urbano ovest".

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.

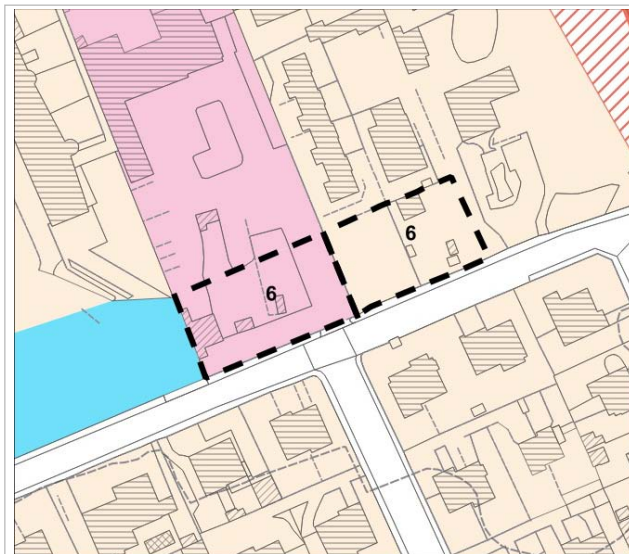


Via dei Platani

Sistema Periferico

Qt Oltre Sabotino

n. 06



Estensione 2.026

Nuova destinazione

B3-B2

Proposta di conferma

NO

Motivo del vincolo

Potenziamento delle attrezzature pubbliche esistenti lungo via dei Platani.

Motivo della soppressione del vincolo

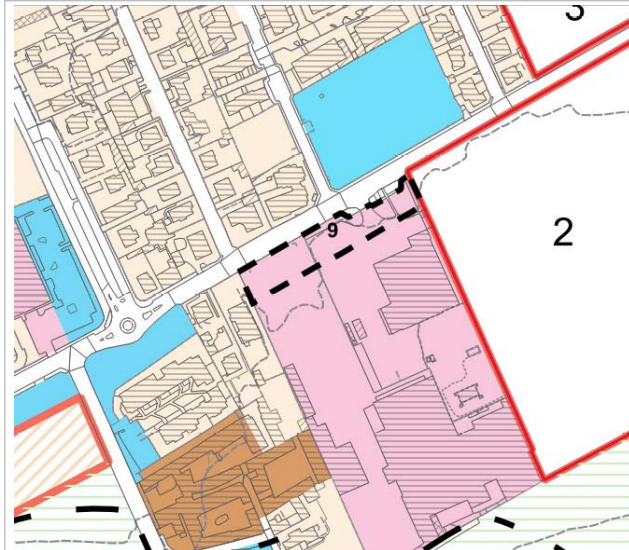
Non si ritiene più necessario il potenziamento delle attrezzature pubbliche esistenti lungo via dei Platani.

Via Liguria

Sistema Periferico

Qt Oltre Sabotino

n. 09



Estensione 2.882

Nuova destinazione

B3

Proposta di conferma

NO

Motivo del vincolo

Prosecuzione del sistema lineare di aree verdi lungo via Liguria

Motivo della soppressione del vincolo

Area inclusa nella recinzione del comparto produttivo esistente ed utilizzata dalle attività produttive. L'area non risulta utile al potenziamento del sistema locale dei servizi.

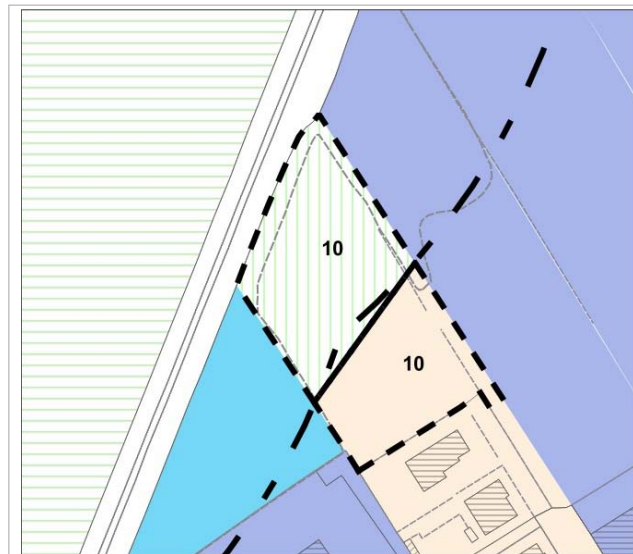


Via SP12

Sistema Periferico

Qt Oltre Sabotino

n. 10



Estensione 3.422

Nuova destinazione

NST-B2

Proposta di conferma

NO

Motivo del vincolo

Aree inedificate lungo infrastrutture viarie, ricadenti in fascia di rispetto, in continuità con alcune proprietà comunali.
L'obiettivo era la creazione di un sistema paesistico lineare lungo le infrastrutture.

Motivo della soppressione del vincolo

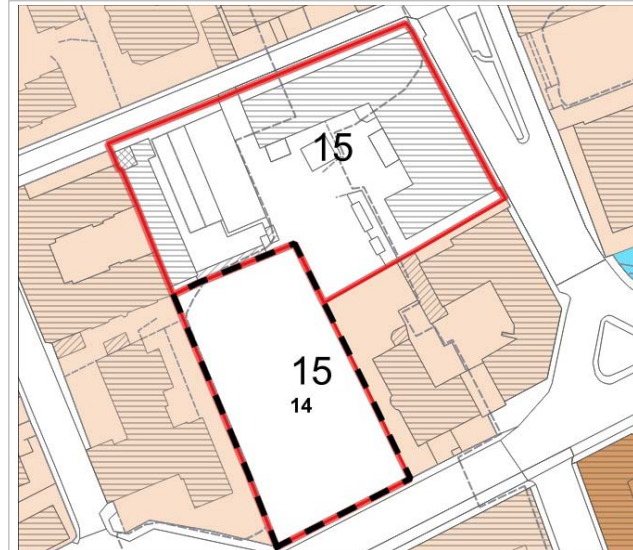
Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale vengono identificate come NST. La parte esterna come area residenziale B2 in continuità con i lotti confinanti.

Via Corso Italia

Sistema Centrale

Qt Centro

n. 14



Estensione 2.822

Nuova destinazione

ADT 14

Proposta di conferma

NO

Motivo del vincolo

Ampliamento sistema di parcheggi pubblici a corona delle aree centrali e di servizio alla Stazione FFSS.

Motivo della soppressione del vincolo

L'area è inserita in un nuovo Ambito di Trasformazione n° 15 - Parcheggio e Mensa Franco Tosi.

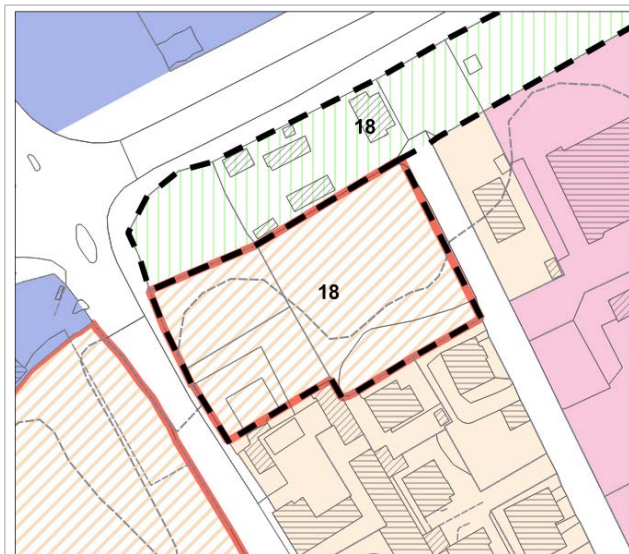


Via SP12

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

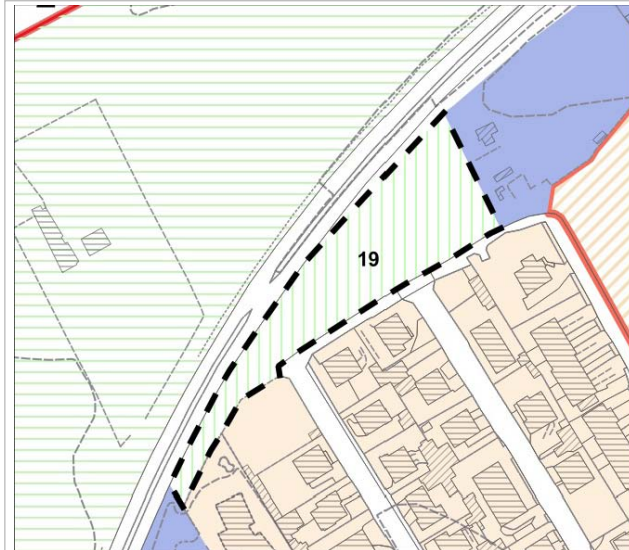
Le aree a diretto contatto con l'asse stradale vengono classificate come NST in coerenza con le altre di pari caratteristica. Una parte, la più lontana dalla strada, a diretto contatto con gli isolati residenziali come area C.

Via SP12

Sistema Periferico

Qt Oltre Sabotino

n. 19



Estensione 4.133

Nuova destinazione

NST

Proposta di conferma

NO

Motivo del vincolo

Aree inedificate lungo infrastrutture viarie, ricadenti in fascia di rispetto.

Motivo della soppressione del vincolo

L'interesse della Pubblica Amministrazione nel mantenimento dello stato attuale dei luoghi è raggiungibile senza il trasferimento delle stesse in proprietà al Comune pertanto senza il riconoscimento di quantità volumetriche.

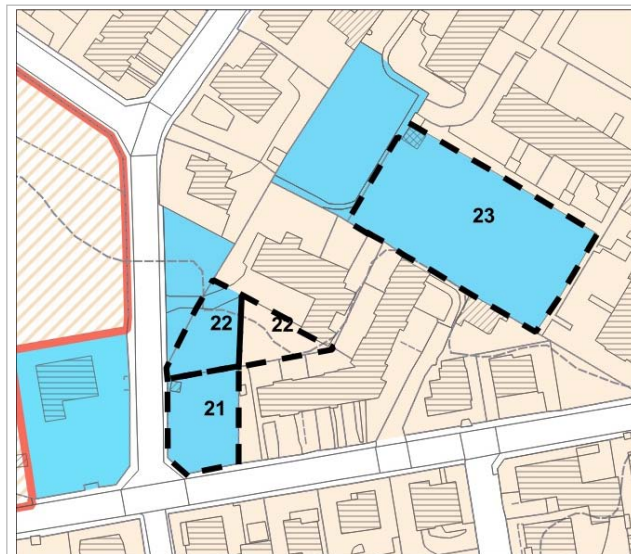


Via Fogazzaro

Sistema Periferico

Qt Oltre Sempione

n. 22



Estensione 609

Nuova destinazione

B2 - decollo

Proposta di conferma NO

Motivo del vincolo

Estensione della proprietà comunale lungo via Fogazzaro.

Motivo della soppressione del vincolo

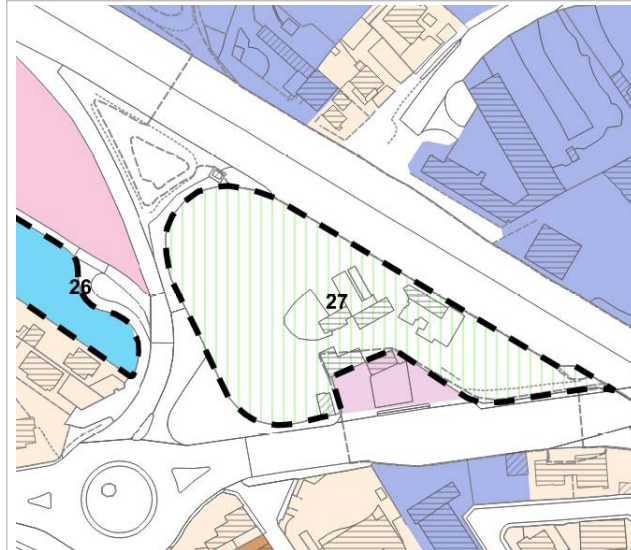
Acquisizione alla proprietà comunale di parte dell'area per l'ultimazione del sistema delle aree pubbliche. Rimanente parte come area B2 in continuità con le aree adiacenti.

Via SS527

Sistema Periferico

Qt Oltre Sempione

n. 27



Estensione 8.326

Nuova destinazione

NST

Proposta di conferma NO

Motivo del vincolo

Area per possibile ridefinizione del sistema viario.

Motivo della soppressione del vincolo

Area priva di interesse per la Pubblica Amministrazione, attualmente destinata a deposito all'aperto in adiacenza al tracciato autostradale.

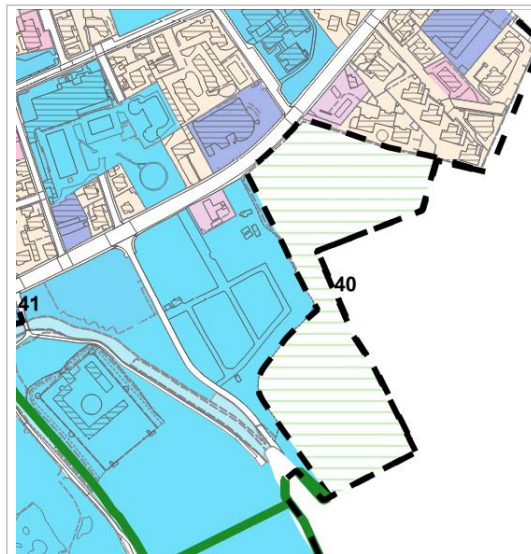


Via Toselli

Sistema Periferico

Qt Centro

n. 40



Estensione 41.221

Nuova destinazione

E

Proposta di conferma

NO

Motivo del vincolo

Ampliamento dell'area giosre.

Motivo della soppressione del vincolo

Area agricola, interessata da elementi arborei paesaggisticamente rilevanti a filare lungo tracciati idrografici superficiali. Mantenimento delle caratteristiche attuali.

Appendice 3 Riepilogo aree di completamento del tessuto urbano consolidato

AREE "C" con destinazione residenziale			
	St	Capacità edificatoria SLP mq	
		0,3 mq/mq	0,5 mq/mq
C1	19.690	5.907	9.845
C2	26.891	8.067	13.446
C3	31.513	9.454	15.757
C4	4.044	1.213	2.022
C5	6.259	1.878	3.130
C6	5.190	1.557	2.595
C7	6.161	1.848	3.081
C8	34.398	10.319	17.199
C9	8.178	2.453	4.089
C10	5.784	1.735	2.892
C11	5.652	1.696	2.826
C12	2.457	737	1.229
C13	5.891	1.767	2.946
C14	13.303	3.991	6.652
C15	9.285	2.786	4.643
C16	5.801	1.740	2.901
C17	6.965	2.090	3.483
C18	5.452	1.636	2.726
C19	4.508	1.352	2.254
C20	4.321	1.296	2.161
C21	460	180	180
C22	3.723	1.117	1.861
TOTALE	215.926	64.819	107.918

AREE "D2" soggette a PA (art. 16.4.2 NTA)		
	St	Capacità edificatoria
		Ut = 1 mq/mq
Da	14.270	14.270
Db	10.737	10.737
Dc	7.530	7.530
Dd	30.300	30.300
TOTALE	62.837	62.837