



CITTA' DI LEGNANO



Documento Programmatico per la Variante al PGT ALLEGATO all' elaborato DP 08a - Relazione di Variante

22 giugno 2016



Città di Legnano

Documento Programmatico per il Piano di Governo del Territorio

Gruppo di lavoro

Coordinamento: Marco Engel con Fabrizio Calloni

Comune di Legnano: Giancarlo Morelli
Paola Ferri
Ausilia Mocchetti
Maurizio Tomio

1° dicembre 2014

Indice del Documento Programmatico

| | | | |
|--|---------|---|---------|
| Premessa | pag. 1 | Parte 4^a – Quadro di sintesi dei temi e degli obiettivi della Variante | |
| Parte 1^a – La condizione di partenza | | 4.1 I temi che conservano attualità | pag. 19 |
| 1.1 Andamento demografico e immigrazione | pag. 2 | 4.2 I nuovi indirizzi | pag. 20 |
| 1.2 Le attività lavorative | pag. 3 | Parte 5^a – Le azioni della variante | |
| 1.3 Produzione edilizia e mercato immobiliare | pag. 3 | | pag. 22 |
| 1.4 L'evoluzione del settore commerciale | pag. 5 | Appendice A – Elaborazioni statistiche | pag. 26 |
| 1.5 La tendenza alla concentrazione delle infrastrutture e delle Attrezzature pubbliche | pag. 5 | Appendice B – Contributi all'avvio del procedimento | pag. 28 |
| Parte 2^a – L'evoluzione del contesto del Piano | | Appendice C – Ciclo di convegni introduttivi | pag. 40 |
| 2.1. Le innovazioni introdotte dalla pianificazione provinciale | pag. 6 | Elenco delle figure | |
| 2.2 La pianificazione nei comuni contermini | pag. 8 | 1. Mosaico informatizzato degli strumenti urbanistici comunali, Provincia di Milano, pubblicato nel settembre 2009 con aggiornamento al 2008 | pag. 9 |
| 2.3 L'attuazione del PGT 2012 | pag. 11 | 2. Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano dei PGT dei Comuni dell'area, con indicazione delle possibili diretrici principali di sviluppo | pag. 10 |
| 2.4 Le istanze presentate all'avvio della variante | pag. 13 | 3. Stato di attuazione del PGT 2012 | pag. 12 |
| Parte 3^a – I temi centrali della variante | | 4. Individuazione delle aree oggetto delle istanze presentate all'avvio del procedimento della variante | pag. 14 |
| 3.1 Una strategia di lungo termine per le aree Franco Tosi | pag. 15 | 5. Principali aree industriali dismesse o sottoutilizzate a Legnano e nell'immediato intorno | pag. 16 |
| 3.2 Il sistema delle aree verdi | pag. 16 | 6. Il sistema dei parchi locali (PLIS) e dei boschi attorno a Legnano | pag. 17 |
| 3.3 Una politica per la residenza sociale | pag. 17 | 7. Le azioni della variante | pag. 25 |

Premessa

Il primo Piano di Governo del Territorio del Comune di Legnano è entrato in vigore il 18 gennaio 2012 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

L'elaborazione di una variante, a distanza di due anni dall'entrata in vigore dello strumento vigente, trae origine dalle modifiche nel frattempo intervenute nel contesto generale e nella situazione locale ed è al contempo l'occasione per la messa a punto della disciplina di piano sulla base dell'esperienza maturata nella prima fase di gestione.

Il PGT vigente è fondato, come tutti gli strumenti di piano di quel periodo, sulla fiducia nella residua capacità propulsiva del mercato immobiliare, al quale attingere per orientare le trasformazioni verso il conseguimento degli obiettivi dello sviluppo e della qualificazione della città. L'attuale situazione del mercato immobiliare non consente di confermare tale fiducia e richiede di ripensare parte delle scelte del piano vigente e mettere a punto nuovi strumenti per promuoverne l'attuazione.

È inoltre mutato il quadro delle sensibilità nei confronti dei temi dell'uso e della trasformazione del territorio e viene conseguentemente rinnovato il quadro degli obiettivi ai quali uniformare le scelte di piano.

Le novità intervenute nella situazione generale e locale a partire dalle quali viene elaborata la variante riguardano in particolare:

- alla grande scala, il concreto avvio della costituzione della città metropolitana, che comporta una nuova attenzione alle ricadute delle scelte del piano comunale sui territori vicini ed alla corretta pianificazione degli elementi di rete: in particolare reti verdi e mobilità;
- al centro del territorio comunale, l'evoluzione della vicenda della Franco Tosi rende improcrastinabile l'avvio del confronto per la definizione di una strategia di lungo termine finalizzata alla valorizzazione delle aree aziendali che per collocazione ed estensione possono pesare sul destino della città quanto e più del complesso delle altre scelte del PGT;
- infine, sul versante politico amministrativo, l'elezione del nuovo Sindaco e la nomina della nuova Giunta Comunale - avvenuta in esito alle elezioni amministrative del 6-7 maggio e 20-21 maggio 2012 - con

l'adozione di nuove e diverse linee programmatiche anche in materia urbanistica, che, determinando un mutamento dell'assetto degli interessi pubblici perseguiti, devono essere formalmente acquisite nel documento di governo del territorio comunale.

L'evoluzione del contesto ed i nuovi obiettivi e temi della variante vengono sviluppati attraverso le cinque parti che compongono il documento e precisamente:

1. La prima parte riguarda **la condizione di partenza**, ossia l'evoluzione demografica ed economica e le nuove dinamiche con le quali il piano si deve confrontare.
2. La seconda parte riguarda **l'evoluzione del contesto di piano** a partire dai contenuti del PTCP recentemente entrato in vigore¹ e dall'aggiornamento del quadro dei piani e dei progetti attorno a Legnano. Rientra nella valutazione del contesto anche la verifica dello stato di attuazione del PGT e delle aspettative di trasformazione contenute nelle istanze presentate dai cittadini all'avvio del procedimento della variante.
3. La terza parte riguarda settori e **temi centrali della variante**: il centro città e le aree Franco Tosi, il sistema delle aree verdi e la residenza sociale.
4. La quarta contiene l'enunciazione degli **obiettivi per il governo del territorio** da porre alla base del percorso di variante dei tre documenti costituenti il PGT (Documento di Piano; Piano delle Regole; Piano dei Servizi) singolarmente o congiuntamente considerati.
5. La quinta parte contiene un **primo elenco delle azioni di piano** corrispondenti all'applicazione degli obiettivi enunciati.

¹ BURL n° 12 del 19/03/2014.

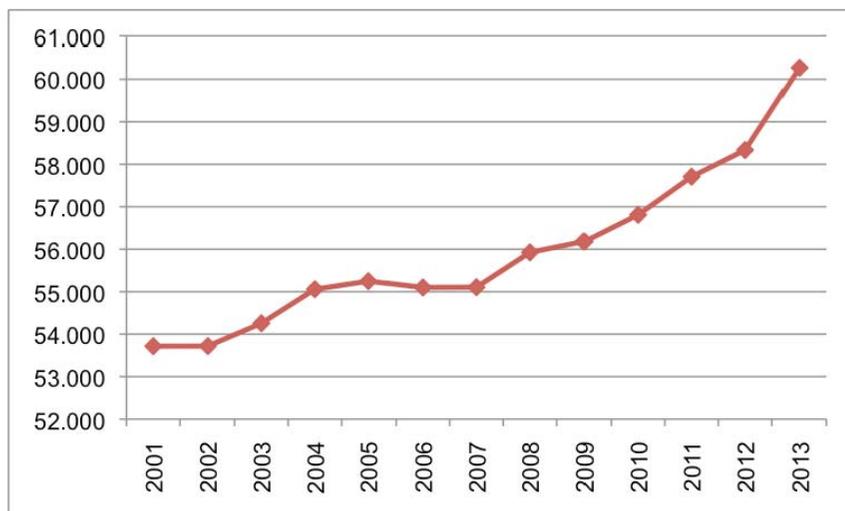
Parte 1^a - La condizione di partenza

1.1 Andamento demografico e immigrazione

La situazione generale, tanto quella del contesto economico e sociale, che quella della pianificazione urbanistica, non è sostanzialmente cambiata rispetto alle condizioni ed alle dinamiche che erano leggibili nel corso dell'elaborazione del PGT attualmente vigente.

Il PGT 2012 poteva contare su una popolazione residente in costante, lenta crescita, con tassi d'incremento inferiori all'1% annuo nel decennio precedente. Una tendenza sostanzialmente confermata anche nel periodo recente, salvo un leggero rallentamento nel 2011, subito compensato da un rimbalzo negli anni successivi che porta, alla fine del 2013, al superamento della soglia dei 60.000 abitanti.

Tab. 1 – Andamento demografico a Legnano 2001 - 2013



Si tratta di una nuova dinamica, largamente condivisa dai comuni dell'area legnanese, soprattutto dai maggiori (Gallarate, Busto Arsizio), nella quale spicca il dato di Legnano, che registra l'incremento più consistente nell'ultimo anno rilevato.

Tab. 2 – Tasso di Incremento medio annuo della popolazione nei comuni dell'area

| Comuni | Incremento medio annuo | | |
|----------------|------------------------|-------------|-------------|
| | 91-01 | 01-11 | 11-14 |
| Busto Arsizio | -0,15 | 0,50 | 0,64 |
| Castellanza | -0,65 | -0,22 | 0,04 |
| Cerro Maggiore | -0,25 | 0,61 | 0,85 |
| Dairago | 0,56 | 2,80 | 1,18 |
| Gallarate | 0,31 | 0,88 | 0,99 |
| Legnano | 0,76 | 0,72 | 1,14 |
| Canegrate | 0,44 | 0,42 | 0,51 |
| Nerviano | 0,67 | 0,17 | 0,45 |
| Parabiago | 0,37 | 1,11 | 0,85 |
| Rescaldina | 1,07 | 0,69 | 0,50 |
| S.G.su Legnano | -0,10 | 0,90 | 0,31 |
| S.V. Olona | 0,89 | 1,10 | 0,38 |
| Villa Cortese | 0,60 | 0,06 | 0,20 |
| Prov. Varese | 0,19 | 0,73 | 0,46 |
| Prov. Milano | -0,08 | -1,80 | 1,13 |
| Milano | -0,83 | -0,11 | 1,65 |

L'incremento sembra dovuto principalmente ad una nuova impennata dell'immigrazione dall'estero (circa 1.200 nuovi immigrati a Legnano nel corso del 2013) ma potrebbe anche essere dovuto alla sensibile riduzione dei valori immobiliari, che rende accessibile l'abitare a Legnano ad un maggior numero di famiglie, non più spinte all'emigrazione dal costo più contenuto degli alloggi nei comuni attorno.

Legnano registra comunque, dopo il 2010, la crescita maggiore di popolazione residente straniera fra tutti i comuni dell'area, con un incremento del 2% nel solo anno 2013, superiore anche a quello di Milano.

Tab. 3 – Cittadini stranieri nei comuni dell'area - valori assoluti

| Comuni | Cittadini stranieri residenti | | | |
|----------------|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Busto Arsizio | 6.445 | 5.732 | 6.222 | 6.853 |
| Castellanza | 1.010 | 980 | 1.053 | 1.070 |
| Cerro Maggiore | 1.127 | 1.107 | 1.217 | 1.267 |
| Dairago | 240 | 252 | 279 | 302 |
| Gallarate | 7.168 | 6.523 | 7.036 | 8.044 |
| Legnano | 6.287 | 5.666 | 5.949 | 7.140 |
| Canegrate | 716 | 704 | 816 | 872 |
| Nerviano | 1.103 | 977 | 1.136 | 1.206 |
| Parabiago | 1.837 | 1.599 | 1.766 | 2.111 |
| Rescaldina | 1.099 | 1.009 | 1.087 | 1.166 |
| S.G.su Legnano | 559 | 562 | 573 | 607 |
| S.V. Olona | 528 | 514 | 584 | 661 |
| Villa Cortese | 188 | 202 | 238 | 263 |
| Prov. Varese | 71.634 | 66.504 | 70.566 | 75.836 |
| Prov. Milano | 382.490 | 324.749 | 358.321 | 416.137 |
| Milano | 217.324 | 175.858 | 194.991 | 230.181 |

1.2 Le attività lavorative

Accanto alla ripresa dello sviluppo demografico si registra a Legnano una straordinaria tenuta delle attività lavorative.

Alla relativa stabilità del settore manifatturiero nel decennio 1991-2001 segue un sensibile calo nel decennio 2001-2011 determinato principalmente dalla perdita di posti di lavoro nel settore tessile (circa 800 posti)². Il calo è però ancora compensato dalla crescita registrata nelle attività di servizio, che porta ad un incremento complessivo di posti di lavoro di circa 500 unità.

La situazione di sostanziale stabilità del numero dei posti di lavoro appare condivisa dai comuni dell'area, salvo alcune significative accezioni (Busto Arsizio e Castellanza a nord, S. Giorgio, S. Vittore e Villa Cortese a sud).

In tutta l'area la perdita complessiva di posti di lavoro nel decennio risulterebbe abbastanza contenuta (-2,36%).

² Fonte: ISTAT 9° censimento generale dell'industria e dei servizi.

Tabella 4 – Numero Addetti alle Unità locali delle imprese

| Comuni | Numero addetti | | Variazione percentuale |
|---------------------|----------------|---------------|------------------------|
| | 2001 | 2011 | Δ 01-11 |
| Busto Arsizio | 2.6075 | 2.4261 | -6,96 |
| Castellanza | 6.554 | 5.379 | -17,93 |
| Cerro Maggiore | 3.561 | 3.637 | 2,13 |
| Dairago | 813 | 869 | 6,89 |
| Gallarate | 22.059 | 23.752 | 7,67 |
| Legnano | 18.590 | 19.025 | 2,34 |
| Canegrate | 2.429 | 2.141 | -11,86 |
| Nerviano | 6.202 | 6.712 | 8,22 |
| Parabiago | 6.514 | 6.659 | 2,23 |
| Rescaldina | 4.486 | 4.530 | 0,98 |
| S.Giorgio s/Legnano | 1.892 | 1.506 | -20,40 |
| S.V. Olona | 2.211 | 2.137 | -3,35 |
| Villa Cortese | 1.420 | 1.276 | -10,14 |

La scarsa affidabilità del dato statistico dell'ultimo censimento consiglia di non di approfondire il ragionamento sull'andamento dei diversi settori di attività e sulla distribuzione dei posti di lavoro nei diversi comuni dell'area legnanese.

La relativa stabilità del mondo del lavoro che emergerebbe dai dati statistici appare però in netto contrasto con la diffusa sensazione di declino che colpirebbe il mondo del lavoro ed in particolare il settore manifatturiero: sensazione restituita dai partecipanti alle consultazioni pubbliche organizzate all'avvio dell'elaborazione della variante, tanto di parte sindacale che di parte imprenditoriale.

1.3 Produzione edilizia e mercato immobiliare

In tutta la Regione è diffusa la sensazione che stia crescendo lo stock di alloggi invenduti, la cui realizzazione è stata avviata sotto la spinta di una delle fasi più brillanti dello sviluppo immobiliare ma la cui conclusione è precipitata in una delle peggiori crisi che questo stesso mercato abbia conosciuto dal dopoguerra ad oggi.

La sensazione si può considerare motivata per Milano, per i capoluoghi provinciali e per alcuni centri maggiori, ma non altrettanto per Legnano, dove l’iniziativa immobiliare appare rallentata da ben prima dell’inizio della crisi. Qui la quota di alloggi invenduti sembrerebbe non molto distante dalla quantità di alloggi vuoti che costituisce una componente fisiologica del mercato edilizio, indispensabile a consentire la mobilità delle famiglie ed a garantire la dialettica della domanda e dell’offerta. L’analisi dell’invenduto a Legnano, come in ogni altro comune della Lombardia, non può purtroppo contare su dati certi e richiede elaborazioni di qualche complessità incrociando dati provenienti da fonti diverse. Inoltre se lo scopo dell’analisi è di valutare quanta parte della produzione edilizia possa essere assorbita dal mercato, allora bisognerà concentrare l’attenzione sulla produzione di nuovi alloggi, trascurando lo stock di alloggi “usati”, la cui collocazione sul mercato segue una logica tutt’affatto diversa.

La produzione di alloggi nuovi è in calo a Legnano, come nel resto della Regione, e i dati relativi appaiono eloquenti.

Tab. 5 – Permessi di costruire rilasciati dal 2009 al 2014 per interventi riguardanti la realizzazione di più di 400 mq di SLP³

| anno | PdC TOT n° pratiche | Permessi di Costruire per SLP > 400 mq | | |
|------|---------------------------|--|----------------------|------------------------|
| | | n° pratiche | di cui sottotetti | Tot SLP autorizzata |
| 2009 | 19 | 6 | 0 | 12.800 |
| 2010 | 53 | 6 | | 9.425 |
| 2011 | 64 | 10 | 1 | 7.639 |
| 2012 | 22 | 1 | | 677 |
| 2013 | 28 | 2 | | 940 |
| 2014 | 23 | 4 | 1 | 2.173 |

³ Dati forniti dall’Ufficio tecnico Comunale. La tabella riporta il dato complessivo dei permessi di costruire rilasciati nell’anno, il numero dei permessi riguardanti la realizzazione di più di mq 400 di SLP rapportabile a più di 4 alloggi. Per questi ultimi viene indicato il numero totale delle pratiche, quante di queste riguardano il recupero di sottotetti a fini residenziali, la SLP complessiva autorizzata.

Negli ultimi cinque anni si passa da circa 130 nuovi alloggi autorizzati nel 2009 a circa 10 nel 2013, questo per quanto riguarda solamente gli interventi realizzati da operatori economici del settore, ossia solamente gli interventi che prevedono la realizzazione di più di 4 alloggi.

Nell’ultimo quinquennio sono stati dunque rilasciati permessi di costruire per la realizzazione di circa 260 alloggi.

A questi andrebbero aggiunti quelli autorizzati con altro titolo abilitativo, verificarne conseguentemente l’effettiva realizzazione ed il riscontro ottenuto nel mercato.

Per la valutazione dell’invenduto non sono invece più utilizzabili i dati del censimento pubblicati dall’ISTAT, poiché nel 2011 il dato del non occupato, così come il numero totale delle abitazioni, non è stato più rilevato.

Qualche indicazione si può ricavare dalla crescita del numero degli alloggi occupati, che appare rilevante ma rimane comunque inferiore al numero delle nuove famiglie, dimostrando la permanenza di un margine di domanda di abitazioni che non ha ancora trovato risposta nell’offerta del mercato.

Tab. 6 – Alloggi occupati da residenti e numero famiglie 2001 - 2011

| Comuni | Abitazioni Occupate | | | | Famiglie | | | |
|-----------------------|---------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
| | 2001 | 2011 | Δ 01-11 | Δ % | 2001 | 2011 | Δ 01-11 | Δ % |
| Busto Arsizio | 30134 | 33696 | 3562 | 11,82 | 30185 | 34127 | 3942 | 13,06 |
| Castellanza | 5878 | 6120 | 242 | 4,12 | 5901 | 6201 | 300 | 5,08 |
| Cerro Magg. | 5292 | 6015 | 723 | 13,66 | 5313 | 6105 | 792 | 14,91 |
| Dairago | 1701 | 2294 | 593 | 34,86 | 1702 | 2327 | 625 | 36,72 |
| Gallarate | 18531 | 21445 | 2914 | 15,73 | 18701 | 21956 | 3255 | 17,41 |
| Legnano | 21627 | 24275 | 2648 | 12,24 | 21647 | 24461 | 2814 | 13,00 |
| Canegrate | 4.483 | 5.013 | 530 | 11,82 | 4.499 | 5.125 | 626 | 13,91 |
| Nerviano | 6446 | 6951 | 505 | 7,83 | 6455 | 7085 | 630 | 9,76 |
| Parabiago | 9253 | 10983 | 1730 | 18,70 | 9322 | 11177 | 1855 | 19,90 |
| Rescaldina | 5054 | 5649 | 595 | 11,77 | 5089 | 5769 | 680 | 13,36 |
| S.Giorgio s/L. | 2450 | 2786 | 336 | 13,71 | 2465 | 2821 | 356 | 14,44 |
| S.V. Olona | 2886 | 3415 | 529 | 18,33 | 2895 | 3452 | 557 | 19,24 |
| Villa Cortese | 2213 | 2430 | 217 | 9,81 | 2220 | 2455 | 235 | 10,59 |

1.4. L'evoluzione del settore commerciale

È questo l'unico settore ancora alla ricerca di spazi per nuovi insediamenti, principalmente della dimensione delle medie strutture di vendita. È quindi il settore che ancora sostiene una attività immobiliare per il resto in forte calo, ormai orientata a iniziative destinate ad avere un riscontro certo, "precontrattualizzato", come appunto nel caso delle attività commerciali di media dimensione.

Le medie strutture di vendita sono inoltre attratte dalla buona concentrazione di residenti, ossia dalla dimensione del mercato locale, e contemporaneamente dalla presenza di altre strutture commerciali. In definitiva anche per il commercio Legnano può esercitare il ruolo di polo attrattore riconosciuto dalla pianificazione sovracomunale.

L'eventuale insediamento delle nuove attività commerciali non sembra poter ulteriormente penalizzare le attività commerciali di vicinato, ed in particolare quelle che si esercitano nell'area centrale. Sulla crisi di queste ultime sembra pesare maggiormente l'elevato livello degli affitti

1.5. La tendenza alla concentrazione delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche

La progressiva concentrazione nell'area del vecchio ospedale delle strutture di gestione del sistema sanitario del nord ovest di Milano potrebbe testimoniare di una nuova tendenza alla razionalizzazione delle strutture di servizio che potrebbero avvantaggiarsi della disponibilità di immobili e della grande accessibilità dell'area oltre che dell'elevato livello generale di infrastrutturazione urbana.

Sarebbe del resto una tendenza naturale nella situazione di perdurante scarsità di risorse pubbliche e private che potrebbe

in futuro accentuare l'attrattività delle polarità locali come Legnano.

Se la tendenza venisse confermata si potrebbe aprire una nuova prospettiva anche per il riuso, con altre finalità, di parte delle aree dismesse presenti nel centro di Legnano ed in particolare di quelle già di proprietà pubblica (ospedale, caserma).

Parte 2^a - L'evoluzione del contesto del piano

2.1 Le innovazioni introdotte dalla pianificazione provinciale

Il nuovo PTCP della provincia di Milano riproduce in gran parte le indicazioni contenute nella precedente versione ma introduce alcune significative innovazioni che possono avere effetti sulla pianificazione comunale, quantomeno con riferimento all'interpretazione dei valori ai quali prestare attenzione.

Le **indicazioni confermate** dalla nuova versione riguardano principalmente:

- L'individuazione di Legnano come polo attrattore
La classificazione è basata su indicatori quantitativi e qualitativi inerenti la presenza di nodi infrastrutturali, del trasporto pubblico su ferro, di servizi di eccellenza, di beni storico monumentali, di un sistema commerciale rilevante e di strutture ricettive.
I poli attrattori concorrono all'attuazione dei progetti strategici del PTCP e costituiranno i nodi della struttura policentrica del territorio metropolitano, da consolidare col decentramento delle funzioni di eccellenza.
- Le previsioni riguardanti la viabilità e la rete ferroviaria
Vengono confermati sia la "variante del Sempione", il cui risulta appare immutato rispetto alle versioni già note, sia l'ammodernamento della linea ferroviaria: progetti entrambi ancora privi di copertura finanziaria.
- Alcune parti della rete ecologica provinciale
Sono confermate:
 - l'individuazione del ganglio secondario sulle aree agricole fra Legnano, Villa Cortese e Dairago, in connessione col PLIS Alto Milanese;

- l'individuazione del corridoio ecologico secondario destinato a garantire la continuità fra le aree del PLIS Alto Milanese e quelle del PLIS delle Roggie ad ovest di Dairago;
oltre, ovviamente, al corridoio fluviale dell'Olonà.

Le **innovazioni** introdotte riguardano principalmente:

- La precisazione dei contenuti della rete ecologica provinciale (Tav. 4) ed in particolare:
 - la formalizzazione della "Dorsale Verde Nord", già individuata nella precedente proposta di variante al PTCP non pervenuta all'adozione, la cui perimetrazione viene sostanzialmente confermata ed alla quale è associata una specifica disciplina di tutela;
 - la perimetrazione del varco (n° 3) lungo il corridoio ecologico secondario fra Dairago e Villa Cortese, che non arriva a interessare il territorio del Comune di Legnano ma costituisce un riferimento importante per la continuità del corridoio.
- L'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (Tav. 6)
L'individuazione è evidentemente successiva all'adozione del PGT attualmente vigente e ne ricalca fedelmente le previsioni. Non ricadono conseguentemente fra le aree agricole individuate quelle corrispondenti all'Ambito di Trasformazione n° 9 è quelle destinate a servizi e spazi pubblici collocate fra l'ospedale nuovo e il confine dell'edificato.⁴

⁴ Nella pagina successiva sono riportati gli estratti delle tavole del PTCP riferite agli argomenti trattati nel testo.

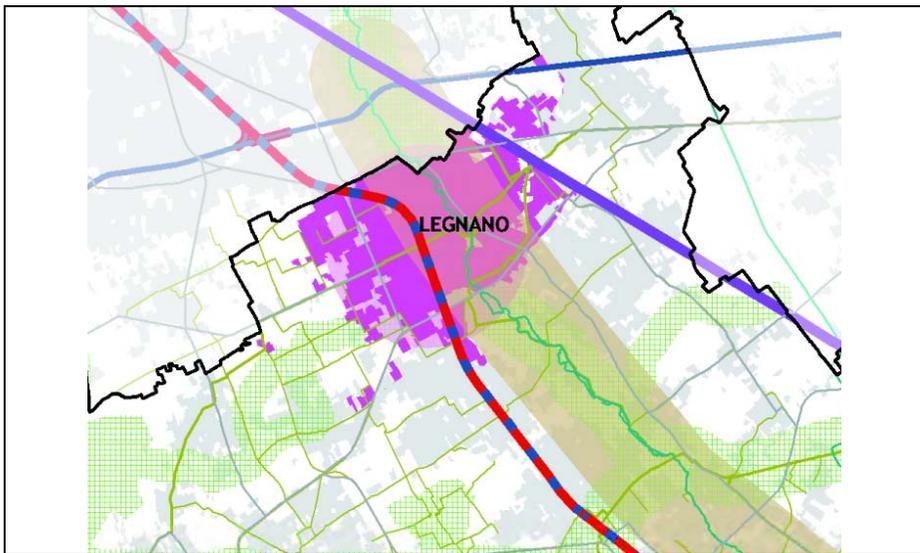


Tavola 0 – STRATEGIE DI PIANO

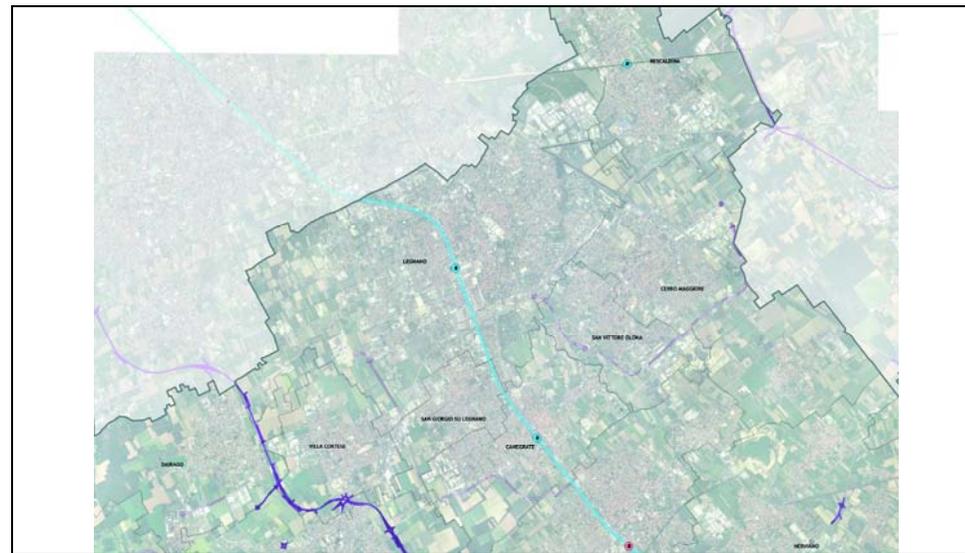


Tavola 1 – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

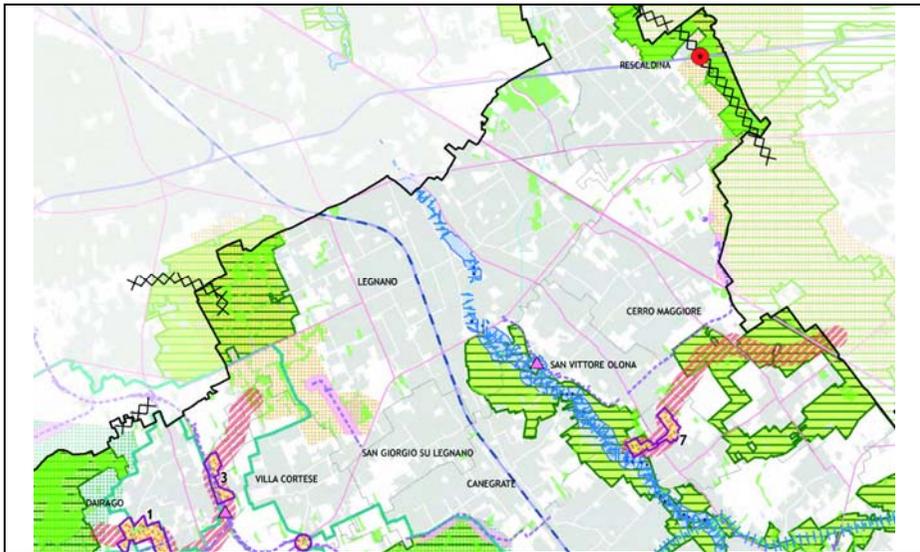


Tavola 4 – RETE ECOLOGICA

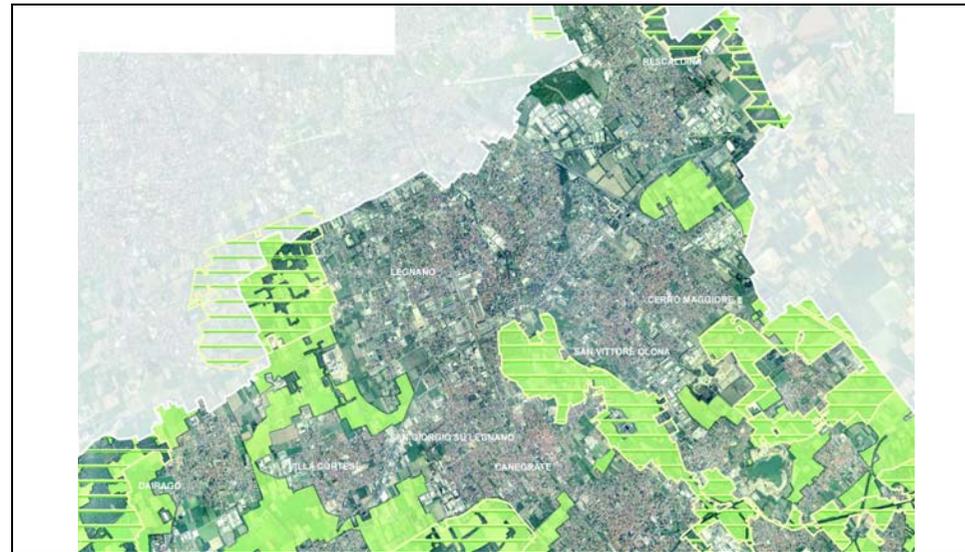


Tavola 6 – AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO

2.2 La pianificazione nei comuni contermini

Con diversa tempestività tutti i comuni attorno a Legnano si sono dotati del proprio PGT adottando obiettivi, strategie e persino forme di pianificazione differenti.

| <i>Conune</i> | <i>Anno⁵</i> |
|------------------------|-------------------------|
| Busto Arsizio | 2013 |
| Canegrate | 2012 |
| Castellanza | 2011 |
| Cerro Maggiore | 2012 |
| Dairago | 2011 |
| Rescaldina | 2012 |
| San Giorgio su Legnano | 2012 |
| San Vittore Olona | 2013 |
| Villa Cortese | 2011 |

Operando in un'area fortemente urbanizzata i nuovi strumenti urbanistici riproducono in gran parte le disposizioni già contenute nei vecchi PRG, riconoscendo la situazione di sostanziale conurbazione già chiaramente rappresentata nel mosaico dei piani vigenti prima dell'entrata in vigore della LR 12/05 (vedi Fig. 1).

Le principali innovazioni introdotte dai PGT riguardano l'individuazione degli ambiti di trasformazione (vedi Fig. 2).

Nonostante ciascun Documento di Piano segua una propria logica attribuendo un diverso valore all'individuazione degli Ambiti di trasformazione, l'insieme di tali individuazioni appare nel complesso significativa.

Le aree individuate si trovano in condizioni di fatto assai diverse: molto frequentemente si tratta di aree già edificate, inserite nella

continuità della maglia urbana, ma non mancano previsioni di espansione al margine dell'edificato.

Nel complesso, l'entità delle trasformazioni prefigurate appare tale da modificare sostanzialmente le condizioni e lo stesso paesaggio di questa parte dell'agglomerazione metropolitana.

La disposizione degli Ambiti sembra far emergere alcune direttrici principali di possibile sviluppo:

- a) anzitutto l'asta dell'Olona, lungo la quale sono distribuite un numero rilevante di aree ex industriali, che costituiscono attualmente un pesante fattore di degrado laddove la presenza del fiume potrebbe invece favorire la massima qualità degli interventi di riuso, come dimostra il caso dell'area ex Cantoni a Legnano;
- b) il sistema di aree lungo la direttrice dei viali Cadorna - Toselli, tra Legnano, Cerro Maggiore e san Vittore Olona, che prefigura una possibile nuova centralità del viale che potrebbe trovare corrispondenza anche al di là dell'interruzione determinata dal nastro autostradale;
- c) all'esterno del territorio di Legnano, il sistema di aree diversa dimensione distribuite lungo il tracciato delle Ferrovie Nord Milano tra Castellanza e Busto Arsizio che interseca il sistema dell'Olona.

Il quadro delle trasformazioni possibili non è interamente rappresentato dalle individuazioni dei PGT: mancano infatti all'appello alcune grandi aree industriali dismesse o sottoutilizzate, come ad esempio il polo chimico di Castellanza, e la vasta area sulla quale è stato attivato l'Accordo di Programma per l'insediamento di una grande struttura di vendita nel territorio dei comuni di Cerro Maggiore e Rescaldina ("d" in Fig: 2).

⁵ Anno di prima approvazione del PGT. Quasi tutti i comuni hanno nel frattempo approvato varianti di diversa entità al PGT o solamente ad alcune sue componenti.

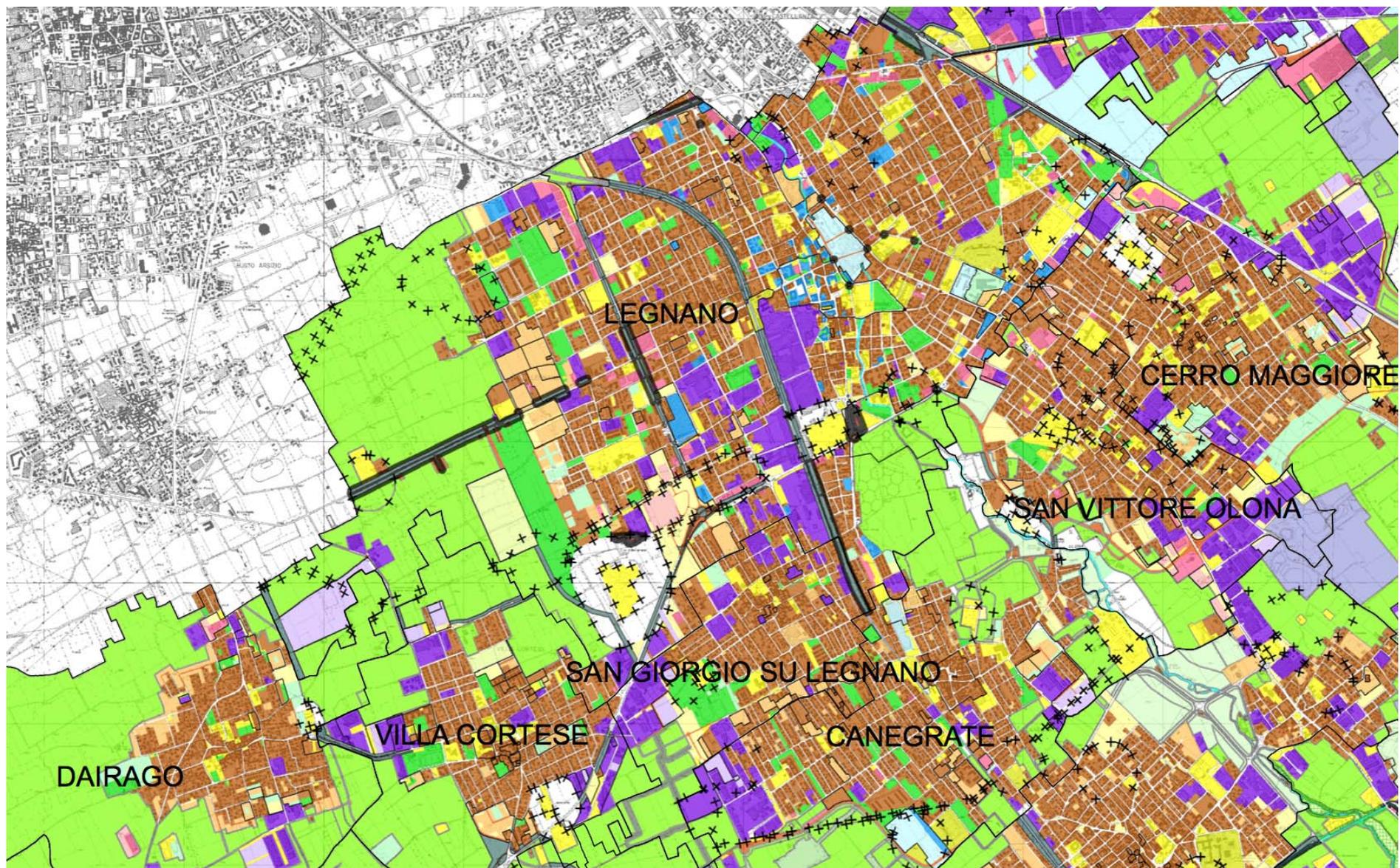


Fig. 1 - Mosaico informatizzato degli strumenti urbanistici comunali, Provincia di Milano, pubblicato nel settembre 2009 con aggiornamento al 2008

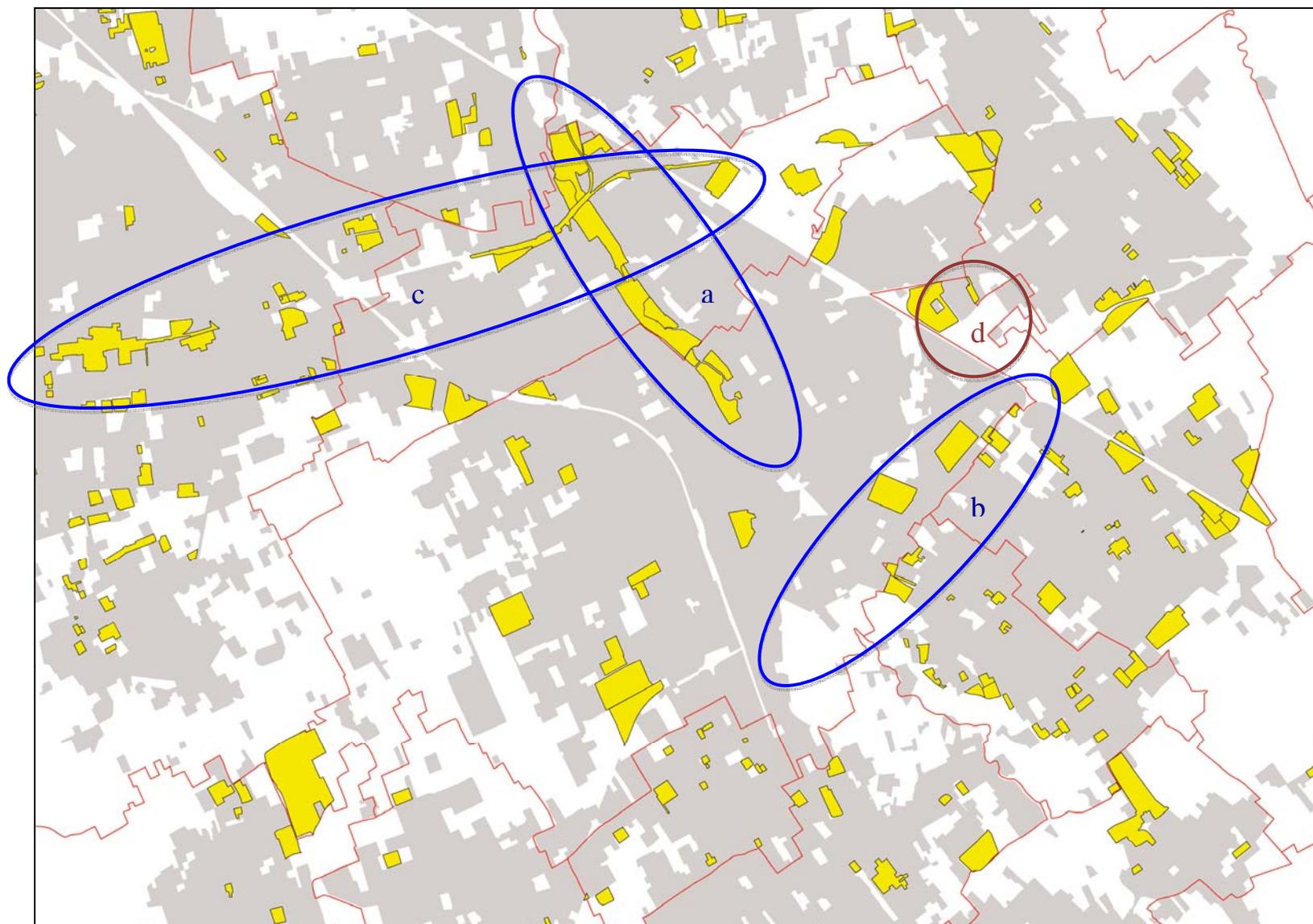


Fig. 2 - Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano dei PGT dei Comuni dell'area, con indicazione delle possibili direttrici principali di sviluppo

2.3 L'attuazione del PGT 2012

Nel periodo di validità del nuovo strumento urbanistico comunale sono stati richiesti circa 700 atti abilitativi (Permesso di Costruire / DIA / SCIA): numero esiguo nel complesso e caratterizzato da un significativo decremento tra annualità 2012-2013 e annualità 2013-2014.

Il settore commerciale si è configurato come il più attivo e propositivo nello scenario attuale (caratteristica confermata dal numero di richieste di incontri, quesiti interpretativi e pareri preventivi inoltrate ai servizi comunali).

Uno solo degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano - il n° 3 corrispondente alle ex fonderie Franco Tosi - è giunto alla definitiva approvazione del piano attuativo nel corso del 2013 ma al momento del rilascio del presente documento risulta ancora pendente la sottoscrizione della relativa convenzione.

Nessun esito ha prodotto al momento la pratica della perequazione introdotta dal PGT: l'unico Ambito di trasformazione per il quale è stato presentato il piano attuativo non ha avuto necessità di incrementare attraverso tale procedura la capacità edificatoria e nessun operatore ha attivato l'istituto della perequazione nelle aree del tessuto urbano consolidato.

Nelle aree disciplinate dal Piano delle Regole è stato rilevato un chiaro interesse da parte degli operatori per le modalità attuative del Programma Integrato di Intervento, del Piano di Recupero in Area A e del Piano Attuativo di trasformazione di aree produttive intercluse nel tessuto residenziale (Aree B3).

In definitiva lo stato di attuazione delle previsioni del PGT si può riassumere in due punti:

- un solo Ambito di Trasformazione (n° 3), è definitivamente approvato dal Consiglio Comunale;
- nessuno dei comparti di piano attuativo individuati dal Piano delle Regole è stato approvato.

Per quanto riguarda in particolare la residenza, la capacità insediativa prevista dal PGT è ancora interamente da realizzare ma rimane inoltre da sviluppare una parte significativa della capacità insediativa contenuta nei piani attuativi vigenti in esecuzione del PRG 2003⁶.

| | SLP assegnata | SLP convenzionata | SLP autorizzata | SLP da autorizzare |
|--------------------|------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|
| Ambiti di T | 248.700 | 0 | 0 | 248.700 |
| Aree C | 101.716 | 0 | 0 | 101.716 |
| Aree Cvg | 145.690 | 145.690 | 45.312 | 100.378 |
| TOTALE | 496.106 | 145.690 | 45.312 | 450.784 |

Dei circa 500.000 mq di possibile edificazione residenziale contemplati dal PGT sono stati rilasciati permessi di costruire solamente per una quota di poco inferiore al 10%, interamente riferita a piani attuativi entrati in Vigore prima dell'approvazione del PGT stesso e da questo solamente riepilogati. Inoltre, dei piani attuativi previgenti rimangono ancora da rilasciare permessi di costruire per 2/3 della capacità edificatoria assegnata.

⁶ Fonte: Ufficio Tecnico Comunale. La tabella riporta la superficie lorda di pavimento (SLP) massima realizzabile negli Ambiti di Trasformazione, nelle aree "C" introdotte dal Piano delle Regole e nelle aree "Cvg" riconosciute dallo stesso Piano delle Regole corrispondenti a Piani Attuativi previgenti.

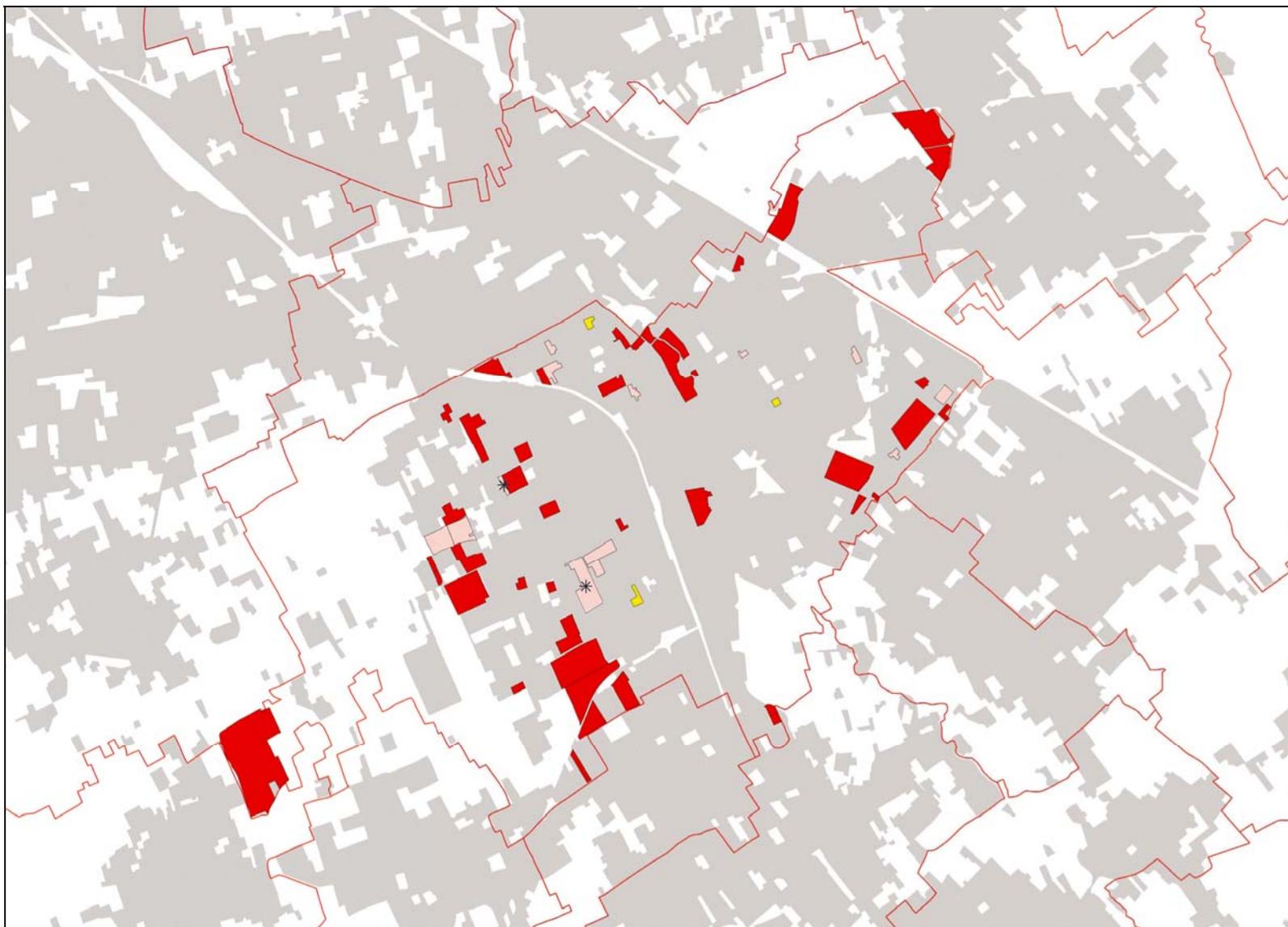


Fig. 3 - Stato di attuazione del PGT 2012 - nella figura sono riportati gli Ambiti di trasformazione ed i comparti di piano attuativo non pervenuti all'adozione (rosso), i piani attuativi vigenti largamente inattuati (rosa) ed i piano attuativi esauriti (giallo).

2.4 Le istanze presentate all'avvio della variante

Le istanze presentate a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento di revisione del PGT restituiscono un quadro variegato delle difficoltà incontrate nell'attuazione del PGT oltre che una prima ricognizione delle opportunità di correzione di eventuali errori materiali o di interpretazione dello stato del territorio.

Complessivamente le istanze presentate fino a tutto il mese di all'agosto 2014 sono 63⁷; di queste solamente 8 presentano richieste o proposte di carattere generale.

Delle restanti 55:

- * 16 richiedono una differente modalità di attuazione delle previsioni di Piano;
- * 10 richiedono una differente formulazione di articoli di normativa;
- * 29 richiedono un cambio di destinazione urbanistica per le aree di proprietà.

Le principali questioni sollevate riguardano:

- La modifica delle procedure attuative; si tratta prevalentemente di proprietari di aree ricomprese all'interno di un comparto assoggettato a pianificazione attuativa che chiedono di intervenire con titolo abilitativo semplice, anche convenzionato. In alcuni casi si tratta di proprietari di aree ricadenti negli Ambiti di trasformazione che chiedono di non essere assoggettati all'obbligo della redazione del "master plan"⁸.
- La possibilità di realizzare la capacità edificatoria assegnata alle aree attualmente di "decollo" direttamente sulle aree stesse, rinunciando alla destinazione di dette aree a servizi o spazi pubblici, almeno in quota parte.
- In generale il meccanismo della perequazione, introducendo la facoltà di realizzare una maggiore capacità edificatoria senza ricorrere all'acquisto ed alla cessione al Comune delle aree di "decollo".

⁷ In occasione dell'avvio del PGT 2012 furono presentate 153 istanze.

⁸ Si riferisce alla disposizione contenuta nell'art. 11, comma 1, dei CTA del Documento di Piano.

Le istanze di carattere generale sono presentate da gruppi o associazioni e riguardano per lo più questioni locali: problemi di quartiere riguardanti la viabilità, spazi per l'attività sociale, la salvaguardia del territorio inedificato.

Una sola istanza (Confindustria Alto Milanese) pone il problema del rilancio economico del territorio proponendo a tal fine la reindustrializzazione delle aree dismesse attraverso una politica di "marketing territoriale" i cui presupposti dovrebbero trovare spazio nella variante.

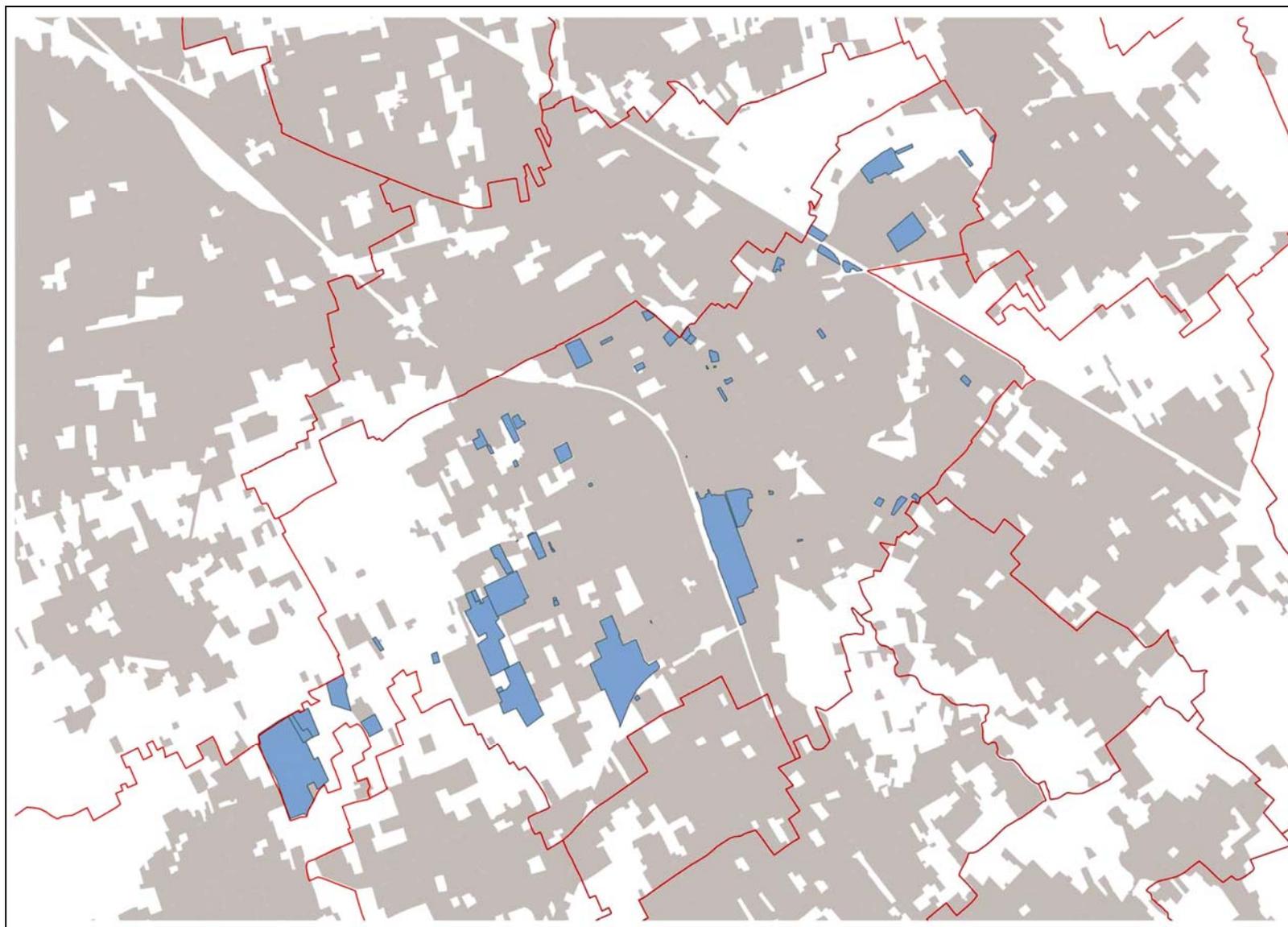


Fig. 4 - Individuazione delle aree oggetto delle istanze presentate all'avvio del procedimento della variante

Parte 3^a - I temi centrali della variante

3.1 Una strategia di lungo termine per le aree Franco Tosi

Il PGT 2012 assume come dato di fatto la presenza dell'industria manifatturiera nel centro di Legnano, considerandola come una componente rilevante dello scenario ipotizzato per il consolidamento e lo sviluppo delle attività produttive⁹:

“L’asta industriale centrale, cresciuta attorno alla ferrovia, corrispondente in larga misura all’insediamento delle industrie Franco Tosi. Si tratta di una localizzazione fortemente consolidata e parte essenziale del volto della città, che deve tuttavia confrontarsi con le difficoltà determinate dalle condizioni di accessibilità e dalle relazioni col contesto urbano.

La conservazione dell’insediamento produttivo, collocato nel pieno centro della città, appare, al momento, essenziale.”

Nella sostanza il PGT 2012 considera la presenza della Franco Tosi un dato di fatto: pertanto si limita a riconoscerle, nel Piano delle Regole, la destinazione produttiva, con ciò demandando a successivi strumenti la valutazione dell'opportunità della permanenza della manifattura nel pieno centro della città e delle possibili alternative.

Alla luce dei più recenti avvenimenti tale impostazione non appare riproponibile.

La messa in liquidazione della società con l'ipotesi di riuso a fini industriali della parte settentrionale del complesso Franco Tosi rende palese la precarietà della destinazione produttiva e la conseguente necessità di valutarne le implicazioni sul piano sia delle prospettive generali dello sviluppo economico sia della

riorganizzazione e riqualificazione delle aree urbane ed in particolare degli spazi pubblici.

Come è noto, sullo sviluppo delle attività manifatturiere l'urbanistica ha scarsa influenza e i tentativi fatti in passato di conservare la produzione bloccando la destinazione delle aree hanno dimostrato la loro vacuità. Nondimeno il piano urbanistico rappresenta l'occasione per ragionare attorno alle condizioni da realizzare per favorire la localizzazione delle eventuali nuove attività produttive e per garantire che tornino a vantaggio dell'intera collettività urbana.

Si tratta in particolare di:

- valutare le modalità ed i percorsi dell'eventuale trasformazione urbanistica ed edilizia in modo che le procedure non risultino di intralcio all'insediamento delle attività;
- migliorare l'accessibilità delle aree garantendo al contempo la compatibilità del traffico indotto dalle attività con la circolazione urbana.

Nel valutare le ipotesi di trasformazione e sviluppo non dovrà sfuggire la straordinaria dimensione e collocazione dell'area che si estende per una superficie maggiore di quella occupata dal nucleo storico di Legnano.

Il complesso delle aree occupate dall'insediamento industriale Franco Tosi arriva ad una superficie di circa 300.000 mq, dei quali circa i 2/3 sul versante orientale della ferrovia, in prossimità del centro.

Se a queste aree si sommano quelle degli ambiti di trasformazione individuati dal vigente Documento di Piano in

⁹ Documento di Piano, Relazione, Cap. 3 - Scenari e politiche.

corrispondenza delle altre aree industriali dismesse nel centro di Legnano, si arriva alla ragguardevole superficie di oltre 400.000 mq alla quale trovare una nuova destinazione che sia economicamente sostenibile e torni a vantaggio della collettività.

Se si allarga lo sguardo ai comuni circostanti il tema del riuso delle aree industriali dismesse o sottoutilizzate appare nelle sue drammatiche dimensioni, collocandolo fra le questioni che richiedono la messa a punto di politiche di grande scala da praticare col supporto di risorse quantomeno regionali.

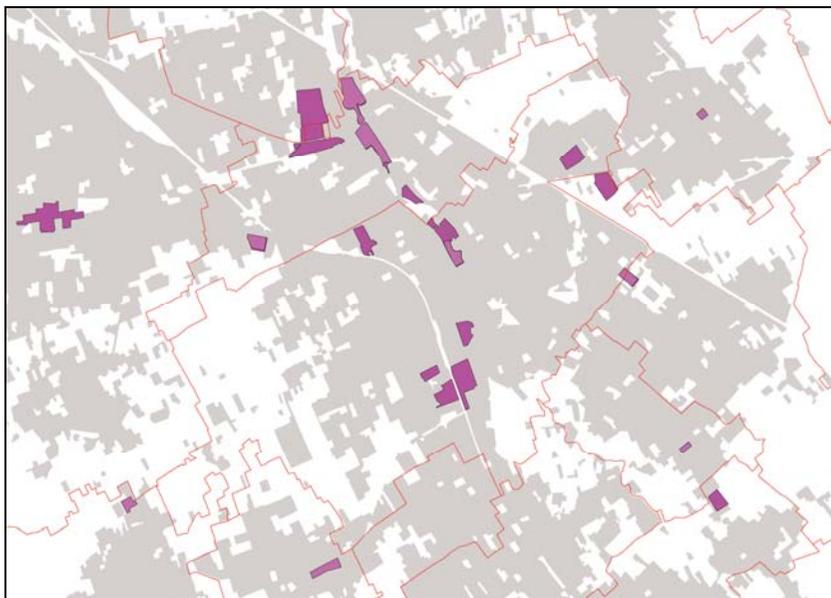


Fig. 5 - Principali aree industriali dismesse o sottoutilizzate a Legnano e nell'immediato intorno (individuazione provvisoria)

3.2 Il sistema delle aree verdi

La particolare qualità di Legnano è determinata dalla sua "urbanità", ossia dalla sua connotazione come città compatta e ordinata, dotata di una forte identità legata alla formazione industriale e al mondo del lavoro, concretamente presente nello straordinario patrimonio di servizi collettivi, infrastrutture e singoli edifici, che trovano la loro espressione collettiva nel palazzo municipale.

La forte impronta della città industriale porta in secondo piano il pur ricco patrimonio di aree verdi che caratterizza molta parte della città e del suo contorno e che può costituire uno dei fattori chiave del suo rilancio.

Il PGT vigente riconosce l'importanza del sistema delle aree verdi per la cui qualificazione propone quattro progetti principali¹⁰:

- *il parco dell'Olonà, completando a settentrione il sistema delle aree verdi già in larga parte realizzato nel tratto meridionale;*
- *Il parco del Castello e la sua connessione alla città lungo il corso del fiume;*
- *I boschi Ronchi;*
- *il bastione verde da realizzare al confine occidentale della città.*

Il PGT individua inoltre numerose aree da destinare a verde di vicinato, disseminate nel tessuto residenziale in particolare settore sud est della città.

L'attenzione è dunque concentrata sull'area urbana mentre, nello strumento vigente, il territorio non edificato non viene fatto oggetto di particolari indicazioni di salvaguardia o qualificazione,

¹⁰ Ibid., Cap. 3.3

ad eccezione del “bastione verde” - una fascia alberata di grande profondità - che viene ipotizzata sul margine occidentale della città a consolidare definitivamente il limite dell’edificato.



Estratto della Tav. DP01 del Documento di Piano 2012 con la rappresentazione del sistema del verde del settore ovest della città e l’individuazione del “bastione verde”.

Alle aree inedificate sembra ora doversi dedicare una maggiore attenzione. Questo sia in considerazione delle indicazioni contenute nel PTCP recentemente entrato in vigore sia dello sguardo sovracomunale col quale deve essere affrontato il tema del verde quando lo si vuole connotare come elemento strutturale della città: elemento di sistema.

In quest’ottica possono acquistare un nuovo significato:

- il possibile ampliamento del PLIS Alto Milanese, già ipotizzato dal PRG 2003
- la valorizzazione dei Boschi Tosi, in connessione potenziale col PLIS Rugareto,

- l’asta dell’Olona, già individuata dal PGT vigente come fattore di qualificazione dell’area centrale, che può presentarsi come corridoio di connessione fra il PLIS dei Mulini, a sud, e quello della Media Valle Olona, a nord.

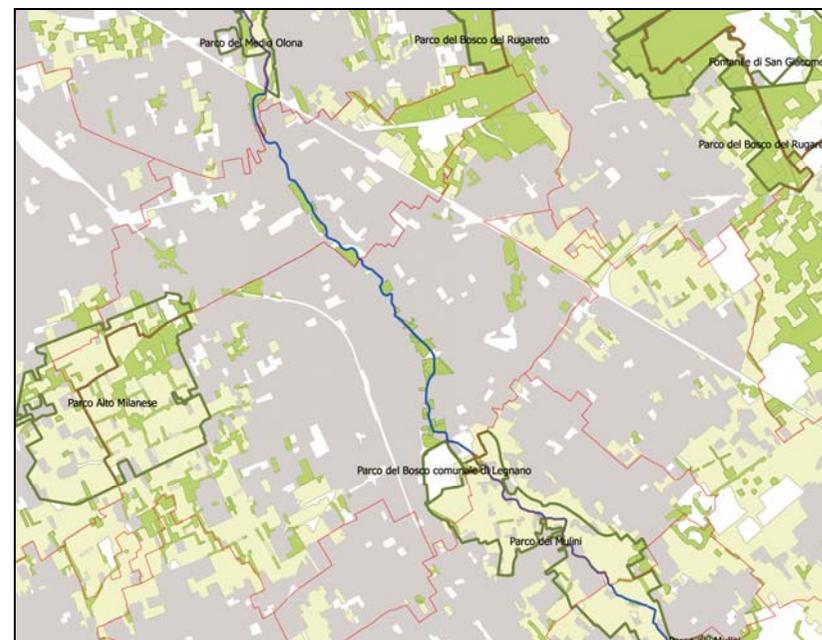


Fig. 6 - Il sistema dei parchi locali (PLIS) e dei boschi attorno a Legnano

3.3 Una politica per la residenza sociale

Il PGT vigente dedica al tema dell’edilizia sociale uno specifico approfondimento all’interno del Piano dei Servizi. Le conclusioni di tale approfondimento si possono considerare ancora attuali poiché la dinamica demografica è rimasta sostanzialmente inalterata e non sono disponibili nuovi dati sul patrimonio edilizio esistente confrontabili con quelli prodotti nel documento citato.

Il fabbisogno di edilizia sociale è così stimato nelle elaborazioni del PGT vigente¹¹:

- *circa 1/4 della popolazione residente vive in abitazioni più o meno sovraffollate;*
- *considerando che una parte (50%) delle famiglie che vivono in abitazioni non fortemente sovraffollate sia solo temporaneamente in tale condizione in quanto in cerca di un'abitazione di adeguata dimensione sul libero mercato, alle restanti famiglie che vivono in sovraffollamento – poco meno di 2.500 - mancherebbero circa 3.500 "stanze";*
- *si può dunque quantificare in circa 850 abitazioni di dimensione media pari a 4 stanze (soggiorno, cucina e due stanze da letto) la parte della nuova produzione di edilizia residenziale che, in diverse forme di social housing, sarebbe opportuno destinare a dare risposta prioritariamente a tale fabbisogno: si tratta di una superficie lorda di pavimento di circa 80.000 metri quadrati, ovvero di un volume di circa 240.000 metri cubi.*

Alla valutazione prodotta nel PGT 2012 deve ora essere associato l'obiettivo di compensare la costante riduzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica determinato, non solamente e non principalmente in Legnano, dalle alienazioni e dal degrado degli immobili.

Si segnala la necessità di valutare il fabbisogno e le modalità di risposta ad una scala che non può essere ridotta al territorio di un solo comune, soprattutto tenuto conto che l'area legnanese nel suo complesso si caratterizza come una grande città della quale Legnano rappresenta il centro.

¹¹ Piano dei Servizi, Relazione Illustrativa, Cap. 4.

Parte 4^a - Quadro di sintesi degli obiettivi della variante

I contenuti del Piano di Mandato e della Relazione Previsionale Programmatica in materia di governo del territorio.

Non essendo sensibilmente mutato lo stato del territorio legnanese, i nuovi indirizzi per l'elaborazione della variante di PGT, costruiti a partire dal Piano di Mandato stilato dall'Amministrazione Comunale e nella Relazione Previsionale Programmatica allegata al Bilancio 2013, riproducono almeno in parte e con differenti accentuazioni i temi del Documento programmatico a suo tempo (anno 2009) posto a base dell'elaborazione del PGT 2012.

4.1 I temi che conservano attualità e si possono considerare come continuità strategiche da precisare nella variante riguardano:

| | |
|---|---|
| <p>1. I luoghi del lavoro</p> | <p>Perseguire lo sviluppo del settore produttivo e delle attività di servizio ed insieme la conservazione e lo sviluppo delle attività produttive tradizionali: obiettivo strategico in una realtà come quella dell'Alto Milanese, già interessata da un processo di deindustrializzazione che la crisi in corso sta ulteriormente amplificando.</p> <p>Nuovo obiettivo però è quello di attuare tale strategia senza produrre nuovo consumo di suolo, studiando soluzioni di concentrazione e ottimizzazione anche a scala sovracomunale, fondate su accessibilità e dotazione infrastrutturale.</p> |
| <p>2. La promozione del riuso delle aree ex industriali storiche</p> | <p>Il tema della rigenerazione urbana rimane centrale all'interno delle scelte di governo del territorio. Portata a compimento la riconversione dell'area ex Cantoni e avviata la riqualificazione delle ex fonderie Franco Tosi di via Rossini, si tratta di trovare una nuova identità urbana ad ampie parti della città promuovendo la formazione di strumenti urbanistici negoziali e sperimentando forme di partenariato pubblico-privato.</p> |
| <p>3. La città dei servizi</p> | <p>Si conferma l'obiettivo di qualificare l'identità di Legnano come polo di servizi nei confronti di un vasto territorio, promuovendo il confronto alla scala dell'area legnanese per la definizione delle scelte del Piano dei Servizi, coerentemente con il ruolo di polarità locale che la città di Legnano è destinata a conservare nel contesto dell'area metropolitana.</p> |
| <p>4. La presenza della natura nella città</p> | <p>Obiettivo strategico nel rapporto tra territorio urbanizzato e territorio non urbanizzato è quello di valorizzare e potenziare i Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS) presenti attorno all'agglomerato urbano legnanese, soprattutto con riferimento al Parco Alto Milanese, favorendo la ricostruzione della continuità delle aree verdi.</p> |

| | |
|--|---|
| 5. La circolazione con mezzi alternativi all'automobile | Favorire la mobilità dolce (pedonale, ciclistica) migliorando gli spazi a questa riservati e promuovere il trasporto pubblico locale anche come strumento di collegamento sovracomunale supportato da parcheggi d'interscambio rimane un obiettivo prioritario, come tale sviluppato nel Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU). |
|--|---|

4.2 I nuovi indirizzi da porre alla base dell'elaborazione della variante discendono dai documenti prodotti dall'Amministrazione e dalle argomentazioni sviluppate nei confronti preliminari. I nuovi obiettivi sono elencati di seguito in ordine non gerarchico.

| | |
|--|--|
| 6. La minimizzazione del consumo di suolo | <u>I temi da sviluppare</u> <ul style="list-style-type: none"> • l'evoluzione della legislazione regionale e della pianificazione sovracomunale; • la valutazione della domanda insediativa; • la ridefinizione del confine della città; • la messa a punto di strumenti di gestione in grado di correlare più direttamente l'assegnazione dei diritti edificatori all'operatività degli interventi. |
| | <u>Le implicazioni amministrative e territoriali</u> <ul style="list-style-type: none"> • riesame degli ambiti di trasformazione e delle aree per servizi ai margini della città; • valutazione delle implicazioni economiche della revisione delle aree; • definizione delle strategie di valorizzazione del suolo sottratto al consumo: l'estensione del Parco Altomilanese. |

| | |
|---|---|
| 7. La valorizzazione del tessuto esistente | <u>I temi da sviluppare</u> <ul style="list-style-type: none"> • promuovere la riqualificazione del tessuto edilizio esistente; • salvaguardare la qualità e l'identità dei luoghi; • densità, assortimento funzionale e cambi d'uso; • il riuso degli immobili dismessi distribuiti nel tessuto edificato. |
| | <u>Le implicazioni normative</u> <ul style="list-style-type: none"> • rivedere gli indici e i parametri di piano; • valutare l'adeguatezza degli strumenti di tutela di elementi singoli e del paesaggio urbano nel suo insieme; • mettere a punto meccanismi di premialità. |

| | |
|--|--|
| <p>8. La promozione dell'edilizia sociale</p> | <p><u>I temi da sviluppare</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • composizione e distribuzione della domanda di abitazioni a basso costo; • ricognizione delle risorse per il sostegno a interventi di edilizia sociale; • il panorama degli operatori del settore e le nuove strategie di intervento; • compiti e limiti dello strumento urbanistico. |
| | <p><u>Le implicazioni amministrative e normative</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • revisione delle quote di edilizia sociale da promuovere negli interventi di trasformazione; • individuare nuovi strumenti da attivare in sede di pianificazione attuativa; • offrire diverse opportunità per le diverse tipologie dell'edilizia sociale. |
| <p>9. La conservazione delle sedi produttive nel centro della città</p> | <p><u>I temi da sviluppare</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • valutazione delle della domanda insediativa potenziale e dei provvedimenti per catturarla; • ricognizione delle risorse per la promozione delle attività e delle procedure per attivarle; • valutazione delle condizioni di compatibilità delle attività produttive nell'area centrale e dei provvedimenti necessari per migliorarle. |
| | <p><u>Le implicazioni amministrative e normative</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • individuare gli strumenti idonei a promuovere l'insediamento di attività a Legnano centro; • garantire la flessibilità del piano per non compromettere le potenzialità insediative; • mettere a punto strumenti di orientamento e pianificazione di dettaglio al fine di evitare ritardi e semplificare il percorso negoziale e decisionale. |
| <p>10. La riqualificazione dei grandi assi commerciali</p> | <p><u>I temi da sviluppare</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • analisi delle residue capacità di sviluppo del settore a livello locale e sovracomunale; • confronto di diversi possibili scenari di gestione del traffico veicolare correlati alle probabili dinamiche insediative; • capacità di tenuta e orientamento della disciplina di piano per l'insediamento delle attività commerciali; • compensazioni, territoriali, ambientali e sociali, che si dovrebbero attendere dagli eventuali nuovi insediamenti commerciali. |
| | <p><u>Implicazioni normative e progettuali in accordo col piano del traffico</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • sviluppare progetti guida in grado di orientare gli interventi dei soggetti attuatori verso i risultati desiderati (esempio Viale Sabotino); • rivedere la disciplina di piano al fine di garantire la riqualificazione degli assi viari quale utilità pubblica da conseguire tramite le trasformazioni. |

Parte 5^a - Le azioni della Variante

La traduzione dei temi e degli obiettivi elencati nella Parte 4^a in azioni che devono trovare posto nella Variante porta all'introduzione di modifiche a ciascuna delle tre componenti del PGT (vedi Fig. 7).

Viene di seguito prodotto un primo elenco delle principali variazioni da sviluppare e approfondire attraverso la discussione che accompagna la redazione della variante per tutto il percorso della sua elaborazione. A queste si aggiungeranno quelle conseguenti la verifica e la messa a punto dell'intero corpo normativo del PGT sulla base dell'esperienza maturata dagli Uffici nella prima fase di gestione del piano.

Documento di Piano

- Coerentemente con l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo si propone di tracciare il confine della città costruita e riaprire la discussione attorno alle previsioni che riguardano aree esterne detto confine, che corrisponderà a tutti gli effetti al confine del tessuto urbano consolidato.
- Coerentemente con l'obiettivo della conservazione delle sedi produttive nel centro della città si propone di individuare un nuovo Ambito di Trasformazione sulle aree Franco Tosi per le quali il futuro industriale non sia già positivamente confermato, al fine di realizzare, quantomeno sul piano delle indicazioni urbanistiche, le condizioni per l'insediamento di nuove attività lavorative coerenti col contesto e con le condizioni di accessibilità. In questo quadro saranno esplicitate le modalità operative per la rigenerazione dell'area, valutate le risorse necessarie ed esplorate le diverse possibili fonti di finanziamento coerentemente coi diversi possibili programmi funzionali.
- Coerentemente con l'obiettivo della qualificazione degli assi commerciali si propone di rivedere le previsioni riguardanti gli Ambiti di Trasformazione ai quali è assegnata la destinazione commerciale correlando l'insediamento delle nuove medie strutture di vendita alle utilità pubbliche da conseguire e ad una più attenta valutazione dell'esito urbanistico delle trasformazioni.
- Coerentemente con l'obiettivo della promozione dell'edilizia sociale si propone di rivedere le indicazioni per gli Ambiti di Trasformazione a vocazione principalmente residenziale, definendo le quote da riservare alla realizzazione di alloggi da rendere accessibili alle famiglie che non sono in grado di trovare nel mercato adeguata risposta al bisogno di abitazione, verificando al contempo la fattibilità economica degli interventi.
- Coerentemente col riconoscimento dello scarso successo del meccanismo della perequazione riscontrato nell'attuazione del PGT si propone una revisione sia del meccanismo stesso, rendendo più immediate le procedure applicative, che delle aree di "decollo", delimitando maggiormente il campo di applicazione sulla base della revisione delle aree per servizi e spazi pubblici.

- Coerentemente con l'obiettivo di promuovere il riuso delle aree edificate si propone di aggiornare le previsioni riguardanti gli ambiti di Trasformazione di proprietà pubblica (n° 6 - Vecchio ospedale; n° 7 - Caserma Cadorna) ridefinendone gli obiettivi e la procedura attuativa.
- Coerentemente con l'obiettivo di valorizzare l'identità locale si propone di ridefinire i contenuti degli Ambiti di Trasformazione corrispondenti ai fabbricati industriali storici (n° 4 - Manifattura di Legnano; n° 5 Fiume Olona) al fine di meglio precisare gli obiettivi pubblici della trasformazione anche alla luce dei risultati conseguiti con l'attuazione dell'Ambito n° 3.

Piano dei servizi

Oltre al tema dell'edilizia sociale, già segnalato per la revisione del Documento di Piano ma che trova la collocazione più appropriata nel Piano dei Servizi, si propongono altri quattro argomenti da approfondire:

- Una generale revisione delle aree riservate a servizi e spazi pubblici in considerazione delle politiche di alienazione degli immobili avviate dal Comune e della disponibilità delle risorse economiche per la realizzazione dei servizi e per la futura gestione. La revisione è inoltre necessaria per meglio verificare la rispondenza dei servizi esistenti alle effettive esigenze della cittadinanza anche al fine di liberare risorse che potranno essere impiegate per la migliore qualificazione o la redistribuzione dei servizi stessi.
- Una maggiore attenzione alle aree verdi costituenti parte del sistema della scala sovracomunale (PLIS Alto Milanese, Boschi Tosi) ed alle conseguenze che il consolidamento di detto sistema produce sull'individuazione delle aree alla scala comunale, valutando l'applicazione di meccanismi di salvaguardia e valorizzazione che non comportino necessariamente l'acquisizione delle aree al demanio comunale.
- Anche in considerazione delle proposte contenute nei contributi presentati dai cittadini all'avvio della variante, considerare l'opportunità di favorire lo sviluppo delle attività sociali di quartiere individuando allo scopo strutture e spazi idonei per dimensione e localizzazione.
- Un capitolo specifico del Piano dei Servizi potrebbe essere dedicato alla messa a punto delle modalità di partecipazione dei soggetti privati alla realizzazione ed alla gestione dei servizi attraverso forme di partenariato pubblico-privato opportunamente indirizzate e disciplinate.

Pare anche opportuno dotare il Piano dei Servizi di una griglia di valutazione delle priorità di intervento, per meglio governare l'acquisizione delle aree e la realizzazione degli interventi. In questo contesto saranno da inserire i criteri di accettazione da parte del Comune delle aree offerte in cessione gratuita da parte dei soggetti privati interessati all'attuazione degli interventi.

In sede di revisione del Piano dei Servizi andranno inoltre ridiscusse le utilità pubbliche attese dall'attuazione degli Ambiti di Trasformazione verificandone l'attualità.

Piano delle Regole

A poco più di due anni dall'entrata in vigore, la disciplina del Piano delle Regole richiede una messa a punto generale al fine di introdurre gli aggiornamenti conseguenti l'evoluzione della normativa nazionale e regionale e di rimuovere gli ostacoli, le imprecisioni e gli errori incontrati dagli uffici Comunali nel corso della gestione.

Oltre a questo, la disciplina di piano richiede approfondimenti specifici inerenti alcuni temi che si sono dimostrati di maggiore importanza:

- La salvaguardia del tessuto storico e dei singoli elementi di valore identitario, per i quali la normativa di piano potrebbe richiedere precisazioni e approfondimenti volti in particolare a facilitare l'attività della Commissione Comunale per il Paesaggio ed il rapporto fra questa e gli Uffici.
- In generale la vasta materia degli interventi sull'esistente ed in particolare il recupero dei sottotetti a fini abitativi e le disposizioni relative a densità, altezze e distanze, anche alla luce delle nuove sensibilità emerse nei confronti della trasformazione dell'edificato.
- L'applicazione controllata del principio dell'indifferenza funzionale alle aree del tessuto urbano consolidato, precisando i criteri di compatibilità delle differenti destinazioni d'uso ma salvaguardando la necessaria flessibilità delle disposizioni del piano.
- In particolare le disposizioni dettate per l'insediamento delle attività commerciali, anche all'interno di fabbricati esistenti, e quelle volte al mantenimento delle attività di vicinato nelle aree centrali. Sarà inoltre da approfondire la disciplina dettata per l'insediamento delle attività commerciali di dimensione superiore a quella del vicinato quando gli interventi riguardano la realizzazione di più strutture commerciali adiacenti o quando le nuove strutture vengono a sommarsi a strutture già insediate. Analoga disciplina sarà poi da riportare negli ambiti di trasformazione per i quali sia reiterata la destinazione commerciale.
- La salvaguardia delle disposizioni dei piani attuativi vigenti, in particolare di quelli approvati in applicazione delle disposizioni del PRG 2003, la cui esecuzione appare in sofferenza quando non definitivamente tramontata.

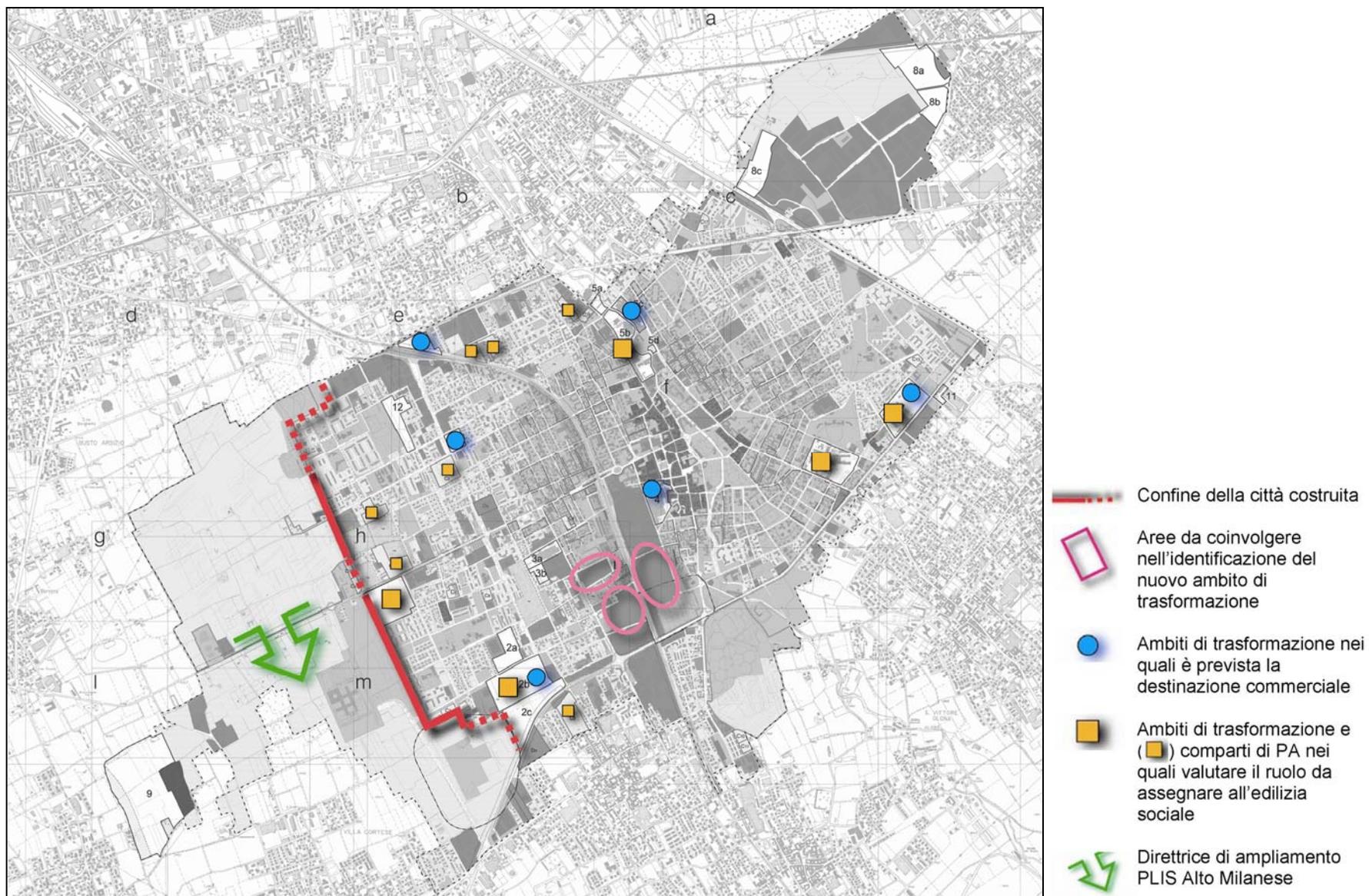


Fig. 7 - Le azioni della variante (base: Piano delle Regole - "Carta della disciplina delle aree")

Appendice A – Elaborazioni statistiche

Demografia

Tab. 1 – Residenti a Legnano, dal 2001 al 2013, valore assoluto

| 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 53.717 | 53.719 | 54.256 | 55.058 | 55.248 | 55.100 | 55.106 | 55.926 | 56.181 | 56.809 | 57.707 | 58.335 | 60.269 |

Tab. 2 – Cittadini stranieri a Legnano per luogo di origine al 31/12/2011

| Paesi | | Paesi | | Paesi | | Paesi | |
|-----------------|------|-------------|----|-------------|---|-------------|---|
| Albania | 1173 | Francia | 28 | Lettonia | 6 | Mozzambico | 2 |
| Marocco | 483 | Turchia | 24 | Svizzera | 6 | Messico | 2 |
| Ecuador | 478 | Germania | 24 | Siria | 6 | USA | 2 |
| Romania | 415 | Algeria | 24 | Danimarca | 5 | Finlandia | 2 |
| Perù | 390 | Spagna | 23 | Grecia | 5 | San. Marino | 2 |
| Cina | 357 | Polonia | 22 | Ungheria | 5 | Eritrea | 2 |
| Pakistan | 225 | Macedonia | 20 | Bielorussia | 5 | Guinea | 2 |
| Senegal | 194 | Ghana | 18 | Azerbaigian | 5 | Sudan | 2 |
| Ucraina | 191 | Bolivia | 12 | Bosnia | 4 | Sud Sudan | 2 |
| Bangladesh | 171 | Congo | 12 | Slovacchia | 4 | Irlanda | 1 |
| Tunisia | 134 | Thailandia | 10 | Honduras | 4 | Norvegia | 1 |
| El Salvador | 118 | Paesi Bassi | 10 | Svezia | 4 | Estonia | 1 |
| Filippine | 111 | Iran | 10 | Kosovo | 4 | Slovenia | 1 |
| Costa d'Avorio | 108 | Portogallo | 9 | Corea sud | 4 | Indonesia | 1 |
| Reo. Dominicana | 95 | UK | 9 | Canada | 4 | Malaysia | 1 |
| Sri. Lanka | 71 | Camerun | 8 | Belgio | 4 | Singapore | 1 |
| Egitto | 65 | Etiopia | 8 | Capo V | 3 | Liberia | 1 |
| Bulgaria | 64 | Gambia | 8 | Guatemala | 3 | Mali | 1 |
| Brasile | 62 | Argentina | 7 | Congo | 3 | Israele | 1 |
| India | 51 | Giappone | 7 | Australia | 3 | Maldiva | 1 |
| Burkina Faso | 46 | Austria | 7 | Togo | 3 | Benin | 1 |
| Moldova | 43 | Mauritius | 7 | Cile | 3 | Somalia | 1 |
| Russia | 41 | Croazia | 7 | Lituania | 2 | Uganda | 1 |
| Colombia | 41 | Iraq | 7 | Rep. Cec. | 2 | Zimbabwe | 1 |
| Cuba | 36 | Venezuela | 7 | Serbia | 2 | | |
| Nigeria | 35 | Seychelles | 7 | Georgia | 2 | | |

Tab. 3 – Residenti di età maggiore di 65 anni 2001-2011

| Comuni | Residenti >65 anni | |
|----------------|--------------------|---------|
| | 2001 | 2011 |
| Busto Arsizio | 14.718 | 18.062 |
| Castellanza | 2.880 | 3.478 |
| Cerro Maggiore | 2.439 | 2.967 |
| Dairago | 676 | 909 |
| Gallarate | 8.657 | 10603 |
| Legnano | 9.608 | 11.688 |
| Canegrate | 1.985 | 2.605 |
| Nerviano | 2.858 | 3.682 |
| Parabiago | 4.087 | 7.186 |
| Rescaldina | 2.201 | 2.747 |
| S.G.su Legnano | 1.124 | 6.502 |
| S.V. Olona | 1.321 | 1.634 |
| Villa Cortese | 965 | 1.205 |
| Prov. Varese | 148.023 | 181.848 |
| Prov. Milano | 554.860 | 662.954 |
| Milano | 286.202 | 312.870 |

Tab. 4 – Residenti stranieri su totale residenti 2002-2011-2014

| Anno | 2002 | | 2011 | | 2014 | |
|-------------|--------|----|--------|-----|--------|-----|
| Popolazione | 53.719 | 3% | 57.707 | 10% | 60.269 | 12% |
| Stranieri | 1.693 | | 5.666 | | 7.140 | |

Lavoro

| ATECO 2007 | Numero Unità Attive | | Numero Addetti | |
|--|---------------------|------|----------------|------|
| Agricoltura, silvicoltura e pesca | 9 | 2 | 13 | 4 |
| Estrazione di minerali da cave e miniere | 1 | | 1 | |
| Attività manifatturiere | 601 | 459 | 6736 | 5842 |
| Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata | 7 | 7 | 222 | 101 |
| Fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento | 5 | 9 | 115 | 190 |
| Costruzioni | 521 | 604 | 1526 | 1506 |
| Commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli | 1272 | 1261 | 3503 | 3750 |
| Trasporto e magazzinaggio | 94 | 97 | 338 | 352 |
| Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione | 198 | 275 | 699 | 1023 |
| Servizi di informazione e comunicazione | 188 | 192 | 650 | 720 |
| Attività finanziarie e assicurative | 176 | 210 | 954 | 971 |
| Attività immobiliari | 348 | 504 | 451 | 528 |
| Attività professionali, scientifiche e tecniche | 736 | 939 | 1312 | 1527 |
| Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese | 180 | 232 | 914 | 1131 |
| Istruzione | 21 | 36 | 66 | 65 |
| Sanità e assistenza sociale | 227 | 360 | 366 | 579 |
| Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento | 67 | 76 | 170 | 235 |
| Altre attività di servizi | 231 | 240 | 554 | 501 |

Appendice B – Contributi all'avvio del procedimento

| N° PROG. | DATA PRESENT. | PROT. | RICHIESTA | | | |
|-------------|------------------|-------|---------------------------|---------|---------------------|--|
| | | | richiedente | Società | ubicazione area | descrizione contenuto |
| 1 | 27/01/2014 | 3586 | | Società | via toselli/macallè | l'area è inserita in un più vasto ambito soggetto a P.A. il richiedente chiede di scorporare la parte di proprietà dal P.A. e di poter operare mediante PdC convenzionato |
| 2 | 27/01/2014 | 3587 | | Società | via toselli/macallè | chiede che venga sostituita la procedura di attuazione del comparto da Piano attuativo a PdC convenzionato |
| 3 | 19/02/2014 | 7570 | | Società | viaJucker/quasimodo | l'area risulta allo stato attuale dismessa. Il richiedente chiede l'ammissibilità dell'esercizio del commercio al dettaglio (alimentare/non alimentare) di media struttura di vendita 2500 mq. |
| 4 | 21/02/2014 | 8054 | Gruppo Quartiere S. Paolo | | diverse | il QOSP premesso alcune considerazioni di carattere generale sul concetto di città evidenziando quali principali tematiche di variante: Contenimento del consumo di suolo e della cementificazione, rivitalizzazione delle periferie, strutturazione efficace della viabilità, sicurezza. Di seguito il QOSP elenca una serie di tematiche sulle quali vorrebbe che fosse posta l'attenzione nella nuova variante del PGT. AdT 1: disincentivare lungo via Novara la possibilità di insediare medie strutture di vendita per evitare il rischio di un Sabotino bis. AdT 2: riduzione dei volumi e delle altezze degli edifici, inserimento di spazi attrezzati per l'arricchimento della vita sociale del quartiere (spazi culturali, centri associativi per giovani/anziani, sedi di associazioni, area feste); indicazioni planivolumetriche minime per poter valutare come l'ambito si integra con il quartiere; revisione del sistema della viabilità e del suo rapporto con il quartiere, completamento delle relazioni legate alla mobilità dolce con la porzione di città a sud della SP 12; Chiarezza sui servizi alla scala comunale o sovracomunale da inserire nell'ambito (piscina?). AdT 9: riconversione dell'ambito in area agricola, riconversione in area agricola della porzione industriale adiacente prevista dal PRG 2003 e mai realizzata, reintegrazione delle aree agricole nel progetto di ampliamento del PLIS Alto Milanese. |

| | | | | | |
|---|------------|------|-------------------------------|-----------------------------|---|
| | | | | | <p>PAM: estensione dei confini del parco a tutta l'area non edificata a sud della SP 148, attorno all'ospedale e sino ai margini coi comuni limitrofi; attivazione di politiche per realizzare con i comuni contermini la connessione col verde delle aree Parco.</p> <p>PONZELLA: ricondurre alla inedificabilità l'area adiacente alla chiesetta su via romagna. progetto di riqualificazione della piazza da inserire nel PdS e nel triennale OOPP e da slegare almeno in parte dalla realizzazione dei piani attuativi limitrofi.</p> <p>MOBILITA'DOLCE: completamento della maglia pedonale di quelle vie che oggi non sono ancora dotate di marciapiede; completamento della rete comunale e connessioni sovracomunali della rete ciclopedonale anche attraverso le aree agricole e nell'ambito di questi propositi stabilire le priorità anche per quanto riguarda le modalità di realizzazione.</p> |
| | | | | | <p>TPL: revisione del tracciato delle linee del TPL che oggi servono il quartiere in maniera ritenuta inefficace.</p> <p>SICUREZZA: vigile di quartiere; sistema di telecamere di sicurezza almeno in prossimità dei luoghi pubblici (scuole, parchi, oratorio e cimitero) o passaggi obbligati; miglioramento qualità dell'illuminazione pubblica con introduzione di nuove tecnologie.</p> <p>VIABILITA'VEICOLARE: disincentivazione del traffico di attraversamento del quartiere da parte di utenza esterna, disincentivazione dell'utilizzo delle bretelle di connessione con l'ospedale quale tangenziale esterna, tramite l'individuazione di idonei sistemi di controllo e verifica degli accessi, completamento e concreta riqualificazione del viale Sabotino, rettificazione del viale sabotino verso SP12.</p> |
| 5 | 21/02/2014 | 8055 | Consorzio Parco Alto Milanese | | <p>considerato l'attuale stato di avanzamento dei lavori del tavolo tecnico tra i comuni del consorzio x la predisposizione delle NTA del Parco si chiede di stralciare 18.7 delle NTA del vigente PGT "orti famigliari in zona E" in quanto in contrasto con i fini istituzionali del Consorzio (art. 2 dello statuto)</p> |
| 6 | 22/02/2014 | 8243 | Andrea Pontani | Confindustria Alto Milanese | <p>l'associazione esprime alcune considerazioni in ordine alla attuale previsione del polo industriale localizzato a ovest della città legate alla mancata urbanizzazione ed accessibilità dell'area. Condivide la volontà di procedere al recupero delle aree dismesse a destinazione industriale presenti sul territorio comunale con particolare attenzione alle aree ex Franco Tosi; è necessaria una operazione di marketing territoriale attraverso l'individuazione di agevolazioni per l'insediamento di nuove attività manifatturiere sul territorio di legnano.</p> |

| | | | | | |
|-----------|------------|------|---------|------------------------------------|---|
| 7 | 25/02/2014 | 8533 | Privato | | con riferimento al proprio fabbricato attualmente classificato dal vigente PGT in zona A "grado di intervento E" chiede, trattandosi in realta di abitazioni e magazzini con relative autorimesse (vedi catasto) si ritiene che la corretta categoria di intervento da attribuire ai suddetti immobili debba essere quella prevista al grado di intervento "D altri fabbricati" |
| 8 | 25/02/2014 | 8605 | Privato | viale sabotino | la possibilità di insediare una media struttura di vendita MS3 tipologia alimentare |
| 9 | 25/02/2014 | 8665 | Società | via XXIX maggio/via della Vittoria | parte del mapp. 836 azzonata erroneamente nel PGT vigente come "servizio di interesse pubblico" chiede che venga azzonata a "B3" come la restante proprietà |
| 10 | 25/02/2014 | 8666 | Società | via N. Sauro | l'area in questione è attualmente azzonata nel PGT vigente come "area per servizi di interesse pubblico" chiede che venga azzonata a "B2" |
| 11 | 25/02/2014 | 8667 | Privato | via Garibaldi/Bellingera | l'area è inserita nel sub-ambito 5a parte di un più esteso ambito soggetto a pianificazione attuativa (AdT 5) chiede di eliminare la preventiva presentazione di un "masterplan" esteso ai sub-ambiti A-B-C-D |
| 12 | 26/02/2014 | 8849 | Società | via don Milani | l'area è inserita nel sub-ambito 8a parte di un più esteso ambito soggetto a pianificazione attuativa (AdT 8) chiede che la stessa venga stralciata dal suddetto ambito e azzonata come la restante quota di proprietà a zona D1 |
| 13 | 26/02/2014 | 8868 | Privato | via f.lli Roveda | premesso che il complesso edilizio edificato negli anni 1974/77alcune unità immobiliari sono state oggetto di interventi di chiusura di uno spazio sul balcone (originariamente destinato a scarico rifiuti), considerato anche che alcune aree di proprietà del condominio sono privi di edificazione, chiede di modificare le N.T.A. del piano delle Regole al fine di consentire la chiusura delle appendici dei balconi che rientrano nella sagoma dell'edificio e quindi permettere ai proprietari che non hanno ancora eseguito tale intervento di poterlo realizzare inoltre il condominio si impegna a rinunciare alla volumetria ancora disponibile. |

| | | | | | |
|-----------|------------|------|---------|-------------------------------------|--|
| 14 | 26/02/2014 | 8882 | Privato | diverse | premessò che la richiedente è proprietaria di diverse aree che, nel tempo sono state già oggetto di esproprio, dal vigente PGT sono individuate quali "aree di decollo" e quindi soggette al pagamento delle imposte comunali sugli immobili. chiede che per alcune di queste aree (Fg. 19 mapp. 71-72-635-1089) considerata l'esistenza delle urbanizzazioni venga riconosciuta la destinazione edificatoria. Inoltre per le aree di decollo rivedere la quantificazione del valore delle stesse ai fini del calcolo delle imposte comunali (IMU) |
| 15 | 26/02/2014 | 8890 | Privato | via berchet | considerata l'ubicazione e la conformazione del lotto chiede prolungare la previsione di edificazione a cortina prevista in via Berchet ed in subordine l'edificazione secondo i canoni dell'edilizia libera. Inoltre rivedere le zone di rischio idrogeologico e ricondurre al solo "rischio 1" declassando la parte ricompresa in R2. |
| 16 | 26/02/2014 | 8892 | Privato | via Novara 133 | per la parte del mappale 18 la trasformazione da aree di decollo ad aree a destinazione residenziale per il mappale 19 esclusione dalle aree di decollo pur mantenendo la destinazione a servizi pubblici |
| 17 | 26/02/2014 | 8910 | Privato | via Firenze | chiede che l'area attualmente azionata come aree per la mobilità venga riazionata ad area "B2" residenziale |
| 18 | 27/02/2014 | 9070 | Privato | via Prealpi/svincolo A8-castellanza | Premesso che ad oltre 2 anni dalla approvazione del PGT la procedura di perequazione individuata dallo stesso PGT risulta di difficile applicabilità pertanto chiede la riclassificazione delle aree di proprietà attualmente dismesse ad "aree D2" al fine di agevolare la riqualificazione funzionale. Propone inoltre che venga consentita l'utilizzazione delle aree comprese nelle fasce di rispetto autostradale come spazi espositivi e/o depositi all'aperto nel rispetto delle prescrizioni del codice della strada. Per quanto riguarda il fabbricato al mappale 109 e compreso nelle aree "D2bis aree degli impianti di distribuzione del carburante" si fa presente che trattasi di edificio di civile abitazione indipendente per funzione e destinazione dall'adiacente impianto di distribuzione carburante si suggerisce di comprendere detto fabbricato nelle aree D2 Si evidenzia l'esigenza di una verifica e revisione delle fasce di rispetto che interessano l'area in quanto si riscontrano delle incongruenze nella loro delimitazione grafica. |

| | | | | | | |
|-----------|------------|------|---|----------------------|-------------------------------|---|
| 19 | 27/02/2014 | 9071 | Privato | | via Beethoven | premessi che sono aree non edificate in zona B3 e per tali aree le Norme non sembrano essere sufficientemente chiare in merito alle destinazioni d'uso ammesse per gli insediamenti di nuova realizzazione. Considerato che l'area presenta una vocazione commerciale/terziaria/produttiva anzichè residenziale si chiede di ricomprendere l'area in oggetto nelle "Aree D2" o in secondo ordine in "Aree D1". al fine di agevolarne la riqualificazione funzionale. Propone inoltre che venga consentita l'utilizzazione delle aree comprese nelle fasce di rispetto autostradale come spazi espositivi e/o depositi all'aperto nel rispetto delle prescrizioni del codice della strada. |
| 20 | 27/02/2014 | 9072 | cittadini firmatari (resid. Via Podgora) | | via Podgora | Premesse alcune considerazioni in merito alla attuale situazione viabilistica di via Podgora (apertura nuovo Ospedale ed attività commerciali zona quartiere S.Paolo) ed in considerazione di quanto contenuto nel PGU per quanto riguarda la zona di via Podgora si chiede l'annullamento delle previsioni del PGU e prevedere il prolungamento diretto e lineare di viale sabotino verso SP12 (rotatoria via Liguria) al fine di allontanare il traffico di attraversamento da via Podgora. |
| 21 | 27/02/2014 | 9167 | Privato | | via della Vittoria/Marconi | chiede che venga meglio descritta e consentita la possibilità di interventi sugli edifici esistenti ricadenti in zona A per le modifiche a prospetti su spazi pubblici/spazi privati/sagome tetti, compresa la possibilità di creare nuovi aggetti (balconi /terrazzi/abbaini) o vuoti nella scatola edilizia esistente (tasche nel tetto/ logge/porticati). |
| 22 | 27/02/2014 | 9169 | Crespi Franco | fondazione S. Erasmo | zona nuovo ospedale | chiede che le aree di proprietà della fondazione come Aree per servizi e spazi di uso e interesse pubblico libera dal vincolo di perequazione (aree di decollo) al fine di consentire nel prossimo futuro una localizzazione delle proprie attività inoltre potrebbero servire per insediamenti di supporto alla struttura ospedaliera e che oggi non trovano localizzazione in alcun altro edificio. |
| 23 | 27/02/2014 | 9170 | Privato | | via dei Frassini | l'area inserita in un più vasto ambito azzonato a pianificazione attuativa chiedono lo stralcio della stessa a zona residenziale B2 da attuarsi indipendentemente da altri e con semplice PdC. |
| 24 | 27/02/2014 | 9171 | Privato | | via dei frassini | l'area inserita in un più vasto ambito azzonato a pianificazione attuativa chiedono lo stralcio della stessa a zona residenziale B2 da attuarsi indipendentemente da altri e con semplice PdC. |
| 25 | 27/02/2014 | 9173 | Privato | | via Novara | l'area risulta azzonata come zona E1 e si chiede che venga riazzonata come zona B2 - tessuto consolidato della città moderna in analogia ai presenti insediamenti residenziali al contorno. |

| | | | | | |
|-----------|------------|------|--------------------|-------------------------------------|---|
| 26 | 27/02/2014 | 9174 | Don Fabio Viscardi | via Fogazzaro/Leoncavallo | l'area risulta inserita in un più vasto ambito azzonato a pianificazione attuativa e si chiede lo stralcio dell'indicazione prescrittiva relativa alla nuova viabilità pubblica e attuazione mediante titolo abilitativo semplice pur convenzionando le aree a parcheggi e verde. |
| 27 | 27/02/2014 | 9176 | Privato | via Ponzella 66 | chiede che la destinazione urbanistica della proprietà sia modificata in zona residenziale B2 trattandosi di fabbricati esistenti non aventi caratteristiche per essere vincolati. |
| 28 | 27/02/2014 | 9177 | Privato | via Ponzella 66 | chiede che la destinazione urbanistica della proprietà sia modificata in zona residenziale B2 trattandosi di fabbricati esistenti non aventi caratteristiche per essere vincolati. |
| 29 | 27/02/2014 | 9178 | Società | vicinale cassina Donzella | chiede la modifica di destinazione dell'area a zona residenziale per rispondere ad una delle finalità dello strumento vigente quello della riqualificazione qualitativa del territorio comunale. |
| 30 | 27/02/2014 | 9179 | Privato | prolungamento via Salmoiraghi | lo scrivente propone di modificare il tracciato viario della via salmoiraghi nel tratto finale congiungendo la mezzaria di via dei ciclamini con la mezzaria di via dei frassini verso via bottini |
| 31 | 27/02/2014 | 9180 | Privato | via dell'acquerella | propone che venga attribuita alle aree la destinazione urbanistica di zona industriale |
| 32 | 27/02/2014 | 9181 | Società | via per Busto arsizio/Montelungo | chiede che il contenuto della matrice all'art19.3 delle NTA del PdR e l'art 4.3 del regolamento viario del PGTU debbano essere considerati congiuntamente e quindi che non sia da escludere a priori la possibilità di un insediamento di una struttura di vendita di livello MS3. Chiede inoltre che sia attentamente esaminata la classificazione delle strade presente nel vigente PGT (appendice 5 delle NTA) in particolare in relazione a quanto poi contenuto all'art. 19.3 della matrice della circolazione e della sosta. |
| 33 | 27/02/2014 | 9183 | Privato | via dell'amicizia | chiede che vengano riviste le previsioni urbanistiche sull'area in oggetto ed in particolare:eliminare o diminuire la quota di edilizia convenzionata, possibilità di cedere all'interno dell'ambito le aree decollo senza reperirle all'esterno, frazionamento dell'ambito in più comparti autonomi in funzione delle diverse proprietà. |
| 34 | 27/02/2014 | 9240 | Società | | in seguito ad uno studio intensivo e specifico operato per conto della società proprietaria dell'area al fine di un suo riutilizzo chiede di ricalcolare l'indice edificatorio per l'area in questione a vantaggio della conservazione degli edifici storici della manifattura rivedendone anche la sua perimetrazione (esclusione dell'antico convitto). |

| | | | | | | |
|-----------|------------|--------------|---------|---------|---------------------|--|
| 35 | 27/02/2014 | 9242 | | Società | | propone un proprio contributo nell'ambito delle riqualificazioni sostenibili per il territorio di legnano Ambito di trasformazione 5 - fiume Olona evidenzia la l'importanza di valorizzare alcuni edifici storici presenti sull'area |
| 36 | 27/02/2014 | 9245 | Privato | | via biella | chiede che l'ambito in questione venga destinato da area industriale ad area agricola con la costituzione del parco agricolo "ovest legnano" al fine di evitare il consumo di suolo ed attraverso la costituzione del parco dare impulso alla valorizzazione dei terreni agricoli e permettere sinergie con i parchi già esistenti |
| 37 | 27/02/2014 | 9246 | Privato | | via girardi/ebolowa | l'area in serita in più vasto ambito soggetto a pianificazione attuativa e considerato che alcune proprietà sono gravate da numerosi pregiudizi di vario tipo e ciò rendono impossibile la realizzazione del piano chiedono di essere stralciati e fatti ricadere in zona B2 oppure un nuovo P.A. con esclusione del mappale 14 del Fg. 28 |
| 38 | 28/02/2014 | 9318 9395 | | Società | via Novara | chiede la possibilità di rivedere la destinazione urbanistica attuale concedendo la possibilità di insediamento di una struttura commerciale MS3 alimentare/non alimentare. |
| 39 | 28/02/2014 | 9348 | | Società | via per castellanza | l'area inserita in un più vasto ambito spggetto a pianificazione attuativa il richiedente fatte alcune premesse in merito allae deastinazioni urbanistiche del vigente PGT per AdT 5a chiede: che la destinazione principale del subambito passi da 80% RESIDENZA a 80% COMMERCIALE con conseguente ammissione di MS3. che le destinazioni complementari attualmente per il 20% commercio-artigianato di servizio venga modificata in: in via principale 20% artigianato di servizio ed in via subordinata 20% residenziale. Con riferimento obbligo presentazione di un masterplan specificare: in via principale che il masterplan riguarda solo il subambito di riferimento; ed in via subordinata di chiarire che il contenuto del masterplan avrà una mera funzione di indirizzo/orientamento non vincolante per i successivi soggetti attuatori volto a dimostrare la complessiva realizzabilità/coerenza dell'intervento nella globalità dell'AdT.; che il contenuto del masterplan relativo agli altri comparti potrà limitarsi a considerare le sole parti di territorio condivise con altri subambiti (fiume olona e fronte c.so Garibaldi). |
| 40 | 28/02/2014 | 9349 | Privato | | via Zaroli | chiede che l'area venga riazzonata a zona residenziale B2 |

| | | | | | | |
|----|------------|--------------|------------------|--|---------------------|--|
| 41 | 28/02/2014 | 9354 | Privato | | via stoppani | i richiedenti chiedono l'edificabilità residenziale dell'area con l'inserimento della stessa in zona B ed a tale proposito presentano una proposta di planivolumetrica per il suo utilizzo. |
| 42 | 28/02/2014 | 9355 | Privato | | via Caboto | chiede di uniformare a 30 mt. La fascia di rispetto autostradale per la parte di area libera inserita nell'AdT. |
| 43 | 28/02/2014 | 9390 | | Società | via don Milani | ritiene che il lotto risulti intercluso e chiede che venga data una continuità tra le previsioni urbanistiche e il contesto edificato proponendo che l'area venga inserita all'interno del subambito di trasformazione 8b |
| 44 | 28/02/2014 | 9392 9431 | Camilla canavesi | presidente Consulta territoriale 1 OLTRESTAZIONE | oltrestazione | propone: Sicurezza: miglioramento illuminazione stradale; un piano di installazione telecamere di sicurezza a scopo deterrente atti vandalici e responsabilità specialmente nei parchi di quartiere. Viabilità: prioritaria la sistemazione del viale Sabotino anche con ciclopedonale in sede propria e risoluzione suo collegamento con SP12; Ambiente: ampliamento del PAM con inglobazione del Bastione Verde in una ottica di salvaguardia delle aree agricole e della risorsa di suolo; I nuovi ambiti di trasformazione (12/1) altezze massime limitate ed omogenee al tessuto edificato al contorno. Una piazza per l'Oltrestazione: propone all'interno dell'AdT 3 sia previsto uno spazio pubblico di dimensioni adeguate per manifestazioni/spettacoli all'aperto; propone inoltre di incentivare l'insediamento di funzioni attrattive (commerciali, culturali, pubbliche) Servizi per il nuovo ospedale: si propone che il PdS identifichi una revisione del tracciato delle linee del TPL; propone una rete verde accessibile e servizi accessori che permettano interazioni con il quartiere S.Paolo |
| 45 | 28/02/2014 | 9398 | | Società. | via dell'acquerella | propone il riassetto a zona industriale D1 aree per l'attività prevalentemente rivolta alla produzione di beni |
| 46 | 28/02/2014 | 9402 | Privato | | **** | chiede la modifica del contenuto di alcuni articoli delle NTA del Piano delle Regole ed in particolare: art.3.3.1 lettera b) in merito possibilità di realizzare cantine al piano terra, lettera e) aumentare la superficie dei locali condominiali di uso comune art14.4 in merito alla distanza dai confini delle zone B ripristinare i criteri di valutazione con le modalità del vecchio PRG |

| | | | | | |
|----|------------|------|----------|---------------------|--|
| 47 | 28/02/2014 | 9434 | Privato | via Novara 54 | propongono l'eliminazione della fascia di rispetto stradale su via Novara modifica dell'art. 29.3 delle NTA del PdR: chiarire ammissibilità interventi di recupero sottotetti ai fini abitativi e applicabilità piano casa anche con demolizione e ricostruzione. declassamento di via Novara a strada di tipo EF1 del PGTU (strada locale interzonale primaria) riduzione della velocità mediante specifici interventi di arredo urbano. |
| 48 | 28/02/2014 | 9481 | Società. | via Biella | premesso l'interesse a rilocalizzare ed ampliare la propria attività dal centro di Villa Cortese chiede di attribuire all'area la destinazione produttiva |
| 49 | 01/03/2014 | 9512 | Società. | via per castellanza | l'area occupata da un fabbricato per attività produttive attualmente azionata a B3 chiede di riazzonare l'area con una destinazione compatibile all'insediamento di attività comprese nel gruppo funzionale GF5 (commerciale) come potrebbe essere la zona D2 |
| 50 | 01/03/2014 | 9518 | Società. | via novara | chiedono di attribuire ad almeno la metà delle aree di proprietà una destinazione per interventi di interesse pubblico e generale tale da consentire l'utilizzo in loco dell'indice volumetrico ad esse connaturato fermo restando l'obbligo della cessione gratuita della rimanente parte |
| 51 | 01/03/2014 | 9520 | Privato | **** | premessa la complessità di lettura delle NTA chiede di rivedere la classificazione del GF3 l'art. 6 parcheggi di pertinenza verificare congruenza delle modalità di calcolo in particolare per l'area industriale; meglio specificare possibilità di realizzazione non a confine autorimesse oltre i 50 mq., possibilità di monetizzazione in caso di ampliamenti all'interno di corti art 16.2 -16.3 rileva incongruenza per quanto riguarda l'insediabilità di superfici di vendita all'interno del GF5.1 art. 19.3 meglio esplicitarne il suo contenuto art. 13.3 PdS chiede anche per le banche di stabilire più severi limiti di dotazione di propri standards non monetizzabili. |
| 52 | 01/03/2014 | 9562 | Società. | via Salmoiraghi | premesso lo stato di degrado ambientale del tratto finale di via Salmoiraghi chiede che il Comune adotti gli opportuni provvedimenti finalizzati alla risoluzione dello stato di degrado evidenziato |

| | | | | | | |
|-----------|------------|-------|---------|----------|---------------------------|--|
| 53 | 03/03/2014 | 9705 | | Società. | via per castellanza | premissa la situazione attuale in merito all'utilizzo edificatorio dell'area (exPA7c/t) chiede l'ammissibilità della destinazione d'uso GF 3.4 (ricettivo alberghiero) con indice adeguato all'edificazione esistente 1,00 mq/mq ed inoltre consentire la pres4ntazione di un nuovo piano esecutivo esteso a tutta l'area di proprietà con un aumento di circa mq. 700 di slp ed aumentare l'altezza degli edifici a 21,00 mt |
| 54 | 07/03/2014 | 10677 | | Società. | corso garibaldi | premessato che l'area è inserita in un più vasto ambito soggetto a pianificazione attuativa chiede che parte delle superfici coperte (10/15% di quelle che non compromettono la sistemazione del fiume olona e la formazione del parco) possano essere utilizzate, sino all'avviamento del piano completo e senza pregiudizio per la realizzazione del piano stesso, per attività commerciali, senza opere edili ad esclusione della normale manutenzione ordinaria e straordinaria |
| 55 | 13/03/2014 | 11506 | Privato | | nuova bretella x ospedale | propone che venga attribuita alle area la destinazione residenziale "areeeB" anche in ragione della nuova infrastruttura confinante ed in virtù della volontà di realizzare un asilo nido privato |
| 56 | 05/05/2014 | 19727 | | Società. | via per Busto 33 | la società richiedente è proprietaria dell'impianto di autolavaggio esistente nell'area in questione e fa presente che la superficie autorizzata/occupata dall'impianto è stata indicata in modo errato nel PGT e quindi una quota di circa (800 mq.) è stata azionata in modo errato; considerato che intende spostare l'impianto per allontanarsi dall'area residenziale esistente e rendere lo stesso più funzionale chiede la modifica delle attuali destinazioni urbanistiche al fine di adeguare l'azionamento del PGT alle superfici dell'impianto già autorizzato e permetterne il suo spostamento |
| 57 | 28/05/2014 | 23656 | Privato | | SP 12 | chiede di ridurre la fascia di rispetto stradale prevista dal vigente PGT e variare la destinazione urbanistica attuale per consentire l'edificabilità dell'area, attualmente negata in considerazione di una improbabile possibilità di ampliamento della strada SP12 |

| | | | | | | |
|-----------|------------|-------|-----------------|--|----------------------|--|
| 58 | 24/06/2014 | 27805 | Conti Daniele | Istituto per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Milano (IDSC) | SP 12 | considerata la localizzazione dell'area, la scarsa accessibilità ed in ragione dell'attuale situazione del mercato immobiliare che rende improbabile una attuazione nel breve periodo ed al fine di evitare un'irragionevole imposizione fiscale chiede: 1) lo stralcio dell'area in oggetto dall'AdT 9 e loro riassetto come aree agricole e boschive E1 2) in subordine la modifica delle modalità attuative dell'adt prevedendo la possibilità di un maggiore numero di comparti di attuazione, l'eliminazione della condizione imprescindibile della costruzione del tratto di viabilità a confine con il comune di Dairago, accessibilità al comparto mediante adeguamento della viabilità esistente. |
| 59 | 15/07/2014 | 31414 | | Società. | viale gorizia/stevio | premesso che sono ormai trascorsi 39 anni dall'apposizione del vincolo a Standard sull'area in questione e che l'A.C. non ha mai dimostrato interesse alla sua attuazione, inoltre tale interesse oggi è ancora maggiormente ridotto dalla delocalizzazione dell'ospedale. l'attuale PGT destina tale area ad "AREE PER SERVIZI E SPAZI DI USO E INTERESSE PUBBLICO- Qualificata come Area di Decollo" e verso tale destinazione è tutt'ora pendente un ricorso al T.A.R. La proprietà chiede di rendere edificabile l'area riassetto la stessa in zona B1 con un indice pari a 0,3 mq./mq tramite PdC convenzionato. |
| 60 | 01/08/2014 | 34080 | Mirko Di Matteo | Euroimmobiliare legnano srl | ***** | con riferimento al nuovo mandato affidato ad Euroimmobiliare Legnano quale società strumentale del comune di legnano nei servizi di valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'ente propone alcune considerazioni in merito alla valutazione di un possibile programma di riqualificazione a fini di housing sociale, laddove possibile, di alcuni terreni/edifici comunali potenzialmente alienabili |

| | | | | | |
|-----------|------------|-------|---------|------------------------|--|
| 61 | 11/08/2014 | 35362 | Privato | Cattaneo/Asti/Ferrario | i proponenti chiedono che venga ripristinato il collegamento viario tra le vie Asti-Cattaneo-Ferrario azzonando il collegamento viario esistente ad area per mobilità, lo scenario urbanistico attuale crea una situazione di lotto edificato intercluso acui si toglie la possibilità di fruire delle principali urbanizzazioni primarie di cui al momento della costruzione ne sono stati versati i contributi. Il nuovo collegamento garantirebbe una migliore alternativa viabilistica all'attuale sbocco obbligatorio su viale sabotino |
| 62 | 29/08/2014 | 37136 | Privato | Novara/dei Frassini | gli scriventi premesso che le aree erano già destinate dal PRG previgente a Piano Attuativo e quindi hanno dovuto versare le imposte ICI/IMU per aree fabbricabili nonostante non sia possibile l'edificazione singola; considerata la situazione economica odierna non favorevole all'attuazione di grandi interventi di edificazione da parte degli operatori edili che invece potrebbero essere interessanti ad interventi più contenuti ma di maggior pregio qualitativo. Chiedono lo stralcio dei propri terreni dal comparto assoggettato a "Piano Attuativo C3" e il loro conseguente riassetto con una destinazione residenziale tipo "B2"; vista la localizzazione delle aree tale stralcio non comporta aggravii al restante ambito di pianificazione attuativa già accessibile in maniera indipendente da via Novara. |
| A | 03/06/2013 | 21220 | Società | via biella | fa presente che per lo sviluppo dell'azienda è fondamentale avere la disponibilità di aree per eventuali ampliamenti futuri degli attuali impianti produttivi |

1 - Favorire la ripresa delle trasformazioni urbane

Martedì 3 giugno 2014

Premessa

Quasi tutti i comuni della Lombardia sono ormai dotati di un PGT. Si tratta per lo più di piani avviati appena dopo la pubblicazione della LR 12/05, quando la crisi del mercato immobiliare non si era ancora manifestata in tutta la sua ampiezza.

Oggi il processo di attuazione dei piani è fortemente rallentato, quando non completamente interrotto, e tale constatazione mette in crisi la valutazione della sostenibilità economica delle trasformazioni sulla quale si fonda lo strumento di pianificazione.

- A quali condizioni può ripartire lo sviluppo della città ?
- A quali nuove domande deve dare risposta questo nuovo sviluppo?
- Come può lo strumento urbanistico comunale favorire la ripresa della trasformazione urbana?
- Come catturare l'attenzione degli investitori?
- Come valutare, nella nuova condizione del mercato, la fattibilità delle trasformazioni previste?
- Come dare risposta alle nuove domande di abitazione? Come fare incontrare domanda e offerta?
- Quanto incidono sulla sostenibilità delle trasformazioni le procedure ed in particolare la chiarezza del percorso decisionale?

Intervengono nell'ordine

| | |
|----------------------------|---|
| Marco Engel | estensore del vigente PGT |
| Claudio De Albertis | Presidente Assimpredil-Ance |
| Marco Dettori | Presidente Osmi-Borsa Immobiliare |
| Maurizio Castelnovo | Legacoop Abitanti Lombardia |
| Alessandro Maggioni | Presidente Confcooperative Lombardia |
| Antonio Ferrè | Assessore all'Assetto e Gestione del Territorio |

Sintesi degli interventi dei relatori a cura della redazione

*In apertura dei lavori il Sindaco di Legnano **Alberto Centinaio** presenta il ciclo di incontri composto da tre convegni proposti come avvio della procedura di aggiornamento dello strumento urbanistico comunale.*

Queste occasioni vogliono rappresentare le prime iniziative di confronto con la città e di partecipazione sui temi del governo del territorio promosse da questa Amministrazione. All'interno di questo percorso verranno prodotti documenti preliminari che serviranno ad attivare il confronto e il dialogo. Questi documenti saranno completati da momenti di illustrazione alla città per i quali saranno utilizzati diversi strumenti.

Viene auspicato il dialogo con gli operatori del settore immobiliare – e la serata ne è la prima espressione - che in questo periodo appaiono bloccati in un'attesa preoccupata nella speranza che il mercato dia segni di ripresa.

“Attesa preoccupata” sono – a parere del Sindaco - i due termini che meglio descrivono la situazione attuale nella quale le proposte di trasformazione appaiono tese più a consolidare diritti acquisiti che alla concreta volontà di dare un nuovo volto alla città. Questo anche perché il PGT vigente è stato predisposto in un'epoca diversa: i meccanismi della rendita fondiaria sono entrati in crisi mettendo in crisi anche il sistema di regole che ne disciplinavano l'espressione. Questo motore si è inceppato e adesso devono essere immaginati equilibri e meccanismi alternativi.

Le ragioni dell'impegno dell'Amministrazione nella revisione del PGT derivano anche da una diversa sensibilità rispetto a molti temi che devono essere trasferiti in un documento coerente gli obiettivi del Piano di Mandato.

Marco Engel

I processi di trasformazione sono troppo lenti sia in Legnano sia in tutta l'area milanese. L'ottimismo positivista che il mercato in generale e quello immobiliare nello specifico fosse in costante sviluppo e che riuscisse ad autoregolarsi ha lasciato il passo alla consapevolezza di non riuscire più a governare trasformazioni in decremento.

In particolare sfuggono allo strumento urbanistico tutti i meccanismi fiscali.

La perequazione ha ancora un senso oggi? Nello scenario attuale diventa un carico ulteriore quello che fino a ieri sembrava un meccanismo risolutivo di antichi problemi. Bisogna quindi inventare nuovi strumenti? Nel dibattito sulla nuova legge urbanistica nazionale forse la perequazione troverà una copertura normativa, ma questo meccanismo stenta oggettivamente a decollare. Questo costo aggiuntivo come può essere sostenuto da un mercato che punta a minimizzare tutti i costi accessori?

La città di Legnano è una delle poche città compatte nel nord-ovest di Milano. Capire cosa si deve fare per renderla più accogliente è abbastanza facile, difficile è capire come innescare questi processi.

Claudio De Albertis

Come favorire la ripresa? Per rispondere a questa domanda si deve essere consapevoli che oggi non c'è alcun segnale di ripresa. Gli economisti prefigurano che una minima inversione positiva di tendenza potrà esserci solo dal secondo semestre dell'anno prossimo e avrà comunque entità ben diversa da quella degli ultimi sette anni.

Il mercato delle costruzioni –che in quest'area geografica è sostanzialmente composto da un 57-58% di edifici per abitazioni e un 20% di opere pubbliche- è oggi dimezzato.

Fino a sette–otto anni fa avevamo di fronte come utenza potenziale di questo mercato una generazione che aveva fatto figli. La generazione attuale è una generazione “no-figli” dove il nucleo familiare medio è composto al massimo da tre individui.

La parola “favorire” deve essere appoggiata a un caposaldo: è una pia illusione che le regole possano governare il mercato. La proliferazione normativa alla quale si è assistito negli ultimi anni - anche indotta dalle lobby dei costruttori - ha ottenuto il risultato di immobilizzare le città generando, a tutti gli effetti, un “non-mercato”.

Affrontando nello specifico la realtà di Legnano, un ulteriore quesito che si pone è come rilanciare la crescita in una regione “Milanocentrica” che nei prossimi dieci anni vedrà ulteriormente aumentare la tensione centripeta.

Pensare di proporsi in termini competitivi con Milano è un'ipotesi senza senso. La carta vincente è proporsi in termini sinergici: non copiare Milano, ma capire quale ruolo assumere facendo tesoro proprio degli errori di Milano città.

Assumendo questo presupposto metodologico, Legnano non può scommettere sul ruolo di polo abitativo. Oggi l'offerta di residenza in Milano – a differenza anche di pochi anni fa - ha prezzi assolutamente accessibili. I confini dell'abitare-lavorare-tempo libero non sono più netti neanche in termini di tempo. E la variabile tempo è la chiave fondamentale per uno strumento di programmazione. La variabile centrale non è più lo spazio, ma il tempo. L'elemento fondamentale è l'infrastrutturazione materiale e immateriale. Oggi i cittadini vogliono città aperte, città non ostili e facili da usare: città “plug and play”.

Legnano è posizionata sull'asse del Sempione, asta che la Comunità Europea tempo fa aveva inserito tra le aree depresse. Il territorio non ha purtroppo approfittato di questa condizione. Oggi un'amministrazione avveduta deve fare confluire i fondi che arrivano dalla UE attraverso progetti specifici. Un'ipotesi potrebbe essere quella di qualificarsi come Green Area spingendo a fare sistema tutte le industrie che lavorano sulla sostenibilità. Legnano potrebbe farsi motore e guida di un sistema di cooperazione sovracomunale ricordando che un'industria non si va a collocare solo là dove ci sono condizioni di favore, ma anche là dove ci sono persone aperte, capaci di demolire regole, di essere moderne.

Altro tema caldo sono le politiche fondiari: sono diminuiti i valori immobiliari ma sono rimasti invariati i valori fondiari. Questo deve far riflettere. Le politiche fiscali legate al mondo immobiliare in Italia sono deliranti. Le politiche fiscali sono l'unico strumento che i territori dovrebbero usare per incentivare le trasformazioni. Si dovrebbe dare alle amministrazioni locali la possibilità di intervenire maggiormente su questo versante ad esempio con oneri di urbanizzazione non rigidi. Al riguardo un esempio da imitare viene dagli USA dove il City-challenge consente, a fronte di progetti meritevoli, che le città acquisiscano il ruolo di città-daziarie ovvero tax-free.

Le regole devono essere tese al fare - come in Germania - non al non fare.

Si deve abbandonare la visione demiurgica del pianificatore, l'amministratore oggi deve affiancarsi ad un economista che si occupi di economia reale. Un'amministrazione avveduta deve giocare a tutto campo la partita negoziale con gli operatori usando gli elementi partecipativi con trasparenza e prevedendo chiare forme di controllo in corso di attuazione, ma aprendosi alla sperimentazione.

Marco Dettori

Dalle rilevazioni condotte sul mercato immobiliare in provincia di Milano emerge un quadro problematico; non tanto per il calo del prezzo di compravendita, ma per il crollo verticale del numero delle transazioni. Il problema è che non si scambiano immobili. Il dato percentuale si attesta su un - 57% rispetto agli anni passati. Il mercato immobiliare si è disintegrato.

I comuni di prima e seconda cintura di Milano non sono più competitivi con il capoluogo dove i prezzi si sono abbassati.

Per intervenire su questo scenario bisogna essere consapevoli che è saltata qualsiasi logica politica e imprenditoriale di approccio alle trasformazioni. Devono essere demolite tutte le certezze che in passato guidavano l'azione degli attori in campo: prima tra tutte l'aspettativa da parte delle Pubbliche Amministrazioni di coprire la spesa corrente con gli oneri. Ma anche gli operatori privati devono

accettare redditività di ordini di grandezza imparagonabili con quanto avveniva in passato.

L'ipotesi di creare distretti per attingere ai fondi europei è una possibile risposta, ma va dimensionata su scenari coraggiosi.

Mentre una volta i processi avevano dinamiche dilatate oggi non si può immaginare di discutere sette anni una pianificazione urbanistica. In sette anni capita tutto e il contrario di tutto.

Tutti coloro che partecipano al processo di pianificazione devono avere l'obbligo di mettersi in una situazione di autocritica e trovare chiavi rivoluzionarie per affrontare ambiti inesplorati demolendo l'apparato di sovrastruttura normativa. La stratificazione normativa oggi è così complessa da diventare il più pesante ostacolo all'azione amministrativa stessa.

Maurizio Castelnovo

Dalle stime condotte da Regione Lombardia nel territorio lombardo ci sarebbero 123.000 alloggi invenduti. Una montagna di alloggi che non sta trovando collocazione anche perché numerose aziende - sia private sia cooperative - stanno chiudendo. Ai problemi economici derivanti dalla perdita dei posti di lavoro risponde l'assoluta inerzia del mondo del credito che reagisce in modo irrazionale. Non ci sono soluzioni in campo e si rimane in attesa di non si sa quale evento futuro.

Si è parlato molto dei fondi immobiliari, etici e non etici. Ma perché questi strumenti funzionino gli enti bancari che hanno rilasciato i finanziamenti devono accettare di perdere parte dei soldi investiti.

Parte dell'invenduto potrebbe essere riconvertito in edilizia residenziale pubblica, ma è meglio non illudersi: sono alloggi il cui valore è attualmente sovrastimato nei bilanci societari e questo non può non influire anche su eventuali forme di convenzionamento.

L'equity è difficile da trovare, il mondo immobiliare è prostrato. Le procedure dei fondi UE non sono compatibili con i tempi decisionali di un'operazione urbanistica come finora condotti.

Quando ci si chiede come si arriva alla ripresa prevista tra un anno e mezzo si deve ricordare che il PIL della Lombardia è composto per il

45% dalle attività legate al mondo dell'edilizia e che anche il mondo cooperativo è in difficoltà: l'impoverimento sta colpendo le basi sociali ed è sempre più problematico anche affittare gli alloggi. Inaffittato e morosità stanno diventando un problema.

Alessandro Maggioni

Laddove c'è un bisogno che si organizza - come nelle cooperative - si riescono ancora a dare risposte alla domanda di casa. Ma in zone pregiate di Milano si stanno attivando operazioni al ribasso che rendono perdente il territorio dell'hinterland. Il suggerimento consiste nell'evitare una polarizzazione sulla vocazione abitativa e privilegiare invece la vocazione produttiva.

Assolutamente da evitare sono le logiche campanilistiche: Legnano deve assumere il ruolo di guida di un territorio più ampio anche nella prospettiva di progetti UE.

Non è più pensabile un nuovo strumento urbanistico in cui lo sviluppo urbano sia la cassa per fare altro. Il mercato drogato degli anni passati ha fatto perdere i capisaldi di una cultura urbana.

Gli strumenti da adottare oggi devono essere poche invariati strutturali e una libertà vigilata lasciata alla libera impresa abbandonando definitivamente l'approccio igienista e tecnocratico degli anni '30-'40 che tuttora permea la legislazione urbanistica.

La tradizione delle cooperative "bianche" era la cooperazione divisa. Anche le cooperative devono ripensarsi profondamente. La stretta creditizia potrebbe anche essere positivamente selettiva. Le operazioni cooperative senza soci devono essere rigettate dal sistema cooperativo stesso. Operazioni paraspeculative non devono più essere accettate. Se non esiste un bisogno non può esserci intervento cooperativo per non provocare non sono il crollo di operazioni economiche, ma anche di ideali.

A fronte della possibile assenza di domanda abitativa anche in regime cooperativo, per Legnano lo sforzo di immaginazione è trovare una nuova vocazione che non sia più la residenza.

Antonio Ferrè

Nel corso della serata sono state bistrattate le regole: si è anche sostenuto che non possono essere il motore della ripresa. Ma chi deve misurare le proposte di trasformazione urbana che vengono presentate deve assumere come riferimento una regola; è vero che la complessità può essere un ostacolo, ma le norme sono anche lo strumento per bilanciare interessi pubblici e privati. Si deve coniugare la complessità con la semplificazione. Ci deve essere uno sforzo particolare sul Documento di Piano per governare la negoziazione intesa come un processo che va costruito insieme tra l'amministrazione comunale e l'operatore privato. La gestione di questi elementi nella trasparenza è una questione delicata e determinante.

È necessario inoltre conciliare invenduto ed emergenza abitativa. Il problema creditizio deve ancora forse manifestarsi nella sua interezza. Gli interventi futuri devono prestare una particolare attenzione a favorire l'incontro tra domanda e offerta. L'edilizia residenziale pubblica non ha risorse ed è oggi quasi completamente assente.

2 - Valorizzare il sistema del verde

Martedì 10 giugno 2014

Premessa

Nei processi di costruzione delle grandi metropoli occidentali i momenti di crisi economica e di stagnazione del mercato immobiliare sono stati sovente occasione di sviluppo positivo del sistema dello spazio non costruito ovvero del verde pubblico.

Per citare un esempio vicino l'ottocentesco Parco Sempione di Milano rientra tra questi episodi.

Oggi la sensibilità rispetto al tema del contenimento del consumo di suolo orienta l'azione amministrativa verso obiettivi di tutela e potenziamento del sistema agro-forestale nelle città.

- Come promuovere strategie di valorizzazione del verde e delle aree agricole ?
- Come far convivere –in una realtà fortemente conurbata come quella dell'AltoMilanese- il desiderio di ripresa economica dei territori e la salvaguardia delle aree non costruite ?
- Come potenziare il sistema agro-forestale esistente ?
- Quale ruolo attribuire nella vita della città alle aree verdi ?
- Come incentivare la cooperazione intercomunale su questi temi ?

Intervengono nell'ordine

| | |
|------------------------|---|
| Antonio Ferrè | Assessore all'Assetto e Gestione del Territorio |
| Marco Engel | Urbanista estensore del vigente PGT |
| Angelo Pisoni | Presidente Parco AltoMilanese |
| Raffaele Cucchi | Comune di Parabiago, capofila PLIS Dei Mulini |
| Paolo Lassini | esperto agro-forestale |

Sintesi degli interventi dei relatori a cura della redazione

Antonio Ferrè

Introduce il tema il confrontando il territorio legnanese con un comune ad ovest di Milano, dove ha ricoperto il medesimo ruolo di amministratore.

Nella realtà del Magentino la campagna è lo scenario di tutti i contesti urbani, è l'espansione degli aggregati urbani che si insinua nella campagna, una campagna ad alto valore agricolo. In quella realtà si inverte il rapporto città-campagna e l'espansione è stata limitata dagli strumenti urbanistici.

Nell'Altomilanese prevale l'insediamento urbano. Lo sviluppo ha portato ad una conurbazione molto densa. L'ambiente della campagna è diventato un aspetto di contorno. Nell'Altomilanese il verde fa da margine all'edificato nel quale si insinua solo in presenza di spazi che si sono salvaguardati per accidenti della storia. Il patrimonio al quale fare riferimento è il sistema dei parchi da estendere, interconnettere in modo da valorizzarne la pur scarsa estensione. Importante in quest'ottica il ruolo dell'agricoltura per la cura di queste aree. Alcune iniziative perseguite dall'attuale Amministrazione hanno spinto a valorizzare queste aree per innescare processi virtuosi.

Marco Engel

Ricorda che all'ordine del giorno di una prossima convocazione del Consiglio Regionale ci sarà proprio il progetto di legge regionale sul consumo di suolo. In parallelo sta prendendo corpo anche il progetto di legge nazionale sul medesimo tema.

Entro fine dell'anno le decisioni saranno prese e ricadranno in maniera diretta sulla pianificazione comunale.

Sul tema specifico della valorizzazione delle aree verdi bisogna capire che cosa introdurre nel nuovo PGT per non fare solo operazioni di salvaguardia e l'urbanistica classica mal si è adattata a disciplinare e controllare i fenomeni di trasformazione del paesaggio agricolo.

Il piano rappresenta comunque l'occasione per lanciare iniziative che possano poi svilupparsi fuori dal piano, stimolando la risposta di altri soggetti ma vedendo comunque sempre come promotori gli enti locali in chiave sovracomunale.

Cosa si può fare da subito? In una realtà come quella del nord Milano, nella quale il terreno agricolo non è mai stato la risorsa ricca che era nel sud, oggi possono comunque essere innescati nuovi processi attraverso una diversa considerazione del valore anche economico di questo territorio. L'obiettivo primo deve essere "smarginalizzare" l'agricoltura laddove questa funzione può più propriamente esprimersi.

Nella realtà di Legnano i Boschi Tosi, i Boschi Ronchi, il sistema dell'Olonza sono episodi di straordinaria bellezza che si incuneano all'interno della città. Di questi ambiti deve essere valorizzato il potenziale intrinseco ed il rapporto con il costruito.

Angelo Pisoni

Il Parco Alto Milanese (PAM) attraversa due confini provinciali e tre comunali. Il PAM ha al suo interno aree boscate che appartengono sia ai consorzi, o sia ai singoli comuni, sia a privati. All'interno del parco non esistono terreni abbandonati.

Questa molteplicità comporta inevitabilmente problemi di gestione. Quest'anno si è costituito un tavolo dei tre comuni per uniformare le normative urbanistiche dettate dai tre comuni con l'obiettivo di costruire un piano unitario del parco.

Il PAM non è un parco cittadino. Deve essere mantenuto il più possibile naturale anche se una parte del parco svolge funzione di vero e proprio servizio per la collettività. Certamente questo polmone verde ha bloccato la completa chiusura della conurbazione Legnano-Castellanza-Busto Arsizio, ma la sua funzione non può essere solo di presidio ambientale. I cittadini usano il e questo uso deve essere gestito.

Attualmente sono in corso studi per fare diventare un vero e proprio corridoio ecologico la pista ciclabile che collega PAM con Parco Ticino.

L'ipotesi di ampliamento a sud di via Novara aggiungerebbe valore anche dal punto di vista della salvaguardia e renderebbe possibili più ambiziose interconnessioni sovracomunali. A questo proposito viene ricordato come il PAM sia capofila di un progetto con ASL e Università di Pavia dedicato ai corridoi ecologici e allo studio della diffusione dell'ambrosia.

Raffaele Cucchi

Queste aree verdi, se abbandonate a loro stesse, diventano aree marginali nelle città.

Le nostre città sono passate da un'identità agricola ad una conurbata e industrializzata. Adesso il terreno agricolo è considerato una risorsa preziosa. Ben vengano quindi i parchi locali e le normative volte al contenimento del consumo di suolo.

A Parabiago il Parco del Roccolo era nato con finalità prevalentemente "difensive", per preservare il territorio dalla realizzazione di un inceneritore, ma si è poi rivelato una straordinaria iniziativa di salvaguardia e valorizzazione del territorio inedito.

Molto interessante l'esperienza del PLIS dei Mulini che si attesta lungo l'asse dell'Olonza e che ha permesso di preservare un'ampia fascia posta lungo il fiume da una futura edificazione: dal fiume in passato abbiamo preso tanto, adesso i territori devono restituire valore al fiume; la comunità si deve occupare della salute del fiume.

Questi episodi disegnano un mosaico unitario che deve essere posto al centro della pianificazione. Aree agricole e parchi urbani devono oggi integrarsi per garantire una connessione sistematica.

Attorno a queste aree deve essere alleggerita la pressione edificatoria. Un esempio concreto è rappresentato dal territorio attorno al canale Villaresi a Parabiago dove con la corretta conservazione di alcuni spazi si è potuto preservare l'intero sistema verde della città.

Va incentivata la collaborazione tra amministrazioni comunali, parchi e soggetti privati: creare alleanze con gli agricoltori vuol dire garantire un paesaggio pulito, avere un presidio. In questo senso si può citare l'ottima esperienza sviluppata con il DAVO (Distretto

Agricolo Valle Olona), anche nella gestione diretta delle aree comunali.

Particolare attenzione deve essere riservata dalle Amministrazioni al ruolo delle associazioni di categoria: si ricorda che nel caso di Expo le associazioni hanno intercettato 350.000 euro di finanziamenti per interventi da realizzare direttamente dagli agricoltori).

Paolo Lassini

Il valore del terreno agricolo non è correlato strettamente alla sola capacità produttiva. Anche il mercato riconosce oggi un valore aggiunto alle aree preservate dall'edificazione.

Negli anni 70 la mentalità diffusa contrapponeva parchi ed agricoltura. Il presupposto era: l'agricoltura produce, inquina, la funzione dei parchi è quindi quella di fermare l'agricoltura. Questo approccio ha dato vita a parchi "urbanocentrici" (come il Parco del Ticino) nei quali la tutela è affidata alle amministrazioni e alle associazioni ambientaliste (Parco Nord, Bosco in città).

Oggi si riconosce che l'agricoltura concorre a preservare il sistema ambientale.

L'impianto normativo nazionale e regionale sta perseguendo questo approccio: la legge quadro sul verde urbano (legge 10/2013) indirizza i Comuni ad affidare ad associazioni di cittadini la gestione di aree rurali, la LR 31/2008 incentiva i sistemi verdi di pianura dichiarando che il verde è un bene con funzione pubblica qualunque sia il suo utilizzo. Nella LR 12/2005 spazio verde e spazio urbano hanno stessa dignità di pianificazione.

Da non sottovalutare anche l'utilizzo a fini economici di queste aree: in questo momento di crisi il turismo di prossimità diventa nuovamente una risorsa importante. Nella nostra zona gli agriturismi sono molti meno che nel resto d'Italia.

Quando si pianifica l'erosione del territorio agricolo si deve ricordare che la Provincia di Milano ha un'autonomia alimentare di 65 giorni. Avere un mese di autonomia alimentare è la soglia minima da preservare.

Questi spazi hanno quindi molteplici ruoli. La condizione ideale sarebbe raggiungere un equilibrio paritetico tra il rendimento dell'impresa agraria e gli obiettivi qualitativi e ambientali della pianificazione con l'ente pubblico. In questo quadro gli agricoltori possono essere peraltro stimolati ad orientare la propria produzione verso iniziative evitando, ad esempio, la diffusione della coltivazione mais per biogas, come avviene nel Sud Milano.

Il modello che si propone è ben rappresentato dal Distretto Agricolo della Valle Olona, un esempio che testimonia dello sforzo degli agricoltori di coalizzare le proprie risorse.

Compito dell'ente locale è dialogare in forma diretta con i soggetti del mondo rurale, ponendosi l'obiettivo di un accordo con gli agricoltori su un progetto concordato, finalizzato non ad un vincolo ma a consolidare queste aree costruendo insieme con loro il progetto del territorio.

La forma del Programma di Sviluppo Rurale (PSR) è sicuramente la più percorribile in quanto consente di presentare progetti integrati (segnaletica, sentieri, agriturismi, miglioramento boschi, ...): basta una scheda progettuale nella quale il comune disegna degli indirizzi e l'agricoltore inserisce i propri obiettivi.

Le fonti di finanziamento accessibili possono essere diverse. Anzitutto sono disponibili i finanziamenti del PSR, che dura sette anni. Se la gestione passa attraverso l'operatore privato sono inoltre accessibili i fondi regionali, senza dimenticare che la Direzione Ambiente di Regione Lombardia amministra anche i fondi delle compensazioni per le aree boscate. Non ultimo il fondo sistemi verdi collegato all'edificazione sui terreni agricoli dello stato di fatto.

3 - Ripensare le aree dismesse

Martedì 17 giugno 2014

Premessa

La Legnano “città-fabbrica” dei primi del ‘900 è scomparsa lasciando in eredità aree industriali dismesse di grande dimensione in pieno centro storico.

Dopo l’esperienza della riconversione dell’area “ex Cantoni” e le decisioni prese sulle “ex fonderie Franco Tosi” di via Rossini, si deve immaginare come indirizzare le politiche di piano per conferire una nuova identità alle altre grandi aree legnanesi di archeologia industriale, prime fra tutte l’area ex Manifattura e l’area ex Bernocchi.

- Quali valori storici, architettonici e di memoria collettiva risiedono in questi fabbricati industriali abbandonati?
- A quali esperienze italiane ed estere si può guardare per trovare esempi di qualità nel recupero di grandi aree dismesse?
- Come si può far convivere con successo passato e futuro e riqualificare senza “museificare”?
- Quali nuove funzioni produttive possono trovare spazio in edifici pensati con criteri e tipologie antiche?
- Come, il recupero di questi comparti, può contribuire attivamente alla ripresa economica del nostro territorio?

Intervengono nell’ordine

| | |
|----------------------------|--|
| Marco Engel | Urbanista estensore del vigente PGT |
| Stefano Pilato | Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Regione Lombardia |
| Andrea Costa | |
| Luca Imberti | Presidente Sezione Lombardia dell’INU |
| Giordano Ricchiuti | Presidente Commissione Paesaggio Legnano |
| Gian Angelo Mainini | Presidente Confindustria Alto Milanese |
| Maurizio Stampini | Segretario generale CGIL Ticino Olona |
| Antonio Ferrè | Assessore all’Assetto e Gestione del Territorio |

Sintesi degli interventi dei relatori a cura della redazione

*Apri i lavori del seminario il Sindaco **Alberto Centinaio** ricordando come il tema sia particolarmente caro a lui personalmente e a tutta l’Amministrazione.*

Uno degli obiettivi dell’Amministrazione è infatti quello di riportare in questo territorio sviluppo e lavoro. Nel programma elettorale si è dichiarato di voler recuperare queste aree soprattutto per la reindustrializzazione, seguendo le nuove esigenze dell’economia e dell’industria e, al contempo, evitando nuovo consumo di suolo. Legnano ha un’identità storica precisa di “città-fabbrica” da recuperare.

Un buon successo è certamente stato raggiunto con il programma di Intervento dell’Ambito 3: coniugare il recupero di una fabbrica adibendola a nuove funzioni, anche culturali.

Da non dimenticare il complesso edilizio della Manifattura, un gioiello che qualche migliaio di persone hanno visitato nelle occasioni di apertura, dimostrando come i cittadini abbiano ancora a cuore i luoghi in cui si è prodotta la ricchezza di questa città.

Marco Engel

Il piano non riesce più a governare degnamente i fenomeni del riuso. E’ giusto citare l’episodio dell’Ambito 3 si tratta di un esempio classico di come si faceva per orientare il recupero di fabbricati di archeologia industriale fino a pochi anni fa: capacità edificatoria concessa per sostenere l’equilibrio economico dell’operazione di recupero del fabbricato storico, all’interno del quale può trovare spazio qualsiasi funzione purché rispettosa dell’involucro. Adesso abbiamo bisogno di progetti che possono trovarsi anche all’esterno del piano e che necessitano uno sforzo di fantasia che questa serata potrebbe suggerire.

Stefano Pilato

Viene affrontato il tema del riconoscimento di un bene culturale attraverso un excursus sulla legislazione nazionale che disciplina la materia e che viene applicata dal Ministero dei Beni Culturali e sulla procedura di apposizione di vincolo diretto e indiretto.

Ricorda come, ai sensi dell'art. 10, comma 2 della LR 12/2005, sia data la possibilità ai Comuni di segnalare col PGT i fabbricati ritenuti degni di essere valutati per l'assoggettamento a vincolo.

Come noto è invece automatico l'interessamento per i beni di proprietà di enti pubblici e enti religiosi.

Alcuni esempi in cui si possono riconoscere complessità analoghe agli episodi legnanesi vengono illustrati per stimolare la riflessione:

- *a Cernusco Lombardone, un edificio rurale degli anni '30 vincolato come documento di cultura materiale e testimonianza di tecnologie costruttive e di lavorazioni agricole;*
- *l'ex linificio e canapificio nazionale di Lodi: riutilizzato con destinazioni prevalentemente pubbliche (liceo artistico, ufficio postale, ecc.);*
- *l'ex SIAI Lerici di Cormano, che è stata invece demolita a seguito dell'esclusione dal vincolo;*
- *il villaggio operaio di Crespi d'Adda, il cui procedimento è tuttora in itinere pur essendo già dichiarato patrimonio dell'UNESCO.*

Andrea Costa

Crespi d'Adda fu dichiarata patrimonio UNESCO quando era ancora attiva: questo vuol dire che salvaguardare non corrisponde a "museificare" e non comporta necessariamente la dismissione.

Altro esempio di interesse è sicuramente l'Alfa Romeo di Arese. In questi casi il Ministero è spettatore delle dinamiche gestite dalla proprietà privata. L'ipotesi di riconversione in polo commerciale ignora il passato che aveva visto sorgere questa realtà attraverso un progetto unitario, nodo centrale nell'area milanese, con il contributo di grandi progettisti (tra i quali Ignazio Gardella e lo studio Latis).

Nel caso Alfa Romeo il Ministero ha voce consultiva nel contesto della VAS: in quella sede sono stati segnalati edifici che hanno un

possibile valore monumentale ed altri dei quali si può immaginare una riconversione che riesca a coniugare mantenimento della forma e nuova funzione.

Il progetto di riuso dell'area ex Alfa Romeo però sta andando in tutt'altra direzione: unico baluardo vincolato, sotto specie di estensione del vincolo archivistico, rimane il museo storico Alfa Romeo.

Altri esempi meno complessi, ma di maggior successo, confortano nell'intraprendere l'iniziativa di coniugare rivitalizzazione e conservazione

Un compito dei PGT è quello di mappare gli edifici di pregio della seconda metà del '900 per fare conoscere il patrimonio architettonico in senso ampio e farlo sentire proprio ai cittadini. E' questo un modo per governare le zone grigie tra vincolo e non vincolo

A questo proposito viene illustrato il progetto di mappatura del patrimonio del '900 intrapreso dalla Direzione Regionale di concerto con il Politecnico di Milano, sotto la direzione del Prof. Fulvio Irace.

Luca Imberti

Presenta i contesti post-industriali come relitti inquietanti di un mondo scomparso, caratterizzati da dimensioni sconfinite. A questi edifici va riconosciuto un valore intrinseco anche laddove ne appare palesemente diseconomica la conservazione.

Il corretto approccio è attraverso un'analisi multi valoriale nella quale i valori residui immobiliari siano misurati in rapporto a valori diversi.

Queste presenze architettoniche sono purtroppo penalizzate da un diffuso oblio anche nella storiografia d'autore. E' importante attivare un processo di ricostruzione della memoria nelle comunità locali per stimolare un senso d'appartenenza verso questi manufatti.

Il primo esempio che viene direttamente citato è la centrale elettrica Tacani di Trezzo d'Adda.

Di fronte alla bellezza di un'architettura pensata al servizio della tecnologia risulta indispensabile una presa di coscienza proprio da

parte del mondo dei progettisti: siamo in grado di intervenire con competenza su edifici di questa natura e di questa bellezza?

I sistemi costruttivi adottati negli ultimi 100 anni (primo tra tutti il cemento armato) non sono pensati per durare e la loro conservazione può risultare molto onerosa. È quindi necessaria una selezione, condotta con competenza e coscienza critica, per scegliere cosa mantenere e cosa abbandonare.

Il secondo esempio citato porta direttamente nel territorio dell'Alto Milanese con l'Università LIUC di Castellanza recuperata su progetto di Aldo Rossi.

L'aspetto che maggiormente si vuole evidenziare di questo progetto è la componente di "follia" che ha permeato tutto il "business plan": per intervenire su questi comparti è indispensabile, alla base, una volontà forte e determinata della committenza, delle Amministrazioni, di un mecenate, di perseguire un obiettivo anche a dispetto la sua manifesta impossibilità.

In questo caso sono state fatte scelte diverse: in alcuni punti sono stati conservati integralmente i fabbricati, in altri sono state mantenute solo parti con rielaborazioni sostanziali. Il progetto è rimasto in parte incompiuto. È mancata la realizzazione dell'Aula Magna: ubicata nel punto più "debole" del complesso recuperando facciate esterne di fabbricati disomogenei ed inserendoli nella scenografia unitaria di un interno. Un esempio analogo si ritrova a Parma nell'ex Eridania di Renzo Piano dove la quinta delle pareti esterne diventa l'interno dell'auditorium.

Componente non secondaria nel successo di queste operazioni è certamente l'abbattimento dei valori immobiliari e la rinuncia alle aspettative della rendita.

Giordano Ricchiuti

Dell'eredità delle aree dismesse di Legnano vanno colti sia gli oneri sia gli onori. Gran parte del patrimonio è già stato perduto negli anni '80, ma è molto alta tra gli abitanti l'attenzione e la memoria.

Partendo dall'immagine storica (una vista aerea della città dalla stazione, dei primi del Novecento) si può comprendere come gli

opifici esistenti all'epoca ed oggi scomparsi rendessero il paesaggio cittadino irricognoscibile.

L'obiettivo che si propone oggi è di stimolare una nuova sensibilità rispetto a questo tema attraverso tre azioni:

- *valorizzare gli elementi di interesse nelle preesistenze;*
- *stimolare una maggiore sensibilità diffusa;*
- *censire e catalogare gli edifici moderni.*

Si deve inoltre prestare attenzione alle diverse tipologie di "aree dismesse": aree industriali, contenitori commerciali, strutture pubbliche, caserme, anche aree residenziali come il sistema storico delle corti (esempi: Manifattura; Vecchio Ospedale; caserma Cadorna, Pensotti caldaie, Franco Tosi, Bernocchi-Mottana)

Devono essere esplorate anche ipotesi di coinvolgimento della futura città metropolitana nelle opportunità di riconversione.

Gian Angelo Mainini

È importante considerare che una città vive delle sue memorie. La conservazione della memoria è la conservazione dell'identità che, sola, garantisce il futuro.

Le amministrazioni pubbliche hanno per lo più sfruttato il territorio nell'ottica di reinvestimento degli oneri di urbanizzazione. Oggi si è chiamati a cambiare mentalità: attribuire valore al bene territorio in sé, come al bene acqua

Come esempio di contenimento del consumo di suolo applicato alla produzione manifatturiera viene citato il caso della Avio di Cameri, nella quale l'introduzione di un sistema di stampanti 3d, applicato alla produzione di turbine per aerei, su 2.500 mq coperti ha raggiunto un fatturato di 50.000.000 di euro, risultato per raggiungere il quale in passato sarebbero stati necessari spazi dieci volte più grandi.

Delocalizzazione, parcellizzazione, virtualizzazione dei processi produttivi non rendono più necessari grandi spazi. Anche il contenimento degli spazi accessori, sia tecnici sia complementari, consente la compatibilità tra politiche di risparmio di suolo e destinazione produttiva.

Sono necessari una visione di lungo respiro e un approccio multidisciplinare, facilitati da uno snellimento dei procedimenti amministrativi e un alleggerimento del peso economico di oneri e tributi, arrivando fino alla disponibilità di investimento di utilità pubbliche nelle operazioni di reindustrializzazione.

Le aziende devono unirsi in "cluster" per mettere a sistema i diversi punti di forza: l'Italia detiene ancora il primato mondiale nel "medium-tech" ed è questo il substrato fertile sul quale costruire.

Si devono realizzare sinergie tra "start-up", puntare alla riconversione della manodopera già formata, attirare investimenti esteri e favorire i rientri dall'estero delle produzioni delocalizzate.

Nel far questo deve essere assunta un'ottica sovracomunale, necessariamente riferita all'area milanese, in competizione con altri territori, come ad es la regione di Monaco di Baviera, e affrancarsi dal controllo delle multinazionali estere.

Maurizio Stampini

Il rischio è di cadere in un'eccessiva astrazione o, all'opposto, in un'eccessiva concretezza rispetto al tema trattato.

Devono essere tenuti fermi alcuni punti:

- *il valore aggiunto delle aree dismesse in alternativa al consumo di nuovo suolo inteso come bene della comunità intera;*
- *la salvaguardia della memoria, il recupero delle strutture ma anche il riuso a fini lavorativi;*
- *la vocazione delle aree e la loro identità affinché la conservazione della memoria non sia solo di facciata.*

Pensare che sia possibile reinserire l'industria pesante è difficile; soprattutto in Legnano la localizzazione centrale delle aree dismesse non consente l'insediamento di grandi comparti produttivi.

In particolare l'accessibilità è un fattore determinante per il riuso dei complessi ex industriali. Nell'ex Italtel di Milano, nella vecchia sede di piazzale Zavattari, sono entrati ATM, Techint, il Sole 24h, condizioni di trasporto persone facilitate dalla metropolitana hanno

certamente influito positivamente, diversamente da quanto avvenuto nella sede di Settimo Milanese accessibile solo con l'automobile.

Centrale è il tema della competitività: un tempo tra imprese, poi tra idee oggi tra territori. L'infrastrutturazione di un territorio e la sua capacità di incentivare investimenti diventa vincente nelle politiche di rilancio.

L'asse Sempione storicamente era un'asta di investimenti. La sfida è riprendere questa vocazione pensando a facilitazioni e incentivi di portata sovracomunale.

Il tessuto produttivo è composto da realtà medio-piccole che hanno maggiore difficoltà a rimanere competitive sui mercati internazionali ma hanno un "know-how" di alto profilo.

Vanno incentivati gli investimenti di attività di livello tecnologico alto che consentano il reinserimento di manodopera locale di alta specializzazione: una ipotesi di riorganizzazione gestita dalla Pubblica Amministrazione su aree estese potrebbe facilitare gli investimenti. E' possibile pensare al rilancio della politica industriale partendo da strutture che già esistono e pensando ad una filiera specialistica sui temi dell'energia e dell'ambiente.

Antonio Ferrè

Le idee-guida emerse dalla serata:

- *allo strumento urbanistico è affidato il compito non di individuare una soluzione per queste aree ma di disegnare l'ambito nel quale concretizzare idee e opportunità;*
- *deve essere salvaguardato il valore documentale rappresentato dalle aree industriali dismesse contrastando la perdita di memoria e identità collettiva*
- *devono essere ricercate strategie di scala vasta;*
- *devono essere individuati i meccanismi di innesco delle operazioni di riconversione, anche a partire dalla ricerca di investitori che credano nell'iniziativa.*