



# PGT Variante 2016

27 settembre 2016

# Le principali innovazioni della Variante

## **Documento di Piano**

Individuazione degli Ambiti di Trasformazione

Struttura delle schede degli Ambiti di trasformazione

Innovazioni normative

## **Piano dei Servizi**

Selezione aree per servizi e spazi pubblici

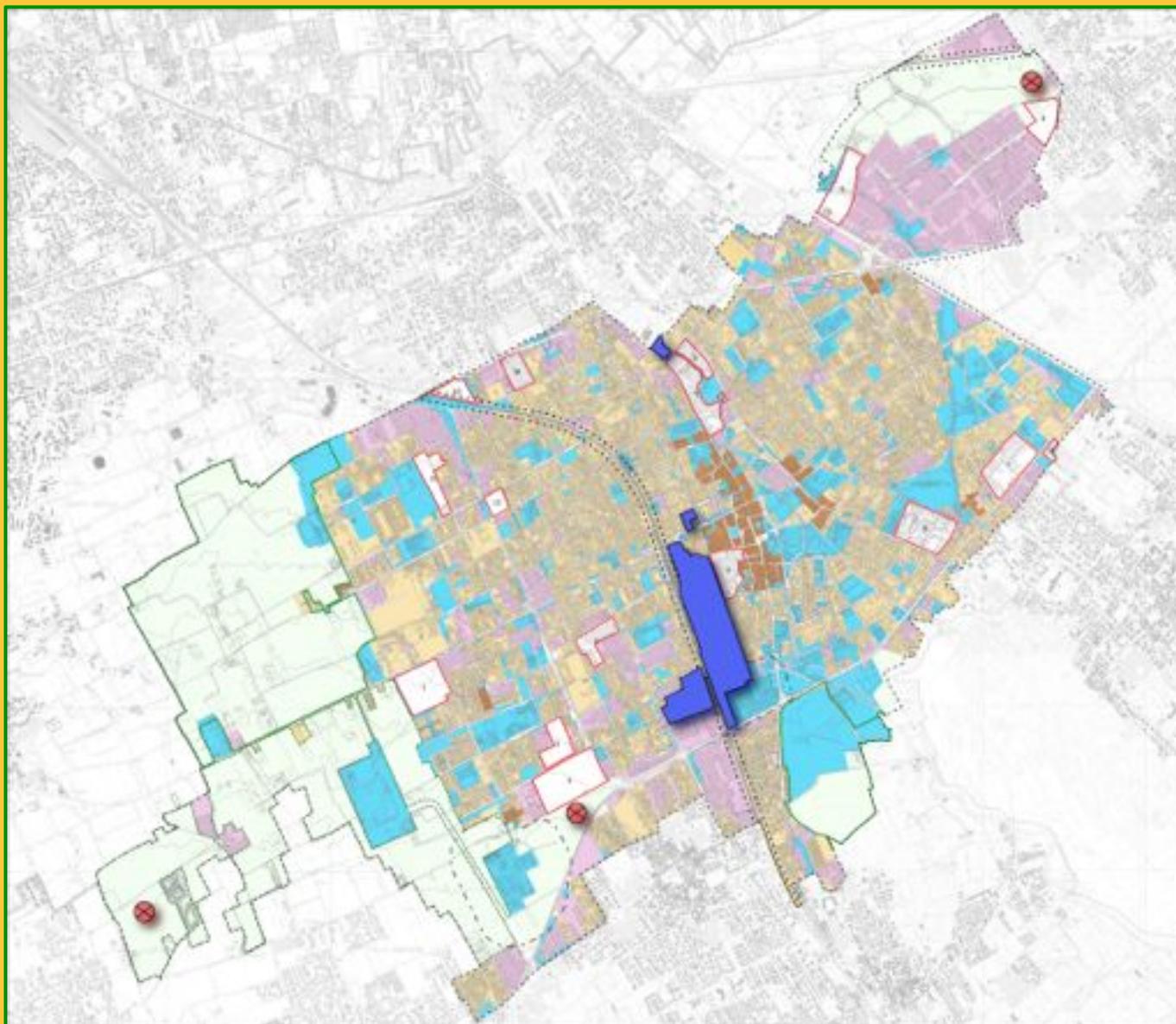
Innovazioni normative

## **Piano delle regole**

Aggiornamento e integrazione del “Repertorio”

Innovazioni normative

# Individuazione degli Ambiti di Trasformazione



## Ambiti Nuovi

- 14 - Franco Tosi
- 15 - Dopolavoro
- 16 - ex Crespi

## Cancellati

- 2c - Polo meridionale
- 8a - Industriale Est
- 9 - Industriale Ovest

## Frazionati

- 2 → 2 e 3
- 5 → 5 e 17

# I numeri della Variante

Ambiti		Superficie territoriale (St)		Capacità edifi. max (SLP)		Edilizia sociale max (SLP)	
Vigente	Variante	Vigente	Variante	Vigente	Variante	Vigente	Variante
1	1	75.000	72.610	37.500	36.300	7.500	18.150
2b	2	98.000	98.190	49.000	49.100	8.820	
2a	3	35.000	35.710	17.500	17.850	3.675	8.925
2c	Cancellato	79.500		39.750			
3(a,b)	Attuato	10.500		5.250			
4	4	41.000	42.800				
5(a,b,c,d)	5	90.500	80.820	45.250	40.410		20.205
6	6	75.000	74.500	43.250	35.450		
7	7	69.000	69.800	20.700	34.850		
8a	Cancellato	84.500		42.250	-		
8b	8	39.000	38.730	19.500	19.360		
8c	9	73.500	60.720	36.750	30.360		
9	Cancellato	283.000		141.500	-		
10	10	26.000	21.740	13.000	10.870		
12	11	36.500	36.470	18.250	18.235	3.650	9.118
13	12	16.000	15.560	8.000	7.750		
11	13	6.500	6.440				
	14		282.330		141.160		
	15		7.650				
	16		27.920		13.960		
	17		8.300		4.150		
TOTALE		1.138.500	980.290	537.450	459.805	23.645	56.398
		<b>Differenza</b>	<b>-158.210</b>	<b>Differenza</b>	<b>-77.645</b>	<b>Differenza</b>	<b>32.753</b>

# I numeri della Variante

La Variante non riconferma tre Ambiti di Trasformazione riguardanti **aree inedificate** per complessivi **450.000 mq** circa di superficie territoriale e aggiunge tre nuovi Ambiti di Trasformazione **riguardanti aree edificate** per complessivi **320.000 mq** circa.

La Variante al Piano dei Servizi cancella la destinazione a a servizi e spazi pubblici per complessivi 260.000 mq circa di aree inedificate.

Complessivamente la **superficie ricondotta alla destinazione agricola arriva a di circa 700.000 mq.**

La capacità residenziale degli Ambiti di Trasformazione passa da circa mq 190.000.a mq 140.000 di SLP ossia si riduce di circa 1.000 abitanti teorici: **i nuovi residenti potenziali scendono da 7.000 a 6.000.**

# I nuovi Ambiti di Trasformazione

## AT 14 – Franco Tosi



## AT 15 – Dopolavoro Franco



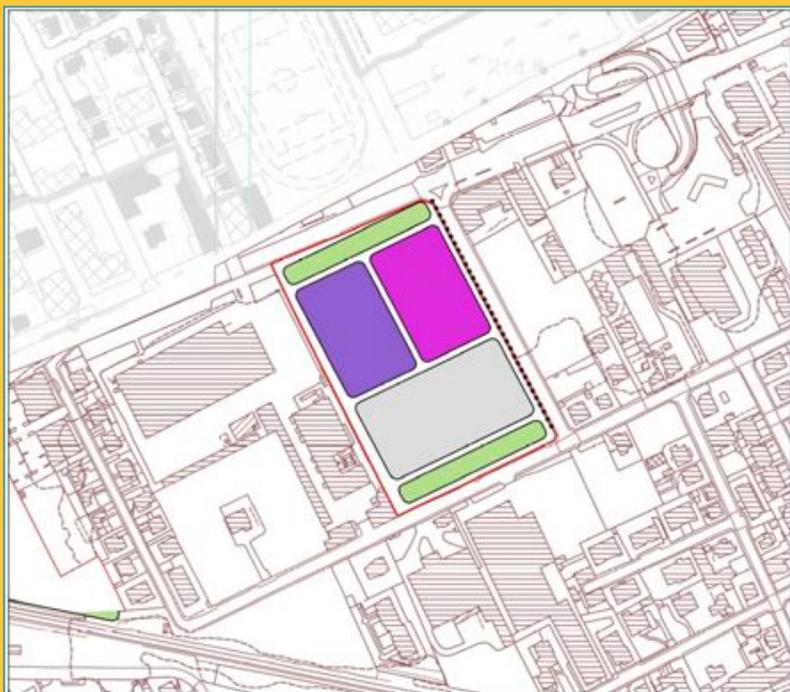
St = mq 7.650

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

St = mq 282.300

# I nuovi Ambiti di Trasformazione

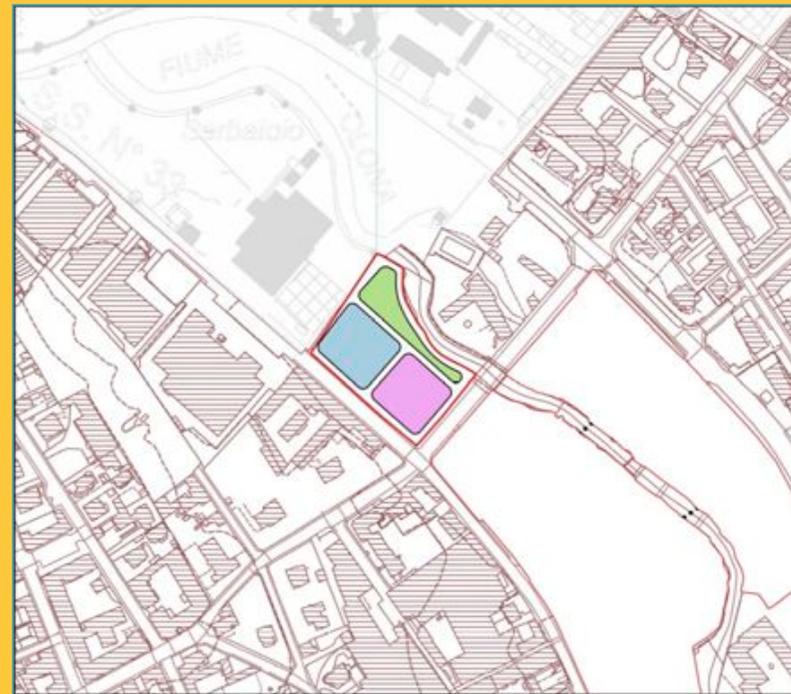
## AT 16 – ex Crespi



St = mq 27.920

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

## AT 17 – via Gabinella



St = mq 8.300

È la parte settentrionale dell'Ambito 5 del piano vigente che viene separata con l'obiettivo del consolidamento del polo sportivo del PalaBorsani. € inoltre esclusa la destinazione residenziale.

# Nuova scheda degli Ambiti di Trasformazione

## Obiettivi

**Ambito AT 11 - Fronte ovest**

**Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO**



**1.1 Stato attuale**  
L'area è collocata al centro del quartiere "Mazzafame" presso gli impianti sportivi comunali. È coerentemente inserita nella maglia urbana, rispetto alla quale rappresenta un netto salto di scala, ed è contornata da strade di buon calibro (Via delle Mimose, via Nazario Sauro). Si tratta per lo più di terreni incolti, in parte coperti da vegetazione arbustiva e arborea di varie natura e qualità e solo in parte minore ancora coltivati.

**1.2 Obiettivi di intervento**

- Contribuire a riscalfare la condizione di parziale isolamento che caratterizza tuttora il quartiere Mazzafame, differenziando l'assortimento funzionale e sociale.
- Ricostruire la continuità urbana consolidando il fronte di via Nazario Sauro e garantendo l'estensione della "trama verde" fino alla zona del centro sportivo.
- Favorire la crescita della popolazione nella prospettiva di dotare il quartiere di un livello più elevato di servizi, in particolare commerciali.
- Contribuire alle politiche sociali per la casa modulando la produzione di nuovi alloggi in rapporto alle diverse capacità di accesso al mercato, in particolare privilegiando soluzioni in grado di accrescere lo stock abitativo in locazione.

44

## Indirizzi

**Ambito AT 11 - Fronte ovest**

**Sezione 2 – SCHEMA DISTRIBUTIVO E INDIRIZZI**



**2.1 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche**

- Disporre i nuovi fabbricati in maniera da sottolineare il fronte stradale, anche con allineamenti arretrati, lungo le vie Nazario Sauro e delle Mimose;
- preservare almeno in parte le alberature esistenti e comunque garantire la forte connotazione verde del nuovo quartiere;
- garantire una certa permeabilità fra la via Sauro e le aree a verde ed attrezzature pubbliche che saranno sistemate in continuità con la via dei Salici.

In generale l'attuazione degli interventi all'interno dell'Ambito dovrà costituire l'occasione per la sistemazione dell'intero settore urbano, con particolare riguardo al completamento delle attrezzature e degli spazi pubblici nel riquadro delimitato dalle vie Amicizia, Mimose e Sauro.

**2.2 Ripartizione indicativa delle destinazioni d'uso**

<b>Destinazione principale</b>	Residenza (Gf 1)	70%	L'Ambito presenta una chiara vocazione residenziale, confermata dalla presenza dei servizi pubblici.
<b>Destinazioni complementari</b>	Commercio (Gf 5.1), pubblici esercizi (Gf 4.1), attività terziarie diverse (Gf 3.2)	30%	Le funzioni complementari possono giocare un ruolo importante nella qualificazione del fronte su via Nazario Sauro.

45

## Prescrizioni

**Ambito AT 11 - Fronte ovest**

**Sezione 3 – PRESCRIZIONI**



**3.1 Capacità edificatoria**

Superficie Territoriale (mq)	36.470
Ut proprio (mq/mq)	0,30
Ut minimo (mq/mq)	0,40
Ut massimo (mq/mq)	0,50

SLP (mq)	da 14.500 a 18.230
Rc	50%
H (m)	17

**3.2 Destinazioni escluse**  
Attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4) L'insediamento di nuovi impianti produttivi in quartiere residenziale è considerata indesiderabile.

**3.3 Attività commerciali**  
Sono ammesse medie strutture di vendita di 1° livello (MS1), preferibilmente da localizzare su via Mimose, entro il limite complessivo di mq 1.500 di SV.

**3.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa**  
Realizzazione di una quota di edilizia convenzionata non inferiore al 20% della capacità edificatoria prevista in ciascun comparto di piano attuativo, salva la facoltà di realizzazione di una quota maggiore in applicazione delle disposizioni contenute all'art. 7.2 del CTA.  
Realizzazione di piste ciclopedonali in continuità con la rete esistente e in previsione. I piani attuativi e i conseguenti progetti dovranno tenere conto delle prescrizioni dell'elaborato ERIR.

Nel caso di attuazione attraverso più comparti di piano attuativo, alla presentazione dell'istanza di approvazione del primo piano attuativo dovrà essere prodotto il "master plan" di cui all'art. 13 del CTA.

Numero massimo di comparti di piano attuativo: 2  
Superficie minima di ciascun comparto di pianificazione attuativa: mq 15.000

46

# Le principali innovazioni normative

## **Cessione anticipata delle aree per servizi**

al fine di agevolare l'applicazione della perequazione (art. 8.5).

## **Premialità per l'edilizia sociale**

assegnazione dell'indice minimo a chi realizza in forma di edilizia sociale il 50% della capacità insediativa dell'Ambito (art. 7.3).

## **Il "Masterplan"**

precisazione dei contenuti del quadro unitario di riferimento da produrre per gli Ambiti attuabili con più piani attuativi (art. 10.3).

## **Criteri di negoziazione**

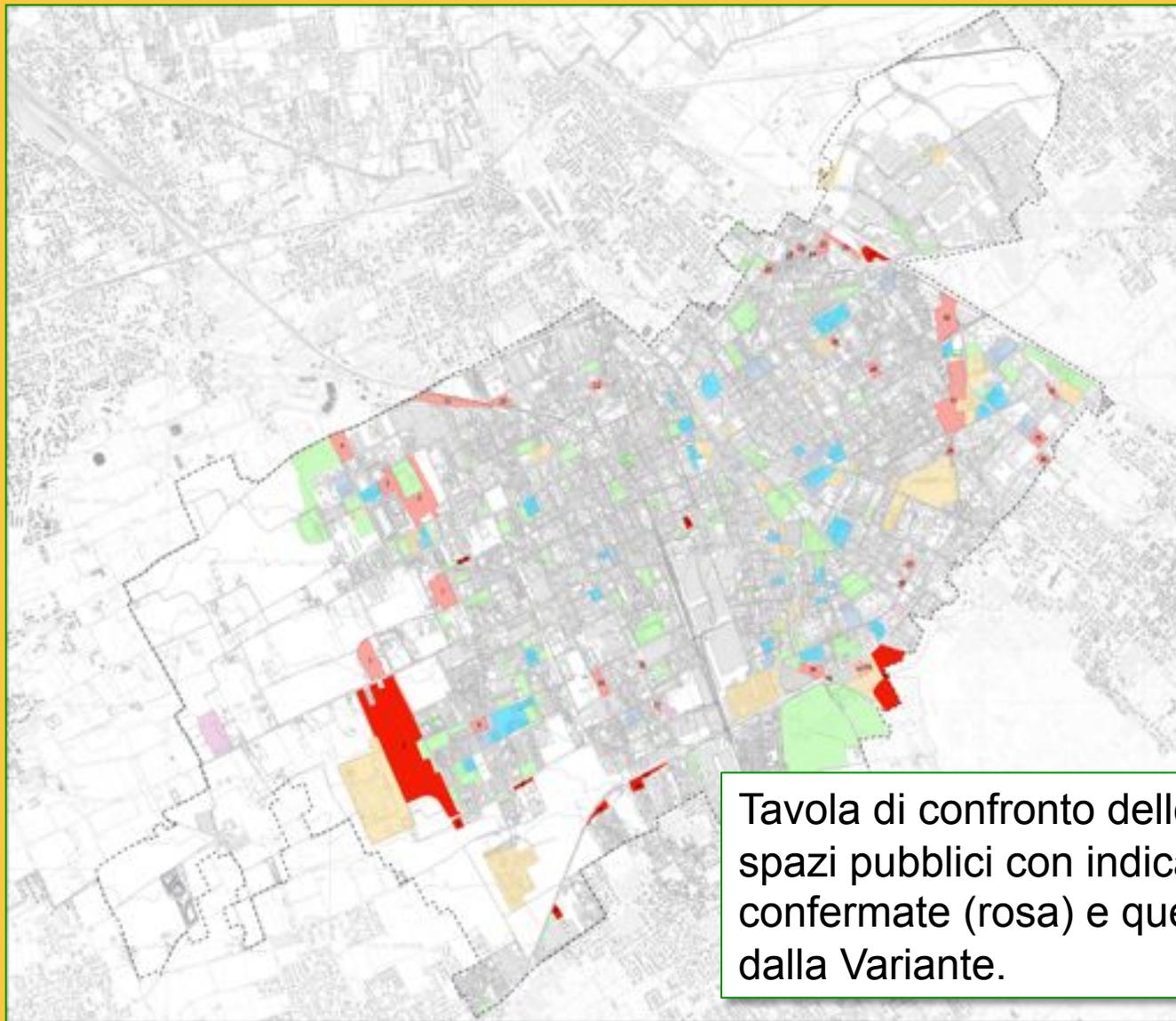
(art. descrizione delle tappe del percorso negoziale e del ruolo dei partecipanti nelle diverse fasi (art. 11).

## **Interventi sull'esistente**

agevolazione degli interventi per attrezzature di interesse pubblico nella fase transitoria (art. 15.2).



# Selezione delle aree per servizi e spazi pubblici



La superficie delle aree per servizi passa da mq 561.000 del PGT vigente a mq 298.000 della Variante con una riduzione di circa 79.000 mq di SLP di “decollo”.

Tavola di confronto delle aree per servizi e spazi pubblici con indicate le nuove aree confermate (rosa) e quelle cancellate (rosso) dalla Variante.

# Le principali innovazioni normative

## **Modalità di cessione delle aree di perequazione**

Precisazione delle condizioni per la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici al fine di evitare frammentazione e dispersione delle risorse (art. 3).

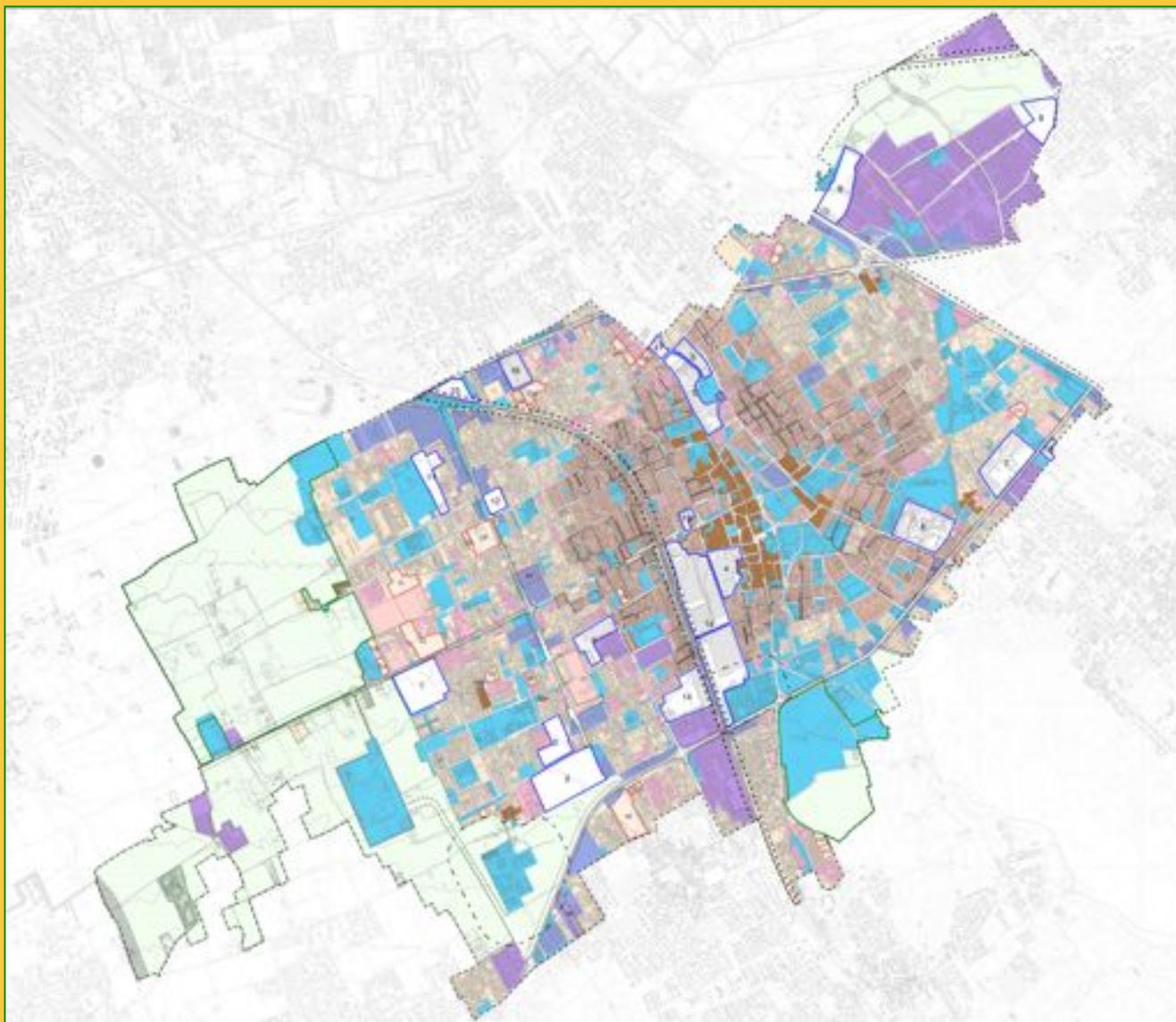
## **Agevolazioni per il recupero nelle aree B1**

Riduzione del 50% della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici per i Piani di Recupero nelle aree B1 (art. 5).

## **Progetto quadro per l'area del Castello**

Individuazione di un comparto di piano attuativo di iniziativa pubblica per il Castello e il suo intorno, comprese le aree destinate a servizi sul versante settentrionale di viale Toselli.

# La Variante al Piano delle Regole



Conserva l'impianto del piano vigente aggiungendo una nuova classe di azzonamento le "Aree non soggette a trasformazione urbanistica" ed una nuova sottoclasse delle aree agricole (E3 – "Aree da restituire alla destinazione agricola e boschiva")

Estende il perimetro del PLIS Altomilanese

# Innovazioni del Repertorio

## Aggiornamento delle individuazioni

Integrazione delle individuazioni inserendo nel Repertorio gli immobili schedati nel SIRBEC (Sistema Informativo Beni Culturali della Regione Lombardia). Gli edifici catalogati passano da 175 a 221.

## Assegnazione di categorie di intervento e della relativa disciplina

Attribuzione agli edifici catalogati del grado di intervento ammesso in analogia alla normativa dettata per gli edifici dei nuclei di antica formazione.

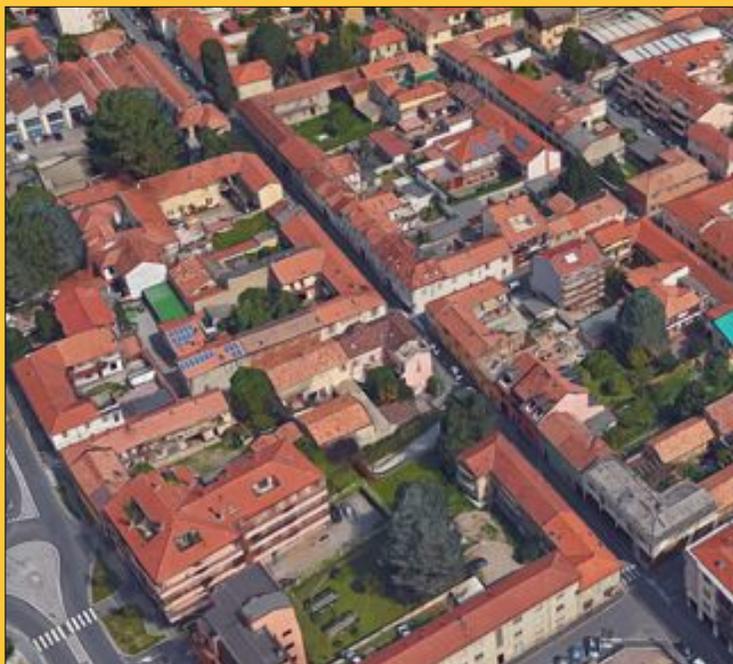
	A. Restauro	B. Ristrutturazione	C. Sostituzione
Planivolumetria			
Linguaggio			
Materiali			

# Integrazione delle schede del Repertorio

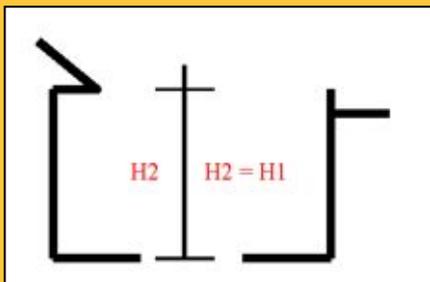
	Via	G. Rossini	Qt	OLST	n.	30
	Usò principale	Origine dell'individuazione				
	Residenza	PRG				
<b>Categoria / Tipologia</b>	Palazzina	<input type="checkbox"/>	<b>Vincolo DLgs 42/04</b>			
	Quartiere residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>				
	Edificio della cortina	<input type="checkbox"/>				
	Fabbricato urbano emergente	<input type="checkbox"/>				
	Villa con giardino	<input type="checkbox"/>				
	Fabbricato produttivo	<input type="checkbox"/>				
	Edificio pubblico o uso pubblico	<input type="checkbox"/>				
<b>Elementi notevoli</b>	Consistenza del verde	<input type="checkbox"/>				
	Qualità della architettura	<input type="checkbox"/>				
	Continuità della cortina	<input type="checkbox"/>				
	Impianto urbano	<input checked="" type="checkbox"/>				
<b>Gradi di attenzione</b>						
A - Restauro	<input type="checkbox"/>	Salvaguardia delle alberature	Note			
B - Ristrutturazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Area A				
C - Sostituzione edilizia	<input type="checkbox"/>	AT				

Agli edifici catalogati in questa scheda è assegnata la categoria di intervento “Ristrutturazione conservativa” comportante l’obbligo del mantenimento della planivolumentria e del linguaggio architettonico.

# Innovazione per le aree B1



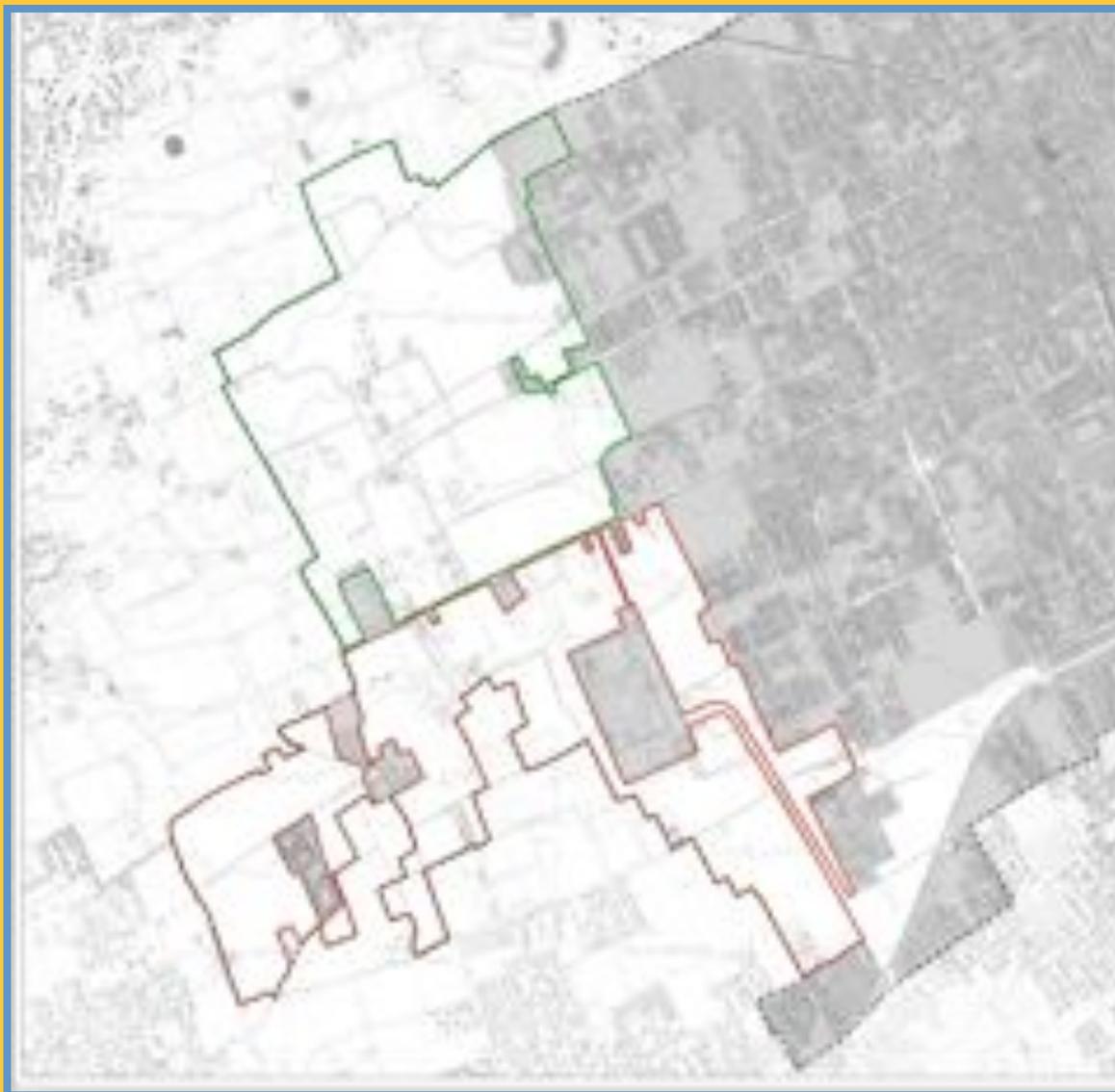
Riconoscimento come Zona di Recupero ai sensi della legge 457/78 e agevolazioni per i Piani di Recupero.



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



# Ampliamento del Parco Altomilanese



Estensione attuale del  
Parco dell'Alto Milanese  
in Comune di Legnano:  
Ha 175

Proposta di ampliamento:  
Ha 165

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

# Le principali innovazioni normative

## Innovazioni

Disciplina delle nuove destinazioni di zona: “Aree non soggette a trasformazione” (art. 18bis) e aree agricole E3 (art. 18).

Nuovo parametro per l'altezza del fronte (H2 – art. 3.7.2)

Qualificazione della zona B1 come zona di recupero ai sensi della legge 457/78 (art. 14.5).

Cancellazione dell'incentivo per l'efficienza energetica.

## Precisazioni

Aggiornamento delle modalità di calcolo della SLP (art. 3.3).

Aggiornamento destinazioni d'uso coerentemente con la disciplina nazionale (art. 4).

Revisione della disciplina del recupero dei sottotetti art. 12)

Aggiornamento delle matrici per l'insediamento del commercio con l'inserimento delle attività di vendita di servizi (VS).



*Grazie per l'attenzione!*