



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2016



**PROCEDIMENTO DI REVISIONE E SEMPLIFICAZIONE DELL'IMPIANTO  
NORMATIVO DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI:  
ADOZIONE VARIANTE ALLE VIGENTI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, AI  
SENSI DELLA L.R. 11 MARZO 2005, N. 12 E S.M.I.**

### **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE E VALUTAZIONE PARERI**

luglio 2020



## **OSSERVAZIONI**

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute

## **Osservazione n. 1**

*Nominativo osservante:* Stefano La Camera

*Ditta Società Ente:* Q8 Petroleum Italia SpA

*Pervenuta in data:* 26.03.2020 prot. 15009

*Oggetto:* P.d.R. elab. RP05 artt. 16.8 e 22

**L'osservazione si compone di n. 4 richieste**

### **Osservazione n. 1.1**

#### **Sintesi dell'osservazione:**

Richiamata la normativa vigente in materia (DGR 11.06.2009 n. 8/9590, L.r. 6/2010, DGR 23.01.2008 n. 8/649) e preso atto che il limite massimo di ampliamento della SL e la superficie complessiva non superiore a 200 mq., da destinare a locali accessori, è da ritenersi insufficiente per la realizzazione di attività accessorie, potenziamenti con prodotti ecologici o ampliamenti di servizi/attività esistenti, così da garantire uno sviluppo e conseguente miglioramento delle strutture attualmente presenti nel territorio di Legnano chiede che: gli impianti di distribuzione carburanti, per la loro attività di vendita e di funzione pubblica, assumano dei parametri urbanistici riconducibili alle *Aree D – Aree del tessuto consolidato delle attività produttive* senza le limitazioni soprarichiamate.

#### **Proposta controdeduzioni:**

**NON ACCOLTA**

#### **Motivazioni:**

L'osservazione formulata non è pertinente con il procedimento di variante in questione in quanto la richiesta riguarda la modifica di parti degli artt. 16.8 e 22 delle NTA del P.d.R. che non sono state oggetto di modifica.

## **Osservazione n. 1.2**

### Sintesi dell'osservazione:

l'osservante richiede che l'area su cui insiste un impianto di distribuzione carburanti ad uso pubblico sito in Legnano (MI) corso Sempione 106 ang. via Volta, censita catastalmente con Foglio 24 Mappale 377, venga disciplinata dal Piano delle Regole Tav. RP.01 come *Aree D2bis- Aree degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione*.

### Proposta controdeduzioni:

**NON ACCOLTA**

### Motivazioni:

L'osservazione formulata non è pertinente con il procedimento di variante in questione in quanto la richiesta riguarda la modifica di azionamento di un'area, su cui insiste un impianto di distribuzione carburante.

### **Osservazione n. 1.3**

#### Sintesi dell'osservazione:

l'osservante richiede che l'area su cui insiste un impianto di distribuzione carburanti ad uso pubblico sito in Legnano (MI) Viale Cadorna 58, censita catastalmente con Foglio 28 Mappale 148, venga disciplinata dal Piano delle Regole Tav. RP.01 come *Aree D2bis- Aree degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione*.

#### Proposta controdeduzioni:

**NON ACCOLTA**

#### Motivazioni:

L'osservazione formulata non è pertinente con il procedimento di variante in questione in quanto la richiesta riguarda la modifica di azionamento di un'area, su cui insiste un impianto di distribuzione carburante.

#### **Osservazione n. 1.4**

##### Sintesi dell'osservazione:

l'osservante richiede che l'area su cui insiste un impianto di distribuzione carburanti ad uso pubblico sito in Legnano (MI) Via XX Settembre 84, censita catastalmente con Foglio 44 Mappale 34, venga disciplinata dal Piano delle Regole Tav. RP.01 come *Aree D2bis- Aree degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione*.

##### Proposta controdeduzioni:

**NON ACCOLTA**

##### Motivazioni:

L'osservazione formulata non è pertinente con il procedimento di variante in questione in quanto la richiesta riguarda la modifica di azionamento di un'area, su cui insiste un impianto di distribuzione carburante.

## **Osservazione n. 2**

*Nominativo osservante:* Attilio Cavalleri

*Ditta Società Ente:* Ci.Esse studio tecnico associato

*Pervenuta in data:* 08.04.2020 prot. 16463

*Oggetto:* P.d.R. elab. RP05 art. 3.4 g)

**L'osservazione si compone di n. 1 richiesta**

### Sintesi dell'osservazione:

In merito all'art. 3.4 g) delle NTA - seminterrati adibiti ad autorimessa – l'osservante premezzo che:

- gli edifici di nuova progettazione, anche ai fini del rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, sono progettati con piano terra a quota circa cm. 15-40 fuori terra, e relativo piano sottostante totalmente interrato, e raramente con piani rialzati/seminterrati.
- già in origine, quest'articolo sia stato pensato principalmente per la casistica degli edifici esistenti spesso costituiti da villette o piccole palazzine, realizzate per lo più negli anni '50-'80, con annessa cantina a piano seminterrato; detti fabbricati sono spesso realizzati con piano rialzato a circa mt. 1-1,5 fuori terra: appare evidente che in tale situazione diventa molto difficile, ma oseremmo dire impossibile, rispettare il vincolo imposto dei cm. 80 per la realizzazione dei nuovi posti auto seminterrati, che imporrebbero quote troppo diverse rispetto a quelle del seminterrato esistente.
- sino agli anni 2000, era consentito non conteggiare nella superficie coperta le autorimesse, in base all'art. 44 del regolamento edilizio, a patto che la porzione fuori terra fosse al massimo di 1/3 dell'altezza interna, (quindi cm. 80 per un'altezza interna di mt. 2,40) misurata all'intradosso della soletta, e non all'estradosso.
- Per tutti questi edifici diventerebbe impossibile, in caso di necessità di ampliamento delle superfici a parcheggi, rispettare il nuovo vincolo di altezza, non coerente con il precedente.
- non si comprende il senso di tale vincolo, posto così in termini assoluti e non invece in riferimento alle quote esistenti.

### **Propone:**

**1) in prima istanza di diversificare la norma tra i nuovi edifici e gli edifici esistenti;**

**2) quindi, solo per gli edifici esistenti, parametrare la quota massima fuori terra consentita a quella del piano rialzato esistente e non ad un valore assoluto "astratto", al limite eliminando la distinzione in base alla finitura o alla presenza della coltre erbosa..**

### Proposta controdeduzioni:

**ACCOLTA**

### Motivazioni:

valutata la richiesta e riconosciuta la difficoltà nel caso di edifici esistenti di rispettare il vincolo di cm. 80 per la realizzazione dei nuovi posti auto seminterrati, si ritiene opportuno accogliere la proposta di diversificare la norma tra edifici esistenti e quelli di nuova costruzione.

Modifiche agli elaborati:

si modifica la lettera g) dell'art 3.4 delle NTA del P.d.R. (elab. RP05) come segue:

- f) ...omissis...
- g) i seminterrati adibiti ad autorimessa, purché la loro altezza rispetto alla quota 0.00, *fatto salvo il rispetto della distanza dai confini*, non superi:
  - per gli edifici esistenti, alla data del 18.01.2012, la quota all'estradosso del solaio del piano rialzato;
  - per gli edifici di nuova costruzione m. 0,80 all'estradosso della copertura del piano seminterrato, ulteriormente elevabile con uno strato di terra inerbata fino alla quota di m 1,20.
- h) ...omissis...

### **Osservazione n. 3**

*Nominativo osservante:* Michele Ferrazzano e altri

*Ditta Società Ente:* Circolo PD di Legnano e altri

*Pervenuta in data:* 27.04.2020 prot. 18580

*Oggetto:* P.d.R. elab. RP05 artt. diversi

**L'osservazione si compone di n. 10 richieste**

#### **Osservazione n. 3.1**

##### Sintesi dell'osservazione:

##### **Proroga del termine di presentazione delle osservazioni e del procedimento di variante**

Si prende atto che il termine per la presentazione delle osservazioni è stato prorogato al 28 aprile 2020 con Avviso 7/4/2020, in applicazione dell'art. 103, c.1, DL n. 18/2020, che ha la sospensione di tutti i termini procedurali dal 23 febbraio 2020 e al 15 aprile 2020, nel senso che non si tiene conto di detto periodo di sospensione nel computo dei termini procedurali.

Senonché dopo la disposta proroga è intervenuto il DL 9/4/2020 n. 23, il quale all'art. 37, c.1, ha prorogato al 15 maggio 2020 l'originario termine di sospensione del 15 aprile 2020.

Si rende dunque necessario ulteriormente prorogare il termine di presentazione delle osservazioni.

Si rileva che la sospensione ex lege disposta non è a favore della sola Pubblica Amministrazione, in difficoltà in questo periodo di emergenza per la pandemia COVID-19, ma è posta anche e soprattutto nell'interesse dei cittadini, specie se i termini sono collegati a oneri e adempimenti a loro carico.

Nel caso di specie si tratta di garantire l'effettiva partecipazione dei cittadini nel procedimento relativo alla variante, che sarebbe lesa se si mantenesse il termine per le osservazioni nel periodo di sospensione ex lege dei termini, ossia nel pieno ancora della emergenza legata alla pandemia di Covid-19 e di lockdown. In questo periodo l'intera cittadinanza convoglia le proprie energie nella gestione di tale emergenza che non permette l'adeguata partecipazione che il procedimento in oggetto necessita e, inoltre, il lockdown limita enormemente l'operatività necessaria.

***Pertanto, in ottemperanza al dettato normativo, si richiede di dare atto che la scadenza procedimentale relativa alla variante di PGT, maturando nel periodo compreso tra il 23/02/2020 e il 15/05/2020, venga differita per il tempo corrispondente e conseguentemente i termini per le osservazioni alla Variante adottata e i successivi conseguenti termini di conclusione del procedimento siano computati escludendo il periodo di sospensione.***

##### Proposta controdeduzioni:

**NON ACCOLTA**

##### Motivazioni:

La richiesta è stata formulata al termine del periodo utile per la presentazione di osservazioni, termine peraltro già prorogato di 19 giorni proprio al fine di garantire la più ampia partecipazione dei cittadini, va tenuto altresì conto che tutta la documentazione inerente alla variante è stata pubblicata sul sito web comunale e quindi consultabile/scaricabile senza limitazioni di tempi/orari dal proprio computer. Si da peraltro atto che le norme citate stabiliscono anche che "Le pubbliche amministrazioni adottano ogni misura organizzativa idonea ad assicurare comunque la ragionevole durata e la celere conclusione dei procedimenti".

## Osservazione n. 3.2

### Sintesi dell'osservazione:

#### **Poteri del Commissario straordinario nell'adozione di varianti al PGT.**

A seguito dello scioglimento del consiglio comunale, dal 30/7/2019 il Comune di Legnano vede tutti i propri organi politico-amministrativi sciolti, con conferimento dei relativi poteri al Commissario straordinario. In conseguenza di ciò non è stato possibile un confronto a livello politico-amministrativo sugli obiettivi e sui contenuti della Variante, che, come si dirà, lungi dall'essere solo un mero adeguamento tecnico di norme, comporta conseguenze sull'assetto urbanistico che richiedono un indirizzo politico nelle scelte urbanistiche sottostanti.

Si tenga conto che la Variante si colloca, facendo propri, nelle "specifiche linee di indirizzo" dettate dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 237 del 27.12.2018, che sono espressione di una maggioranza politica decaduta e che, inoltre, si è ormai in attesa della data in cui si terranno le elezioni amministrative comunali.

Deve rilevarsi che la giurisprudenza, pur riconoscendo la competenza del commissario straordinario ad adottare tutti gli atti di competenza degli organi sciolti, ha precisato che al commissario *"non possono competere le scelte politiche dell'ente, le quali sono invece pertinenti agli organi ordinari d'indirizzo dell'ente locale (dovendo limitarsi il commissario facente funzioni, appunto alla gestione amministrativa per il corretto funzionamento della macchina burocratica, agli atti necessari e al ripristino della legittimità dell'azione amministrativa attraverso l'autotutela)"* e in particolare: *"la modifica dell'assetto urbanistico previsto dal piano regolatore generale non può che essere espressione di una volontà politica di rinnovamento nel territorio, sottratta alla gestione straordinaria del comune"* (TAR Lazio, Latina, sez. I, 24/8/2018 n. 457, motivazione, confermata da Cons. Stato, sez. IV, 15/10/2019 n. 7009).

Le varianti normative proposte non sono, come detto, meramente tecniche ma comportano effetti sull'assetto urbanistico che richiedono scelte politico-urbanistiche di fondo che competono agli organi ordinari dell'ente. Si pensi alle modifiche (cfr. nel dettaglio, *infra*) che ampliano la superficie delle Medie Strutture di Vendita, con conseguente impatto sul carico urbanistico e sulla viabilità, o a quelle che possono comportare l'esito di introdurre lo strumento del Permesso di Costruire convenzionato anche negli Ambiti di trasformazione nel Documento di Piano relativi a comparti di ampia estensione, sminuendo il ruolo comunale e facendo venir meno quelle garanzie di controllo, di partecipazione e trasparenza tipiche invece dei procedimenti relativi ai piani attuativi, alle modifiche ai parametri per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, al computo delle superfici delle strutture ricettive, ecc., tutti interventi che determinano effetti edilizio-urbanistici che andrebbero considerati, discussi e valutati.

***Per tutte le ragioni che precedono, non comprendiamo e non condividiamo la volontà di procedere con l'iter della Variante e pertanto chiediamo una sospensione della procedura non solo fino al superamento dell'emergenza epidemiologica ma anche al ripristino della normalità amministrativa del Comune con l'insediamento della nuova Amministrazione Comunale democraticamente eletta..***

### Proposta controdeduzioni:

**NON ACCOLTA**

### Motivazioni:

Per quanto riguarda il richiamo in osservazione, a seguito dello scioglimento del Consiglio Comunale, dal 30/7/2019 il Comune di Legnano vede tutti i propri organi politico-amministrativi sciolti, con conferimento dei relativi poteri al

Commissario Straordinario. Rientrano nelle sue attribuzioni l'adozione di tutti i provvedimenti di competenza degli organi di governo dell'Ente, salvo eventuali limitazioni dettate dal provvedimento di nomina che nel caso di cui trattasi non ricorrono (Cons. Stato, sez. V, 15/06/2004 n. 7749).

Inoltre il Commissario sulla scia di un percorso iniziato nel 2017 dalla precedente Giunta Comunale ha proseguito l'iter di adozione della variante in questione escludendo le modifiche normative inerenti la rigenerazione urbana in quanto comportanti scelte innovative di modifica dell'assetto urbanistico derivanti da una volontà politica di gestione del territorio.

### Osservazione n. 3.3

#### Sintesi dell'osservazione:

#### **Inopportunità della Variante sotto altro profilo: necessità di procedere a prossimi immediati adeguamenti alla normativa regionale sopravvenuta**

Dall'analisi dei documenti adottati in sede di variante si evidenzia una mancanza di allineamento con le ultime novità normative di Regione Lombardia — e segnatamente con la L.R. 18/2019 — che, come si ammette nel provvedimento adottato, necessiteranno di una successiva ed immediata variante allo strumento urbanistico.

Nella relazione alla variante di P.G.T., a pagina 15, nell'ambito delle risposte alle osservazioni inserite nel documento, si legge infatti: *"l'introduzione di ulteriori fattispecie normative saranno oggetto di eventuale successiva variante"*.

Inoltre, a pag. 9 della Relazione si legge che *"Molti contributi inoltre propongono di fatto una novazione dei contenuti della variante proposta con la conseguenza di ripercorrere, prima dell'adozione, una nuova procedura di verifica di assoggettabilità della VAS."*, rinviando le questioni nelle valutazioni nell'Appendice ad una *"..eventuale ulteriore riflessione a riguardo"* o *"alla prossima eventuale variante"*: si dichiara insomma che i rilievi formulati meritano un'ulteriore riflessione, rinviando a una nuova successiva variante che viene ritenuta sì eventuale ma di fatto necessitata.

***Se la variante in oggetto costituisce - come si pretende - un mero adeguamento, sotto il profilo tecnico, alla normativa vigente, diventa allora indispensabile adeguare il contenuto dei documenti di PGT alla più recente e nuova normativa lombarda onde evitare che si approvi uno strumento urbanistico già in parte superato, con possibile spreco di risorse finanziarie. Anche per tale ragione si chiede di sospendere il procedimento di approvazione della variante..***

#### Proposta controdeduzioni:

**NON ACCOLTA**

#### Motivazioni:

La L.R. 18/2019 è intervenuta durante il percorso già avviato della presente variante e, fermo restando che lo stesso avrebbe implicato delle scelte urbanistiche incidenti fortemente sull'assetto territoriale futuro della città, si sarebbe configurato come una variante di ampia scala, espressione di una volontà politica, non rientrante negli obiettivi della variante adottata di adeguamento/semplificazione delle vigenti NTA del PdR e del PdS; ed avrebbe comportato l'avvio di una nuova procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, come peraltro già evidenziato nella citata relazione.

## Osservazione n. 3.4

### Sintesi dell'osservazione:

#### **Modifica dell'ARTICOLO 1.7 e 8.2**

Il nuovo articolo 1.7, così si esprime:

*"Le disposizioni contenute nelle presenti norme tecniche, in caso di divergenza, prevalgono su altre eventuali norme regolamentari comunali inerenti la medesima materia, compreso i Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.*

Tale previsione rischia di portare ad alterare scelte e criteri urbanistici del Documento di Piano, con particolare riferimento agli Ambiti di trasformazione, per i quali il Documento di Piano fornisce specifici criteri, obblighi, vincoli e strumenti di attuazione, individuati nei Piani attuativi.

In particolare, ove si fornisca un'interpretazione modificativa-abrogativa delle nuove norme introdotte con la variante al Piano delle Regole in merito alle condizioni di utilizzo del Permesso di Costruire Convenzionato interpretandole estensivamente, vi può essere l'esito, non accettabile, di consentire tale strumento negli Ambiti di trasformazione in alternativa ai piani attuativi già indicati dai Criteri Tecnici per l'Attuazione.

L'Art 8.2 ribadisce invero che *"l'obbligo al ricorso al piano Attuativo ove esplicitamente previsto da P.G.T."*; tuttavia poi di seguito precisa che *"gli interventi integrativi o sostitutivi dell'esistente, conformi al Documento di piano sono attuabili anche mediante Permesso di Costruire Convenzionato"*.

Si chiede che venga chiaramente esplicitato che gli Ambiti di Trasformazione relativi a comparti di grande estensione, comprendenti edifici esistenti, non possano essere attuati per fasi e/o limitate ai soli edifici esistenti, con il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato, in quanto lo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato non è in grado di soddisfare, con modalità semplificata e senza la necessaria procedura pubblica partecipata, la definizione degli obiettivi d'interesse pubblico e degli indirizzi degli Ambiti.

Pare opportuno ricordare che le schede degli Ambiti dei Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano, nelle Sezioni 3, definiscono le prescrizioni relative alle modalità di attuazione subordinandole, in relazione alla complessità, alla definizione di un piano unitario di riferimento o a un cosiddetto "master plan".

***Si chiede di chiarire e precisare quali sono i termini di efficacia degli Artt. 1.7 e 8.2, in ogni caso chiarendo che gli stessi non potranno avere applicazione negli Ambiti di Trasformazione relativi a comparti di grande estensione.***

### Proposta controdeduzioni:

**NON ACCOLTA**

### Motivazioni:

La richiesta di chiarimenti e precisazioni appare ridondante in quanto l'art. 10.1 dei Criteri Tecnici di Attuazione del Documento di Piano precisa che *"l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione avviene attraverso l'approvazione di piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale ovvero tramite Programmi Integrati di Intervento"* e l'art. 8.3 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano delle Regole specifica che *"negli elaborati del Piano delle Regole sono individuati i comparti che sono assoggettati alla formazione obbligatoria di un Piano Attuativo"*.

### **Osservazione n. 3.5**

#### Sintesi dell'osservazione:

#### **Modifica all'ARTICOLO 3 (definizione dei parametri e degli indici edilizi)**

Riteniamo opportuno premettere che le modifiche introdotte nell'articolo 3 del Piano delle Regole, sembrano trovare fonte nella D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio - tipo di cui all'articolo 4, comma I sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380".

Tali definizioni tecniche, contenute nell'allegato B, individuano chiaramente quali sono i parametri che hanno una rilevanza di tipo urbanistico (superficie territoriale, superficie fondiaria, altezza, ecc), la cui modifica ha incidenze sui parametri dell'intero PGT ed intendono uniformare la terminologia tecnica per l'uso del territorio all'interno del Regolamento Edilizio Comunale.

***Pertanto, si chiede che l'allineamento delle diciture e dei parametri sia condotto parallelamente ad una variante al Regolamento Edilizio Comunale onde evitare un disallineamento degli strumenti edilizia/urbanistici.***

#### Proposta controdeduzioni:

**NON ACCOLTA**

#### Motivazioni:

L'osservazione, pur condivisibile nei contenuti, non è pertinente con il procedimento di variante adottato in quanto la richiesta di variante al Regolamento Edilizio riguarda un'altro specifico procedimento, autonomo rispetto all'iter di approvazione della variante in questione. Si rimanda quindi l'adeguamento del vigente regolamento edilizio, alla attivazione di un procedimento ad hoc finalizzato al recepimento dei contenuti dello schema tipo di regolamento edilizio proposto da Regione Lombardia con DGR 24/10/2018 n. 695. A titolo informativo si segnala che il Comune di Legnano è presente al tavolo tecnico organizzato da Città Metropolitana di Milano e ANCE per la stesura dello schema del Regolamento Edilizio Metropolitan Tipo.

## **Osservazione n. 3.6**

### Sintesi dell'osservazione:

#### **Nuovo ARTICOLO 3.3.5**

L'art. 3.3.5., introdotto dalla variante, prevede che *"Per le strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3, dell'art. 18 della Legge Regionale 1 ottobre 2015 n. 27, e s.m.i., ai fini del calcolo della superficie lorda (S.L.) non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge"*

Tale nuovo indirizzo porterebbe ad un notevole incremento delle possibilità volumetriche e, di conseguenza, ad un aggravio del carico urbanistico oltre che ad una confusione delle esclusioni degli spazi (ex corridoi interni di distribuzione a camere ed a servizi quali ristoranti, bar, fitness, ecc)

***Si chiede di eliminare la previsione di non computare i "corridoi ai piani delle camere, non comprendendo la ratio, poiché la struttura alberghiera costituisce un 'unica unità immobiliare e, pertanto non assimilabili, a spazi comuni tra strutture.***

### Proposta controdeduzioni:

**NON ACCOLTA**

### Motivazioni:

L'articolato così come introdotto dalla variante fa riferimento alla L.R. 7/2017 art. 2 comma 8; detta norma nel tentativo di favorire e sviluppare l'attività ricettiva alberghiera, senza distinzione tra strutture esistenti o nuove da realizzarsi, permette di escludere dal calcolo della superficie lorda (Sl) i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.

### **Osservazione n. 3.7**

#### Sintesi dell'osservazione:

##### **Modifica dell'ARTICOLO 3.7**

In relazione alla modifica della modalità di conteggio dell'altezza dei fabbricati sopprimendo la doppia verifica di H1 ed H2 si espongono le osservazioni e richieste seguenti, ove si evidenziano le relative criticità.

**Si chiede di meglio specificare la definizione di 3.7.2 A. U. - Altezza Urbanistica "Altezza virtuale pari a m. 3,00 da utilizzarsi nel calcolo urbanistico" precisando che la stessa è utilizzata per ogni piano di slp;**

La nuova massima altezza dei fabbricati H così è definita: "distanza tra il piano di spiccato dell'edificio e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Per piano di spiccato si intende il piano situato alla quota media del marciapiede sul lato del lotto ove è situato l'ingresso principale; in caso di assenza del marciapiede, si assumerà la quota stradale aumentata di 15 cm"

**Si chiede di introdurre una precisazione sulla modalità di calcolo nei casi di ultimo piano con falda inclinata.**

Si deve inoltre considerare che nelle diverse zone il parametro di altezza H è sostituito all'iniziale altezza massima dell'edificio, con la conseguente possibilità di un innalzamento dei fronti di 2/3 metri rispetto agli attuali limiti.

**Si chiede pertanto di precisare quali sono le modalità di calcolo delle altezze da applicare alle coperture con falda inclinata e che relazione c'è tra l'altezza del fronte e l'altezza H**

Sempre sul tema delle altezze e delle disposizioni che regolano gli interventi nelle cortine edilizie si segnala che all'Art. 14.7.2 è stato corretto il riferimento all'Art. 13.6 in 13.7 che non esiste..

#### Proposta controdeduzioni:

**ACCOLTA IN PARTE**

#### Motivazioni:

L'osservazione pur riferendosi ad un unico tema si struttura in più punti, valutate le considerazioni esposte dall'osservante si ritiene di dividerne alcune parti in quanto coerenti con gli indirizzi della variante di cui trattasi o rilevano errori di battitura.

Nello specifico:

3.7.2: la definizione di altezza Urbanistica (A.U.) come riportata dalla variante in oggetto si rifà a quanto indicato nella DGR, per una migliore definizione di tale parametro si ritiene quindi di sostituire il testo adottato come indicato in seguito.

3.7.1: non si comprende la necessità di tale precisazione in quanto nella modalità di calcolo il riferimento è il medesimo del tetto piano cioè l'intradosso dell'ultimo solaio.

14.7.2: si rileva che l'articolo di riferimento indicato nel testo adottato è errato e si sostituisce con l'indicazione dell'articolo esatto come meglio specificato di seguito.

#### Modifiche agli elaborati:

si modifica quanto segue:

all'art 3.7.2 delle NTA del P.d.R. (elab. RP05) la definizione di Altezza Urbanistica (A.U.) con il seguente testo: Altezza convenzionale di interpiano, pari a m. 3,00, da utilizzarsi per la definizione del Volume Urbanistico.

agli articoli 12.3 e 14.7.1 delle NTA de P.d.R. (elab. RP05) il riferimento all'articolo in essi contenuto (13.7) viene corretto con 13.6.

### Osservazione n. 3.8

#### Sintesi dell'osservazione:

#### **Modifica all'ARTICOLO 12.3 (Disciplina del recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti)**

Viene introdotto il nuovo capoverso all'art. 12.3: *"Ai fini del recupero dei sottotetti e ammessa l'H max ponderale pari a m. 2.70"*

Si ricorda che l'art. 63 comma 6 della L.R. 12/05 stabilisce che *"il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40, ulteriormente ridotta a metri 2,10 per i comuni posti a quote superiori a seicento metri di altitudine sul livello del mare, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa"*.

Se si applicasse la nuova norma anche nel caso in cui si modifica la sagoma della copertura, l'applicazione del nuovo parametro di altezza consentirebbe a tutti gli effetti la realizzazione di un ulteriore piano con un nuovo e diverso disegno dei fronti della città.

In proposito la giurisprudenza ha giudicato che *"in materia di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, l'art. 1 l.reg. Lombardia 15.07.1996 n. 15, poi trasfuso nell'art. 63 l.reg. n.12 del 2005, che ne prevede la possibilità, ha quale presupposto che la trasformazione avvenga in ordine ad un volume già esistente e che abbia, in partenza, dimensioni tali da essere praticabile e da poter essere abitabile, sia pure con gli aggiustamenti che occorrono per raggiungere i requisiti minimi di abitabilità (altezza media ponderale m. 2.40: cfr. art. 2 l.reg. 15.07.1996 n. 15, oggi art. 63, comma ultimo, l.reg. n. 12 del 2005); solo a queste condizioni il "recupero", che la l. reg. classifica come "ristrutturazione" (art. 3, comma 2), è effettivamente ascrivibile a tale categoria di interventi, come definita dall'art. 31 l. n. 457 del 1978 (oggi, art. 3 d.P.R. n. 380 del 2001), la quale postula che il nuovo organismo edilizio corrisponda a quello preesistente, senza alterarne in misura sostanziale sagoma, volume e superficie, diversamente l'intervento si risolverebbe non già nel recupero di un piano sottotetto, ma nella realizzazione di un piano aggiuntivo, che eccede i caratteri della ristrutturazione per integrare un intervento di nuova costruzione (così TAR Milano, 11 02.04.2010 n. 970)"*.

**Si chiede che al nuovo capoverso dell'art. 12.3 sopra citato venga aggiunta la precisazione "in caso in cui non sia prevista la modifica della sagoma della copertura"..**

#### Proposta controdeduzioni:

**ACCOLTA IN PARTE**

#### Motivazioni:

Si prende atto dell'indicazione sbagliata, per mero errore di battitura, dell'altezza media ponderale max ammessa per il recupero dei sottotetti, che da normativa deve essere pari a mt. 2.40.

L'osservazione è quindi accoglibile nella parte che riguarda l'indicazione della suddetta misura, modificando da 2,70 a 2,40 la misura indicata nell'articolo 12.3.

#### Modifiche agli elaborati:

All'art 12.3 delle NTA del P.d.R. (elab. RP05) la misura dell'altezza media ponderale indicata in m. 2,70 viene modificata in m. 2,40.

### Osservazione n. 3.9

#### Sintesi dell'osservazione:

#### **Modifica all'ARTICOLO 19 (Medie strutture di vendita)**

il testo dell'art. 19 modificato è il seguente:

#### **"Art. 19 Attività di commercio al dettaglio e pubblici esercizi**

##### 19.1 Classificazione

##### 19.1.1 Esercizi di vicinato (V1C - SV minore o uguale a 250 mq)

Gli esercizi di vicinato (Gf 5.1), alimentari e non alimentari, sono ammessi senza limitazioni in tutte le aree disciplinate dal presente Piano delle Regole.

##### 19.1.2 Medie strutture di vendita (MS - Sv da 250 a 2.500 mq)

Come indicato all'art. 4, il Piano delle Regole ripartisce le medie strutture di vendita in 3 classi dimensionali:

MS1 Medie strutture di vendita di 1° livello aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 800;

MS2 Medie strutture di vendita di 2° livello aventi superficie di vendita superiore a mq 800 ed inferiore o uguale a mq 1500;

MS3 Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3), aventi superficie di vendita superiore a mq 1500 ed inferiore o uguale a mq 2.500"

Si introduce una rimodulazione in aumento delle SV delle MS di 1° e 2° livello

La variante introdotta persegue una linea nettamente differente da quella perseguita dal legislatore regionale, con la L.R. 18/2019, la quale si occupa anche di attività commerciali.

Il legislatore regionale si preoccupa di contenere l'impatto urbanistico delle Medie Strutture di Vendita e contiene norme atte a favorire il commercio di vicinato e l'artigianato di servizio. Invero, nei centri abitati dei Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti la legge regionale prevede la possibilità di sottoscrivere apposita convenzione per la definizione della dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico anche in deroga alle dotazioni minime previste dal PGT per l'insediamento di Medie Strutture di vendita mediante il recupero di edifici esistenti (art. 150 nuovo comma 5bis della L.R. 6/2010).

Inoltre nei distretti del Commercio è data la possibilità di definizione, da parte dei Comuni, di ambiti nei quali applicare norme per favorire l'insediamento degli esercizi commerciali di vicinato e artigianali di servizio (L.R. 12/05 art. 10 comma 1 lettera e-ter).

La scelta di ampliare la superficie destinata a medie strutture di vendita senza alcuna valutazione su tali aspetti non pare proprio allinearsi con le disposizioni dettate da Regione Lombardia.

Gli incentivi alla diffusione della piccola impresa probabilmente si attuerebbero con una maggiore attenzione verso gli esercizi di vicinato che non a medie e grandi strutture di vendita.

La rimodulazione in aumento delle SV delle MS di 1° e 2° livello non trova poi riscontro in conseguenti adeguamenti della "Matrice della circolazione e della sosta" al comma 19.3, il quale detta una norma di salvaguardia che stabilisce le condizioni di insediamento delle strutture commerciali in relazione alla situazione dei vari comparti urbani individuati con specifica cartografia. L'aumento previsto è di rilevante portata ed è ragionevole immaginare che avrà effetti impattanti sul tessuto urbano. Nella documentazione pubblicata e nella relazione non c'è traccia di approfondimenti e studi specifici che confermino l'assenza di eventuali conseguenti effetti negativi e indesiderati.

***Si chiede pertanto di eliminare la rimodulazione in aumento delle SV delle MS di 1° e 2° livello, necessitando di uno studio specifico che chiarisca quali sono gli eventuali effetti generati sui contesti urbani e la loro sostenibilità, sia urbanistica che di impatto produttivo sugli esercizi di vicinato.***

#### Proposta controdeduzioni:

**NON ACCOLTA**

Motivazioni:

Nell'ambito del percorso di valutazione assoggettabilità alla V.A.S. del procedimento di revisione e semplificazione dell'impianto normativo del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente PGT sono stati valutati gli effetti ambientali correlati con le nuove previsioni urbanistiche, quindi anche la nuova classificazione dimensionale delle medie strutture di vendita. All'interno di detto percorso valutato il complesso delle informazioni contenute nella documentazione prodotta nonché il parere degli Enti/Soggetti interessati, pervenuti nella fase partecipativa del procedimento, si è potuto constatare la ridotta incidenza della proposta di variante sulle matrici ambientali contenute nel Rapporto Ambientale del vigente PGT .

### Osservazione n. 3.10

#### Sintesi dell'osservazione:

#### **Nuovo ARTICOLO 32.3 (Varianti dei piani attuativi vigenti nel tessuto consolidato)**

L'art. 32.3 introduce, con una norma non chiara e alquanto contorta, un meccanismo di variante semplificata dei piani attuativi vigenti nel tessuto consolidato, conferendo la relativa competenza alla Giunta comunale, alle condizioni ivi previste.

Segnaliamo anzitutto una contraddittorietà nella norma, ove si scrive che le modificazioni al piano attuativo proposte, se rispondenti alle condizioni previste, *"non necessiteranno dell'approvazione di una preventiva variante"*, precisando tuttavia in conclusione *"fermo restando l'approvazione della relativa variante a cura della Giunta Comunale"*. Si pensa che si voglia alludere alla non necessità di una variante ordinaria del Piano, di competenza consiliare, ricorrendo le fattispecie di modifiche ivi previste, ma che possa essere sufficiente l'approvazione da parte della Giunta.

Riteniamo comunque che la previsione presenti ambiguità e criticità.

Anzitutto le condizioni indicate per poter beneficiare di questa variante semplificata sono generiche e indeterminate, ove si richiede che *"alterino parzialmente le caratteristiche tipologiche"*, che *"diminuiscano parzialmente il reperimento in loco la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale"*, che *"diminuiscano il dimensionamento globale degli insediamenti privati"*: manca qualsiasi riferimento quantitativo obiettivo, ossia che cosa si intende con "parzialmente" e di quanto deve diminuire il dimensionamento degli insediamenti privati. Si lascia così aperta una eccessiva discrezionalità che può diventare arbitraria e dare accesso al perseguimento non dell'interesse pubblico ma di quello privato di portare a compimento il piano ad altre condizioni.

La variante, seppur semplificata, necessita sempre della modifica della convenzione.

Deve evitarsi che la modifica possa implicitamente comportare una nuova decorrenza del termine di validità del Piano e della convenzione, che comporterebbe una ultrattività del PRG a distanza di molti anni: si tratterebbe di conseguenza del tutto irrazionale e inaccettabile, perché contrastante con la diversa e ormai consolidata impostazione urbanistica del PGT.

La norma prevede che non si modifichino i termini, ma deve essere più chiara per evitare implicite proroghe di fatto.

Si tratta di una norma che, per come è scritta, si presta ad applicazioni arbitrarie, opache, poco corrette. Ma soprattutto introduce un meccanismo non previsto da alcuna norma legislativa.

Anzi, nella perdurante vigenza di Piani attuativi, la legge regionale, per agevolare la loro attuazione nel rispetto degli interessi pubblici urbanistici coinvolti, la legge regionale già prevede altre modalità di intervento. Sono quelle previste dall'art. 93, comma 1ter, L.r. 12/2005, introdotto dall'art. 26 della L.r., n. 15/2017, il quale per i piani attuativi comunali in corso di attuazione alla data di entrata in vigore della L.r. n. 15/2017, prevede che *"le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo"*,

a) a concedere eventuali proroghe solo se motivate e alle condizioni previste, ossia che *"non possono prevedere riduzioni delle dotazioni di servizi originariamente previsti dal piano attuativo"* (quindi non possono essere monetizzabili come prevede la norma introdotta dalla variante) e che *"in ogni caso la realizzazione delle opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche previste dal piano attuativo o dal PII che devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli interventi privati"*

b) a definire lotti o stralci funzionali per il completamento degli interventi di trasformazione previsti da piani attuativi e da programmi integrati di intervento non completati, definendo i modi e i termini per il completamento del singolo stralcio funzionale individuato. I lotti o stralci funzionali devono essere autonomi quanto a interventi, opere di urbanizzazione da eseguire e relative garanzie, senza vincoli di solidarietà rispetto alle parti totalmente ineseguite e per le quali non sia previsto il

completamento, per le quali il comune provvede con apposita variante al PGT a rideterminarne la disciplina";

*c) a rideterminare, con apposita variante al piano di governo del territorio qualora necessaria o al piano attuativo o al programma integrato di intervento, la collocazione delle aree di concentrazione dei diritti edificatori perequati, di cui all'articolo 11, commi 1 e 2, eventualmente non più utilizzabili per sopravvenuti previsioni prescrittive/vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali o sovracomunali, anche di coordinamento. In tal caso i predetti diritti edificatori devono essere ricollocati all'interno dell'originario piano attuativo o programma integrato di intervento, privilegiando gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e di densificazione e rigenerazione urbana, anche attraverso la fissazione di destinazioni d'uso diverse da quelle originarie".*

In questi casi occorre provvedere alla stipula di appositi atti convenzionali aggiuntivi e modificativi, garantendo l'applicabilità degli ordinari obblighi delle convenzioni urbanistiche, ex art. 46 L.r. 12/2005.

Si ritiene che, al di fuori di tali ipotesi legislativamente previste, non possa prevedersi per i piani attuativi ancora vigenti varianti semplificate a libero contenuto, poggianti su incerti e indeterminati presupposti e senza le garanzie di un procedimento ordinario con il coinvolgimento del consiglio comunale.

***Si chiede pertanto di eliminare la nuova norma, allineandosi con le disposizioni legislative regionali.***

*In subordine, previa verifica della legittimità di tale previsione, si chiede di riscriverla in modo più chiaro, con condizioni definite e non indeterminabili, con debite garanzie per evitare implicite proroghe e per tutelare il perseguimento dell'interesse pubblico..*

Proposta controdeduzioni:

**ACCOLTA**

Motivazioni:

Valutato il testo del punto 32.4, introdotto dalla variante, si riconosce che la complessità del suo contenuto si presta ad una interpretazione non oggettiva del disposto normativo introdotto con conseguente applicazione dello stesso in modo errato rispetto all'obiettivo che si intende perseguire. Obiettivo peraltro che come indicato dall'osservante è già in parte raggiungibile con l'applicazione del nuovo testo dell'art. 93 della L.R. 12/2005 recentemente modificato dalla L.r. 18/2019.

Modifiche agli elaborati:

L'art. 32 delle N.T.A. del Piano delle Regole viene modificato eliminando in toto il punto 32.3

#### **Osservazione n. 4**

Nominativo osservante: .....

Ditta Società Ente : **ANCE Milano, Monza, Brianza**

Pervenuta in data : 28.04.2020 prot. 18836

Oggetto: P.d.R. elab. RP05 art. 3.3.2 /12.1

**L'osservazione si compone di n. 3 richieste**

#### **Osservazione n. 4.1**

##### Sintesi dell'osservazione:

Modificare il punto 3.3.2, dell'art. 3 - Definizione dei parametri e degli indici edilizi - delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

3.3.2 Sono sempre escluse dal calcolo della SLP:

- per gli edifici a prevalente destinazione residenziale sino a tre alloggi, la superficie degli androni e la superficie dei vani scala e dei relativi impianti di sollevamento, ivi compresi atri e pianerottoli di sbarco ai diversi piani, al netto della superficie dei muri di confine con le unità immobiliari;

- per gli edifici a prevalente destinazione residenziale con più di tre alloggi, la superficie totale, al netto della superficie dei muri di confine con le unità immobiliari, destinata a androni, vani scala ai diversi piani e relativi impianti di sollevamento ai diversi piani, ivi compresi atri e pianerottoli di sbarco ai diversi piani, ~~per una estensione massima pari al 15% della superficie complessiva dell'immobile calcolata al netto delle superfici di cui al precedente art. 3.3.1.~~  
[...]

Motivazione: Il limite dimensionale delle superfici escluse dal calcolo della SL (max 15% per gli edifici a prevalenza residenziale) appare una norma anacronistica e limitativa rispetto alle possibilità offerte dal progetto architettonico, nonché alle scelte della committenza, di esprimere al meglio le possibilità di soddisfare le mutevoli e varie esigenze di mercato residenziale.

**Eliminare il limite di estensione per le superfici in oggetto potrà sollevare il progetto architettonico dai limiti stringenti relativi alla creazione di spazi interni di qualità (in termini estetici, di fruibilità, di funzionalità).**

##### Proposta controdeduzioni:

**NON ACCOLTA**

##### Motivazioni:

La norma di carattere generale è finalizzata alla realizzazione di ingressi e vani scala di dimensioni adeguate senza incidere sulla capacità edificatoria e nello stesso tempo contenere la dimensione complessiva dell'involucro edilizio.

L'osservazione formulata non è pertinente con il procedimento di variante in questione in quanto la richiesta riguarda la modifica di parti dell'art. 3 delle NTA del P.d.R. che non sono state oggetto di modifica.

## Osservazione n. 4.2

### Sintesi dell'osservazione:

Dall'art. 12 - Capacità edificatoria delle aree del tessuto urbano consolidato -, si propone di eliminare dal punto 12.1 - Salvaguardia delle SLP esistenti - il sottocitato terzo paragrafo:

~~In generale la conservazione della SL esistente non è consentita negli interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano la modifica della destinazione d'uso, col passaggio dall'una all'altra delle classificazioni principali individuate all'art. 4 delle presenti norme, ad eccezione delle aree a prevalente destinazione residenziale (B, C) nelle quali è consentita la conservazione della SLP esistente, per un massimo di SL eccedente l'indice di zona pari a 250 mq., quando il cambio d'uso avvenga fra destinazioni funzionali connaturate al tessuto residenziale (Gf 1, Gf 2.4, Gf 3.1, Gf 4.1, Gf 5.1, Gf 5.6 aventi SLP inferiore a 250 mq.) al fine del mantenimento del mix funzionale.~~

Motivazione: Si ritiene particolarmente critico l'irrigidimento rilevato nell'ambito della normativa attuativa del Piano delle Regole, relativamente alla disciplina degli interventi comportanti modifica della destinazione d'uso.

Il Citato paragrafo dell'art. 12.1 non consente la conservazione della SL esistente negli interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano la modifica della destinazione d'uso.

Quelli di sostituzione edilizia rappresentano proprio la particolare tipologia di interventi realmente in grado di originare quella rigenerazione urbana ormai diventata l'unico e principale obiettivo della pianificazione locale insieme con il risparmio del consumo di suolo.

A tal fine, la salvaguardia della SL esistente deve rappresentare un principio basilare e cardine di ogni strumento di pianificazione moderna: come è possibile ottenere una riqualificazione del territorio senza l'opportunità di cambio di destinazione d'uso? Un edificio dismesso, con relativi problemi di inquinamento ambientale e sicurezza sociale, è condannato a rimanere tale se non potrà essere sostituito con un nuovo immobile prestante dal punto di vista energetico e che risponde alle nuove esigenze di mercato proprio in virtù di una sua rifunzionalizzazione.

Una tale norma non appare in nessun modo adeguata ai modelli di produttività dell'industria 4.0 basata su nuove configurazione di business e organizzazione: una nuova struttura senza la quale proprio le nostre imprese non troverebbero più posto all'interno di un mercato ormai globalizzato, rivolto all'aumento della produttività e della qualità dei propri impianti.

Bloccare la destinazione d'uso non significa solamente rendere impossibile ogni forma di rigenerazione urbana, ma significa anche ingessare la realtà produttiva di Legnano che necessita di flessibilità e duttilità.

### Proposta controdeduzioni:

**NON ACCOLTA**

### Motivazioni:

L'osservazione è in contrasto con la strategia del vigente PGT Piano di mantenere il mix funzionale all'interno del tessuto urbano consolidato.

### **Osservazione n. 4.3**

#### Sintesi dell'osservazione:

A causa dell'emergenza sanitaria attualmente in corso, il DPCM 22 marzo 2020, ha ufficialmente sospeso l'attività edile a regime. Lo stop dei lavori produrrà inevitabilmente delle conseguenze importanti per tutte le attività economiche in essere: sarà fondamentale, ad esempio, ottenere delle proroghe per gli interventi oggetto di titoli abilitativi in essere, nonché di convenzioni in corso, che da un giorno all'altro hanno dovuto fermarsi senza poter ragionevolmente conoscere i tempi di ripresa dei lavori.

Allo stesso modo, la ripresa non sarà affatto immediata se non supportata da adeguate forme di sostegno che potranno essere assunte non solo dal Governo centrale e regionale, ma anche dalle singole Amministrazioni locali.

In una situazione attuale di grave tensione, operare sul sistema dei tributi ed oneri rappresenta, ad esempio, un valido supporto sia per gli interventi in essere, sia per quelli che verranno iniziati alla ripresa delle attività: le tariffe locali, infatti, influiscono in modo non secondario sul carico fiscale a cui sono sottoposti gli operatori privati e che rappresenta uno dei freni più importanti per la competitività.

Una ponderata politica degli oneri di urbanizzazione e di monetizzazione, ad esempio, risulta essere un fattore decisivo: nella consapevolezza che attualmente, presso il Comune di Legnano, il versamento del Contributo di Costruzione deve essere effettuato in unica soluzione, riteniamo essere fondamentale cogliere immediatamente anche a livello locale l'opportunità data dalla previsione normativa, sia a livello nazionale che regionale, di prevedere la rateizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si rileva, inoltre, che al fine di incentivare l'intervento immobiliare, volto in particolare alla riqualificazione di lungo periodo del patrimonio edilizio, molte Amministrazioni comunali, come Milano e Monza, hanno ritenuto opportuno consentire la rateizzazione anche delle monetizzazioni per la mancata cessione delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche.

In considerazione dell'attuale situazione emergenziale, che causerà successive gravi tensioni economiche e finanziarie, tale misura si potrà rivelare particolarmente efficace.

#### Proposta controdeduzioni:

**NON ACCOLTA**

#### Motivazioni:

L'osservazione, pur condivisibile nei contenuti, non può essere accolta in quanto tratta delle modalità di pagamento degli oneri del contributo di costruzione, non inerente ai contenuti della variante in oggetto.

## **Osservazione n. 5**

*Nominativo osservante:* Paolo Ponzelletti e altri

*Ditta Società Ente* V.E.L. Vitalita' Edilizia Legnanese

*Pervenuta in data* 29.04.2020 prot. 18876

*Oggetto:* P.d.R. elab. RP05 artt. diversi

**L'osservazione si compone di n. 6 richieste**

### **Osservazione n. 5.1**

#### Sintesi dell'osservazione:

#### **Cambi di destinazione d'uso**

Tutta la cultura urbanistica/edilizia attuale si muove nel solco di una riqualificazione urbana al fine di favorire il non consumo del suolo attraverso l'abbattimento e la ricostruzione dell'esistente senza incremento della s.l.

Tale indirizzo è sancito ed incentivato anche, ma non meno importante, dalla L.R. 18 del 26.11.2019.

Occorre evidenziare come il tessuto urbano esistente, data la passata connotazione economica della città, vede la compresenza di un articolato mix-funzionale.

**Il terzo e quarto paragrafo dell'art.12.1 vanno in netto contrasto con quanto sopra auspicato, quindi siamo a chiedere la loro eliminazione.**

Senza questo intervento una larga parte del patrimonio edilizio esistente non potrà essere recuperato con il nuovo intervento performante da un punto di vista: estetico, energetico, acustico, statico ecc..

#### Proposta controdeduzioni:

**NON ACCOLTA**

#### Motivazioni:

L'osservazione è in contrasto con la strategia del vigente PGT Piano di mantenere il mix funzionale all'interno del tessuto urbano consolidato".

## **Osservazione n. 5.2**

### Sintesi dell'osservazione:

#### **Calcolo della s.l.**

La scommessa del prossimo futuro per gli operatori del settore edile, sarà quella di ricreare un rinnovato interesse per il collocamento del loro prodotto, offrendo sia una elevata prestazione energetica, sia una attrattiva architettonico/funzionale dello stesso.

In quest'ottica appare conflittuale limitare la progettazione architettonica ponendo il limite del 15% alla dimensione degli: androni, vani scala e impianti di sollevamento.

Da sempre gli ingressi sono stati il biglietto da visita degli edifici quindi mai come adesso dovranno essere accattivanti per il mercato.

**Chiediamo pertanto che venga tolto il suddetto limite per permettere una maggior libertà di progettazione ed una migliore fruibilità.**

Oltre quanto sopra per dotare gli edifici residenziali di un alto livello di visibilità è necessario dotarli di una serie di servizi comuni naturalmente collocabili al P.T. degli stessi tipo: locali bici e carrozzine, gioco bimbi, deposito attrezzi, ripostigli ecc...

**Chiediamo quindi che i citati spazi, senza caratteristiche di abitabilità riferite ad: altezza interna, rapporti illuminanti ecc. venga tolto il limite di superficie minima realizzabile.**

**Si chiede inoltre una modifica all'art. 3.3.1 lettera b per il locali di servizio interrati (cantinole) per edifici con piu' di 4 alloggi ovvero aumentare l'altezza interna senza requisiti abitabili, in modo da eliminare rampe di raccordo tra boxes e zone cantine**

### Proposta controdeduzioni:

**NON ACCOLTA**

### Motivazioni:

La norma di carattere generale è finalizzata alla realizzazione di ingressi e vani scala di dimensioni adeguate senza incidere sulla capacità edificatoria e nello stesso tempo contenere la dimensione complessiva dell'involucro edilizio.

L'osservazione formulata non è pertinente con il procedimento di variante in questione in quanto la richiesta riguarda la modifica di parti dell'art. 3 delle NTA del P.d.R. che non sono state oggetto di modifica.

### **Osservazione n. 5.3**

#### Sintesi dell'osservazione:

##### **Calcolo superficie coperta**

Chiarire quanto previsto al punto 3.4, dove si conteggiano anche i muri perimetrali in contrasto con la normativa regionale del risparmio energetico che manda in deroga i suddetti muri in analogia al calcolo della s.l.

Da tale calcolo chiediamo che vengano tolti anche le strutture copri-scopri necessarie per edifici industriali e commerciali

#### Proposta controdeduzioni:

**NON ACCOLTA**

#### Motivazioni:

La norma di carattere generale è finalizzata alla realizzazione di ingressi e vani scala di dimensioni adeguate senza incidere sulla capacità edificatoria e nello stesso tempo contenere la dimensione complessiva dell'involucro edilizio.

L'osservazione formulata non è pertinente con il procedimento di variante in questione in quanto la richiesta riguarda la modifica di parti dell'art. 3 delle NTA del P.d.R. che non sono state oggetto di modifica.

#### **Osservazione n. 5.4**

##### Sintesi dell'osservazione:

#### **Trasferimento capacità edificatorie art. 9 bis 1**

In caso di destinazione residenziale chiediamo che venga chiarito se il trasferimento è possibile solo all'interno di zone omogenee tipo B2-B2, A-A, o se possibile anche fra A e B, B1 e B3, ecc...

##### Proposta controdeduzioni:

**ACCOLTA**

##### Motivazioni:

Il trasferimento di cubatura tra lotti contigui è possibile quando dette aree hanno la stessa classificazione funzionale in quanto non deve essere alterato il carico urbanistico della zona.

##### Modifiche agli elaborati:

all'art. 9bis.1 al secondo punto aggiungere la parola urbanistica dopo la parola destinazione; quindi il nuovo articolato diventa:

*9bis.1 E' possibile il trasferimento di cubatura tra fondi solo alle seguenti condizioni:*

- *Contiguità tra i fronti stessi;*
- *Che siano compresi nella medesima zona urbanistica ed aventi la stessa destinazione urbanistica, affinché la redistribuzione della volumetria tra i due fondi non alteri il carico urbanistico della zona, lasciandone nel contempo inalterata la densità territoriale complessiva.*

## **Osservazione n. 5.5**

### Sintesi dell'osservazione:

#### **Parcheggi di pertinenza**

Verificato che l'art. 6.a in caso di ampliamento chiede la verifica della dotazione di parcheggio privati su tutto l'immobile, compreso l'esistente indipendentemente dalla destinazione d'uso, **chiediamo che tale verifica venga richiesta per funzioni produttive e commerciali solo per la parte di ampliamento e nel caso di residenza solo nel caso di creazione di nuove unità residenziali**

### Proposta controdeduzioni:

**NON ACCOLTA**

### Motivazioni:

Di norma la quantificazione degli standard urbanistici è in funzione del carico urbanistico indotto dall'intervento di trasformazione del territorio, di guisa che ad un aumento del secondo deve corrispondere un adeguato reperimento dei primi. Tale principio, in particolare, vale anche con riguardo agli interventi di ristrutturazione edilizia i quali comportano l'obbligo di reperire standard urbanistici ogni qualvolta determinano un aumento del carico urbanistico originario.

D'altra parte, se la ratio è volta a garantire l'adeguamento della dotazione di standard ogni qualvolta che la trasformazione di un immobile renda insufficiente la dotazione precedente, allora lo standard aggiuntivo deve ritenersi dovuto in tutti i casi in cui l'intervento edilizio comporti un aggravio di carico urbanistico.

## **Osservazione n. 5.6**

### Sintesi dell'osservazione:

#### **Oneri di urbanizzazione primari e secondari**

Anche se non oggetto della presente procedura è indispensabile che la Città di Legnano applica alle nuove costruzioni gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria più alti se raffrontati con le realtà circostanti con la stessa dimensione e con lo stesso standard di servizi-

In una situazione economica-finanziaria come quella a cui stiamo andando incontro, che vedrà tra l'altro una inevitabile contrazione delle disponibilità economiche degli operatori dovuta anche alla difficoltà di accesso al credito, il costo degli oneri potrà disincentivare la partenza di nuove iniziative soprattutto perché richiesti nella fase iniziale già appesantita da una molteplicità di altri costi.

**Se la revisione al ribasso degli oneri può rappresentare una serie di implicazioni a vario livello e quindi non attuabile in tempi brevi, chiediamo che venga consentita almeno la loro rateizzazione garantita.**

Tipologia di pagamento omogenea a quanto applicato negli altri Comuni anche capoluogo.

La stessa dilazione di pagamento di cui sopra riteniamo sia indispensabile anche relativamente alla monetizzazione delle aree non cedute ad uso pubblico che attualmente devono essere pagate in un'unica soluzione con l'aggravio economico già citato sopra

### Proposta controdeduzioni:

**NON ACCOLTA**

### Motivazioni:

L'osservazione non può essere accolta in quanto tratta delle modalità di pagamento degli oneri del contributo di costruzione, non inerente ai contenuti della variante in oggetto.

## **Osservazione n. 6**

*Nominativo osservante:* Borroni Marco

*Ditta Società Ente*

*Pervenuta in data* 21.05.2020 prot. 22005

*Oggetto:* P.d.R. elab. RP05 art. 9bis

**L'osservazione si compone di n. 1 richieste**

**L'OSSERVAZIONE E' PERVENUTA FUORI TERMINE**

### Sintesi dell'osservazione:

Premesso che nella Normativa Tecnica di Attuazione del PGT in variante pubblicata dal Comune di Legnano, si riscontra l'inserimento dell'art. 9bis inerente la cessione di cubatura tra aree contigue specificatamente nel comma 1 dove vengono riportate le condizioni affinché il trasferimento di cubatura è ammesso esclusivamente tra lotti contigui e ricompresi nella stessa zona urbanistica e con stessa destinazione.

Preso atto che il fattore limitante della non possibilità di trasferimento di cubatura anche in lotti non contigui in base alla normativa sopra citata, che disincentiva e non favorisce le attività edilizie e le possibilità di completamento di lotti già edificati, evitando così ulteriore consumo di suolo per eventuali espansioni con nuove costruzioni.

Per tutto quanto sopra esposto, chiede la possibilità di modifica nel comma 1 dell'art. 9bis con inserimento al trasferimento della cubatura anche per lotti non contigui, sempre compresi nella medesima zona urbanistica e con stessa destinazione.

### Proposta controdeduzioni:

**NON ACCOLTA**

### Motivazioni:

Si evidenzia che la possibilità di trasferimento di cubatura tra lotti contigui è già prevista dal Codice Civile all'art. 2643 comma 2; quindi nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile la finalità della nuova norma è quella di consentire la cessione di cubatura tra lotti contigui a condizione di non alterare l'impostazione generale del PGT che ha individuato, coerentemente con le proprie finalità, i carichi urbanistici e le densità territoriali delle diverse parti del territorio comunale, prevedendo tra l'altro anche il meccanismo della perequazione che già permette il trasferimento, tra lotti non contigui, i diritti edificatori generati dalle aree di decollo.

**PARERI ENTI**  
valutazione dei pareri pervenuti

## **PARERE Città Metropolitana di milano**

*referente:* Giovanni Longoni  
*Pervenuta in data :* 14.02.2020 prot. 8391

### Sintesi parere:

Trattandosi di variante parziale che non interessa il Documento di Piano la Città Metropolitana di Milano non ha competenze in merito al parere di compatibilità della stessa con il PTCP. Pertanto non si procede ad alcuna valutazione

### Proposta controdeduzioni:

**SI PRENDE ATTO**

**PARERE Regione Lombardia**

**Direzione Generale Territorio e Protezione Civile Urbanistica e Assetto del Territorio**

*Referente:* Roberto Laffi  
*Pervenuta in data :* 05.03.2020 prot. 12312

Sintesi parere:

Considerato che la variante interessa esclusivamente il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, come dichiarato nella relazione; non sussistono i presupposti per l'espressione del parere regionale

Proposta controdeduzioni:

**SI PRENDE ATTO**

## **PARERE ATS Milano Città Metropolitana**

*referente:* Maira Bonini  
*Pervenuta in data:* 05.03.2020 prot. 12312

### Sintesi parere:

Per gli aspetti di sanità pubblica non si formulano osservazioni

### Proposta controdeduzioni:

**SI PRENDE ATTO**

**PARERE ARPA Lombardia**  
**Dipartimento di Milano-Monza e Brianza**  
**U.O. agenti Fisici e Valutazioni Ambientali**

*referente:* Simona Invernizzi  
*Pervenuta in data:* 09.04.2020 prot. 16635

Sintesi parere:

Preso atto dei contenuti della variante non si rilevano evidenti criticità o ricadute ambientali delle varianti proposte

Proposta controdeduzioni:

**SI PRENDE ATTO**