

# Comune di San Giorgio su Legnano

Città Metropolitana di Milano



---

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

---

# Variante 2016

## Relazione di variante

### V01

**Testo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

20 settembre 2017

I progettisti:

Il responsabile del procedimento

Il sindaco

---

Adottato dal C.C. con delibera

Pubblicato

Approvato dal C.C. con delibera

Pubblicato sul BURL

n° ..... del .....

il .....

n° ..... del .....

n° ..... del .....

Gruppo di lavoro      Marco Engel con Massimo Bianchi

Settore tecnico del Comune di San Giorgio su Legnano:  
Geom. Giuseppe Pizzo

Variante elaborata sul PGT redatto da Arch. Antonello Boatti con la collaborazione degli architetti Federica Zambellini, Domenico Oriandi Arrigoni, Paolo Boatta e Avv. Sonia Boatti.

## INDICE

---

Premessa contenuti e compiti della Variante	pag	1
1 - La variante al Documento di Piano	pag.	3
2 - La variante al Piano dei Servizi	pag.	6
3 - La variante al Piano delle Regole	pag.	9
Appendice 1 Confronto degli obiettivi del PGT e degli obiettivi del PTR		
Appendice 2 Elenco degli elaborati del PGT		



## **Premessa: contenuti e compiti della Variante**

La Variante al Piano di Governo del Territorio 2012 si rende necessaria per superare gli impedimenti che hanno fino ad ora compromesso l'attuazione di tutte e tre le sue componenti: Documento di Piano di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi.

Le innovazioni riguardano temi diversi e comportano un aggiornamento generale della normativa. Ciò al fine di conseguire pienamente gli obiettivi dettati dal PGT 2012, di seguito riportati a conferma dell'adesione della Variante ai presupposti ed alle finalità del piano vigente.

### **Sistema insediativo**

- a) *Recuperare il patrimonio storico – ambientale attraverso la valorizzazione degli edifici già destinati a residenza e la trasformazione dei fabbricati rustici a destinazioni analoghe o compatibili.*
- b) *Privilegiare un'edificazione continua all'area già urbanizzata, in uno spirito di completamento del tessuto residenziale esistente dal punto di vista tipologico e morfologico.*
- c) *Perseguire un risparmio diffuso del suolo nella scelta delle aree di sviluppo operando una strategia di contenimento dell'espansione, procedendo con una politica di riordino dei lotti esistenti, abbandonati ed interclusi e ponendosi come limiti da rispettare nell'edificazione i tracciati viari principali.*

### **Sistema ambientale**

- a) *Salvaguardare il sistema naturale ed ambientale seppur militato, individuando gli opportuni vincoli di protezione, ma anche proponendo interventi di riqualificazione del territorio quali ad esempio la creazione di verde pubblico e piste ciclabili in supporto alla fruizione dell'elemento del paesaggio urbani e naturale.*
- b) *Proporre sviluppi insediativi coerenti con le suddette misure di tutela ambientale limitando gli interventi ad aree limitrofe all'edificato in aree già occupate e dismesse, completando le proposte non ancora realizzate del PRG vigente, in alcuni casi intervenendo con un ridisegno di localizzazione dei volumi e delle aree a standard per facilitare l'attuazione di aree.*
- c) *Valorizzare le potenzialità insite nelle zone libere del territorio con proposte di fruizione del paesaggio agrario, rispettando anche i vincoli e gli elementi di valenza paesaggistica definiti dal PTCP della Provincia di Milano.*
- d) *Salvaguardare e valorizzare il territorio agricolo rimasto ormai solo nell'apice sud del Comune.*
- e) *Implementare e qualificare la rete dei servizi pubblici a partire da un sistema delle aree verdi urbane collegate organicamente tra loro attraverso piste ciclabili e percorsi pedonali lungo i quali il PGT prevede un organico sistema di viali alberati.*
- f) *Individuare aree non soggette a trasformazione, in ambiti a ridosso del tessuto edificato e comunque in aree delimitate da infrastrutture, selezionate come elementi strategici per lo sviluppo territoriale del Comune, ma per le quali il presente PGT non vuole assumere una decisione in merito alla loro trasformabilità.*

### **Sistema infrastrutturale**

- a) *Ridurre l'impatto ambientale dovuto all'adeguamento delle infrastrutture di interesse sovra comunale esistenti mediante provvedimenti di sicurezza e rallentamento (rotatorie e percorsi ciclabili nel caso di via Milano).*
- b) *Introdurre, ove possibile, una gerarchia nella sede stradale separando i flussi veicolari da quelli ciclopedonali riducendo così anche il rischio di incidenti.*

- c) *Implementare e razionalizzare il sistema di piste ciclabili e percorsi ciclo-pedonali, così come descritto precedentemente, creando dove possibile sedi proprie protette connettendosi anche alla rete ciclabile dei Comuni limitrofi per favorire così gli spostamenti intercomunali*
- d) *Creare un collegamento sicuro per i pedoni e i ciclisti in direzione della stazione ferroviaria di Canegrate.*
- e) *Razionalizzare ed estendere il sistema dei parcheggi pubblici nelle aree con maggiore necessità al fine di migliorare la circolazione, la regolamentazione della sosta e la fruizione degli spazi pubblici soprattutto nelle aree centrali e limitrofe.*
- f) *Ridisegnare in sicurezza alcuni incroci più importanti del Comune.*
- g) *Progettare secondo un disegno ordinato e preciso alcuni spazi pubblici quali le principali piazze del centro.*
- f) *Prevedere per tutte le nuove strade all'interno dei piani attuativi delle sezioni idonee al fine di realizzare spazi ordinati ed organizzati per la viabilità automobilistica, per i pedoni, per i percorsi ciclabili e per la sosta dei mezzi.*

### **Sistema produttivo**

- a) *Salvaguardare il territorio agricolo e il paesaggio agrario, seppur limitato, nel rispetto delle prescrizioni del PTCP.*
- b) *Riqualificare, completare e razionalizzare il sistema produttivo esistente, industriale – artigianale e commerciale, attraverso il miglioramento della viabilità, il sistema dei parcheggi e la segnaletica.*
- c) *Ricerca destinazioni idonee per le aree industriali dismesse che spesso possono generare disagi per il territorio.*
- d) *Incentivare il trasferimento, sempre nel territorio di San Giorgio su Legnano, delle attività produttive oggi insediare in centro paese e comunque in zone in cui la destinazione produttiva è in contrasto con la destinazione residenziale prevalente.*

Per attuare compiutamente gli obiettivi sopra elencati la Variante individua nuovi obiettivi specifici riferiti a ciascuna delle componenti del PGT:

DOCUMENTO DI PIANO	Semplificare le procedure per l'attuazione. Promuovere l'attuazione degli Ambiti di maggiore complessità mantenendone inalterate le capacità insediative.
PIANO DEI SERVIZI	Limitare le nuove acquisizioni di aree a quanto necessario al completamento del sistema dei servizi pubblici. Definire un percorso certo per l'acquisizione delle nuove aree per servizi. Programmare i nuovi servizi in relazione alle risorse reperite con l'attuazione del piano. Favorire il coinvolgimento di risorse private.
PIANO DELLE REGOLE	Perfezionare la gestione delle trasformazioni nel centro storico e nelle contigue aree di valore identitario. Uniformare la gestione delle aree del tessuto urbano consolidato. Aggiornare il testo normativo.

Coerentemente con gli obiettivi sopra enunciati la Variante introduce modifiche e innovazioni senza alterare l'impostazione generale del piano, l'individuazione delle aree destinate all'edificazione, le determinazioni delle capacità edificatorie generali di piano e specifiche di ciascun Ambito di Trasformazione.

In sintesi la Variante presenta i seguenti contenuti:

### 1. Per il Documento di Piano

- Modifica della disciplina per l'attuazione degli Ambiti
- Revisione dell'assortimento funzionale assegnato ad alcuni ambiti di più complessa attuazione
- Nuova disciplina per l'attuazione dell'Ambito AS1

### 2. Per il Piano dei Servizi

- Selezione delle aree vincolate per servizi e spazi pubblici
- Agevolazioni per la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici

### 3. Per il Piano delle Regole

- Promozione degli interventi di rinnovo del patrimonio edilizio esistente sia del nucleo di antica formazione che in generale del tessuto urbano consolidato
- Aggiornamento del testo normativo coerentemente con le innovazioni della normativa nazionale e regionale.

- : -

## 1 La variante al Documento di Piano

La Variante conferma, con una sola eccezione (AS1), l'individuazione degli Ambiti di Trasformazione operata dal Documento di Piano 2012 ed il relativo impianto normativo, ossia il testo contenuto nel Cap. 2 dell'Elaborato 5DP (Obiettivi di sviluppo residenziale e produttivo, sostenibilità ambientale, compatibilità degli interventi con le risorse economiche) introducendo modifiche e innovazioni volte principalmente a risolvere i problemi insorti relativamente a:

- a) impraticabilità del percorso procedurale ideato dal Documento di Piano per la realizzazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione;
- b) eccessiva onerosità delle trasformazioni in rapporto alle attuali condizioni di fattibilità economica degli interventi.

Allo scopo di superare le difficoltà emerse nel corso della gestione del piano vengono introdotte modifiche di carattere generale e viene rivisto puntualmente il testo normativo.

### 1.1 Innovazioni di carattere generale

La Variante riconsidera l'importanza della fase negoziale che precede la presentazione dei piani attuativi per la realizzazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione rimuovendo gli impedimenti che ne compromettono lo sviluppo.

#### 1.1.1 Rimozione degli impedimenti di natura progettuale - procedurale

L'Elaborato 08DP del PGT 2012 contiene per ciascun Ambito la precisazione dell'assetto planivolumetrico, del dimensionamento e della distribuzione delle aree pubbliche e la definizione di alcuni indici e parametri da considerare nell'attuazione degli interventi.

Al rispetto della distribuzione planivolumetrica e della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici prescritte nell'elaborato citato è associata una agevolazione procedurale, ossia possibilità di sostituire il Piano Attuativo con un Permesso di Costruire Convenzionato, che risulta in contrasto con le disposizioni della legge regionale (LR 12/2005, art. 12, comma 1). La scelta di un diverso assetto planivolumetrico o di una differente ripartizione fra aree pubbliche e superfici fondiarie comporterebbe la presentazione di un piano attuativo in variante, con le connesse complicazioni procedurali.

Inoltre la dotazione di aree per servizi risulta sempre quantitativamente molto rilevante, anche per gli Ambiti di minore estensione, assai più estesa non solamente del minimo prescritto dalla legge (LR 12/05 art. 9, comma 3) ma anche di quanto prescritto in termini generali nella normativa del Piano delle Regole dello stesso PGT (art. 47).

La procedura prevista dall'elaborato 08DP è risultata impraticabile: sia perché vincola gli interventi a prefigurazioni planivolumetriche inevitabilmente distanti dalle aspettative dei soggetti attuatori, sia per le esigue capacità edificatorie della maggior parte degli ambiti di trasformazione, per lo più assimilabili a lotti di completamento da gestire attraverso il Piano delle Regole. Pertanto la Variante ne prevede la soppressione, stralciando conseguentemente l'elaborato 8DP e recuperandone

parte dei contenuti prescrittivi (capacità edificatoria assegnata, indici e parametri da rispettare nell'edificazione) all'interno dell'articolato di normativa, negli articoli riferiti a ciascun Ambito.

### 1.1.2 Superamento degli impedimenti di natura economica

Il Documento di Piano equipara le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare all'interno degli Ambiti a "standard qualitativo", ossia alle maggiori utilità pubbliche attese dalle trasformazioni prefigurate. Conseguentemente dispone che il costo che il soggetto attuatore sosterrà per la realizzazione di dette opere non potrà essere scomputato dalle somme dovute per le urbanizzazioni primarie e secondarie in base all'applicazione degli oneri tabellari<sup>1</sup>.

Questa impostazione si è dimostrata inefficace e pone seri dubbi di legittimità.

Anzitutto il Documento di Piano anticipa impropriamente l'esito della fase negoziale che dovrebbe accompagnare la presentazione di ciascun piano attuativo. Inoltre carica sugli interventi di trasformazione un costo aggiuntivo non precisato, poiché la definizione in sede di pianificazione generale delle opere da realizzare rimane necessariamente vaga. Infine introduce un principio - la non scomputabilità delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore - che potrebbe risultare incoerente con le disposizioni di legge.

La Variante cancella l'obbligo sopra richiamato e introduce formalmente il richiamo alla fase negoziale alla quale viene demandato il compito di<sup>2</sup>:

- precisare le utilità pubbliche da realizzare con l'attuazione dell'Ambito;
- definire la capacità edificatoria realizzabile nell'Ambito stesso usufruendo della capacità aggiuntiva determinata dal trasferimento dei diritti edificatori assegnati alle aree di compensazione.

## 1.2 **Innovazioni del testo normativo**

La Variante conserva l'impianto normativo del Documento di Piano 2012 riproducendone gli articoli e parte del testo ma apportando innovazioni e modifiche coerenti con l'impostazione sopra descritta e con l'obiettivo di rimuovere le disposizioni superate o ripetitive.

Le principali innovazioni apportate al testo normativo sono evidenziate nel prospetto che segue.

<b>art. 2</b>	Riferimento a indici e parametri, classificazione delle destinazioni d'uso, dotazione di aree per servizi e spazi pubblici dettate dalla normativa del Piano delle Regole. In particolare viene cancellato l'elenco delle destinazioni d'uso assegnate a ciascun Ambito, sostituito dal rimando alle destinazioni d'uso classificate nel nuovo articolo introdotto nel Piano delle Regole.
<b>art. 3</b>	Attribuzione alla fase della presentazione dei piani attuativi del compito di fissare definitivamente l'entità della capacità edificatoria aggiuntiva realizzabile negli Ambiti. Introduzione dell'Appendice 1 contenente le schede di orientamento per l'attuazione degli 8 Ambiti di Trasformazione. Introduzione del riferimento esplicito alla componente geologica del PGT e alle disposizioni della LR 4/2016 sull'invarianza idraulica.
<b>art. 4 e seguenti</b>	Suppressione dell'elenco delle destinazioni d'uso ammesse. Conversione dell'unità di misura della capacità edificatoria da volume (V, mc) a superficie lorda di pavimento (SLP, mq). Introduzione nel prospetto dispositivo dettato per ciascun Ambito di tutte le indicazioni necessarie all'attuazione, compresa la prefigurazione delle utilità pubbliche attese.
<b>art. 8</b>	Modifiche introdotte all'Ambito AS1, descritte nei capitolo successivo.
<b>art. 10</b>	Introduzione della facoltà di cessione anticipata delle aree per servizi e spazi pubblici con assegnazione dei relativi diritti edificatori.
<b>art. 18</b>	Interamente sostituito con norma transitoria riguardante in particolare gli interventi realizzabili sugli edifici esistenti all'interno degli Ambiti in pendenza dell'attuazione. Viene inoltre aggiunta la facoltà di rettificare i perimetri degli Ambiti al fine di renderli coerenti con le risultanze delle indagini catastali o dei rilievi sul campo.

<sup>1</sup> La prescrizione è contenuta nell'art. 18DP delle Norme per l'Attuazione Documento di Piano 2012 che definisce i contenuti obbligatori delle convenzioni.

<sup>2</sup> Art. 3, secondo capoverso, delle norme per l'attuazione del Documento di Piano variato.



### 1.3 Varianti riguardanti singoli Ambiti di Trasformazione

Gli Ambiti di Trasformazione che subiscono variazioni di rilievo sono 2:

- Ambito ATM - riguardante l'area industriale dismessa della Tessitura di Nosate;
- Ambito AS1 - riguardante l'area inedita a nord di via Acquedotto e le aree dell'oratorio.

#### 1.3.1 Ambito di Trasformazione ATM

L'ambito di trasformazione rimane invariato per quanto concerne l'individuazione e conseguentemente l'estensione della Superficie Territoriale mentre la capacità edificatoria viene di poco incrementata con un aumento di mq 400 di SLP per le attività commerciali (da 2.100 mq attualmente previsti a 2.500 mq) e di 300 mq di SLP per la residenza (da 3.700 a 4.000 mq). La nuova disciplina consente inoltre l'insediamento di una media struttura di vendita e non solamente di attività commerciali di vicinato.

L'incremento di SLP, irrilevante per il dimensionamento del PGT, viene riconosciuto in considerazione della maggiore onerosità della trasformazione dell'area occupata da un impianto industriale dismesso ed a fronte della richiesta di cessione al Comune di una palazzina da adibire a servizi sociali.

L'eventuale cessione e la definizione delle ulteriori utilità pubbliche viene demandata alla fase negoziale connaturata alla attuazione dell'ambito e pertanto strettamente connessa alle proposte progettuali avanzate dalla proprietà.

#### 1.3.2 Ambito AS1a - b

L'Ambito di Trasformazione è costituito da due sub ambiti per i quali sono previste due possibili forme di attuazione alternative. Entrambe le Soluzioni prevedono un intervento connesso con la trasformazione dell'area compresa tra le vie Acquedotto, Restelli e Boccaccio, che è anche individuata come area per servizi e spazi pubblici, dotata di capacità edificatoria di compensazione, oltre che la trasformazione dell'area di via Manzoni attualmente adibita ad attrezzature religiose.

Il Documento di Piano 2012 prevede una capacità edificatoria di mc 2.310 con destinazione residenziale sul lotto "a" di via Manzoni e di mc 3.700 per funzioni socio assistenziali sul lotto "b" di viale Acquedotto. In sostanza il piano vigente prevede:

- per il lotto "a", la possibilità di ampliare le strutture esistenti socio assistenziali oppure in alternativa la conversione ad uso residenziale;
- per il lotto "b", due distinte opportunità: la prima consiste nella cessione al Comune come area di compensazione, la seconda, connessa alle scelte operate nel lotto "a", consiste nella possibilità di realizzare attrezzature anche private di interesse pubblico o generale.

La Variante modifica sostanzialmente le previsioni per l'Ambito AS1 nel seguente modo:

- vengono soppresse le previsioni riguardanti il sub ambito "a" in quanto ne risulta verificata l'impraticabilità quantomeno nel breve e medio periodo; l'area viene pertanto ricondotta alla sua destinazione di fatto, riconosciuta dagli strumenti urbanistici previgenti;
- viene confermato il sub ambito "b" e gli viene riconosciuta la capacità edificatoria già assegnata dal Documento di Piano 2012 in quanto area di compensazione<sup>3</sup>; ne consegue una capacità edificatoria complessiva pari a mq 2.100 di SLP, alla quale viene assegnata la destinazione a servizi privati di uso e interesse pubblico, compresa la residenza sociale come definita dalle leggi regionali e nazionali in materia. Ferma restando la capacità edificatoria assegnata, il perimetro dell'ambito viene esteso all'intera area a destinazione pubblica individuata dal PGT 2012 a nord di via Acquedotto. Viene inoltre introdotta una incentivazione volumetrica per la realizzazione di servizi di tipo socio assistenziale e sanitario.

Ai fini del dimensionamento generale del PGT si ottiene una riduzione di mq 2.100 di SLP con destinazione residenziale data dalle aree di compensazione previste nell'isolato vie Sturzo, Restelli e Boccaccio che si somma alla riduzione di mq 770 di SLP con potenziale destinazione residenziale previste nell'ipotesi di valorizzazione del sub ambito "a", stralciato dalla Variante.

---

<sup>3</sup> A tutte le aree per servizi e spazi pubblici è assegnata la capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice 0,4 mc/mq, convertito dalla Variante in 0,13 mq/mq.

## 1.4 Conversione dell'unità di misura della capacità edificatoria

Per tutti gli Ambiti i Trasformazione viene operata la sostituzione dell'unità di misura della capacità edificatoria passando dal volume (V) alla superficie lorda di pavimento (SLP), mantenendo inalterata la capacità assegnata, salvo gli inevitabili arrotondamenti. La SLP è ottenuta dividendo il volume assegnato dal PGT 2012 per l'altezza virtuale di m 3, come indicato nel prospetto che segue, nel quale viene altresì prodotto l'elenco aggiornato degli Ambiti di Trasformazione.

	V vigente mc	SLP vigente Mc/3=mq	SLP variante mq
ATR1	2.212	737,33	740
ATR2	2.127	709,00	710
ATR3	1.814	604,67	605
ATR4	1.385	461,67	460
ATR5	2.229	743,00	740
ATR6	2.531	843,67	840
ATR7	836	278,67	280
ATR8	3.849	1283,00	1.280
AS2	4.400	1466,67	14.70

- : -

## 2 La variante al Piano dei Servizi

### 2.1 La selezione delle aree per servizi e spazi pubblici

La Variante opera una selezione delle aree per servizi e spazi pubblici individuate dal PGT 2012 allo scopo di limitare l'acquisizione di nuove aree a quanto strettamente necessario al completamento del sistema delle infrastrutture e dei servizi, anche in considerazione dell'onerosità della sistemazione e della gestione delle aree acquisite.

La Variante conferma il meccanismo di attribuzione delle capacità edificatorie agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano 2012, compresa la facoltà, assegnata agli Ambiti con destinazione prevalentemente residenziale, di incrementare detta capacità sino al 50% attraverso la cessione al Comune delle aree per servizi dotate di una capacità edificatoria pari all'applicazione di un indice  $U_t = 0,13 \text{ mq/mq}$  ( $0,40 \text{ mc/mq}$  nel PGT 2012).

L'avvalimento della capacità edificatoria aggiuntiva negli Ambiti di Trasformazione non è obbligatorio nel PGT 2012 e tale rimane nella Variante.

La capacità edificatoria complessiva generata dalle aree di perequazione del PGT 2012 è pari a mc 14.707 (mq 4.900 circa di SLP):

	St mq	V ( $U_t 0,4 \text{ mc/mq}$ ) mc
Area palazzetto	12.609	5.043
Area Sud cimitero	3.800	1.520
Area Est cimitero	3.800	1.520
Area nord cimitero	2.920	1.168
Pratone nord (As1 b)	13.640	5.456
Totale	36.769	14.707

Fermo restando l'impianto complessivo del Piano dei Servizi 2012, la Variante opera una revisione delle motivazioni del vincolo apposto su alcune aree giungendo ad una riduzione considerevole sia dell'estensione complessiva delle aree vincolate che della capacità edificatoria residenziale da queste generata.

In particolare vengono classificate come Aree Non Soggette a Trasformazione urbanistica e pertanto prive di capacità edificatoria le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale e le aree residuali distribuite fra detta fascia ed i lotti edificati già destinate a servizi dal PGT 2012.

Contestualmente vengono classificate come “Aree di perequazione per la realizzazione di nuovi servizi e spazi pubblici”, pertanto dotate di capacità edificatoria, due nuove aree:

- la prima, localizzata in adiacenza della piazzola ecologica, funzionale al possibile ampliamento di questa;
- la seconda ai margini di via Edison, necessaria alla realizzazione della nuova viabilità di connessione tra via Magenta e via Guglielmo Marconi.

Entrambe le aree sono previste dal Piano dei Servizi 2012 come “aree a servizi di progetto” non dotate di capacità edificatoria di compensazione.

A seguito delle varianti apportate la capacità edificatoria generata dalle aree per servizi e spazi pubblici risulta pari a mq 2.182 di SLP residenziale, come indicato nel prospetto che segue:

	St mq	SLP (V/3) mq
Area palazzetto	12.609	1.681
Piazzola ecologica	2.507	334
Adeguamento mobilità	1.253	167
Area per nuova strada	7.374	2.949
Totale	23.744	3.165

## 2.2 Modalità certe per l’acquisizione delle aree per servizi e spazi pubblici

La limitazione della capacità edificatoria generata dalla cessione di aree destinata per attrezzature pubbliche ha una doppia finalità:

- razionalizzare l’intervento pubblico per la realizzazione di nuovi servizi e spazi pubblici con conseguente limitazione della necessità di nuove aree;
- migliorare la fattibilità dei nuovi servizi rendendo più efficiente il meccanismo della compensazione adottato per l’acquisizione delle nuove aree ritenute necessarie.

La capacità edificatoria residenziale generata dal meccanismo della compensazione, pari a mq 3.165 di SLP, risulta pari a circa 2/3 della capacità edificatoria trasferibile negli Ambiti di Trasformazione, corrispondente al 50% della capacità edificatoria a questi assegnata (pari a mq 4.827). All’esaurimento delle aree di perequazione corrisponde la contestuale cessazione della facoltà degli ambiti di trasformazione a carattere residenziale, di incrementare del 50% la propria capacità edificatoria.

L’offerta di capacità edificatoria delle aree di compensazione così limitata potrebbe esaurirsi prima che la domanda di incremento dell’edificabilità degli Ambiti di Trasformazione venga soddisfatta. Si dovrebbe in tal modo sviluppare una buona competizione fra gli operatori economici per aggiudicarsi detta capacità edificatoria con l’effetto di portare più celermente alla messa a disposizione del Comune delle aree per i nuovi servizi. In caso di esaurimento della capacità edificatoria sarà sempre possibile approvare nuove varianti al Piano dei Servizi individuando nuove aree o introducendo in normativa diverse forme di acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva.

## 2.3 Programmare i nuovi servizi in relazione alle risorse sviluppate con l’attuazione del Piano di Governo del Territorio.

Il PGT Vigente, nell’elaborato 11PS, contiene una puntuale valutazione del sistema dei servizi esistenti, dimostrandone l’adeguatezza ai fini della verifica delle disposizioni di legge, insieme alla dimostrazione della sostenibilità realizzativa. Il Piano prevede un ampio elenco di interventi volti al miglioramento del sistema dei servizi e degli spazi pubblici di seguito riportato<sup>4</sup>:

### *OPERE IN CORSO E PROGETTATE GIÀ FINANZIATE*

- sistemazione di piazza Mazzini
- opere di restauro del cimitero (piazza della Resistenza)
- strada di collegamento tra la via Ragazzi del 99 e la via Marconi

<sup>4</sup> Cfr. Elaborato 11PS, Cap. 6, pagg. 71 e sgg.

- illuminazione, pista ciclabile e opere di completamento
- completamento parco comunale del Campaccio
- rifacimenti manti stradali
- ristrutturazione ex Municipio con trasformazione d'uso in asilo nido
- realizzazione palestra

#### OPERE PREVISTE DAL PGT PIANO DEI SERVIZI

- ampliamento piattaforma ecologica
- sistemazione piazzale e parcheggio di via Don L. Sturzo
- interventi di sistemazione di piazza IV Novembre
- rotonde e sistemazioni di via Milano – via Battisti
- completamento rete piste ciclabili
- realizzazione di nuovi filari alberati
- realizzazione attrezzature civiche
- realizzazione di parchi e aree verdi – zona cimitero
- opere di compensazione ecologica (rimboschimenti, filari, passaggi sotterranei per la fauna, ecc)
- la formazione di servizi religiosi inerenti l'attività della Chiesa Cattolica
- la formazione di strade, aree verdi inerenti la viabilità e di spazi di sosta e parcheggio pubblico e di giardini di quartiere inerenti i piani attuativi (realizzate direttamente dagli operatori privati e quindi a costo zero per l'Amministrazione)

#### OPERE DI MANUTENZIONE

- opere di manutenzione stradale
- opere di manutenzione del cimitero
- rifacimenti e/o formazione segnaletica stradale
- manutenzione straordinaria delle strutture comunali

La fattibilità economica delle opere previste dal PGT è garantita dalla attuazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione, che avrebbero dovuto dare luogo ad interventi classificati come "Standard qualitativo", da realizzarsi in aggiunta e non a scapito degli oneri di urbanizzazione. A ulteriore garanzia della fattibilità economica delle previsioni di piano si sarebbe dovuto procedere all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione incrementandoli:

- del 100% per la residenza,
- del 30% per l'industria e l'artigianato
- del 50% per le attività direzionali e commerciali, le attrezzature per lo spettacolo, l'industria alberghiera e i parcheggi coperti.
- del 25% per le attività sanitarie culturali e per le attrezzature sportive.

La variante riconosce gli obiettivi generali del PGT 2012 introducendo le modifiche necessarie sia per affrontare le mutate condizioni del mercato immobiliare sia per adattarsi alle differenti priorità nella gestione delle infrastrutture pubbliche.

La Variante riconosce inoltre come controproducente per l'ottenimento dei risultati desiderati la definizione progettuale planivolumetrica dei servizi pubblici attesi. Questa impostazione non ha conseguito risultati nella attuazione del Piano: è anzi risultata controproducente agli affetti della fattibilità degli interventi, tutti di dimensioni piuttosto limitate.

La Variante introduce come unico intervento aggiuntivo a quanto previsto dal PGT 2012 la realizzazione del nuovo tracciato viario di connessione tra via del Campaccio e via Magenta, necessario al completamento della rete viaria del settore occidentale dell'agglomerato urbano.

## 2.4 Favorire la partecipazione di risorse private

Il riconoscimento della fase negoziale preliminare alla presentazione dei piani attuativi per la realizzazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione<sup>5</sup> è finalizzato alla puntuale definizione delle utilità pubbliche, in termini di aree e opere, da conseguire nel contesto di detti interventi massimizzando il contributo delle risorse private all'integrazione del sistema dei servizi e degli spazi pubblici.

<sup>5</sup> Cfr, art. 3 delle Norme per l'attuazione del Documento di Piano

### **3. La variante al Piano delle Regole**

#### **3.1 Migliorare la disciplina nucleo storico e nelle aree adiacenti di valore identitario**

Il PGT 2012 estende l'area del nucleo di antica formazione ricomprendendo gli isolati edificati all'inizio del secolo scorso a nord della via Roma ed altri isolati attorno al centro aventi analoghe caratteristiche (edificazione a corte con edifici a due piani fuori terra, prevalentemente allineati a formare la cortina stradale). Anche per gli edifici di queste aree il PGT 2012 detta disposizioni "edificio per edificio" come si trattasse di fabbricati dotati di valore intrinseco, proprio di ciascun elemento edilizio, quando invece il valore consiste nella qualità complessiva del tessuto urbano, nella continuità delle cortine e nella regolarità dei fronti, ossia nella morfologia urbana anziché nella singolarità dei fabbricati.

La Variante riconduce l'individuazione del nucleo di antica formazione alla sua effettiva estensione, già riconosciuta nel previgente PRG, a partire dal perimetro del nucleo edificato rilevato nella cartografia IGM del 1888, in applicazione delle indicazioni della pianificazione provinciale e regionale.

Al tessuto edilizio escluso dalla nuova individuazione del nucleo di antica formazione è assegnata una disciplina specifica<sup>6</sup> volta a salvaguardare nell'insieme il valore identitario di questa parte della città senza scoraggiare la diffusa tendenza al rinnovo del patrimonio edilizio che si traduce per lo più in modesti interventi di riqualificazione di singole parti dei fabbricati.

#### **3.2 Aggiornare la gestione degli interventi ordinari nelle aree del tessuto urbano consolidato**

Le principali innovazioni introdotte dalla Variante nella disciplina degli interventi nel tessuto urbano consolidato riguardano:

- il riconoscimento ai lotti edificati di una capacità edificatoria pari all'edificato esistente, indipendentemente dall'indice di edificabilità assegnato alla zona nella quale ricadono<sup>7</sup>;
- in secondo luogo l'accorpamento dei due ambiti residenziali, B1 e B2, del PGT 2012, ai quali è assegnata la medesima capacità edificatoria (If 1,2 mc/mq) riconoscendone la sostanziale omogeneità.

Per quanto attiene le aree destinate alle attività lavorative, la Variante prevede un'unica classe di azionamento, "Ambiti D1 di completamento industriale e artigianale". Viene invece introdotta, fra le aree a prevalente destinazione residenziale, una nuova classe, "Ambiti B3 – Insediamenti produttivi sparsi nel tessuto prevalentemente residenziale", con la quale vengono disciplinati gli insediamenti produttivi esistenti frammisti alle residenze. La particolarità delle aree B3 consiste nell'assegnazione di una doppia disciplina, volta a regolare il mantenimento della funzione produttiva esistente oppure la conversione a residenza.

#### **3.3 Rivedere le norme di attuazione adeguandole all'evoluzione della normativa regionale e nazionale, chiarendo contestualmente le modalità di applicazione.**

La Variante riproduce, per quanto possibile, il testo normativo del PGT 2012 conservandone l'impianto, ossia l'indice generale e i titoli degli articoli, in modo da rendere maggiormente apprezzabili le innovazioni introdotte.

Il testo viene sostanzialmente innovato, eliminando ampie parti superate o risultate di difficile applicazione nella fase di gestione.

Le innovazioni sono prodotte a partire da due indirizzi principali:

- non normare nuovamente con la disciplina di piano quanto già normato altrove da leggi nazionali o regionali, da strumenti della pianificazione sovracomunale, da regolamenti di vario genere;
- rimuovere gli ostacoli e gli appesantimenti procedurali che intralciano le trasformazioni edilizie minori, pur confermando gli obiettivi di valorizzazione dell'ambiente urbano e del residuo territorio rurale ai quali è improntato il piano vigente.

<sup>6</sup> Cfr. art. 34 - "Ambiti B1 - Tessuto consolidato della città a cortina" della NTA del Piano delle Regole variate.

<sup>7</sup> Cfr. art. 14.1 delle NTA del Piano delle Regole.

Quasi tutti gli articoli del testo normativo subiscono modifiche di varia entità e finalità. In questo contesto le principali innovazioni riguardano:

art. 1	Cancellazione dell'elaborato 16PR dall'elenco degli elaborati costituenti il Piano delle Regole.
art. 3	Cancellazione delle disposizioni relative all'impiego di particolari elementi e materiali da costruzione e del riferimento all'onerosità dei titoli abilitativi (ultima parte dell'articolo).
art. 4, 5 e 6	Cancellazione delle precisazioni relative alle diverse modalità di intervento (interventi urbanistici preventivi, intervento edilizio diretto, piani di recupero)
art. 11	Esclusione della superficie dei fabbricati destinati a servizi pubblici dalla verifica della SLP.
art. 12	Nuova classificazione delle destinazioni d'uso finalizzata a disciplinare l'ammissibilità delle diverse destinazioni nelle diverse aree del Piano delle Regole e negli Ambiti di Trasformazione.
art. 14	Introduzione del principio della salvaguardia del volume e della SLP esistenti e revisione delle relative modalità di calcolo.
art. 15	Riscrittura della disciplina di tutela e sviluppo del verde
art. 16	Cancellazione delle disposizioni relative ai materiali da impiegare nella realizzazione delle recinzioni.
art. 18	Soppressione della disciplina specifica dettata per la realizzazione delle autorimesse nelle diverse situazioni (fabbricati interrati, fabbricati al piano terra, ecc.).
art. 22	Cancellazione del rimando a testi di legge superati.
art. 26 e seguenti	Cancellazione dei parametri e degli indici di edificabilità dettati per le aree destinate a servizi e spazi pubblici.
art. 30	Riscrittura della disciplina delle aree a parcheggio pubblico.
art. 33	Cancellazione delle parti descrittive delle finalità del piano, di parte della definizione degli interventi edilizi, già disciplinati dalla legge, del vecchio testo delle norme del PTCP, precedente la variante dello stesso attualmente vigente.
art. da 34 a 38	Riscrittura integrale della disciplina di zona a partire dalla riorganizzazione delle classi di azionamento operata dalla Variante.
art. da 40 a 42	Soppressione degli articoli riguardanti cabine elettriche, impianti elettrici e campi elettromagnetici.
art. 43	Riscrittura dell'articolo riguardante le aree agricole cancellando le disposizioni per l'edificazione, le distanze e le altre prescrizioni già contenute in leggi e regolamenti.
art. 45	Nuova disciplina per gli edifici esistenti in zona agricola con destinazione diversa dall'agricoltura.
art. 47	Revisione della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici in relazione alle diverse destinazioni d'uso coerentemente con la ridefinizione di queste ultime.
Art. 48	Introduzione della facoltà di variazione dei piani attuativi vigenti in base alla nuova disciplina della Variante.
art. 51	Cassato l'articolo riguardante energia, inquinamento atmosferico, inquinamento acustico, e politiche del sottosuolo trattandosi di materie già normate altrove.

#### 4 La revisione della cartografia di piano

La Variante costituisce l'occasione per la ricognizione generale delle individuazioni di piano e la correzione di errori e imprecisioni di varia natura, e per l'aggiornamento dello stato di attuazione della pianificazione attuativa.

## Appendice 1 - Confronto degli obiettivi del PGT e degli obiettivi del PTR.

	Obiettivi PTR	Obiettivi PGT
1	<p>Favorire, come condizione necessaria per la valorizzazione dei territori, l'innovazione, lo sviluppo della conoscenza e la sua diffusione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in campo produttivo (agricoltura, costruzioni e industria) e per ridurre l'impatto della produzione sull'ambiente</li> <li>- nella gestione e nella fornitura dei servizi (dalla mobilità ai servizi)</li> <li>- nell'uso delle risorse e nella produzione di energia</li> <li>- e nelle pratiche di governo del territorio, prevedendo processi partecipativi e diffondendo la cultura della prevenzione del rischio</li> </ul>	<p>Sistema ambientale (c, d, e) Sistema infrastrutturale (a, c)</p>
2	<p>Favorire le relazioni di lungo e di breve raggio, tra i territori della Lombardia e tra il territorio regionale e l'esterno, intervenendo sulle reti materiali (infrastrutture di trasporto e reti tecnologiche) e immateriali (sistema delle fiere, sistema delle università, centri di eccellenza, network culturali), con attenzione alla sostenibilità ambientale e all'integrazione paesaggistica</p>	<p>Sistema infrastrutturale (a, b, c, d, e, g)</p>
3	<p>Assicurare, a tutti i territori della regione e a tutti i cittadini, l'accesso ai servizi pubblici e di pubblica utilità, attraverso una pianificazione integrata delle reti della mobilità, tecnologiche, distributive, culturali, della formazione, sanitarie, energetiche e dei servizi</p>	<p>Sistema ambientale (c, d, e)</p>
4	<p>Perseguire l'efficienza nella fornitura dei servizi pubblici e di pubblica utilità, agendo sulla pianificazione integrata delle reti, sulla riduzione degli sprechi e sulla gestione ottimale del servizio</p>	<p>Sistema ambientale (e) Sistema infrastrutturale (c, d, e, g)</p>
5	<p>Migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria (contesti multifunzionali, accessibili, ambientalmente qualificati e sostenibili, paesaggisticamente coerenti e riconoscibili) attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la promozione della qualità architettonica degli interventi</li> <li>- la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici</li> <li>- il recupero delle aree degradate</li> <li>- la riqualificazione dei quartieri di ERP</li> <li>- l'integrazione funzionale</li> <li>- il riequilibrio tra aree marginali e centrali</li> <li>- la promozione di processi partecipativi</li> </ul>	<p>Sistema insediativo (a, c) Sistema ambientale (c, d, e) Sistema infrastrutturale (c, d, e, g)</p>
6	<p>Porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all'utilizzo di suolo libero</p>	<p>Sistema insediativo (a, b, c)</p>
7	<p>Tutelare la salute del cittadino, attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente, la prevenzione e il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico</p>	<p>Sistema insediativo (c) Sistema ambientale (a, b, c, d, e, f)</p>
8	<p>Perseguire la sicurezza dei cittadini rispetto ai rischi derivanti dai modi di utilizzo del territorio, agendo sulla prevenzione e diffusione della conoscenza del rischio (idrogeologico, sismico, industriale, tecnologico, derivante dalla mobilità, dagli usi del sottosuolo, dalla presenza di manufatti, dalle attività estrattive), sulla pianificazione e sull'utilizzo prudente e sostenibile del suolo e delle acque</p>	<p>Sistema ambientale (a, c, d, e) Sistema infrastrutturale (a, c, d, f, h) Sistema produttivo (d)</p>
9	<p>Assicurare l'equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio</p>	<p>Sistema ambientale (a, b, c, d, e, f) Sistema infrastrutturale (a, c, d, f, h) Sistema produttivo (a, c, d)</p>
10	<p>Promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche e agroalimentari della regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo</p>	<p>Sistema insediativo (a, b, c)</p>
11	<p><i>Promuovere un sistema produttivo di eccellenza attraverso:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il rilancio del sistema agroalimentare come fattore di produzione ma anche come settore turistico, privilegiando le modalità di coltura a basso impatto e una fruizione turistica sostenibile</li> <li>- il miglioramento della competitività del sistema industriale tramite la concentrazione delle risorse su aree e obiettivi strategici, privilegiando i settori a basso impatto ambientale</li> <li>- lo sviluppo del sistema fieristico con attenzione alla sostenibilità</li> </ul>	<p>Sistema produttivo (a, b, c, d)</p>

	Obiettivi PTR	Obiettivi PGT
12	Valorizzare il ruolo di Milano quale punto di forza del sistema economico, culturale e dell'innovazione e come competitore a livello globale	-
13	Realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane compatte ponendo attenzione al rapporto tra centri urbani e aree meno dense, alla valorizzazione dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio, al miglioramento del sistema infrastrutturale, attraverso azioni che controllino l'utilizzo estensivo di suolo	Sistema insediativo (a, b, c) Sistema ambientale (a, c, d, e) Sistema produttivo (a)
14	Riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia, anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto delle potenzialità degli habitat	Sistema insediativo (c) Sistema ambientale (a, b, c, d, e, f)
15	Supportare gli Enti Locali nell'attività di programmazione e promuovere la sperimentazione e la qualità programmatica e progettuale, in modo che sia garantito il perseguimento della sostenibilità della crescita nella programmazione e nella progettazione a tutti i livelli di governo	-
16	Tutelare le risorse scarse (acqua, suolo e fonti energetiche) indispensabili per il perseguimento dello sviluppo attraverso l'utilizzo razionale e responsabile delle risorse anche in termini di risparmio, l'efficienza nei processi di produzione ed erogazione, il recupero e il riutilizzo dei territori degradati e delle aree dismesse, il riutilizzo dei rifiuti	Sistema ambientale (a, b, c, d, e, f) Sistema produttivo (a, c, d)
17	Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali, attraverso la progettazione delle reti ecologiche, la riduzione delle emissioni climalteranti ed inquinanti, il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico e luminoso, la gestione idrica integrata	Sistema ambientale (a, b, c, d, e, f)
18	Favorire la graduale trasformazione dei comportamenti, anche individuali, e degli approcci culturali verso un utilizzo razionale e sostenibile di ogni risorsa, l'attenzione ai temi ambientali e della biodiversità, paesaggistici e culturali, la fruizione turistica sostenibile, attraverso azioni di educazione nelle scuole, di formazione degli operatori e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica	-
19	Valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale e agroalimentare e il riconoscimento del loro valore intrinseco come capitale fondamentale per l'identità della Lombardia	Sistema ambientale (a, b, c, d, e) Sistema infrastrutturale (a, c, d, f, g)
20	Promuovere l'integrazione paesistica, ambientale e naturalistica degli interventi derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio, tramite la promozione della qualità progettuale, la mitigazione degli impatti ambientali e la migliore contestualizzazione degli interventi già realizzati	Sistema ambientale (a, b, c, d, e) Sistema infrastrutturale (a, c, d, f, g) Sistema produttivo (a, b, c, d)
21	Realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi, con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione degli impatti, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio	Sistema produttivo (a, b, c, d)
22	Responsabilizzare la collettività e promuovere l'innovazione di prodotto e di processo al fine di minimizzare l'impatto delle attività antropiche sia legate alla produzione (attività agricola, industriale, commerciale) che alla vita quotidiana (mobilità, residenza, turismo)	Sistema insediativo (a)
23	Gestire con modalità istituzionali cooperative le funzioni e le complessità dei sistemi transregionali attraverso il miglioramento della cooperazione	-
24	Rafforzare il ruolo di "Motore Europeo" della Lombardia, garantendo le condizioni per la competitività di funzioni e di contesti regionali forti	-



**Elaborati di variante<sup>8</sup>**

V01	Relazione di variante	controdedotto
V02	Documento di Piano - Normativa con proposta di modifica	
V03	Piano delle Regole - Normativa con proposta di modifica	
V04	Carta delle istanze	

**Documento di piano**

1DP	Relazione illustrativa: quadro conoscitivo del territorio comunale	PGT2012
Tav 2DP	Descrizione territoriale	PGT2012
Tav 3aDP	Analisi dello stato di fatto:destinazione d'uso	PGT2012
Tav 3bDP	Analisi dello stato di fatto:stato di conservazione e altezza degli edifici	PGT2012
Tav 3cDP	Analisi dello stato di fatto:fattori emergenti del territorio che vincolano le trasformazioni	PGT2012
4DP	Relazione illustrativa: quadro ricognitivo	PGT2012
5DP	Obiettivi di sviluppo residenziale e produttivo, sostenibilità ambientale, compatibilità degli interventi con le risorse economiche	
5DP	Norma per l'attuazione del Documento di Piano - Estratto elaborato 5DP	controdedotto
Tav 6DP	Gli ambiti della trasformazione	controdedotto
Tav 7DP	Previsioni di Piano	controdedotto
Tav 8DP	Schemi planivolumetrici per gli ambiti di trasformazione	Abrogato
9DP	Carta del paesaggio	PGT2012
10DP	Componente geologica, idrogeologica e sismica	PGT2012

**Piano dei Servizi**

11PS	Relazione: indici e parametri, modi di attuazione e quadro economico	
Tav 12PS	Localizzazione delle aree, delle attrezzature e sistema complessivo dei servizi	controdedotto

**Piano delle Regole**

14PR	Parametri e indici per il tessuto urbano consolidato	controdedotto
Tav 15PR	Ambiti funzionali	controdedotto
16PR	Immobili assoggettati a tutela e aree a rischio di compromissione	Abrogato
Tav 17PR	Modalità di intervento per gli edifici di interesse storico-ambientale nel nucleo di antica formazione di S. Giorgio su Legnano	controdedotto
18PR	Prescrizioni di via nel nucleo di antica formazione di S. Giorgio su Legnano	Abrogato
19PR	Guida agli elementi architettonici - costruttivi ed abaco morfologico	PGT2012
20PR	Componente geologica, idrogeologica e sismica	PGT2012

<sup>8</sup> Gli elaborati V2 e V3 riportanti la normativa con evidenziate le modifiche proposte dalla variante, non sono stati aggiornati in sede di controdeduzioni. Le modifiche apportate con l'accoglimento delle osservazioni e dei pareri al testo normativo adottato sono contenute nell'elaborato Os1 allegato alla delibera di approvazione della variante.