



Città di Legnano

PGT

Piano di Governo del Territorio
Presenti al futuro

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2010



Piano delle Regole

RP04 - Relazione illustrativa

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

07 ottobre 2011

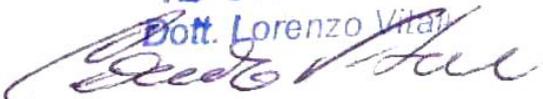
Responsabile del Procedimento

SETTORE 3 GOVERNO E GESTIONE DEL TERRITORIO,
AMBIENTE E SPORTELLI IMPRESA
IL RESPONSABILE
(Dott. Arch. Gian Carlo Morelli)



Sindaco

IL SINDACO
Dott. Lorenzo Vitali



Progettisti

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
APRA' FRANCO
architetto
3426



ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
ENGEL MARCO
architetto
2371



Assessore Assetto e Gestione del Territorio

L'ASSESSORE DELEGATO
(Reg. Gianbattista Fratus)



Gruppo di lavoro

Progettazione urbanistica:
Morfologia e paesaggio
Mobilità
Attività commerciali

Franco Aprà e Marco Engel con Massimo Bianchi e Fabrizio Calloni

Alessandro Isastia

POLINOMIA - Alfredo Drufuca, e Damiano Rossi con Valentina Motta e Stefano Battaiotto.

Società di Ricerca e Pianificazione - Mauro Anzini, e Alessandra Della Porta

Consulenza giuridica

Tiziano Ugoccioni

Comune di Legnano:

Giancarlo Morelli

Paola Ferri

Ufficio Pianificazione generale e attuativa

1	Premessa: il Piano delle Regole fra continuità e innovazione	pag. 1
1.1	Fattori di continuità col PRG 2003	
1.2	Principali innovazioni rispetto al PRG 2003	
2	Il tessuto urbano consolidato	pag. 3
2.1	L'individuazione dei nuclei di antica formazione	
2.2	La città consolidata	
2.3	I comparti industriali	
3.	Il controllo degli insediamenti commerciali	pag. 10
4.	La salvaguardia del patrimonio identitario	pag. 11
5.	Le aree inedificate	pag. 12
6.	Perequazione e incentivazione	pag. 13

1. Premessa: il Piano delle Regole fra continuità e innovazione

In applicazione delle disposizioni della legge regionale per il governo del territorio¹, il Piano delle Regole contiene la disciplina degli interventi di trasformazione corrente del territorio - che si tratti del tessuto edificato o delle aree agricole e boschive - il cui assetto generale è giudicato consolidato.

Il Piano delle Regole si configura come uno strumento di regolazione delle modalità di occupazione e utilizzazione del suolo ed è rivolto a garantirne la qualità complessiva, prescrivendo le modalità ordinarie della trasformazione, da applicare negli interventi di trasformazione quotidiana del tessuto edilizio consolidato.

Il Piano delle Regole è dunque la parte del PGT che più direttamente riproduce la disciplina del Piano Regolatore Generale che ne costituisce l'imprescindibile presupposto.

1.1 Fattori di continuità col PRG 2003

Il PRG 2003 riconosce la sostanziale conclusione della fase evolutiva dello sviluppo urbano che lascia il posto alla fase della trasformazione interna, della ricostruzione e del riuso ed individua strumenti di incentivazione volti ad accelerare la sostituzione ed il rinnovo del patrimonio di edilizia abitativa. Per evitare che il processo di trasformazione rischi di cancellare le qualità dell'ambiente urbano, il PRG introduce misure di salvaguardia dei caratteri morfologici, ad esempio della continuità delle cortine edilizie, e di singoli episodi: edifici isolati, complessi edilizi, fabbricati produttivi, ai quali è attribuito valore nella formazione dell'identità urbana di Legnano.

Il Piano delle Regole condivide col PRG 2003 la valutazione delle condizioni generali del tessuto edificato e si pone in continuità con questo su almeno tre temi fondamentali.

- a) L'indifferenza delle densità edilizie nella partizione del territorio edificato.
La ripartizione delle zone residenziali operata dal PRG 2003 è fondata sui differenti caratteri morfologici e architettonici del tessuto edificato e non sul diverso carico volumetrico. Il PRG infatti non attribuisce differenti indici di densità edilizia ma si limita a riconoscere la volumetria esistente come riferimento per la riedificazione².
- b) Il riconoscimento della presenza diffusa di attività produttive nel tessuto edificato.
La diffusa presenza di impianti produttivi di varia dimensione sparpagliati nel tessuto residenziale costituisce una delle particolarità dell'area urbana di Legnano, particolarmente accentuata nel settore "oltrestazione". Il PRG 2003 ne riconosce la presenza assegnando una specifica destinazione limitatamente ai lotti industriali occupati da attività in esercizio al momento della redazione del piano, riconoscendo loro un valore proprio: non solamente di natura economica ma anche quali fattori particolari della vitalità urbana.
Il giudizio di valore operato dal PRG è ancora attuale, anche se la relativa disciplina di piano non pare riproponibile.

¹ LR 12/05, in particolare all'art. 10, e DGR 8/1681 del 29/12/05

² Il PRG ripartisce il tessuto residenziale in 5 classi (da B1 a B5) alcune delle quali ulteriormente articolate in sottoclassi. Solamente alla zona B2 è assegnato un indice di densità edificatoria ($I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$).

- c) La salvaguardia dei valori identitari
Il PRG identifica gli immobili particolarmente rappresentativi della cultura urbana e industriale e li tutela attraverso una specifica destinazione di zona, rivolta a salvaguardarne rigorosamente l'aspetto esterno³. Mentre l'inventario degli immobili tutelati e le misure di salvaguardia necessitano di un aggiornamento, l'impostazione del tema appare ancora di grande attualità. Sposta l'attenzione dalla salvaguardia del tessuto edificato di antica formazione, del quale rimangono sparuti brandelli, ad altre parti del costruito che esercitano un peso ben maggiore nella costruzione dell'identità urbana.

1.2 Principali innovazioni rispetto al PRG 2003

Le innovazioni generali e di dettaglio introdotte dal Piano delle Regole riguardano sia le partizioni territoriali, ossia la classificazione e l'individuazione delle diverse destinazioni di zona, sia la relativa disciplina.

I temi maggiormente innovativi rispetto all'impostazione del PRG 2003 riguardano:

- a) Partizioni territoriali e indifferenza funzionale
Il Piano delle Regole distingue:
* il tessuto a prevalente destinazione residenziale, nel quale è esclusa la localizzazione di nuovi impianti produttivi;
* i comparti industriali, nei quali è esclusa la localizzazione di nuovi insediamenti residenziali.
Al di là di tali esclusioni, rivolte a garantire la qualità degli ambienti urbani e la serenità della vita e delle attività lavorative che vi si svolgono, non viene prescritto alcun più dettagliato assortimento funzionale, né indicata alcuna partizione percentuale delle destinazioni ammesse, che sarebbe del resto superata dalle disposizioni di legge⁴.
In base a tale impostazione il Piano delle Regole non attribuisce una specifica destinazione di zona alle attività produttive diffuse nel tessuto residenziale, ma introduce una disciplina particolare, volta a salvaguardarne la permanenza e, ove possibile, lo sviluppo⁵.
- b) Capacità edificatoria: indice unico e incentivazione
Il Piano delle Regole attribuisce a tutte le aree residenziali, ad eccezione di quelle da assoggettare a pianificazione attuativa⁶, un identico indice di edificabilità fondiaria (If = 0,40 mq/mq) incrementabile col trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree per servizi e spazi pubblici (If = 0,10 mq/mq) o con la realizzazione di fabbricati dalle elevate prestazioni dal punto di vista del consumo di energia (If = 0,05 mq/mq).
- c) Una partizione basata sulla morfologia della città
Il Piano delle Regole nell'attribuire un indice unico alle aree residenziali ne individua le peculiarità morfologiche da tutelare e integrare. Queste peculiarità sono alla base della ripartizione del tessuto residenziale in sole due classi: il "Tessuto consolidato della città compatta" e il "Tessuto consolidato della città moderna".

³ Cfr. Art. 26 - Zona A1 delle NTA del PRG 2003.

⁴ LR 12/05, Art. 51, 1° comma.

⁵ Cfr. successivo Cap. 2.2.2.

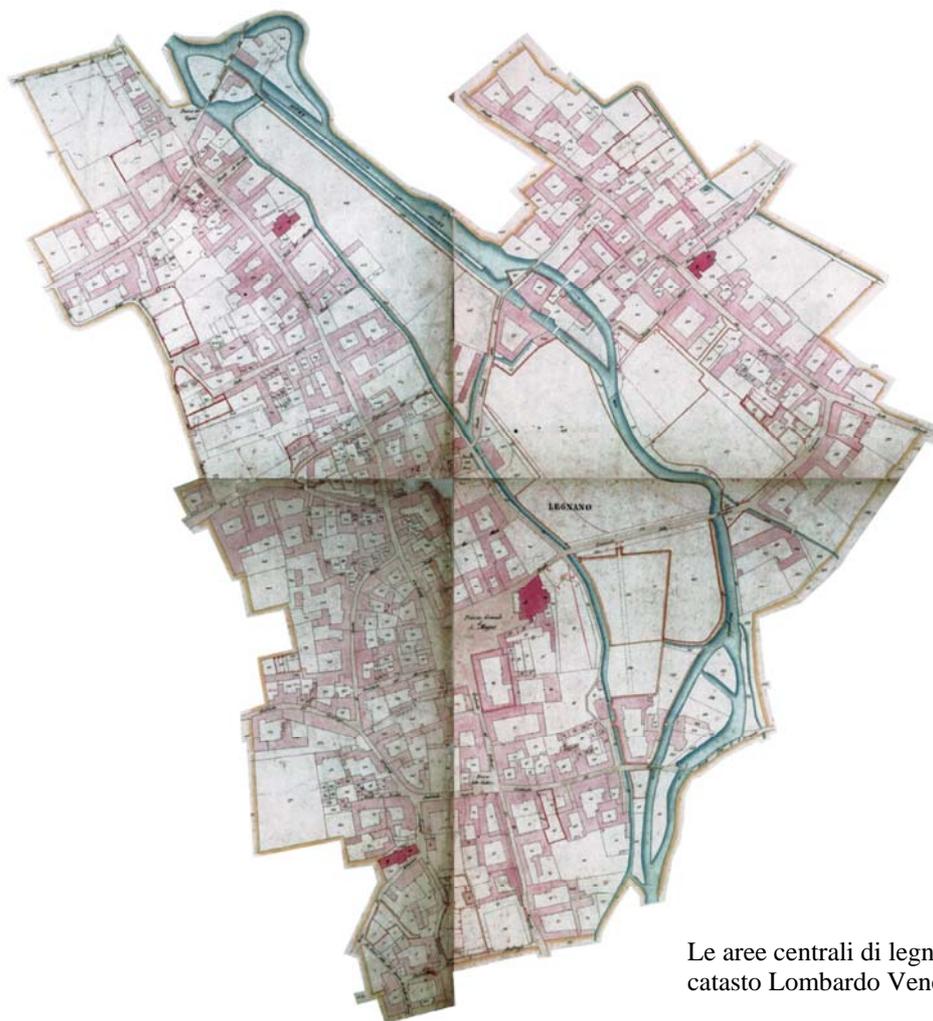
⁶ Cfr. successivo Cap. 2.2.4.

2. Il tessuto urbano consolidato

2.1 L'individuazione dei nuclei di antica formazione

Il Piano delle regole individua i nuclei e i complessi edilizi storici in coerenza con le disposizioni della pianificazione sovracomunale⁷, verificando la consistenza e la qualità del patrimonio di edilizia storica come si presenta oggi, a valle del formidabile processo di trasformazione che ha radicalmente ridisegnato le aree più centrali durante il corso dei circa 100 anni della formazione industriale.

Nondimeno, in ossequio alle indicazioni della pianificazione comunale⁸ il Piano delle Regole individua le aree corrispondenti ai nuclei di antica formazione a partire dall'edificato rappresentato sulla cartografia storica. Sono individuati in tal modo oltre ai centri di Legnano, Legnarello, S. Bernardino, Olmina e Cascina Mazzafame, riportati dal dal PTCP, il complesso della Ponzella, il complesso della Canazza ed il Castello di Legnano.



Le aree centrali di legnano e Legnarello nel catasto Lombardo Veneto del 1856

Pur riconoscendo la sostanziale contemporaneità della parte preponderante dell'edificato attuale, chiaramente testimoniata dalla analisi della datazione degli edifici⁹ il Piano delle

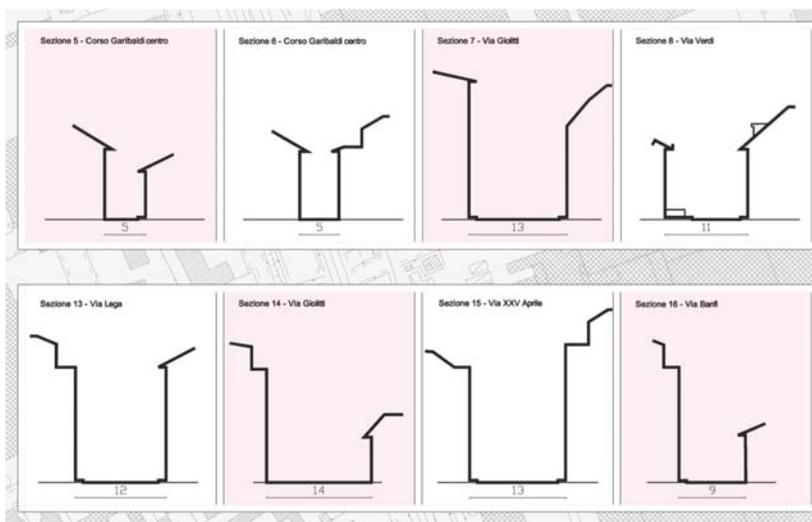
⁷ Si tratta delle indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Milano, in particolare, Tav. 3 – Sistema paesistico ambientale, e nel Piano Paesaggistico Regionale.

⁸ PTCP e Piano Paesaggistico Regionale

⁹ Cfr Tav. RA.05.

Regole, sempre in ossequio alle indicazioni della pianificazione sovracomunale, adotta, per le parti di tessuto edificato corrispondenti ai nuclei di antica formazione, una disciplina analoga a quella abitualmente utilizzata nella pianificazione comunale per le aree dei “centri storici”. Per ogni edificio vengono indicati i tipi di intervento ammessi, stabiliti in relazione ai caratteri del fabbricato ed al suo rapporto con la città, specificando, allo scopo, la definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia contenuta nella legge¹⁰.

L’attenzione maggiore è rivolta a documentare e salvaguardare il rapporto fra i fabbricati e la strada, da assumere come criterio per ogni intervento di possibile trasformazione, ed indica in particolare come obiettivo centrale il mantenimento della continuità e della qualità complessiva delle stradali.



Estratto della Tav. RA.05 con rappresentazione delle sezioni stradali rilevate in alcune parti significative del tessuto centrale di Legnano

La normativa è indirizzata ad agevolare l’attuazione degli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente individuando allo scopo percorsi procedurali semplificati, consentendo il ricorso a strumenti intermedi di attuazione (Piani di Recupero) quando il soggetto attuatore volesse discostarsi dalle indicazioni contenute nel Piano.

2.2 La città consolidata

2.2.1 Il tessuto residenziale

Una consistente parte del tessuto urbano di Legnano si è costruita nel periodo compreso tra la seconda metà dell’ottocento e gli anni sessanta del novecento secondo un’idea di città e di decoro urbano che attribuiva particolare significato alla quinta stradale.

Passate le fronti di cascine inurbate che si allungano lungo le strade attorno al centro storico, ed escludendo le poche ville importanti, che si allontanano dalla strada ma vi lasciano una ricca cancellata e una quanto mai rispettabile portineria, una delle priorità della città borghese era il decoro del prospetto: al fronte stradale è rivolta la facciata principale della casa, che sia di cortina o abbia un leggero arretramento presentandosi in una cornice verde, con un ricco apparato decorativo e magari qualche ulteriore elemento di rapporto con la strada, come un balcone, un bovindo, un portico.

¹⁰ LR 12/05, art. 27, comma 1.

Successivamente, anche per il mutare della tecnologia di costruzione negli edifici si aprono larghe logge che si mostrano alla strada, generalmente al piano rialzato o primo. Questo vale anche per i condomini così come per l'edilizia sociale.

Alla strada è così dapprima dedicata la rispettabilità borghese, che si esprime nel disegno dei prospetti e nella decorazione, mentre successivamente è il corpo edilizio stesso che vi si apre. Il porsi dell'edificio, il porre in facciata, magari con qualche accenno bucolico.

Ne risulta un quadro di grande urbanità, molto ricco e diversificato, preoccupato di differenziarsi dalle lunghe monotone facciate delle industrie, grazie al ruolo dei giardini, magari di piccola dimensione e di alberature, ormai centenarie, spesso sempreverdi. Altro elemento che definisce la misura urbana di questi quartieri è la ridotta sezione stradale, nella quale tutti gli elementi architettonici, decorativi e vegetali concorrono a comporre una scena minuta e accogliente.



Estratto della Tav. RA.04 con la rappresentazione del tessuto edilizio continuo della "città compatta" il cui carattere urbano è accentuato dal rapporto con le parti che presentano i caratteri della "città giardino".

La parte più centrale dell'agglomerato urbano, identificata dal Piano delle Regole con la sigla B1, è il risultato dell'accostamento di differenti forme e caratteri del tessuto edilizio che comprendono¹¹:

- | | | |
|------------|---|--|
| I | L'edilizia di cortina | quella della prima espansione a ridosso del tessuto antico di Legnano e Legnanello
La prima edilizia sociale per elementi ripetuti a schiera, di cortina |
| II | I villini borghesi | dai primi del secolo alla seconda guerra mondiale nelle loro varianti stilistiche, nei loro ricchi apporti decorativi, nella loro articolazione volumetrica impostata sulla strada.
I villini borghesi del dopoguerra, con da grandi logge su strada. |
| III | Le case per appartamenti di cortina | Quelle (poche) di carattere sociale del periodo tra le due guerre

Quelle dal dopoguerra in avanti, nel contesto delle prime riconversioni delle industrie minori. |
| IV | I grandi complessi abitativi | Benché assai reticenti nel configurare una quinta urbana, offrono comunque alla città folte masse verdi |
| V | Le restanti quinte industriali | |
| VI | Gli edifici pubblici, quali scuole e opere sociali | |

¹¹ Cfr. Tav. RA.04.

Anche grazie alla chiarezza ed alla consistenza del tessuto edilizio costruito con la formazione della prima città industriale, la città del “boom” edilizio cresciuta dagli anni '60 in poi non perviene a sovvertire il caratteri né della maglia urbana né della sua partizione planivolumetrica. Orientato sulla trama agricola anche il tessuto più recente mantiene la partizione a isolati ed un saldo rapporto tra edificio e strada, forse reso inevitabile dalle modeste dimensioni medie degli isolati urbani.

In particolare la parte più recente della città, quella costruita ad ovest di viale Sabotino, è caratterizzata da un variegato assortimento di funzioni e di tipologie edilizie inframmezzate da molti vuoti, anche di grande estensione, che rendono più graduale il salto fra le dimensioni contenute del tessuto urbano e la grande scala dell'aperta campagna. La strada muta la sua sezione, adeguandosi alle esigenze della mobilità con carreggiate di maggiore dimensione affiancate da percorsi pedonali e aree per la sosta. La continuità con la città centrale rimane tuttavia percepibile grazie alla regolarità dei tracciati che proseguono sino ai margini estremi dell'edificato, unificando due ambienti urbani notevolmente differenti.



Parte del tessuto edificato all'estremo margine nord ovest: quartiere Mazzafame. È chiaramente percepibile il salto di scala nella partizione planivolumetrica ed anche nella dimensione media degli isolati così come la chiara continuità della maglia urbana.

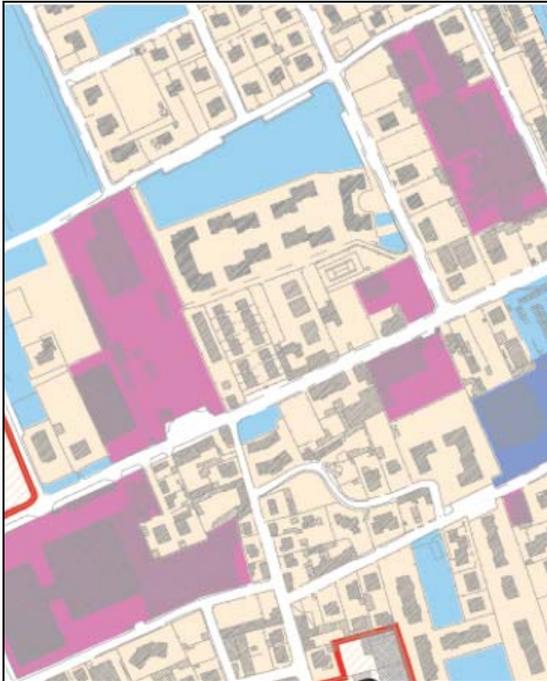
La parte più centrale della città, identificata dal Piano delle Regole con la sigla B2, connotata da un rapporto più libero fra distribuzione planivolumetrica e maglia viaria senza tuttavia scivolare nella condizione caotica e spaesante delle periferie.

2.2.2 Gli insediamenti produttivi diffusi

In parte per consolidata tradizione ed in parte in conseguenza di precise scelte della pianificazione urbanistica, la dispersione delle sedi produttive nel tessuto residenziale costituisce a Legnano un carattere costante, connotativo dell'attitudine sociale dei suoi abitanti.

L'importanza che la società legnanese ed i singoli cittadini attribuiscono alle attività lavorative è probabilmente alla base della buona convivenza tra sedi residenziali e attività produttive, unitamente al rispetto che queste ultime sembrano dimostrare nei confronti del contesto urbano nel quale sono collocate.

Applicando gli orientamenti enunciati nel Documento di Piano, il Piano delle Regole assume tale caratteristica come uno dei valori del contesto urbano, come tale da conservare e salvaguardare per quanto possibile.



Parte del tessuto edificato con individuazione delle aree B3 in azzonamento (in colore ciclamino nell'estratto da Tav. RP.01) e nella foto aerea.

D'altra parte il piano non può che riconoscere la naturale tendenza all'avvicendamento ed all'evoluzione delle attività lavorative per le quali la rigida attribuzione della destinazione d'uso può risultare impropria potenzialmente dannosa.

In base a tali considerazioni il Piano lascia alle aree individuate come sedi produttive all'interno del tessuto residenziale¹² una doppia possibilità:

- * in caso di mantenimento della funzione produttiva si applica la disciplina prevista per le aree produttive quanto alle destinazioni d'uso ed agli indici per l'edificazione.
- * in caso di conversione a residenza si applicano gli indici ed i parametri disposti per le aree residenziali, senza possibilità di conservare l'eventuale maggiore SLP esistente con destinazione produttiva.

2.2.3 Le aree di completamento

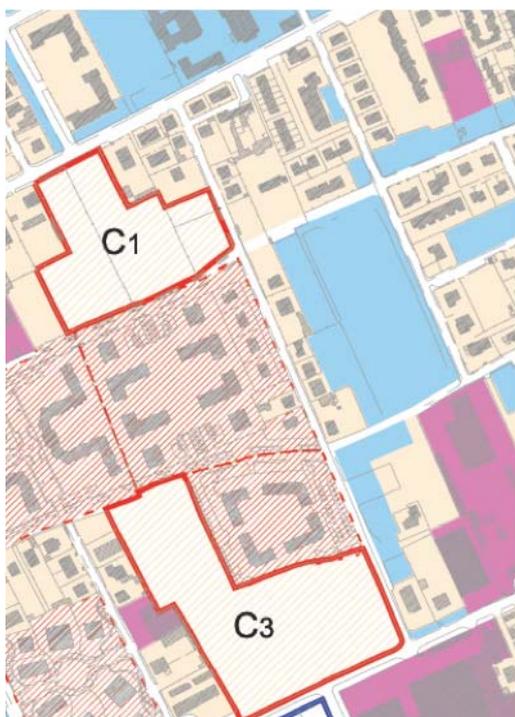
Il Piano delle Regole identifica all'interno del tessuto residenziale consolidato i lotti ineditati di maggiore dimensione, classificandoli come aree "C"¹³. Si tratta per lo più di comparti di piano attuativo individuati dal PRG 2003, rimasti inattuati. In tutti i casi si tratta di aree che presentano problemi urbanizzativi, che possono riguardare completamenti della maglia viaria, la realizzazione di spazi a parcheggio in aree particolarmente carenti, la

¹² Aree B3, art. 14.5 delle NTA.

¹³ Cfr. art. 15 delle NTA.

realizzazione di spazi pubblici necessari a garantire la continuità del sistema disegnato dal Piano dei Servizi.

Il Piano delle Regole assoggetta questi comparti a pianificazione attuativa al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi pubblici del PGT. Il ricorso alla pianificazione attuativa è anche reso necessario dall'applicazione a queste aree della politica perequativa descritta al successivo capitolo 6 della presente Relazione. Le indicazioni per la pianificazione attuativa sono riportate nelle schede allegatale alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.



Nella tabella che segue sono riportati i dati dimensionali di massima di ciascun comparto di pianificazione attuativa:

Sigla	St mq	SLP Ut 0,30	SLP max Ut 0,50
C1	19.690	5.907	9.845
C2	26.891	8.067	13.446
C3	31.513	9.454	15.757
C4	4.044	1.213	2.022
C5	6.259	1.878	3.130
C6	5.190	1.557	2.595
C7	6.161	1.848	3.081
C8	34.398	10.319	17.199
C9	8.178	2.453	4.089
C10	5.784	1.735	2.892
C11	5.652	1.696	2.826
C12	2.457	737	1.229
C13	5.891	1.767	2.946
C14	13.303	3.991	6.652
C15	9.285	2.786	4.643
C16	5.801	1.740	2.901
C17	6.965	2.090	3.483
C18	5.452	1.636	2.726
C19	4.508	1.352	2.254
TOTALE	207.422	62.227	103.711

Nella tabella è riportato il prospetto indicativo del calcolo della capacità edificatoria residenziale assegnata a ciascun comparto di pianificazione attuativa in base all'applicazione dell'indice assegnato, pari a 0,30 mq/mq, e in base all'applicazione dell'indice massimo, pari a 050 mq/mq. Quest'ultimo è raggiungibile acquisendo i diritti edificatori generati dalla cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici dotati di capacità edificatoria propria.

I dati esposti nella tabella sono ricavati dalle schede dei comparti di pianificazione attuativa riportate in Appendice alle NTA del Piano delle Regole e saranno verificati in base alle più accurate misurazioni da produrre in sede attuativa.

2.3 I comparti industriali

In coerenza con le indicazioni del Documento di Piano il Piano delle Regole individua due settori urbani specificamente riservati alla localizzazione delle attività produttive manifatturiere

- * il polo produttivo localizzato al margine nord-est del Comune, a nord del tracciato della Saronnese ed in prossimità dell'ingresso autostradale di Castellanza.
- * il polo distribuito lungo il tracciato della ferrovia, attraversato dall'asta viaria del viale Cadorna-Toselli, corrispondente in larga parte all'insediamento della Franco Tosi.



Area produttiva dell'Olminello della quale il Documento di Piano promuove l'ampliamento ed il Piano delle Regole il consolidamento, classificandone la parte prevalente come "Aree D1" destinate alla svolgimento di attività produttive manifatturiere.

Riconoscendo d'altra parte l'altrettanto consolidata presenza di attività lavorative diverse riconducibili principalmente al settore terziario, comprese le attività commerciali, il Piano individua questa particolare tipologia assegnandole una specifica destinazione di zona (D2). Si tratta per lo più di insediamenti distribuiti lungo le grandi arterie di traffico attorno al nucleo centrale di Legnano (viale Sabotino, Cadorna-Toselli, Saronnese) la cui conferma appare doverosa ma deve essere accompagnata dalla promozione di interventi di riqualificazione degli assi stradali e da una disciplina rigorosa da applicare alla selezione degli eventuali nuovi insediamenti, in particolare per le attività commerciali.

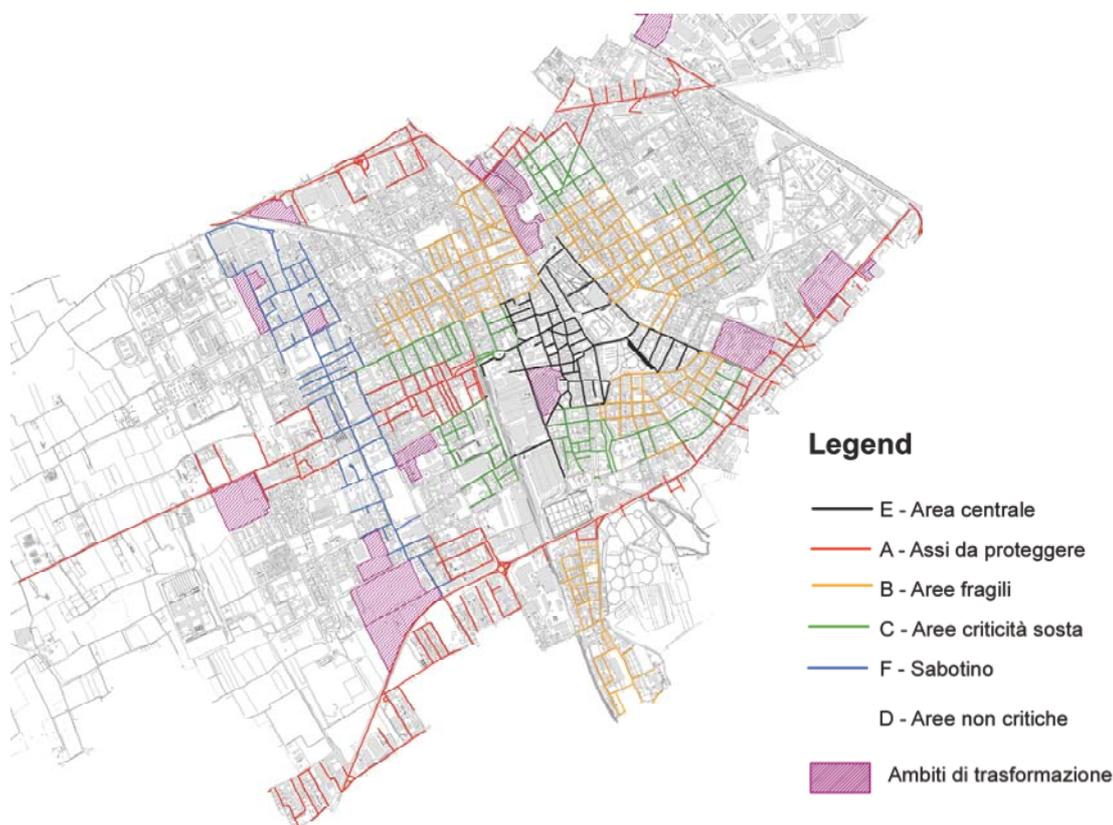
3. Il controllo degli insediamenti commerciali

La delicatezza dell'attuale condizione del traffico urbano¹⁴ impone l'adozione di una particolare disciplina per l'insediamento delle nuove attività commerciali di maggiore dimensione.

Inoltre nel caso di Legnano una semplice riferimento della localizzazione delle nuove strutture commerciali alle partizioni di azionamento appare del tutto improprio. Ciò in considerazione delle particolari motivazione delle scelte di azionamento, sopra descritte, ed in relazione all'incoerenza fra tali partizioni e le criticità del sistema viario.

È dunque alla qualità del sistema viario, all'intensità del traffico che sopporta ed alla disponibilità di aree per la sosta che devono essere riferite le possibilità di insediare nuove strutture commerciali. Allo scopo il Piano delle Regole introduce un sistema di selezione a "matrice" correlando la dimensione delle strutture commerciali insediabili ad un sistema di condizioni che, a partire dallo stato della viabilità, definisce i contenuti delle verifiche da compiere preliminarmente e degli interventi di riqualificazione da realizzare¹⁵

Il sistema viario viene ripartito in 6 classi a ciascuna delle quali sono assegnate diverse potenzialità insediative e differenti condizioni da rispettare¹⁶.



In particolare la matrice è rivolta a trovare un punto di equilibrio fra la capacità di richiamo esercitata sulle attività commerciali dai maggiori assi di traffico e la criticità delle condizioni del traffico stesso, Le prescrizioni per i nuovi insediamenti vanno in questo caso dalla netta esclusione per le attività di maggiori dimensioni alla adozione di provvedimenti speciali (doppi accessi dalla viabilità principale e secondaria), alla messa a

¹⁴ Si veda al riguardo quanto contenuto nella Relazione del Piano dei Servizi e le analisi prodotte a corredo del Piano Generale del Traffico Urbano in corso di elaborazione al momento del rilascio della presente Relazione.

¹⁵ Cfr. Art. 19 delle NTA.

¹⁶ Lo schema viario è riportate nell'Appendice 5 delle NTA e di seguito riprodotto.

disposizione di adeguate aree parcheggio, alla dimostrazione della capacità di portata del sistema attraverso l'approntamento di appositi documenti di analisi i cui contenuti essenziali sono determinati dalla stessa normativa del Piano delle Regole¹⁷.

4. La salvaguardia del patrimonio identitario

Il Piano delle Regole in aggiunta alla individuazione dei nuclei di antica formazione prende atto dell'esistenza nel tessuto urbano di un patrimonio diffuso di edifici dal forte carattere storico identitario, in parte già evidenziati dal PRG 2003¹⁸.

Si tratta di edifici ed anche di complessi edilizi che in diverso modo concorrono alla costruzione della spiccata urbanità della città di Legnano e pertanto rappresentano parte di quel bene collettivo che è la città nel suo insieme: da tale considerazione discende l'attenzione loro dedicata dal piano.

Chiarito il principio generale, è inevitabile porre il problema dell'individuazione dei singoli edifici o complessi edilizi da salvaguardare, poichè non sono riconducibili ad un preciso periodo della storia o ad una singola particolare tipologia, e quindi e della disciplina alla quale assoggettarli.

Per il primo tema - la scelta degli edifici - il Piano produce una "Repertorio" aperto a successive integrazioni, costruito in base alle segnalazioni raccolte nella strumentazione urbanistica, in letteratura, nel confronto con gli Amministratori, Uffici Comunali, i cittadini. Non si tratta quindi dell'esito di una analisi scientifica della città, se pure questa sia mai possibile, ma di un "registro" delle segnalazioni verificate in diverse tornate di discussione e di sopralluoghi.

Comune di Legnano - Piano delle Regole			
Repertorio degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico identitario			
	Via C. Menotti Uso principale: Culto Origine dell'individuazione: PRG: Bibliografia Zona A: <input checked="" type="checkbox"/>	QI OLST n. 05	
Categoria / Tipologia Villino Quartiere residenziale Edificio della cortina Fabbricato urbano emergente <input checked="" type="checkbox"/> Villa con giardino Fabbricato produttivo Edificio pubblico	Vincolo DLgs 42/04 Consistenza del verde Caratteri e valori Qualità della architettura <input checked="" type="checkbox"/> Continuità della cortina Caratteri e valori Impianto urbano		
	Via Genova Uso principale: Commercio Origine dell'individuazione: PRG Zona A: <input type="checkbox"/>	QI OLST n. 06	
Categoria / Tipologia Villino Quartiere residenziale Edificio della cortina <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricato urbano emergente Villa con giardino Fabbricato produttivo Edificio pubblico	Vincolo DLgs 42/04 Consistenza del verde Caratteri e valori Qualità della architettura Continuità della cortina Caratteri e valori Impianto urbano <input checked="" type="checkbox"/>		
	Via E. De Amicis Uso principale: Residenza Origine dell'individuazione: PRG Zona A: <input type="checkbox"/>	QI OLST n. 07	
Categoria / Tipologia Villino Quartiere residenziale Edificio della cortina Fabbricato urbano emergente <input checked="" type="checkbox"/> Villa con giardino Fabbricato produttivo Edificio pubblico	Vincolo DLgs 42/04 Consistenza del verde <input checked="" type="checkbox"/> Caratteri e valori Qualità della architettura <input checked="" type="checkbox"/> Continuità della cortina Caratteri e valori Impianto urbano		
	Via Torino Uso principale: Residenza Origine dell'individuazione: Bibliografia Zona A: <input type="checkbox"/>	QI OLST n. 08	
Categoria / Tipologia Villino Quartiere residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Edificio della cortina Fabbricato urbano emergente Villa con giardino Fabbricato produttivo Edificio pubblico	Vincolo DLgs 42/04 Consistenza del verde Caratteri e valori Qualità della architettura Continuità della cortina <input checked="" type="checkbox"/> Caratteri e valori Impianto urbano <input checked="" type="checkbox"/>		

Riproduzione di una delle pagine del Repertorio (RA.07).

Per ciascuno degli edifici o complessi edilizi segnalati è indicata nella scheda la fonte della segnalazione ed i motivi interesse preliminarmente individuati nella segnalazione stessa, oltre ad alcune informazioni di carattere generale.

Gli immobili sono inoltre individuati nella tavola RA.06.

¹⁷ Cfr. Appendice 6 alle NTA.

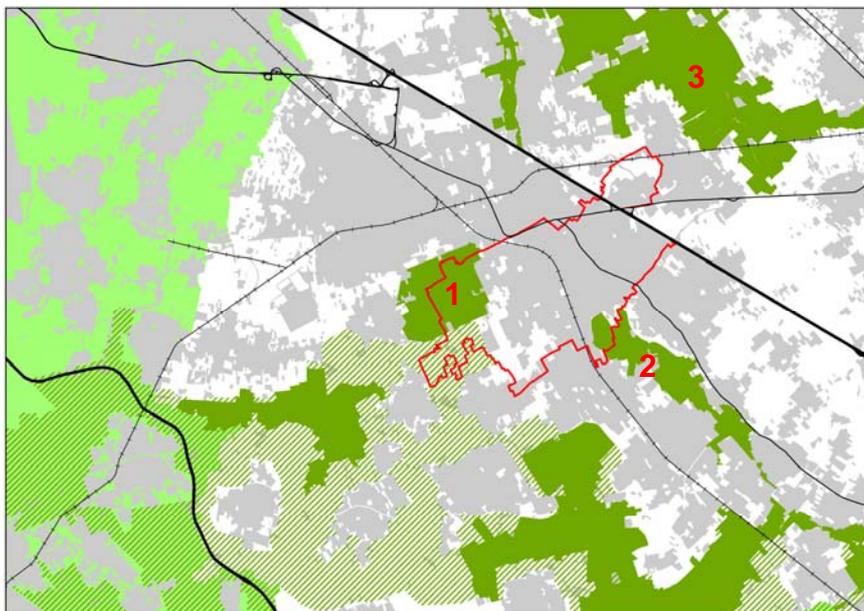
¹⁸ Si tratta delle aree individuate dal PRG con la classe A1.

Il metodo di individuazione influisce evidentemente sulla disciplina di salvaguardia. Una più precisa individuazione richiederebbe infatti la messa punto di analisi specifiche, caso per caso, per evidenziare gli specifici motivi di interesse e tutelarli singolarmente. Tale percorso non può evidentemente risultare compatibile con le risorse messe in campo per uno strumento di pianificazione di carattere generale e conseguentemente deve essere demandato a fasi successive di approfondimento. tale approfondimento rappresenta appunto la prima delle richieste contenute nella disciplina di salvaguardia. A chi interviene verrà infatti richiesto anzitutto di approfondire i temi sommariamente elencati nelle schede del Repertorio. Conseguentemente a tale approfondimento il progetto di intervento dovrà essere orientato al rispetto dei fattori di interesse evidenziati e più in generale del rapporto fra il fabbricato e la città. La valutazione sull'approfondimento è sul progetto è necessariamente demandata all'organo del quale il Comune è dotato per legge: la Commissione per il paesaggio.

In definitiva il Piano non istituisce vincoli rigidi, come nel PRG 2003, ma rimanda la salvaguardia dei valori della città, alla cultura ed all'intelligenza del progettista e dei valutatori.

5. Le aree inedificate

Le residue aree inedificate che si estendono ai margini del territorio comunale di Legnano sono tutte interessate, a vario titolo, da iniziative di salvaguardia di scala sovracomunale. Si tratta di iniziative diverse con diverso livello di consolidamento, o maturazione, che tuttavia rappresentano un riferimento importante per qualunque politica attiva di salvaguardia e valorizzazione del territorio naturale e agricolo.



Il sistema dei parchi locali di interesse sovracomunale attorno a Legnano:
1. Altomilanese
2. dei Molini
3. Rugareto

Ad Ovest il parco dell'Altomilanese, fra i primi parchi locali di interesse sovracomunale riconosciuti dalla Regione Lombardia, vanta una lunga tradizione di lavoro sui temi dell'agricoltura e della promozione della conoscenza e della tutela dei valori del territorio inedificato.

L'estensione del parco sulle aree agricole a sud della via Novara, già ipotizzata dal PRG 2003, non ha trovato attuazione e rimane demandata al rilancio dell'attività dei parchi

locali per il quale sono necessarie iniziative di scala quantomeno provinciale, se non, come nel caso presente, interprovinciale.

A Sud l'ormai storico Parco Bosco di Legnano in larga misura coincidente col nuovo Parco dei Molini che si estende verso sud, al di fuori del territorio comunale, lungo il corso dell'Olona.

L'importanza di questo tratto del corso del fiume, già evidenziato in diversi studi compiuti in occasione dell'elaborazione del PTCP attualmente vigente, ha portato ad una iniziativa che punta alla rinaturalizzazione delle sponde ed al salvataggio, più che alla salvaguardia di un tratto di campagna reso suggestivo dal contrasto col contorno densamente edificato.

A Nord Est i Boschi Tosi si pongono in continuità, almeno potenziale, col parco del Rugareto che si estende prevalentemente al di fuori del territorio provinciale, attorno all'abitato di Rescaldina. I boschi stessi sono tutelati dal Piano di Indirizzo Forestale oltre che dall'azione di cittadini e associazioni che curano la manutenzione e la pulizia dei sentieri, del resto assai frequentati.

In questa condizione il Piano riconosce la scala sovracomunale, alla quale non casualmente sono sviluppate le iniziative sopra citate, come la più appropriata ai compiti della riqualificazione e della valorizzazione dei territori agricoli e boschivi. Le scelte del piano sono conseguentemente orientate al consolidamento delle aree inedificate ed alla loro generale salvaguardia, escludendo di attivare specifiche politiche di intervento che potranno più opportunamente collocarsi all'interno delle iniziative dei parchi locali, come già avviene attualmente.

6. Perequazione e incentivazione

In analogia a quanto previsto dal Documento di Piano il Piano delle Regole prevede la possibilità di incrementare la capacità edificatoria attraverso il meccanismo della perequazione.

Questa facoltà si applica esclusivamente alla destinazione residenziale poiché alla destinazione produttiva, in coerenza con l'obiettivo prioritario della promozione dei nuovi insediamenti, viene direttamente assegnato una generosa capacità edificatoria.

Per le aree a destinazione residenziale il Piano consente:

- * l'incremento dall'indice fondiario assegnato 0,40 mq/mq all'indice massimo 0,50 mq/mq per tutti i lotti residenziali non soggetti a pianificazione attuativa;
- * l'incremento dall'indice territoriale assegnato 0,30 mq/mq all'indice massimo 0,50 mq/mq per comparti soggetti a pianificazione attuativa.

La capacità edificatoria aggiuntiva si ottiene, come per gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, trasferendo sull'area di intervento la capacità edificatoria generata con la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici, come disposto dal Piano dei Servizi.

Ovviamente la capacità edificatoria aggiuntiva non può essere trasferita sulle aree nelle quali gli interventi di trasformazione possono fruire di una capacità edificatoria superiore a

quella generata dall'applicazione dell'indice massimo, potendo mantenere la SLP dei fabbricati esistenti dei quali è prevista la sostituzione.

In tutti gli interventi alla capacità edificatoria delle aree è inoltre possibile sommare un indice premiale pari a 0,05 mq/mq che viene conferito in funzione dell'ottenimento delle migliori prestazioni energetiche dei fabbricati. Si tratta di una facoltà immediatamente operativa ma che dovrà essere in futuro meglio disciplinata dal Regolamento Edilizio comunale, nel quale troveranno posto le ulteriori prescrizioni rivolte alla riduzione dei consumi di risorse naturali in coerenza con gli orientamenti esposti nel Rapporto Ambientale che accompagna e integra il Documento di Piano.